



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

03.03.2011

Wann ist ein Überbau zu dulden und wie berechnet sich die Überbaurente?

Maßgebend für die Berechnung einer Überbaurente für einen vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet erfolgten Überbau ist der Bodenwert eines im gleichen Zustand und in vergleichbarer Lage belegenen Grundstücks in den alten Ländern in dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

Die Klägerin ist seit 2004 Eigentümerin eines Grundstücks in W. (Sachsen). Die Beklagten sind Eigentümer eines benachbarten Grundstücks, auf dem sie 1976 ein Gebäude (Garage mit Aufenthaltsraum) errichteten, das an der Straßenseite 0,5 m und an der gegenüberliegenden Seite 1,63 m auf das Grundstück der Klägerin überbaut worden ist. Die überbaute Fläche beträgt insgesamt 10,11 m².

Die Klägerin hat mit der Klage von den Beklagten die Beseitigung des Überbaus und die Herausgabe der überbauten Fläche, hilfsweise die Zahlung einer Überbaurente von 1.920 € für die Jahre 2006 bis 2009 verlangt.

Die Beklagten haben sich unter anderem auf Verjährung berufen. Im Wege der Widerklage haben sie verlangt, dass die Klägerin ihnen zur Behebung von Schäden an der Garagenwand das Betreten ihres Grundstücks gestatte.

Zum Beseitigungs- und Herausgabeanspruch

Ein **Beseitigungsanspruch** nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht auf Grund der Verjährung nicht (mehr).

Dies begründet der BGH wie folgt:

- Die Abwehransprüche nach § 1004 Abs. 1 BGB verjähren nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch grundsätzlich in der regelmäßigen Verjährungsfrist nach § 195 BGB von drei Jahren. Die 30jährige Frist in § 197 Abs. 1 Nr. 1 BGB gilt nur für die Ansprüche auf Herausgabe aus Eigentum (§ 985 BGB) und anderen dinglichen Rechten, jedoch nicht für die Abwehransprüche nach § 1004 BGB.
- Der Verjährung unterliegt auch der Anspruch des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers auf Abwehr von Störungen in der Ausübung seiner Befugnisse. Die Vorschrift des § 902 Abs. 1 Satz 1 BGB, nach der Ansprüche aus eingetragenen Rechten nicht verjähren, ist auf den geltend gemachten Anspruch nicht anzuwenden.

Dem Eigentümer verbleiben auch nach der Verjährung des Beseitigungsanspruchs der nicht der Verjährung unterliegende **Anspruch auf Herausgabe** nach § 985 BGB und die Ansprüche auf die durch den Nachbarn auf Grund des Überbaus gezogenen Nutzungen nach §§ 987, 988 BGB. Er hat lediglich die Ausübung des Wegnahmerechts des Nachbarn nach §§ 997, 258 BGB zu dulden.



Der Anspruch auf Herausgabe des überbauten Teils des Grundstücks hängt nicht von der Durchsetzbarkeit des Anspruchs auf Beseitigung ab. Die Herausgabe des überbauten Teils des Grundstücks kann der Eigentümer auch dann verlangen, wenn der Überbau nicht entfernt wird. Der Anspruch beschränkt sich allerdings darauf, dass der Nachbar seinen Besitz an dem Überbau aufgibt und dem Eigentümer den Besitz an dem auf seinem Grundstück stehenden Teil des Gebäudes überlässt. Die über die Übertragung des Besitzes hinausgehende Entfernung der von dem Besitzer errichteten Bauwerke oder Bauwerksteile (Räumung) ist nicht Inhalt des Herausgabeanspruchs, sondern des Beseitigungsanspruchs.

Für die Entscheidung über den mit dem Hauptantrag geltend gemachten Herausgabeanspruch wird den Beweis- und Gegenbeweisangeboten zu dem bestrittenen Vortrag der Beklagten über eine Einwilligung zu einer grenzüberschreitenden Bebauung durch die Eltern der Klägerin nachzugehen sein, die bei der Errichtung der Garage Eigentümer des überbauten Grundstücks waren. Eine - nicht formbedürftige - Gestattung durch den Eigentümer des überbauten Grundstücks schließt die Rechtswidrigkeit des Überbaus aus. Der Grundstückseigentümer, der vorbehaltlos und unbefristet den Überbau gestattet hat, kann weder dessen Beseitigung noch die Herausgabe der überbauten Fläche verlangen.

Zur Berechnung der Überbaurente

Ist, wie hier, erstmals eine Rente für einen vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet erfolgten Überbau zu berechnen, bestimmt sich der nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB maßgebende Grundstückswert weder nach den in der DDR-Zeit gemäß einem gesetzlichen Preisstopp gezahlten Preisen noch nach einem (angesichts des erst beginnenden Übergangs zur Marktwirtschaft uneinheitlichen und schwer zu ermittelnden) Bodenwert in dem Zeitpunkt der Wiedereinführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs am 3. Oktober 1990.

Mangels einer besonderen Regelung dieser Fälle im Übergangsrecht ist die allgemeine Übergangsvorschrift in Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB so auszulegen, dass vom Tage des Wirksamwerdens des Beitritts in Bezug auf die aus dem Eigentum folgenden Rechte, also auch für den Rentenanspruch nach § 912 Abs. 2 BGB, in allen Teilen Deutschlands dieselben Rechtswirkungen eintreten sollen. Dem entspricht es, für die nach dem 3. Oktober 1990 erstmals nach § 912 Abs. 2 BGB zu bemessenden Renten für die zuvor erfolgten Überbauungen im Beitrittsgebiet nicht an die auf einer gänzlich anderen Rechts- und Wirtschaftsordnung beruhenden Grundstückspreise in der ehemaligen DDR anzuknüpfen, sondern diese Fälle den in der gleichen Zeit in den alten Ländern erfolgten Überbauungen gleichzustellen. Maßgebend für die Rentenberechnung ist danach der Bodenwert, der sich für ein im gleichen Zustand und vergleichbarer Lage belegenes Grundstück in den alten Ländern in dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (1976) ergibt. Dieser Wert wird - erforderlichenfalls unter Anwendung des § 287 ZPO - zu ermitteln und daraus unter Ansatz eines üblichen Zinssatzes die Rente zu bestimmen sein.

Zur Widerklage

Für die Entscheidung über den mit der Widerklage verfolgten Anspruch auf ein Hammerschlags- und Leiterrecht kommt es ebenfalls auf die Tatfrage an, ob ein auf Grund der behaupteten Gestattung rechtmäßiger Überbau vorliegt oder nicht.

BGH, Urteil vom 28.01.2011 - V ZR 147/10