

DULDUNGSPFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

„Überbau“ – was ist das und wie ist er zu entschädigen?

In §§ 903 ff. BGB wird der Inhalt des Eigentums normiert. Der Eigentümer hat Abwehrrechte. Zum Beispiel kann er Überhänge (Zweige vom Nachbargarten) entfernen oder sich gegen „Überfälle“ (Früchte vom Nachbarbaum) wehren. Er hat aber auch Duldungspflichten, so z. B. bei einem sogenannten Überbau des Nachbarn. Im Gegenzug kann er dann aber auch „Entschädigung“ vom überbauenden Nachbarn erhalten.

Von ROLAND R. VOGEL, ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Im Gebiet der neuen Bundesländer ist in der DDR-Zeit die Beachtung genauer katasterlicher Grundstücksgrenzen zuweilen vernachlässigt worden. Nicht immer entspricht der Zaun, der eine Parzelle eingrenzt, auch der Grenze eines Flur- oder Grundstücks. Wer mit einer genauen Flurkarte in der Hand die Abmessungen eines Grundstücks nachvollzieht, dem kann es durchaus passieren, daß er erkennen muß: Zaun ist nicht Grenze, der Zaun hatte vielleicht über Jahrzehnte mit der tatsächlichen Grundstücksgrenze nichts zu tun.

Das ist an sich nicht schlimm. Ist der Fehler entdeckt, kann ein Zaun versetzt und damit alles korrigiert werden. Was aber, wenn nicht nur der Zaun, sondern auch ein Gebäude in ein benachbartes Grundstück hineinragt? Kein allzu seltener Fall.

Einfach kann es sein, wenn ein Grundstücksnachbar den anderen vor einem Bau darum bittet, seine Bebauung auf das andere Grundstück ausdehnen zu dürfen. Stimmt der Nachbar zu, ist dieser Fall zumeist unproblematisch. Man einigt sich auf eine Entschädigung oder sonstige Kompensation, danach wird gebaut, einen weiteren Klärungsbedarf gibt es nicht.

Wenn aber zumindest der Eigentümer des Grundstücks, das überbaut wurde, nichts davon wußte, daß ein Dritter seine „Scholle“ verletzt hat? Da gehen möglicherweise die Emotionen hoch. Nun unterstellen wir mal, daß das nicht mit Hinterlist geschehen ist, sondern eben aus Nachlässigkeit oder aus sonstigen Gründen, die nicht „Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit“ waren. Beide Nachbarn müssen sich jetzt mit der Situation auseinandersetzen, wie sie ist.

Nun ist der Eigentümer des Grundstücks, auf dem ein Teil eines Fremdbaukörpers steht, unfreiwillig zu einer ungewollten Belastung gekommen. Der Nachbar wiederum ist begünstigt, indem er für seinen Baukörper Teile des Nachbargrundstücks benutzt. So etwas kann in vielfältiger Hinsicht geschehen sein, in Einfamilienhausgegenden genau so wie

in Gebieten der geschlossenen Bauweise (Geschoßwohnungsbau).

In allen Fällen hat der Eigentümer des überbauenden Grundstücks einen Nutzen, den er ohne Inanspruchnahme des fremden Grundstücks nicht hätte. Andererseits kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks seine Grundstücksfläche solange nicht selbst nutzen, wie dieser Zustand besteht. Er hat ohne eigenes Zutun die Verwendbarkeit der betroffenen Grundstücksfläche verloren. Eine solche Konstellation nennt man rechtlich einen „Überbau“.

Die Grundlagen und Rechtsfolgen eines solchen Überbaus sind im BGB geregelt. In § 912 Abs. 1 heißt es:

„Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.“

Halten wir fest: Was geschehen ist, ist geschehen. Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit soll in dieser Darlegung nicht unterstellt werden. Wenn er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung protestiert, hat der Eigentümer das Recht verloren, gegen den Überbau einzuschreiten. Nach Ablauf der Frist, die mit „sofort nach der Grenzüberschreitung“ umschrieben ist, kann er den Abriß der grenzüberschreitenden baulichen Anlagen nicht mehr fordern. Er muß den Überbau auch weiter dulden.

Allerdings erstreckt sich diese Duldungspflicht nicht auf jede Art von Bauwerken. Nur Gebäude, also in dauerhafter Weise hergestellte bauliche Anlagen erwerben das Anrecht, belassen zu werden. Die Vorschriften zum Überbau können auf „sonstige Bauwerke“ nicht angewendet werden. So kann bei einfachen Leichtbauten, wie z. B. einem Bretterschuppen, der Eigentümer des überbauten Grundstücks auch zu späteren Zeiten den Rückbau immer noch verlangen.

Für Gebäude, bei denen der Grundstückseigentümer den Überbau duldet oder

dulden muß, steht ihm eine Entschädigung zu. Der Abs. 2 des § 912 BGB gibt ihm das Recht, eine „Überbaurente“ einzufordern:

„Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.“

Jetzt erhebt sich die Frage: Wie hoch soll die Rente bemessen werden?

Zuerst muß festgestellt werden, wann der Überbau, wann die Grenzüberschreitung stattgefunden hat. Von diesem Zeitpunkt an besteht Anspruch auf eine „Überbaurente“. Der Anspruch kann auch rückwirkend erhoben werden.

Der Zeitpunkt, zu dem überbaut wurde, hat auch für die Höhe der Überbaurente Bedeutung: Sie wird nämlich grundsätzlich in Höhe einer angemessenen Bodenwertverzinsung für die Fläche des Grund und Bodens bestimmt, der überbaut ist, wobei die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Überbauung maßgeblich sind. Danach eingetretene Veränderungen des Bodenwerts schreiben die Rente nicht fort. Die Überbaurente wird einmal, und zwar für die gesamte denkbare Laufzeit des Überbaus bestimmt, und zwar aus der Sicht des Zeitpunkts der Überbauung.

1. Beispielsfall

Es handelte sich um eine Garage, die in 8 m Länge und 1,50 m Breite auf dem Nachbargrundstück steht. Es wird der Bezug zum Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung hergestellt. Dieser sei 150 €/m². Die Überbauung von 12 m² beinträchtigt die Nutzung des überbauten Grundstücks über die Inanspruchnahme der betreffenden Fläche hinaus nicht. Eine laufende jährliche Zahlung bemißt sich wie folgt:

■ Zinssatz x (Bodenwert des Quadratmeters betroffener Grundstücksfläche x Fläche) = jährliche Rente

Der Zinssatz wird der Art der Nutzung entsprechend angesetzt, bei einem Einfamilienhausgrundstück z. B. mit 4%. Es ergibt sich folgende Berechnung:

■ 4% x (150 €/m² x 12 m²) = 72 € jährlich. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks erhält von seinem Nachbarn eine jährliche Rente von 72 €.

Auf diese Rente hat der Grundstückseigentümer Anspruch, und zwar bis zur Beendigung des Überbaus. Wird der Überbau durch eine laufende Rentenzahlung entschädigt, ist ein Grundbucheintrag der Rente zwar zu empfehlen, aber nicht zwingend erforderlich.

Sobald der Überbau verbraucht oder aus sonstigen Gründen abgebrochen wird, endet auch die Rentenzahlung. Auch ein „Untergang“ eines Überbaus durch Brand oder sonstige Schadensfälle beendet

die Nutzung des Nachbargrundstücks. Nach einem solchen Ereignis kann der Überbau nicht wiederhergestellt werden. Er steht nicht unter einem vergleichbaren Schutz für bauliche Anlagen, die z. B. nach einem Totalverlust ggf. wieder aufgebaut werden könnten.

Statt der laufenden Zahlung kann der Überbau auch durch eine einmalige Zahlung ausgeglichen werden. In diesem Fall ist der Barwert dieser Überbaurente zu bestimmen. Die Dauer des Überbaus entspricht der üblichen Gesamtlebensdauer des überbauenden Bauwerks. Bei der massiven Garage werden z. B. 40 Jahre angenommen:

■ Barwertfaktor bei 40 Jahren und 4 % Zinssatz x Rente p. a. = Barwert der Rente
 ■ 20,58 x 72 € p. a. = rd. 1.482 €
 In diesem Fall wird also der Überbau durch eine einmalige Zahlung von rd. 1.482 € angemessen entschädigt.

2. Beispielfall

In diesem Fall handelte es sich um den Überbau eines Miethauses, das in seiner vollen Tiefe (und auch Höhe) um 1,25 Meter in das überbaute Grundstück hineinragt. Der Baukörper sei 13 m tief, er habe 7 oberirdische Nutzungsgeschosse. Der Nachbar könnte ebenfalls eine gleichartige Bebauung errichten, ist daran aber durch den Überbau gehindert. In diesem Fall sei die Gesamtlebensdauer des Baukörpers 100 Jahre, der Bodenwert der mit 16,25 m² überbauten Fläche sei 500 €/m², der Zinssatz für die

■ Barwertfaktor bei 100 Jahren und 6,5 % Zinssatz x Rente p. a. = Barwert der Rente
 ■ 16,35 x 528,12 € p. a. = rd. 8.635 €
 Es ergibt sich eine jährliche Rente von 528,12 € bzw. eine Einmalzahlung von rd. 8.635 €.

Der Eigentümer des überbauten Grundstücks erleidet aufgrund des Überbaus den Nachteil, genau die Fläche des Überbaus nicht mit einem eigenen Gebäude bebauen und daraus Mieten erzielen zu können. Auszugleichen ist der ihm entstandene wirtschaftliche Nachteil. Es kann als Grundlage der Entschädigung auch dieser Nachteil bestimmt werden. Er kann auf seinem Grundstück 16,25 m² Geschoßfläche je Geschoß nicht bebauen. Bei einem üblichen Verhältnis zwischen Geschoßfläche und Nutzfläche von 0,8 kann er eine vermietbare Fläche von 13 m² je Geschoß nicht einer rentierlichen Nutzung zuführen.

In der betreffenden Lage können üblicherweise ein Ladengeschöß (Mietansatz 17 €/m²), ein Büro- oder Praxisgeschöß (Mietansatz 9,50 €/m²) und fünf weitere Wohngeschosse (Mietansatz 8 €/m²) errichtet werden. Bei einem Verlust von 13 m² vermietbarer Fläche je Geschoß kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks die folgenden Renditen nicht erzielen:

abzgl. nicht aufgewendeter Baukosten = Schaden durch den Überbau
 ■ (16,35 x 8.030 € p. a.) - 123.000 € = 8.290,50 €.

In diesem Fall ergibt sich eine Entschädigung für den erlittenen wirtschaftlichen Nachteil in Höhe von rd. 8.290,50 €. Er stimmt bis auf eine vergleichsweise geringe Differenz von 4 % mit der ersten Berechnung überein. Unterschiede können sich im wesentlichen durch mindere oder höhere Baukosten oder sonstige Veränderungen der Bedingungen ergeben. Sie sollen hier nicht weiter vertieft werden. Mit einem solchen Entschädigungsbeitrag, der durchaus auch oberhalb des Werts der betroffenen Grundstücksfläche liegen kann, wird allerdings nur die Nutzung ausgeglichen, die auf die Lebensdauer des Überbaus beschränkt ist. Nach Beendigung des Überbaus steht dem Eigentümer des bis dahin überbauten Grundstücks die uneingeschränkte Nutzung wieder zur Verfügung.

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks, in dem ein bestehender Überbau seinen Ursprung hat, kann allerdings auch eine andere Variante wählen: § 915 BGB gibt ihm das Recht dazu:

„Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, daß der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teile des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat.“

Dieses Recht unterliegt nicht der Verjährung. Entscheidet sich der Eigentü-

EG: Ladenfläche	13 m ² x	17,— €/m ² =	221,— €	mtl., das sind	2.652,— € p. a.
1. OG: Büro etc.	13 m ² x	9,50 €/m ² =	123,50 €	mtl., das sind	1.482,— € p. a.
2.-6. OG: Wohnen	65 m ² x	8,— €/m ² =	520,— €	mtl., das sind	6.240,— € p. a.
Mindereinnahmen für	91 m ²	das entspricht	864,50 €	mtl., das sind	10.374,— € p. a.
abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten, vom Vermieter zu tragen				17,5 %, das sind	- 1.815,45 € p. a.
abzgl. Verzinsung der anteiligen Grundstückskosten			6,5 %	von 8.125,— € =	- 528,13 € p. a.
Ergibt verminderten Reinertrag aus der nicht realisierbaren Bebauung von rd.					8.030,— € p. a.

Nutzung eines Renditeobjekts sei 6,5 %. Es wurde eine Bodenfläche im Wert von 8.125 € in Anspruch genommen.

Der Einfachheit halber wird in diesem Beispiel unterstellt, daß die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf dem überbauten Grundstück dieselbe sei wie die der Überbauung. Es werden dieselben Berechnungen wie oben angestellt:

■ Zinssatz x (Bodenwert des Quadratmeters betroffener Grundstücksfläche x Fläche) = jährliche Rente
 ■ 6,5 % x (1,25 m x 13 m x 500 €/m²) = 528,12 € Jahresrente

Der Überschuß von rd. 8.030 € p. a. ist höher als die jährliche Überbaurente, die in Höhe von 528,12 € ermittelt wurde. Allerdings sind noch die nicht aufgebrachten Baukosten zu berücksichtigen, müßte doch der Eigentümer, um diesen Überschuß zu erzielen, seinen angedachten Baukörper um die Fläche vergrößern, die er durch den Überbau verloren hat (vgl. Tabelle unten).

Auf diese Weise errechnet sich ein zu entschädigender Nachteil in Höhe von
 ■ Barwertfaktor bei 100 Jahren und 6,5 % Zinssatz x verminderter Reinertrag p. a.

mer dafür, hat ihm der Eigentümer des überbauten Grundstücks die überbaute Fläche zu verkaufen, und zwar zu dem Wert, der dem Grundstücksteil zum Zeitpunkt der Überbauung beizumessen war. Grundsätzlich lassen sich alle Fragen des Überbaus bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben lösen. Bei der Frage zur Höhe der Entschädigung ist das Hinzuziehen eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu empfehlen, der den Nachbarn beratend zur Seite stehen kann.

Nicht aufgewendete, anteilige Baukosten	1.350,— €/m ² , entspricht Baukosten von	123.000,— €	
Dem Eigentümer des belasteten Grundstücks fällt eine Anfangsrendite von			6,5 % p. a. zu.