

Überbauung fremder Grundstücke

Der BGH hat anhand eines typischen Falles der Überbauung eines fremden Grundstücks im Beitrittsgebiet richtungweisende Feststellungen für derartige Fälle getroffen (**Urteil vom 28.01.2011, AZ: V ZR 147/10**).

Der Fall ist so simpel wie häufig anzutreffen:

Die Klägerin war in Erbfolge im Jahre 2004 Eigentümerin eines Grundstücks geworden. Die beklagten Nachbareigentümer hatten im Jahre 1976 eine Garage mit Aufenthaltsraum errichtet, die mit ca. 10 m² überbauter Fläche zum Teil auf dem Grundstück der Klägerin steht. Die Klägerin war erst im Jahre 2008 mit ihrem Anliegen auf Beseitigung der Garage und Herausgabe der Fläche zum Gericht gegangen. Da die Beklagten unter anderem Verjährung eingewandt hatten, aber auch zur Instandsetzung der Garage ein Betreten des Grundstücks der Klägerin in Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) geltend gemacht hatten, gab es für den BGH Anlass, sich umfassend über wechselseitige zivilrechtliche Ansprüche in dieser Konstellation zu äußern, wobei die Sache selbst zur näheren Sachaufklärung an das vorinstanzlich befassende Gericht zurückverwiesen wurde. Zu klären ist nun, ob es sich - wie von den Erbauern der Garage behauptet - um einen genehmigten Überbau handelte oder nicht. Der Fall selbst betraf Grundstücke im Beitrittsgebiet.

Folgende Grundsätze hat der BGH für solche Überbauungskonstellationen aufgestellt:

1.

Eine – nicht formbedürftige – Gestattung durch den Eigentümer des überbauten Grundstücks schließt die Rechtswidrigkeit des Überbaus aus, er muss den dem Nachbarn gehörenden Gebäudeteil auf seinem Grundstück dulden. Ein Grundstückseigentümer, der vorbehaltlos und unbefristet einen Überbau gestattet, kann weder dessen Beseitigung noch die Herausgabe der überbauten Fläche von seinem Nachbarn verlangen.

2.

Der Erbe eines Eigentümers, der einen Überbau gestattet hat, ist nach § 1922 Abs. 1 BGB an diese Zustimmung zum Überbau gebunden. Für den Grundstückserwerber aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrages (also den Käufer eines Grundstückes) gilt die Duldungspflicht nach § 912 Abs. 1 BGB auch für vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet errichtete Überbauten.

3.

Liegt ein rechtswidriger, nicht entschuldigter Überbau vor, besteht der – nicht verjährende – Anspruch des Eigentümers des überbauten Grundstücks aus seinem

Eigentumsrecht (§ 985 BGB) auf Herausgabe des unrechtmäßig überbauten Teils seines Grundstücks, und zwar unabhängig davon, ob er die Beseitigung des Überbaus verlangen kann.

Der Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB) kann verjähren, und zwar innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), so dass eine Beseitigung nicht mehr durchgesetzt werden kann.

Greift die Verjährung, wie im hiesigen Falle, steht dem überbauenden Nachbarn kein Recht zum Besitz des überbauten Teils des Grundstücks zu und er hat lediglich ein Wegnahmerecht. Wenn der Überbauende dies nicht nutzen will, der Eigentümer des überbauten Grundstückes diesen Überbau jedoch weghaben will, muss er selbst den auf seinem Grundstück befindlichen Teil des Gebäudes abreißen.

Dies sind die Grundsätze – wie das praktisch aussehen soll, dazu hat sich der BGH naturgemäß nicht geäußert. Letztlich wird es darauf hinauslaufen, dass die Garage, die zum Teil auf dem überbauten Grundstück steht, in Gänze nicht mehr nutzbar sein wird. Jedenfalls hat der überbauende Nachbar bei Eingreifen der Verjährung selbst nichts mehr auf dem überbauten Grundstück abzureißen, wenn er nicht will. Nutzen kann er den Überbau aber auch nicht mehr.

4.

Kann der Eigentümer des mit der Garage überbauten Grundstücks zwar nicht deren Beseitigung, aber die Herausgabe der überbauten Fläche verlangen, so steht dem überbauenden Nachbarn auch kein Betretungsrecht des Grundstücks in Ausübung des nachbarrechtlichen Hammerschlags- und Leiterrechts zur Sanierung der Garagenwand zu, jedenfalls wenn der Eigentümer des überbauten Grundstücks dies nicht will.

5.

Grundsätzlich ist bei der Bemessung der Überbaurente der Verkehrswert der überbauten Bodenfläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung die maßgebliche Bemessungsgrundlage; daraus ist eine Überbaurente als angemessene Verzinsung zu ermitteln. Derjenige, der die Überbaurente verlangt, ist für die der Rentenberechnung zugrunde legenden Umstände darlegungs- und beweispflichtig.

Allerdings ist im Beitrittsgebiet nicht anhand der in der DDR gezahlten Preise eine Rente zu berechnen. Für erstmals nach dem Beitritt am 03.10.1990 zu bemessende Überbaurenten im Beitrittsgebiet ist der Bodenwert maßgeblich, der sich für ein im gleichen Zustand und vergleichbarer Lage belegenes Grundstück in den alten Bundesländern in dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung ergibt.

Die Schwierigkeiten der Rentenbemessung wird der forderungsberechtigte Eigentümer wohl nur durch eine Begutachtung gerichtsfest überwinden können.

Fazit:

Im Ergebnis bleibt es dabei, dass in jedem Einzelfall zunächst festzustellen ist, ob ein vom Eigentümer des überbauten Grundstücks genehmigter Überbau vorliegt.

In Streitsituationen muss wegen der für den Eigentümer des überbauten Grundstücks bestehenden Problematik einer möglichen Verjährung von Beseitigungsansprüchen zu überbauten Gebäuden zu einer Klärung notfalls gerichtlich zeitnah zum eigenen Eigentumserwerb geraten werden.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **15.03.2011 / 08.10.2011**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.