



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 81/18

Verkündet am:  
12. Oktober 2018  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 912 Abs. 2 Satz 1, § 915 Abs. 1 Satz 1

Die Überbaurente ist nicht nach Art und Ausmaß der Einbuße bei der tatsächlichen Nutzung des überbauten Grundstücksteils, sondern allein auf der Grundlage von dessen Verkehrswert zur Zeit der Grenzüberschreitung zu berechnen.

BGH, Urteil vom 12. Oktober 2018 - V ZR 81/18 - LG Memmingen  
AG Neu-Ulm

ECLI:DE:BGH:2018:121018UVZR81.18.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Oktober 2018 durch die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung der Anschlussrevision der Beklagten das Urteil des Landgerichts Memmingen - 1. Zivilkammer - vom 7. März 2018 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Neu-Ulm vom 1. August 2017 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren mit Ausnahme der durch die Nebenintervention verursachten Kosten, die die Nebenintervenientinnen selbst tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, auf denen sie etwa zeitgleich größere Gebäude errichteten. Im November 2013 wurde die Bodenplatte auf der Ebene des zweiten Untergeschosses für das Gebäude auf dem Grundstück der Beklagten hergestellt. Diese überschreitet auf einer Länge von 48,5 m die Grenze zum Grundstück der Klägerin um 30 cm. Das Gebäude der Klägerin, das nicht bis in die betroffene Tiefe reicht, konnte plangemäß fertiggestellt werden.

- 2 Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung einer Überbaurente. Für die Jahre 2013 und 2014 macht sie einen Betrag von zusammen 1.210,56 € nebst Zinsen und für die Folgezeit beginnend ab dem 1. November 2015 die Zahlung von jährlich 605,28 € geltend. Das Amtsgericht hat der Klage bis auf einen Teil der Zinsforderung stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht ihr unter Abweisung im Übrigen nur teilweise entsprochen. Es hat die Beklagte zur Zahlung von einmalig 448,72 € und beginnend im Jahr 2015 von 224,36 € jeweils zum 1. November eines Jahres verurteilt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollen die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils und im Wege der Anschlussrevision die Beklagte die vollständige Klageabweisung erreichen. Beide Parteien beantragen wechselseitig, die Revision der Gegnerin zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht der Klägerin eine Geldrente nach § 912 Abs. 2 Satz 1 BGB zu. Bereits der Tatbestand des Überbaus löse ohne Weiteres diesen Anspruch aus. Es komme nicht darauf an, ob der Überbau die Klägerin in der Nutzung tatsächlich beeinträchtige. Der Nutzungsverlust, den der Eigentümer des überbauten Grundstücks erleide, spiele vielmehr bei der Höhe der Überbaurente eine Rolle. Hier liege keine - auch nicht in unmittelbarer Zukunft zu besorgende - tatsächliche Beeinträchtigung der Bodenfläche des überbauten Grundstücks vor. Allerdings sei eine Veränderung der Nutzung nicht auszuschließen. Mangels anderer verlässlicher Anknüpfungstat-sachen sei Grundlage für die Bewertung der Nutzungsbeeinträchtigung der Verkehrswert der überbauten Fläche, der unstreitig 900 €/m<sup>2</sup> betrage. Von die-

sem Betrag sei aber lediglich ein Drittel in Ansatz zu bringen, weil sich der Überbau in einer Tiefe bewege, in der er zwar grundsätzlich das Eigentumsrecht der Klägerin und damit auch ihre Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtige. Im Bereich des Überbaus sei aber eine Änderung der derzeitigen, durch den Überbau nicht beeinträchtigten Nutzung durch die Klägerin in den nächsten Jahrzehnten nicht zu erwarten. Unter Zugrundelegung der Berechnungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ergebe sich damit eine jährliche Überbaurente in Höhe von 224,36 €.

## II.

4 Dies hält rechtlicher Überprüfung nicht in allen Punkten stand. Die Revision der Klägerin ist begründet. Die Anschlussrevision der Beklagten bleibt ohne Erfolg. Die Klägerin kann gemäß § 912 Abs. 2 Satz 1 BGB von der Beklagten Zahlung einer jährlichen Überbaurente in Höhe von 605,28 € verlangen.

5 1. Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Klägerin den in ihr Grundstück hineinreichenden Teil der Bodenplatte des auf dem Grundstück der Beklagten befindlichen Gebäudes nach § 1004 Abs. 2, § 912 Abs. 1 BGB zu dulden hat, weil es sich hierbei um einen unrechtmäßigen, aber entschuldigten Überbau handelt. Richtig ist zwar, wie der Prozessbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat, dass ein Beseitigungsanspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB nicht bestünde, wenn die Einwirkung auf das Grundstück und damit auch der Überbau in solcher Tiefe vorgenommen worden wäre, dass der Grundstückseigentümer an der Ausschließung kein Interesse hätte. Dann nämlich dürfte er nach § 905 Satz 2 BGB die in der Überschreitung der Grenze liegende Einwirkung schon nicht verbieten. Bei welcher Tiefe (oder Höhe) das Interesse des Grundstückseigentümers an der Ausschließung einer Einwirkung - hier des

Überbaus - entfällt, lässt sich nicht allgemein festlegen. Entscheidend sind die konkreten Verhältnisse (vgl. Senat, Urteil vom 15. Mai 1957 - V ZR 143/56, NJW 1957, 1396, 1397; BGH, Urteil vom 23. Oktober 1980 - III ZR 146/78, MDR 1981 566, 567; Staudinger/Roth, BGB [2016] § 905 Rn. 10). Dabei ist auch ein sich etwa erst in der Zukunft ergebendes Ausschließungsinteresse des Grundstückseigentümers in Betracht zu ziehen (vgl. Senat, Urteile vom 15. Mai 1957 - V ZR 143/56, NJW 1957, 1396, 1397 und vom 31. Oktober 1980 - V ZR 157/79 - NJW 1981, 573, 574; BGH, Urteil vom 1. Februar 1994 - VI ZR 229/92, BGHZ 125, 56, 64). Danach hat die Klägerin hier ein Ausschließungsinteresse. Es folgt schon aus dem Umstand, dass die Beklagte selbst ein Gebäude mit zwei Untergeschossen errichtet hat. Daraus ergibt sich, dass die Grenzüberschreitung grundsätzlich die bauliche Ausnutzbarkeit des benachbarten Grundstücks der Klägerin berühren und daher einer späteren Bebauung hinderlich sein kann. Das reicht für das nach § 905 Satz 2 BGB erforderliche Interesse, die Einwirkung zu verbieten, aus, auch wenn die Überbauung der Klägerin gegenwärtig nicht hinderlich ist. Die Klägerin muss diese Überschreitung nur nach § 912 Abs. 1 BGB hinnehmen.

6                    2. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass der durch den zu duldenen Überbau ausgelöste Anspruch der Klägerin auf Zahlung einer Überbaurente nicht deshalb ausscheidet, weil der Überbau die Klägerin in ihrer Nutzung des Grundstücks im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung nicht beeinträchtigt hat.

7                    a) Aus dem Wortlaut des § 912 Abs. 2 Satz 1 BGB kann eine solche Einschränkung des Anspruchs nicht entnommen werden. Die Vorschrift knüpft allein an die in § 912 Abs. 1 BGB angeordnete Duldungspflicht an. Ein darüber hinausgehender Nachteil ist nicht erforderlich.

- 8            b) Das von der Beklagten angenommene ungeschriebene Erfordernis einer über den Überbau an sich hinausgehenden Nutzungsbeeinträchtigung steht auch in Widerspruch zu Konzept und Zweck der Vorschrift. Die Geldrente, durch die der Nachbar zu entschädigen ist, wird ihm dafür gewährt, dass er den Überbau dulden, sich also die Entziehung des Gebrauchs und der Nutzung an dem überbauten Teil seines Grundstücks gefallen lassen muss (vgl. Senat, Urteil vom 19. Dezember 1975 - V ZR 25/74, BGHZ 65, 395, 398; RGZ 160, 166, 177; 65, 73, 77; Denkschrift zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs, 1896, S. 129). Der Anspruch stellt somit den Ausgleich für den mit der Duldungspflicht verbundenen Eigentumseingriff dar. Er ist daher auch nicht als ein Schadensersatzrechtlicher Anspruch ausgestaltet. Es handelt sich vielmehr um einen Wertausgleichsanspruch (vgl. RGZ 74, 87, 90; OLG Köln, NJW-RR 2003, 376, 377; MüKoBGB/Brückner, 7. Aufl., § 912 Rn. 31; Soergel/Baur, BGB, 13. Aufl., § 912 Rn. 19; Staudinger/Roth, BGB [2016], § 912 Rn. 46).
- 9            3. Nicht richtig angewendet hat das Berufungsgericht jedoch die für die Bemessung der Überbaurente maßgebenden Kriterien. Die Überbaurente ist nicht nach Art und Ausmaß der Einbuße bei der tatsächlichen Nutzung des überbauten Grundstücksteils, sondern allein auf der Grundlage von dessen Verkehrswert zur Zeit der Grenzüberschreitung zu berechnen. Deshalb rechtfertigt der Gesichtspunkt, dass die Klägerin nicht jegliche Nutzungsmöglichkeit an der von der Grenzüberschreitung betroffenen Grundstücksfläche verloren hat, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts die Vornahme eines Abschlags bei der Überbaurente nicht.
- 10           a) Bei der Bemessung des Ausgleichs für die Duldung der Grenzüberschreitung stellt der Gesetzgeber nicht auf die konkreten Nutzungseinbußen ab, die der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch den Überbau erleidet. Bei diesem Ansatz hätte die Geldrente nämlich veränderlich ausgestaltet wer-

den müssen; die Bestimmung ihrer Höhe wäre dann eine fortdauernde Quelle von Streitigkeiten gewesen (Planck/Strecker, BGB, 5. Aufl., § 912 Anm. 2 a). Um klare und feste Verhältnisse zu schaffen, hat sich der Gesetzgeber für einen pauschalierenden Ansatz entschieden. Für die Höhe der Geldrente soll nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich sein. Das für ihre Berechnung maßgebliche Kriterium ergibt sich aus § 915 Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks jederzeit verlangen, dass der Eigentümer des Stammgrundstücks ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Dieser Kapitalbetrag soll bei der Grundabnahme zur Ablösung der Überbaurente dienen (Senat, Urteil vom 26. November 1971 - V ZR 11/70, BGHZ 57, 304, 306 f.; Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs III, 1888, S. 287). Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist deshalb der bezogen auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche die maßgebende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente; daraus ist die Rente als angemessene Verzinsung zu ermitteln (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1971 - V ZR 11/70, BGHZ 57, 304, 305 ff.; Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 297; Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 147/10, NJW 2011, 1069 Rn. 31).

- 11            b) Diese Entscheidung des Gesetzgebers führt auf der einen Seite dazu, dass der Eigentümer des überbauten Grundstücks auch dann keine höhere Geldrente bzw. keinen höheren Abkaufpreis erhält, wenn er infolge des Überbaus höherwertige Nutzungen nicht verwirklichen kann (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 296). Diesem - auch als Versteinerung des Rentenanspruchs bezeichneten (Staudinger/Roth, BGB [2016] § 912 Rn. 47; ähnlich Senat, Urteil vom 16. Januar 2004 - V ZR 243/03, BGHZ 157,

301, 308 f.) - pauschalierenden Ansatz des Gesetzgebers entspricht auf der anderen Seite, dass eine Kürzung der Geldrente bzw. des Abkaufpreises nicht stattfindet, wenn eine tatsächliche Beeinträchtigung durch den Überbau im konkreten Fall zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung nicht vorhanden oder geringfügig ist. Hätte daher die Klägerin die Fläche ihres Grundstücks, die die Beklagte für die Herstellung der Bodenplatte unterirdisch in Anspruch genommen hat, oberirdisch bis an die Grundstücksgrenze bebaut, wie die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat, würde dies an der Höhe der Überbaurente nichts ändern. Der Grundstückseigentümer soll die Wahl haben, ob er nach § 915 Abs. 1 Satz 1 BGB gegen Übereignung der überbauten Fläche Ersatz ihres Wertes verlangt oder stattdessen eine Geldrente nach § 912 Abs. 2 BGB. Deshalb verbleibt es, auch wenn ein Abkaufverlangen nach § 915 Abs. 1 BGB nicht gestellt wird oder gar nicht in Betracht käme, dabei, dass der Grundstückseigentümer als Kompensation für die Duldung der Grenzüberschreitung die Geldrente nach § 912 Abs. 2 BGB verlangen kann, deren Höhe sich auf der Grundlage des Verkehrswerts der überbauten Fläche bestimmt. Solche Härten hat der Gesetzgeber im Interesse des Rechtsfriedens bewusst in Kauf genommen.

- 12           c) Das pauschale Abstellen auf den Verkehrswert der überbauten Fläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung dient zudem dem Interesse des überbauenden Eigentümers. Die Geldrente ist nämlich nach § 913 Abs. 1 BGB von dem jeweiligen Eigentümer des Stammgrundstücks zu entrichten. Das Recht auf die Rente geht nach § 914 Abs. 1 BGB allen anderen, auch älteren, Rechten an dem Stammgrundstück vor. Würde sich ihre Höhe nach Art und Ausmaß der tatsächlichen Beeinträchtigung richten oder müsste sie nachberechnet werden, ließe sich nicht feststellen, in welchem Umfang das Stammgrundstück für die Geldrente in Anspruch genommen wird, was wiederum die Berechnung des

Beleihungswertes des Grundstücks und damit dessen Beleihung selbst erschweren würde.

13 d) Hinzu kommt, dass der Feststellung des Verkehrswerts der überbauten Fläche eine pauschalierende Betrachtung immanent ist. Die Höhe des Verkehrswerts hängt entscheidend davon ab, ob und wie die überbaute Teilfläche nach den rechtlichen Vorgaben mit Gebäuden bebaut werden kann (Staudinger/Roth, BGB [2015] § 912 Rn. 47). Wie der Eigentümer die überbaute Teilfläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung (baulich) nutzen will, ist dagegen für den Verkehrswert und damit auch für die Bemessung der Überbaurente unerheblich (vgl. Senat, Urteil vom 26. November 1971 - V ZR 11/70, BGHZ 57, 304, 307; Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 296). Zwar hat der Senat offen gelassen, ob der Wegfall anderweitiger Bebauungsmöglichkeiten werterhöhend zu berücksichtigen ist, wenn der Nachbar schon konkretisierende Baupläne entworfen hatte, und dann für die Rentenberechnung auf einen Vergleich zwischen dem Wert eines ohne den Überbau errichtbaren größeren Hauses und dem errichteten kleinerem Gebäude abgestellt werden kann (Senat, Urteil vom 26. November 1971 - V ZR 11/70, BGHZ 57, 304, 307; Urteil vom 4. April 1986 - V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, 296; dazu Vogel, GE 2007, 492, 493). Die Frage bedarf aber auch hier keiner Entscheidung. Die Heranziehung einer derartigen Vergleichsrechnung kommt allenfalls dann in Betracht, wenn der Nachbar durch den Überbau in der Nutzung des nicht überbauten Grundstücksteils beeinträchtigt wird. Einen solchen Nachteil macht die Klägerin hier indessen nicht geltend.

14 e) Aus dem Senatsurteil vom 19. Dezember 1975 (V ZR 25/74, BGHZ 65, 395) folgt nichts anderes. Es betrifft den Sonderfall einer Überbauung von Straßenland. Hier lässt sich die Geldrente nicht anhand des Verkehrswerts ermitteln, weil Straßenland dem geschäftlichen Verkehr entzogen ist und

sein Wert deshalb nicht wie bei anderen Grundstücken bestimmt werden kann. Daher kann in solchen Fällen die Geldrente nach dem üblicherweise von dem Träger der Straßenbaulast verlangten Entgelt für die Gestattung einer Überbauung bestimmt werden. Da sich die Höhe der Entschädigung bei diesem Vorgehen letztlich nach der Praxis des rentenberechtigten Eigentümers des überbauten Grundstücks richtet, hält der Senat eine Billigkeitskontrolle in Anlehnung an § 315 BGB für geboten. In diesem Rahmen kann es bedenklich sein, wenn die Höhe des Entgelts ohne Rücksicht auf das Ausmaß der Verkehrsbeeinträchtigung festgelegt wird (vgl. Senat, Urteil vom 19. Dezember 1975 - V ZR 25/74, BGHZ 65, 395, 398 f.). Das ändert aber nichts daran, dass bei einem dem geschäftlichen Verkehr nicht entzogenen Grundstück wie dem der Klägerin der maßgebliche Verkehrswert im Zeitpunkt des Überbaus nach den in der Wertermittlungsverordnung zugelassenen Bewertungsmethoden zu bestimmen ist. Für eine Korrektur aus Billigkeitsgründen ist dabei kein Raum.

- 15           4. Der danach nicht zu kürzende Anspruch der Klägerin auf eine Überbaurente entfällt schließlich, worauf das Berufungsgericht zutreffend hinweist, auch nicht deshalb, weil die Beeinträchtigung geringfügig ist, wie die Beklagte unter Berufung auf ein Urteil des Oberlandesgerichts Köln (NJW-RR 2003, 376, 377) meint. Das ergibt sich aus dem pauschalierenden Ansatz des Gesetzgebers, der eine auf der Grundlage der überbauten Fläche und deren Wert zu berechnende Rente vorschreibt, die je nach der Größe der überbauten Fläche auch zu einer geringen Rente führen kann (vgl. Senat, Urteil vom 21. Januar 1983 - V ZR 154/81, WM 1983, 451: 75 DM/jährlich). Auch das Oberlandesgericht Köln sieht das nicht anders. Es hatte über eine Geldrente in entsprechender Anwendung von § 912 Abs. 2 BGB auf eine Überschreitung des auf dem eigenen Grundstück nach Bauordnungsrecht einzuhaltenden Bauwuchs zu entscheiden, die nicht nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils bestimmt werden kann, weil in dieser besonderen Konstellation das

Nachbargrundstück nicht überbaut wird. Hier kommt als Maßstab nur der Wertverlust in Betracht, den das Nachbargrundstück durch die Überschreitung des Bauwuchs erfährt. Diesen hat das Oberlandesgericht bei der Anbringung einer in den Bauwuch hineinragenden Wärmedämmung nicht feststellen können und deshalb den Anspruch auf eine Geldrente aberkannt. Vorliegend ist dagegen eine Überbauung auf einer Fläche von insgesamt 14,55 m<sup>2</sup> festgestellt, für die der Klägerin eine an dem Verkehrswert auszurichtende Geldrente zu zahlen ist.

- 16            5. Die von der Beklagten erhobene Verfahrensrüge, das Berufungsgericht habe unter Außerachtlassung der Ausführungen der Nebenintervenientin zu 2 den Liegenschaftszins mit 5,14 % angesetzt, hat der Senat geprüft. Sie ist im Hinblick auf die aus dem berücksichtigungsfähigen Inhalt des Protokolls der mündlichen Verhandlung (§ 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO) vor dem Berufungsgericht sich ergebenden ergänzenden Erläuterungen des Sachverständigen unbegründet.

### III.

- 17            Das Urteil kann somit keinen Bestand haben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da die Beklagte nach der nicht zu beanstandenden Berechnung des Amtsgerichts eine jährliche Überbaurente von 605,28 € auf der Grundlage des unstreitigen, nicht zu kürzenden Verkehrswertes der überbauten Fläche an die Klägerin zu zahlen hat, ist ihre Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil zurückzuweisen.

IV.

18 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1  
ZPO.

Schmidt-Räntsch

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Neu-Ulm, Entscheidung vom 01.08.2017 - 7 C 1205/15 -

LG Memmingen, Entscheidung vom 07.03.2018 - 13 S 1202/17 -