



Der Grenzüberbau

Was ist ein Grenzüberbau?

Errichtet der Eigentümer eines Grundstücks ein Gebäude und baut dabei über die Grundstücksgrenze zu seinem Nachbarn, spricht § 912 BGB von einem Überbau. Allerdings fällt nicht jede Überschreitung unter diese Norm. So sind solche Bestandteile eines Gebäudes ausgenommen, die ohne Schaden am Hauptbauwerk wieder entfernt werden können, wie beispielsweise Zäune, Mauern oder Abflussvorrichtungen.

Auf welche Art und Weise die Grundstücksgrenze überschritten wird ist dabei egal. So kann auch im Luftraum oder unterirdisch überbaut werden. Beispielhaft seien hier der vergrabene Öltank, die Tiefgarage, ein Erker oder ein Balkon genannt.

Unter welchen Voraussetzungen hat der Nachbar den Überbau zu dulden?

Nach § 912 BGB hat der Nachbar den Grenzüberbau zu dulden, wenn der Eigentümer beim Bau unabsichtlich gehandelt hat und der Nachbar nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch eingelegt hat.

Der Eigentümer handelt dann unabsichtlich, wenn ihm weder Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann. Vorsätzlich handelt er dann, wenn ihm bewusst war, dass beispielsweise der Balkon über die Grundstücksgrenze hinausragt und er diesen trotzdem gebaut hat. Grob fahrlässig handelt der Eigentümer, wenn er sich bei einem grenznahen Bau nicht über den Grenzverlauf unterrichtet, nötigenfalls unter Hinzuziehung eines Vermessers. Bei bereits vorhandenen Grenzeinrichtungen wie Mauern oder Zäunen darf sich der Eigentümer nicht darauf verlassen, dass diese den korrekten Grenzverlauf widerspiegeln.

Wer darf den Widerspruch erklären?

Widerspruchsberechtigt sind neben dem Eigentümer des Nachbargrundstücks auch dessen Miteigentümer. Ist das Gebäude auf dem Grundstück in Teileigentumseinheiten unterteilt, ist auch jeder Teileigentümer der WEG berechtigt den Widerspruch zu erklären. Wird er nur durch einen Widerspruchsberechtigten erklärt, gilt diese Erklärung auch zu Gunsten der übrigen Eigentümer. Auch der Mieter oder Pächter darf als Vertreter für den Eigentümer eine entsprechende Erklärung abgeben. Adressat des Widerspruchs ist der Bauherr oder der Architekt bzw. der Bauleiter als dessen Vertreter.

Welche Formalien sind bei dem Widerspruch zu beachten?

Das Gesetz verlangt für den Widerspruch keine bestimmte Form. Aus Beweis Zwecken ist es aber ratsam, den Widerspruch schriftlich zu erklären. Somit kann später vor Gericht noch nachgewiesen werden, dass der Widerspruch erfolgt ist. Eine Begründung ist ebenfalls nicht notwendig. Aus der Erklärung muss sich lediglich ergeben, dass der Überbau nicht geduldet wird. Der Überbau muss darüber hinaus genau bezeichnet sein. Beispielsweise muss der Widersprechende angeben, welcher Balkon nun über die Grundstücksgrenze reicht.

§ 912 BGB schreibt vor, dass der Widerspruch vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgen muss. Der Nachbar darf daher nicht bis zur Fertigstellung des Bauwerks abwarten. Damit sollen größere Schäden an dem Bauwerk verhindert werden. Erklärt der Nachbar seinen Widerspruch nicht rechtzeitig, tritt die Duldungspflicht ein, selbst wenn der Überbau dem Nachbar verborgen geblieben war oder er durch Abwesenheit an der Erklärung gehindert war.

Was sind die Folgen hieraus?

Wenn kein Widerspruch eingelegt wurde und der Überbau unabsichtlich erfolgte, spricht man von einem sogenannten entschuldigten unrechtmäßigen Überbau. Diesen hat der Nachbar zu dulden und kann beispielsweise keine Beseitigung verlangen.

Gibt es eine Form von Entschädigung für den Nachbarn?

Nach § 912 Absatz 2 BGB muss der Überbauende den Nachbar durch eine Rente entschädigen. Dies dient zum Ausgleich des Nutzungsverlustes. Das bedeutet aber auch, dass die Rentenzahlung in Einzelfällen entfallen kann, wenn der Wert- bzw. Nutzungsverlust nur sehr gering ist.

Die Höhe der Rentenzahlung bemisst sich nach dem Verkehrswert der überbauten Fläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Es wird dabei zunächst, ähnlich wie bei der Berechnung einer Mietminderung, eine Quote des Nutzungsverlustes gebildet und dann mit dem Verkehrswert multipliziert.

Selbstverständlich können sich die Parteien abweichend von der gesetzlichen Rentenhöhe auch vertraglich über diese einigen.

Wird die Duldungspflicht im Grundbuch eingetragen?

Die Duldungspflicht ist nicht eintragungsfähig, da sie nicht auf einer Einigung beruht, sondern aus dem Gesetz folgt. Möglich ist lediglich eine Grunddienstbarkeit, die die Duldungspflicht zum Inhalt hat. Diese Eintragung ist aber nur in Einzelfällen sinnvoll.

Welche Arten des Überbaus gibt es noch?

Neben dem entschuldigten unrechtmäßigen Überbau gibt es selbstverständlich auch den unentschuldigten unrechtmäßigen Überbau. Hier liegen die Voraussetzungen des § 912 BGB gerade nicht vor. Beispielsweise, weil der Nachbar Widerspruch eingelegt hat oder der Eigentümer vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat. In diesem Fall tritt auch keine Duldungspflicht des Nachbarn ein. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat dann vielmehr einen Herausgabe- oder Beseitigungsanspruch, zwischen denen er frei wählen kann. Das bedeutet, dass der Nachbar von dem Bauherren verlangen kann, dass der überschreitende Gebäudeteil wieder entfernt wird. Dieser Anspruch kann aber unter dem Gesichtspunkt der Unzumutbarkeit ausgeschlossen sein, wenn die Beseitigung beispielsweise mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist.

Wahlweise kann der Nachbar aber die Herausgabe des Überbaus verlangen. Dies folgt daraus, dass der Nachbar bei einem unentschuldigten Überbau Eigentümer des Überbaus wird. Das Gebäude wird dabei auf der Grundstücksgrenze lotrecht geteilt. Den beiden Parteien gehört dann jeweils der Gebäudeteil, der sich auf dem jeweiligen Grundstück befindet. Nach erfolgter Herausgabe kann der Nachbar den Überbau auch selbst beseitigen.

Wie kann der Überbau noch geregelt werden?

Die Parteien können die Folgen eines Überbaus auch vertraglich regeln. Durch die getroffenen Abreden ist der Überbau dann nicht mehr rechtswidrig. Die Duldungspflicht des Nachbarn ergibt sich in diesem Fall nicht mehr aus dem Gesetz, sondern allein aus dem Vertrag und beruht auf seiner rechtsgeschäftlich erklärten Zustimmung.

Was passiert, wenn das überbaute Grundstück ebenfalls mir gehört?

Überschreitet der Bauherr eine Grenze zu einem Grundstück, das ebenfalls in seinem Eigentum steht, greift § 912 BGB in gleicher Weise. Die Duldungs- und Rentenpflicht ruht allerdings, solange sich beide Grundstücke in einer Hand befinden. Wird in der Folge ein Grundstück verkauft, leben diese Pflichten auf und es muss ein entsprechender Interessenausgleich durchgeführt werden. In diesem Fall empfiehlt sich auch die Eintragung der oben genannten Grunddienstbarkeit. Dadurch kann bei einem späteren Verkauf festgestellt werden, welches Grundstück das Stammgrundstück und welches das überbaute ist.

Und was, wenn ein Gebäudeteil erst später zum Überbau wird?

Wird ein Gebäudeteil erst später zum Überbau, greifen zu diesem Zeitpunkt die gleichen Pflichten aus § 912 BGB. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn das Grundstück derartig aufgeteilt wird, dass die Grenze das Gebäude nunmehr durchschneidet.

Gibt es noch weitere ähnlich gelagerte Fälle?

§ 912 BGB findet mitsamt seinen Duldungs- und Rentenzahlungspflichten ebenfalls Anwendung, wenn nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebene Abstände nicht eingehalten werden. Gleiches gilt, wenn eine vertraglich vereinbarte Bebauungsgrenze überschritten wird.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Grenzüberbau haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.