BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 199/12

Verkündet am:
22. November 2013
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 912 Abs. 2 Satz 2

Wird ein Grundstück in der Weise aufgeteilt, dass ein aufstehendes Gebäude von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, kommt es für die Höhe der Überbaurente auf die Grundstückswertverhältnisse im Zeitpunkt der Grundstücksteilung an.

Allerdings ruhen die Duldungspflicht nach § 912 Abs. 1 BGB und das Rentenrecht solange, bis die Grundstücke in das Eigentum verschiedener Personen gelangen.

BGH, Urteil vom 22. November 2013 - V ZR 199/12 - KG Berlin
LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird der Beschluss des 16. Zivilsenats des Kammergerichts vom 8. August 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin war Eigentümerin des Grundstücks K. straße in Berlin. Das Grundstück wurde verfolgungsbedingt zu Gunsten der damaligen Reichshauptstadt Berlin enteignet, die am 1. September 1938 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Nach dem Krieg wurde es in Volkseigentum der DDR überführt und mit Nachbargrundstücken zu einem größeren - neu gebildeten - Grundstück mit der Flurbezeichnung vereinigt. Auf diesem ein-

heitlichen Grundstück errichtete im Jahre 1970 die frühere Deutsche Post ein fünfstöckiges langgestrecktes Fernmeldebetriebsgebäude. Später ging das Grundstück Flurstück in das Eigentum der Beklagten, der Deutschen Telekom AG, über. Mit seit dem 11. Juni 2007 bestandskräftigem Bescheid wurde das ursprüngliche Grundstück K. straße an die Klägerin restituiert. Dies hat zur Folge, dass sich nun ein Teil des Fernmeldebetriebsgebäudes auf dem der Klägerin gehörenden Grundstück befindet.

2 Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung einer Überbaurente gemäß § 912 Abs. 2 BGB für die Zeit vom 11. Juni 2007 bis zum 31. Dezember 2011. Die ursprünglich auf Zahlung von 916.617,22 € gerichtete Klage ist vor dem Landgericht nur in Höhe von 105.462,04 € erfolgreich gewesen. Das Kammergericht hat die Berufung der Klägerin, mit der sie - nach teilweiser Klagerücknahme - die Zahlung weiterer 441.277,68 € verlangt hat, durch Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist für die Bemessung der der Klägerin in entsprechender Anwendung von § 912 Abs. 2 BGB zustehenden Geldrente auf die Grundstückswertverhältnisse im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung im Jahr 1970 und nicht auf diejenigen im Zeitpunkt der Grundstücksteilung im Jahr 2007 abzustellen. Es könne keinen Unterschied machen, ob § 912 Abs. 2 BGB direkte Anwendung finde oder ob ein Fall des Eigengrenzüberbaus vorlie-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

ge, bei dem die Vorschrift analog angewendet werde, oder ob es sich um einen Überbau infolge späterer Grundstücksteilung handle. Entscheidend für die Bewertung der Überbaurente sei stets die Zeit der Gebäudeerrichtung.

II.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

5 1. Zu Recht wendet das Berufungsgericht allerdings auf den vorliegenden Sachverhalt die Vorschriften über den Überbau (§§ 912 ff. BGB) entsprechend an. Denn er steht der auf einem Eigengrenzüberbau beruhenden Fallgestaltung nahe, also dem Fall, dass ein Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke mit dem Bau auf einem dieser Grundstücke die Grenze des anderen überschreitet und die bebauten Grundstücke später in das Eigentum verschiedener Personen gelangen. Insoweit ist anerkannt, dass die zu den §§ 912 ff. BGB entwickelten Grundsätze entsprechende Anwendung finden. Ausgehend von dem Zweck der Überbauvorschriften, wirtschaftliche Werte möglichst zu erhalten, besteht daher beim Eigengrenzüberbau eine Duldungspflicht, was zur Folge hat, dass der hinübergebaute Gebäudeteil nach den §§ 93, 94 Abs. 1, 95 Abs. 1 Satz 2, § 946 BGB nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern wesentlicher Bestandteil des Gesamtgebäudes und damit des anderen Grundstücks des Bauenden wird (Senat, Urteil vom 20. Juni 1975 - V ZR 206/74, BGHZ 64, 333, 336 f.; Urteil vom 26. April 1961 - V ZR 203/59, LM § 912 Nr. 9 Bl. 2). Angesichts der Ähnlichkeit der Sachlage kommen die gleichen Grundsätze auch dann zur Anwendung, wenn - wie hier - ein Grundstück in der Weise aufgeteilt wird, dass ein aufstehendes Gebäude von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird (Senat,

Urteil vom 20. Juni 1975 - V ZR 206/74, BGHZ 64, 333, 336 f.; Urteil vom 19. Oktober 2012 - V ZR 263/11, MDR 2013, 329, 330 Rn. 16 mwN).

6 Da hier nach den Feststellungen der Vorinstanzen der weitaus größere Teil des Gebäudes auf dem Grundstück der Beklagten steht und ihm die überwiegende wirtschaftliche Bedeutung zukommt, steht es insgesamt im Eigentum der Beklagten (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juni 1975 - V ZR 206/74, BGHZ 64, 333, 338; Senat, Urteil vom 23. Februar 1990 - V ZR 231/88, BGHZ 110, 298, 302; Urteil vom 15. Februar 2008 - V ZR 222/06, BGHZ 175, 253, 259 Rn. 14) und ist von der Klägerin entsprechend § 912 Abs. 1 BGB zu dulden. Der Klägerin wiederum steht gemäß § 912 Abs. 2 Satz 1 BGB analog als Ausgleich eine Entschädigung durch eine Geldrente zu.

7 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt es im Fall des „nachträglichen Eigengrenzüberbaus“ (Staudinger/Roth, BGB, [2009], § 912 Rn. 58) für die Berechnung der Überbaurente nicht auf die Grundstückswertverhältnisse im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung, sondern auf diejenigen im Zeitpunkt der Grundstücksteilung an.

8 a) Nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB ist für die Höhe der Rente die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Dem entspricht § 915 BGB, der für die Bemessung des Wertersatzes der überbauten Grundstücksfläche bei einem verlangten Ankauf ebenfalls auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung abstellt (Senat, Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 297). Im unmittelbaren Anwendungsbereich der Überbauvorschriften, wenn also der Eigentümer bei der Errichtung des Gebäudes über die Grenze hinweg auf das ihm nicht gehörende Nachbargrundstück baut, fallen der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung und der der Errichtung des Baus zusammen. Dasselbe gilt im Fall des Eigengrenzüberbaus. Baut der Eigentümer eines Grundstücks auf ein benachbar-

tes, ebenfalls in seinem Eigentum stehendes Grundstück hinüber, wird die Grenze mit der Errichtung des Überbaus überschritten. Das Rentenzahlungsrecht entsteht schon in diesem Zeitpunkt, ruht allerdings bis zum Übergang der beiden Grundstücke in verschiedene Hände (RGZ 160, 166, 181; 169, 172, 175; Staudinger/Roth, BGB, [2009], § 912 Rn. 56). Demgemäß sind auch in einem solchen Fall für die Bemessung der Rentenhöhe die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Errichtung des Baus zugrunde zu legen.

9 b) Anders verhält es sich hingegen, wenn ein bereits bebautes einheitliches Grundstück nachträglich geteilt wird und sich die neugebildete Grundstücksgrenze durch das bestehende Gebäude zieht. Hier wird die dem Überbau oder Eigengrenzüberbau entsprechende tatsächliche Situation erst durch die Aufteilung des Grundstücks geschaffen (vgl. Senat, Urteil vom 4. Dezember 1987 - V ZR 274/86, BGHZ 102, 311, 315). Bei Errichtung des Gebäudes ist - anders als beim Überbau oder Eigengrenzüberbau - eine Grenze, die überschritten werden könnte (vgl. § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB), noch nicht vorhanden. Demgemäß kann zu diesem Zeitpunkt weder ein Duldungsanspruch noch - dem korrespondierend - ein Rentenzahlungsrecht entstehen. Das hat zur Folge, dass für die Bemessung der Überbaurente nicht auf die Wertverhältnisse bei der Gebäudeerrichtung abgestellt werden kann. Ausgehend von der gesetzgeberischen Grundentscheidung, dass für die Höhe der Rente die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend ist (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 297), kommt es vielmehr auf den Zeitpunkt der Teilung des Grundstücks an, da erst dann eine Überbausituation entsteht, die die entsprechende Anwendung der §§ 912 ff. BGB rechtfertigt. Dies entspricht auch dem Zweck der Überbaurente, einen Ausgleich für den durch die Grenzüberschreitung hervorgerufenen Verlust der Bodennutzung zu gewähren (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 295). Allerdings ruhen - wie im Falle des Eigengrenzüberbaus - die Duldungspflicht und das Renten-

recht solange, bis die Grundstücke in das Eigentum verschiedener Personen gelangen (vgl. Ruhwinkel, Rechtsverhältnisse beim Grenzüberbau, S. 88).

10 3. Danach ist hier die Grenzüberschreitung nicht schon bei Errichtung des Gebäudes erfolgt (zu einem solchen Fall vgl. BVerwG, VIZ 2000, 88, 90), sondern erst zu dem in § 34 VermG bestimmten Zeitpunkt; denn das Grundstück wird erst durch die Restitution geteilt und die Teilung zu diesem Zeitpunkt wirksam.

11 Die Besonderheit des vorliegenden Falles, dass die Grundstücksrestitution Folge der Wiedergutmachung verfolgungsbedingten Unrechts war, rechtfertigt entgegen der Auffassung der Beklagten keine abweichende Beurteilung. Die Wiedergutmachung solchen Unrechts erfolgt in den neuen Bundesländern und im früheren Ostteil von Berlin nach Maßgabe des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (§ 1 Abs. 6 VermG). Einer Restitution nach dem Vermögensgesetz steht zwar nicht in jedem Fall entgegen, dass das zu restituierende Grundstück von einem Stammgrundstück aus mit einem Gebäude überbaut worden ist (BVerwG, VIZ 2000, 88, 90). Aus § 5 VermG ergibt sich aber, dass die Schaffung solcher Überbausituationen in Bereichen, die die Allgemeinheit oder die Fortführung von Unternehmen betreffen, möglichst vermieden werden soll. So ist die Restitution ausgeschlossen, wenn ein Grundstück mit erheblichem baulichen Aufwand in der Nutzungsart oder Zweckbestimmung verändert worden ist und an dieser Nutzung ein öffentliches Interesse besteht (§ 5 Abs. 1 Buchst. a VermG) oder wenn das Grundstück der gewerblichen Nutzung zugeführt oder in eine Unternehmenseinheit einbezogen wurde und nicht ohne erhebliche Beeinträchtigung des Unternehmens zurückgegeben werden könnte (§ 5 Abs. 1 Buchst. d VermG). Zu berücksichtigen ist auch, dass eine bauliche Nutzung später restituierter Grundstücke je nach der Person und Aufgabenstellung des Nutzers Ankaufsansprüche nach dem Sachenrechts-

oder dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz auslösen konnte (vgl. Senat, Urteil vom 23. Oktober 2009 - V ZR 15/09, NJW-RR 2010, 588, 589 Rn. 11). Da der Gesetzgeber damit Instrumente zur Vermeidung einer Überbausituation im Zusammenhang mit einer Restitution von Grundstücken zur Verfügung gestellt hat, besteht kein Grund, in den verbleibenden Fällen von den allgemeinen Grundsätzen abzuweichen.

III.

12 Das Urteil des Berufungsgerichts ist daher aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), weil es - aus seiner Sicht folgerichtig - die erforderlichen Feststellungen zum Verkehrswert der überbauten Bodenfläche zu dem nach § 34 VermG maßgeblichen Zeitpunkt und zu den Beeinträchtigungen, die von dem Überbau bei der Nutzung des nicht überbauten Grund-

stücksteils ausgehen (vgl. Senat, Beschluss vom 10. Dezember 2009 - V ZB 115/09, GE 2010, 265 Rn. 12), nicht getroffen hat.

Stresemann Lemke Schmidt-Räntsch

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 03.11.2011 - 20 O 358/10 -
KG Berlin, Entscheidung vom 08.08.2012 - 16 U 60/11 -