

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

-----

036

BGB § 912

Zur Bemessung der Überbaurente.

BGH, Urt. v. 26. November 1971 - V ZR 11/70 - OLG Düsseldorf  
LG Wuppertal

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 11/70

## URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

26. November 1971

H i r t h ,  
Justizobersekretär  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

der B[REDACTED] Brandversicherung, Allgemeine Feuerver-  
sicherung V.a.G., vertreten durch ihr Vorstandsmitglied  
Dr. Erich P[REDACTED], W[REDACTED]-E[REDACTED], H[REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Wilhelm J[REDACTED] u. Co., Werk für Selbst-  
klebegummierung, W[REDACTED]-E[REDACTED], H[REDACTED]/B[REDACTED]-  
straße,

Beklagte und Revisionsbeklagte,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

14

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Freitag, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 26. November 1969 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in W[REDACTED]-E[REDACTED]. Die Grundstücke trugen je ein Haus mit einer gemeinsamen, halbscheidigen Giebelmauer. Im zweiten Weltkrieg wurden beide Häuser bis auf die Grundmauern (Fundament) zerstört.

In der Zeit von 1951 bis Frühjahr 1953 hat die Beklagte bei der Wiederbebauung ihres Grundstücks auch die Giebelmauer wieder errichtet, und zwar auf dem früheren Fundament in Stahlbeton-Skelettbauweise. Die Mauer ist 12,70 m lang und 64 cm stark; hiervon entfallen auf jedes Grundstück 32 cm, mit Ausnahme des hinteren Drittels, wo Mauer und Grenze einen Knick bilden und die Mauer sich teilweise zu etwas mehr als halber Breite auf dem Grundstück der Beklagten befindet.



Im Spätjahr 1953 hat die Klägerin das Nachbargrundstück erworben. Im Jahr 1955 hat sie es ebenfalls wieder bebaut. Dabei hat sie jedoch nicht an die von der Beklagten errichtete Giebelmauer angebaut, sondern unmittelbar daneben eine eigene Giebelmauer errichtet, und zwar in einer Stärke von rund 32 cm und ebenfalls in Stahlbetonskelett.

Die Beklagte hat für die Jahre 1963 bis 1967 an die Klägerin eine Überbaurente von jährlich 194,04 = 970,20 DM bezahlt.

Mit der Klage begehrt die Klägerin für die Zeit ab 1. Januar 1963 eine höhere Überbaurente, und zwar in erster Instanz jährlich (mindestens) 470 DM, im Berufungsverfahren jährlich mindestens 300 DM mit Zinsen, abzüglich der genannten Zahlungen.

Das Landgericht hat die Beklagte für die Zeit ab 1. Januar 1968 zur Zahlung einer Überbaurente von jährlich 9 DM verurteilt und die Klage im übrigen als unbegründet abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Berufungsantrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit beiden Parteien davon aus, daß die Beklagte dem Grunde nach gemäß § 912 Abs. 2 BGB eine Überbaurente schulde. Für deren Höhe sieht es als entscheidend an: in zeitlicher Hinsicht die Fertigstellung der Kellerdecke der Beklagten Ende Oktober 1951; in gegenständlicher Hinsicht den Wert des überbauten Grund und Bodens der Klägerin insoweit, als die Überbauung über die übliche Breite einer halben Brandmauer (19 cm) hinausgeht. Es bemißt die hiernach maßgebende Bodenfläche mit 1,20 qm, ihren Wert im Jahr 1951 mit (höchstens) 75 DM je qm = insgesamt 90 DM und die jährliche Überbaurente mit 10 % davon = 9 DM. Es hält eine Erhöhung des Nutzungsverlustes der Klägerin durch ihre spätere eigene Grundstücksbebauung für rechtlich unerheblich. Die Behauptung der Klägerin, die Giebelmauer sei wegen ihrer Beschaffenheit überhaupt nicht anbaufähig, sei nicht substantiiert, es fehle insoweit auch an Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Beklagten. Mit den höheren Zahlungen für 1963 bis 1967 habe die Beklagte kein für die Zukunft bindendes Anerkenntnis gegeben. Ein etwaiger Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung sei verjährt.

Die Angriffe der Revision hiergegen haben keinen Erfolg.

Gegenstand von Klage und Urteil ist ein Anspruch auf Rente nur insoweit, als die Beklagte in einem die übliche Breite einer halben Giebelmauer übersteigenden Umfang über die Grundstücksgrenze gebaut hat.

Ein solcher Anspruch ist als Anspruch auf Überbaurente nach § 912 Abs. 2 BGB dem Grunde nach unproblematisch. Dabei spielt keine Rolle, daß im Umfang üblicher Grenzüberschreitung ein Rentenanspruch vielfach durch Vereinbarung ausgeschlossen sein mag (vgl. hierzu OLG Hamburg, OLGE 26, 27/28; Palandt/Degenhart, BGB 30. Aufl. Vorbem. 1 a B vor § 912, sowie zu kommunmauerrechtlichen Fragen im Gebiet des früheren Rheinischen Rechts Senatsurteil vom 14. Januar 1959, V ZR 82/57, BGHZ 29, 372).

Was die Höhe der Überbaurente anlangt, so legt das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum für die Bemessung den Wert der überbauten Bodenfläche zur Zeit der Grenzüberschreitung zugrunde.

In Rechtsprechung und Schrifttum besteht Streit darüber, ob die Rente beim Überbauen unbebauten Geländes (wie es den Normalfall bildet), insbesondere von Ruinengrundstücken, lediglich nach dem Wert des überbauten Grund und Bodens im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung auszurichten ist (LG Bochum, MDR 1959, 128 = DRspr I (150) 101 c; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht im Bundesgebiet usw., 5. Aufl. § 24 III 4 S. 486/487; Westermann, Lehrbuch des Sachenrechts, 5. Aufl. § 64 III 3; Baur bei Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 912 Rdn. 18; vgl. RGZ 74, 87, 90/91) oder ob der Wegfall

anderweitiger Bebauungsmöglichkeit werterhöhend zu berücksichtigen ist (OLG Frankfurt - nicht Celle - ZMR 1964, 119, vgl. Berichtigung ZMR 1967, 22; vgl. Palandt/Degenhart, BGB 30. Aufl. § 912 Anm. 5).

1) Auszugehen ist vom Wortlaut des § 912 Abs. 2 BGB. Danach ist für die Höhe der Rente in zeitlicher Hinsicht die Grenzüberschreitung maßgebend, und zwar ein für allemal. Dem entspricht § 915 BGB, wonach auch bei einer vom Rentenberechtigten verlangten Grundabnahme für die Bemessung des Wertersatzes auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung abgestellt wird. In beiden Fällen war sich der Gesetzgeber bewußt, daß durch die Nichtberücksichtigung späterer Wertveränderungen Härten entstehen können, er nahm diese aber in Kauf, um für die Überbaurente feste Verhältnisse zu schaffen und fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten über den jeweiligen Wert der überbauten Fläche abzuschneiden (Motive zum BGB 1888 Bd. III S. 285/87, Denkschrift 1896 S. 129). Diese Regelung verstößt entgegen der Meinung der Revision weder gegen die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) noch gegen § 905 BGB. Nach § 912 Abs. 2 BGB sind also Veränderungen des Grundstückswerts, die erst nach der Grenzüberschreitung eintreten, für die Bemessung der Überbaurente ohne Bedeutung (ebenso Meisner/Stern/Hodes, Baur, Westermann aaO; BGB-RGRK 11. Aufl. § 912 Anm. 11 c; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 912 Rdn. 24). Das gilt sowohl für Veränderungen tatsächlicher Art am überbauten Grundstück (etwa den Wechsel in der Benutzungsart, indem ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück später Bauland wird oder umgekehrt) als auch für reine Bewertungsänderungen.

2) In gegenständlicher Hinsicht läßt der Wortlaut des § 912 Abs. 2 BGB offen, ob die Überbaurente den Nachbarn für den Wert des überbauten Bodens als solchen - durch eine Art Verzinsung - entschädigen soll oder für alle Nachteile, die mit der Pflicht zur Überbauduldung und dem darin begründeten Verlust von Gebrauch und Nutzung des überbauten Geländestreifens verbunden sind. Bei unbebauten, aber bebauungsfähigen Grundstücken begnügt sich die eine Meinung mit dem in der üblichen Weise ermittelten Grundstückswert (zur Zeit der Grenzüberschreitung); die andere fordert Berechnungen über den Mietertrag des überbauten Geländestreifens für den Fall seiner Bebauung, wobei entweder auf den Umfang der später tatsächlich vorgenommenen Bebauung abgestellt wird oder hypothetisch auf den zur Zeit der Grenzüberschreitung rechtlich möglichen Bebauungsumfang (vgl. in letzterer Hinsicht besonders ausführlich OLG Frankfurt aaO). Auf den Umfang derjenigen Bebauung abzustellen, die später tatsächlich stattgefunden hat, verstößt indessen klar gegen das gesetzliche Gebot, ein für allemal den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung für die Bewertung zugrunde zu legen. Es kann sich daher nur fragen, ob und inwieweit es auf die rechtliche Bebauungsmöglichkeit zur Zeit der Grenzüberschreitung ankommt.

Nach Auffassung des Senats ist der in der üblichen Weise zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche die maßgebende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente. Für das Entgelt im Fall der Grundabnahme stellt das Gesetz in § 915 Abs. 1 Satz 1 BGB ausdrücklich auf den Wert des überbauten Grundstücksteils ab, und diese Vorschrift wurde in Anlehnung an die Bewer-

tungsvorschrift bei der Überbaurente (§ 912 Abs. 2 BGB) geschaffen, weil der Kapitalbetrag bei der Grundabnahme zur Ablösung der Überbaurente dienen soll (Motive zum BGB III 287). Bei der Ermittlung des Quadratmeterpreises für die überbaute Bodenfläche spielt erfahrungsgemäß die Frage, ob und wie der Boden mit Gebäuden bebaut werden kann, eine entscheidende Rolle. Auch die Höhe der baurechtlich zulässigen Geschößzahl bleibt bei dieser Bewertung nicht unberücksichtigt, Wenn die Klägerin im Hinblick darauf, daß sie nachträglich auf dem nicht überbauten Teil ihres Grundstücks ein siebenstöckiges Haus errichtet hat, den siebenfachen Bodenpreis (mit einem kleinen Abzug) für maßgebend hält, so übersieht sie, daß der Mietertrag die Rendite nicht nur des Bodenwerts, sondern auch des für den Bau aufgewandten Kapitals darstellt (vgl. OLG Frankfurt aaO). Eine auf einen bestimmten Bauumfang abgestellte Berechnung käme allenfalls derart in Frage, daß man den Wert eines ohne den Überbau errichtbaren größeren Hauses in Beziehung setzt mit dem eines infolge des Überbaues kleineren Hauses (vgl. OLG Frankfurt). Es mag offen bleiben, ob in ganz besonders gelagerten Fällen der so ermittelte Unterschied zweier hypothetischer Werte als für die Überbaurente maßgebender Wert in Betracht kommen könnte (etwa in dem in der Revisionsverhandlung angesprochenen Fall, daß im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung schon entsprechende Baupläne des Nachbarn entworfen waren). In Fällen wie dem vorliegenden muß es jedenfalls bei dem in der üblichen Weise ermittelten Verkehrswert der überbauten Bodenfläche sein Bewenden haben. Auch hiergegen bestehen Bedenken weder aus Art. 14 GG noch aus § 905 BGB.

Das Senatsurteil vom 10. Oktober 1969, V ZR 131/66  
7370 (BGHZ 53, 5 = NJW 1970, 97 = LM BGB § 912 Nr. 20 mit  
Anm. Rothe) steht dieser Auffassung auch in dem von  
der Revision angeführten, nicht veröffentlichten Teil  
nicht entgegen. Dort ist allerdings (in einem Hinweis  
an das Berufungsgericht) in Zweifel gezogen worden,  
ob der Umstand, daß der Nachbar zur Zeit der Grenz-  
überschreitung keine eigenen Baupläne hatte, aus-  
reiche, um die Überbaurente ausschließlich nach dem  
damaligen Bodenwert des überbauten Geländestreifens  
zu bemessen. Aber in jener Entscheidung ist gleich-  
zeitig darauf hingewiesen, daß es um die Frage gehe,  
ob das überbaute Grundstück überhaupt die Eigenschaft  
eines Baugrundstücks hatte; für diese Frage kam es  
allerdings auf das Bestehen konkreter Baupläne von  
vornherein nicht an.

Hiernach ist die Bemessung der Überbaurente  
durch den Tatrichter rechtlich nicht zu beanstanden.

## II.

Die Behauptung der Klägerin, die Beklagte habe  
die Giebelmauer vorsätzlich oder grobfahrlässig in  
einer zum Anbau nicht geeigneten Weise errichtet, ist  
vom Berufungsgericht nicht berücksichtigt worden, und  
zwar in erster Linie deshalb, weil die Behauptung  
der objektiven Anbauunfähigkeit nicht genügend sub-  
stantiiert sei, in zweiter Linie, weil der behauptete  
Verschuldensgrad nicht vorliege. Die hiergegen von  
der Revision erhobene Verfahrensrüge mangelnder Streit-  
stofferschöpfung (§ 286 ZPO) erachtet der Senat für

nicht durchgreifend (Art. 1 Abs. 4 des Entlastungsgesetzes vom 15. August 1969, BGBl I 1141). Deshalb kann offen bleiben, inwiefern Anbauunfähigkeit und einschlägiges Verschulden materiellrechtlich zugunsten der Klägerin erheblich wären.

Entsprechendes gilt für die Prozeßrüge (§ 286 ZPO) gegenüber der Verneinung eines Schuldanerkenntnisses der Beklagten.

### III.

Auch die Verneinung einer Haftung der Beklagten aus unerlaubter Handlung wird von der Revision erfolglos bekämpft.

Das Oberlandesgericht läßt die Verjährungseinsrede durchgreifen, weil die Beklagte schon durch ein Architektenschreiben im Jahr 1954, spätestens aber beim Empfang einer Lageplankopie vom 7. August 1964 und damit mehr als drei Jahre vor der am 23. August 1967 vorgenommenen Klageeinreichung (vgl. § 209 Abs. 1 BGB, § 261 b Abs. 3 ZPO) Kenntnis von Überbau und Überbauer erlangt habe (§ 852 BGB). Die Revision hält den Zeitpunkt dieses Kenntniserlangens nicht für maßgebend, weil die unerlaubte Handlung andauere; die Verjährung sei außerdem durch die in den Zahlungen bis 1967 liegenden Anerkenntnisse unterbrochen worden (§ 208 BGB).

Einer Verurteilung der Beklagten aus unerlaubter Handlung steht indessen bereits entgegen, daß eine solche Haftung durch die Sonderregelung der Überbau- folgen in §§ 912 ff BGB ausgeschlossen ist.

Dem von einem entschuldigten Überbau betroffenen Nachbarn gibt das Gesetz gegenüber dem Überbauenden einen Anspruch auf Überbaurente (§ 912 Abs. 2) und auf Grundabnahme (§ 915). Dadurch sollen die Nachteile ausgeglichen werden, die dem Nachbarn infolge der Duldungspflicht erwachsen, indem er die Möglichkeit von Gebrauch und Nutzung der überbauten Gelände- fläche verliert (oben I). Daß für die Bemessung dieser Ausgleichsleistungen der Zeitpunkt der Grenzüberschrei- tung maßgebend ist, spätere Wert- und damit Verlust- erhöhungen (ebenso wie umgekehrt etwaige Verminderungen) unberücksichtigt bleiben, kann allerdings eine Härte für den Nachbarn (oder auch den Überbauer) bedeuten; diese Härte wird jedoch vom Gesetz bewußt in Kauf ge- nommen (oben I). Abgesehen davon aber erfüllt die Überbaurente denselben Zweck der vollen Schadloshaltung, wie sie ein Schadensersatzanspruch hat. Ein Schadens- ersatzanspruch aus unerlaubter Handlung, der ohnehin in den Fällen des entschuldigten Überbaues nur bei nichtgrober Fahrlässigkeit denkbar ist, muß infolge- dessen insoweit als durch § 912 Abs. 2 BGB ausgeschlos- sen angesehen werden, als er sich gegen den Überbauenden (nicht gegen Dritte) richtet und den Ausgleich für die Grenzüberschreitung selbst, also für den Verlust der Bodennutzung (nicht eine durch den Überbau verursachte weitergehende Verletzung des Eigentums oder sonstiger

Rechte des Nachbarn) betrifft (RGZ 65, 73, 76/77; Senatsurteil vom 21. Mai 1958, V ZR 225/56, LM § 912 Nr. 4 = JZ 1958, 744 mit Anm. Westermann; Baur in Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 912 Rdn. 20; vgl. Meisner/Stern/Hodes aaO § 24 III 1 bei Fußn. 90; BGB-RGRK 11. Aufl. § 912 Anm. 11 a; Palandt/Degenhart, BGB 30. Aufl. § 912 Anm. 5 Ende).

Im vorliegenden Fall kommt kein Ersatz von weitergehendem Schaden in Betracht als dem, der gerade im Verlust der Nutzbarkeit der überbauten Bodenfläche besteht. Der Klaganspruch läßt sich daher auf § 823 Abs. 1 BGB nicht stützen.

Hiernach kommt es nicht mehr darauf an, ob die Verjährung eines Deliktsanspruchs durch Anerkenntnis (§ 208 BGB) unterbrochen worden wäre.

IV.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen von Amts wegen zu berücksichtigenden Rechtsfehler zum Nachteil der Revisionsklägerin erkennen läßt, war die Revision als unbegründet mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Hill

Dr. Grell