

Grenzüberschreitend: Der Überbau

Albert M. Seitz, Köln

Immer dann, wenn zwei aneinandergrenzende Grundstücke des gleichen Eigentümers teilweise mit einem gemeinsamen Gebäude bebaut wurden und Gegenstand der Zwangsversteigerung sind, ist der Sachverhalt des Eigengrenzüberbaus zu prüfen, um das Stammgrundstück für die Bestandteilszuordnung des Grenzgebäudes im Regelungszusammenhang der §§ 93, 94, 95 Abs. 2 und 912 BGB zu bestimmen. In solchen Fällen sind auftragsgemäß von dem Sachverständigen sowohl der Gesamt-Verkehrswert der zwei aneinandergrenzenden Grundstücke, als auch die Einzel-Verkehrswerte der Grundstücke zu ermitteln. Die Einzelausweisung der Verkehrswerte ist den Besonderheiten der Zwangsversteigerung aufgrund der verschiedenen Ausgebotsformen geschuldet. Im nachfolgenden Beitrag wird der Eigengrenzüberbau in der Zwangsversteigerung anhand eines Praxisfalls dargestellt, aber auch Grundsätzliches zum Überbau ausgeführt.

1 Allgemeines zum Überbau

Wenn ein Bauwerk grenzüberschreitend zu einem Teil auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde, spricht man von einem Überbau – unabhängig davon, ob die Bebauung unter, auf oder über der Erdoberfläche die Grundstücksgrenze überschreitet.¹ Unter einem Bauwerk versteht man ein Gebäude, das von einer gewissen Dauerhaftigkeit mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Für leicht zu entfernende Holzhütten oder Schuppen, gleiches gilt auch für einen Taubenschlag, Grenzmauern und Grenzzäune, finden die Überbauvorschriften keine Anwendung. Diese finden bereits aber schon Anwendung, unabhängig davon, ob das Gebäude schon vollendet ist, wenn der Baufortschritt eine Beseitigung des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zulässt. Das kann schon bei aufwendigen Fundamentierungsarbeiten der Fall sein.² Nicht nach den Regeln des Überbaurechts zu lösen sind etwa die Fälle, in denen einzelne Anlagen eines Gebäudes unterirdisch auf das Nachbargrundstück errichtet wurden (z.B. der Öltank für die Heizungsanlage).³ Die Duldung des Überbaus setzt nach § 912 Abs. 1 BGB voraus, dass weder vorsätzlich noch grob fahrlässig über die Grenze gebaut wurde und dass nicht vor- oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben wurde. Wie das nachstehende Fallbeispiel »Aus der Praxis« zeigt, treten auch Fälle auf, in denen der gleiche Eigentümer zweier aneinandergrenzender Grundstücke über seine eigene Grundstücksgrenze (Eigengrenzüberbau) gebaut hat und die Grundstücke später unterschiedlichen Eigentümern (wie in diesem Praxisfall: zwei unterschiedlichen Erstherrn) durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung zufallen.

Der Überbau zählt zu einer der wesentlichen gesetzlichen Beschränkungen des Eigentums. Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau ergeben sich aus den §§ 912 bis 916 BGB. Der Überbau lässt sich im Grundbuch nicht nachweisen, da das Recht nach § 914 Abs. 2 BGB nicht eintragungsfähig ist. Nicht anmeldepflichtig sind nicht eingetragene Rechte wie die Überbaurente, die gesetzlich trotz Nichtaufnahme in das geringste Gebot bestehen bleiben⁴. Ein Überbau lässt sich i.d.R. durch Abgleich der in der Liegenschaftskarte dokumentierten Grundstücksgrenze mit der in der Kartendarstellung oder in der Örtlichkeit erkennbaren Lage des Baukörpers feststellen (vgl. Abbildung 1).

Es kann aber auch vorkommen, dass die örtliche Bebauung und Einfriedigungssituation nicht mit der Darstellung der Liegenschaftskarte übereinstimmt. Dies kann zum einen darin begründet sein, dass sich die Bebauung und die Einfriedigung nicht da befindet, wo die rechtmäßige Grenze verläuft (Überbau?) oder zum anderen, dass die Kartendarstellung fehlerhaft ist (Zeichenfehler im Kataster?). Für diesen Sonderfall kann der Sachverständige im Rahmen der Wertschätzung i.d.R. keine Klärung herbeiführen. Für verbindliche Angaben müsste entweder eine Gebäude- und Grundstückseinmessung erfolgen oder durch das Katasteramt auf Antrag eine Überprüfung auf Zeichenfehler durchgeführt werden (vgl. Abbildung 2).

1 Vgl. Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014, S. 2935 Rn. 239.

2 Vgl. Stumpe, B./Tillmann, H.-G., Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2009, S. 128.

3 BGH, Urt. vom 19.10.2012 – V ZR 263/11 –, Rpfleger 2013, 227 ff.

4 Vgl. Stöber, K., Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 20. Aufl., C.H. Beck, München 2012, § 37 Rn. 5.7.

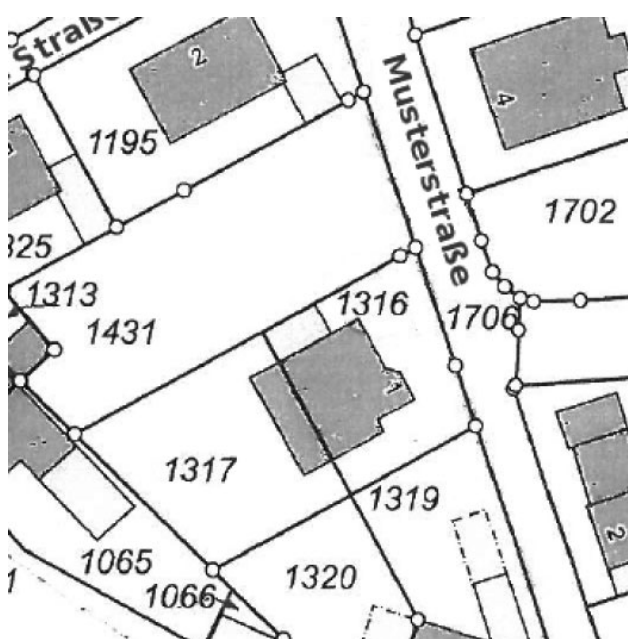


Abbildung 1: Überbau (von Flurstück 1316 auf Flurstück 1317), Liegenschaftskarte abgeändert

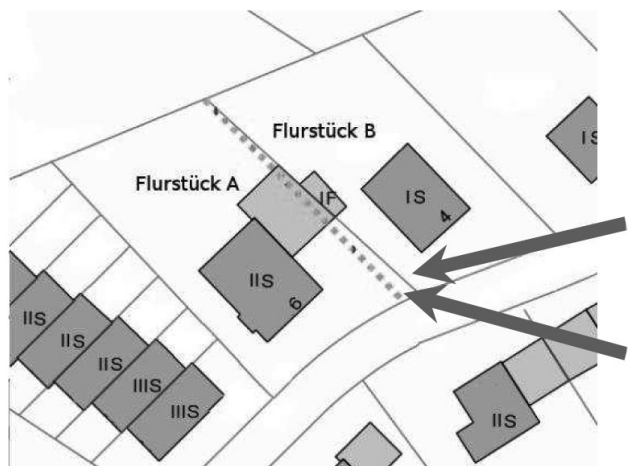


Abbildung 2: Zeichenfehler oder Überbau? (Liegenschaftskarte abgeändert)

Hinweis: Auch die baurechtliche Situation spielt eine Rolle: Wenn das Gebäude mit dem Überbau so genehmigt wurde (alte Baurechtssituation), bezieht sich der baurechtliche Bestandsschutz ausschließlich auf die seinerzeit genehmigte Situation. Eine z.B. nachträgliche Aufstockung des Gebäudes zunichte, unabhängig davon, ob die Aufstockung abgerückt von dem überbauten Grundstücksteil ausschließlich auf dem Stammgrundstück erfolgen soll. Baurechtlich wäre hier eine Vereinigungsbaulast notwendig oder bei einer geringfügigen Überbausituation evtl. auch nur eine Überbaubaulast (§ 83 BauO NRW). Das entscheidende ist, dass der Eigentümer des überbauten Grundstücks der Baulast zustimmen muss.

Ein weiterer Sonderfall ist die einvernehmliche Regelung des Überbaus durch einen Mietvertrag der beiden Grundstückseigentümer. In diesem Fall besteht die Besonderheit, dass zwar mit der Beendigung der Laufzeit des Mietvertrags schuldrechtlich die Benutzungsbefugnis des überbauenden Grundstückseigentümers an dem Gebäudeteil entfällt, das einmal durch den Überbau begründete Eigentumsrecht an dem Überbauteil des Gebäudes aber damit nicht automatisch auf den Eigentümer des überbauten Grundstücks übergeht. Nach der Rechtsprechung des BGH⁵ ist aber der Eigentümer des Stammgrundstücks schuldrechtlich verpflichtet, das Eigentum an dem überbauten Gebäudeteil auf den Eigentümer des überbauten Grundstücks zu übertragen. Dies kann auch durch Bestellen einer Grunddienstbarkeit zulasten des Stammgrundstücks mit dem Inhalt erfolgen, dass die Ausübung des Überbaurechts ausgeschlossen wird.

Praktische Bedeutung kann der zunächst nicht erkannte Überbau insbesondere auch bei der Bildung von Wohnungseigentum erlangen. Wird vom aufgeteilten Grundstück auf das Nachbargrundstück überbaut, kann Wohnungseigentum nach § 912 BGB bei einem unbeabsichtigten (entschuldigtem) Überbau überhaupt nur entstehen, wenn der überbaute Gebäudeteil eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zuzuordnen ist. Andernfalls bleibt nur noch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit zulasten des überbauten Grundstücks.⁶ Dies folgt aus der in § 1 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) normierten zwingenden Einheitlichkeit von Grundstück und Aufbauten – d.h. Sondereigentum kann nicht mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden werden.

Es sind drei Fälle des Überbaus zu unterscheiden⁷:

1. **der rechtmäßige Überbau**, bei dem das Einverständnis des Eigentümers der überbauten Grundstücksteilfläche vorliegt; dem gleichzusetzen ist der Eigengrenzüberbau und – je nach Ausgestaltung des Überbaus – der Überbau abgesichert durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit
2. **der unbeabsichtigte (entschuldigte) Überbau**, bei dem keine vorsätzliche oder grob fahrlässige Grenzüberschreitung vorliegt
3. **der unentschuldigte Überbau**, der bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Grenzüberschreitung vorliegt

Für den rechtmäßigen und unbeabsichtigten (entschuldigtem) Überbau gelten folgende **Grundsätze**:

- a) Der Gebäudeüberbauanteil ist eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück⁸ zuzuordnen.
- b) Die Duldungspflicht und das Rentenrecht bestimmen sich nach § 912 BGB.

⁵ BGH, Urt. vom 16.01.2004 – V ZR 243/03 –, GuG 2004, 47.

⁶ LG Leipzig, Beschl. vom 02.11.1998 – 1 T 8106/98 –, Rpfleger 1999, 272–274.

⁷ In Anlehnung an: Kleiber, W., a.a.O., S. 2936.

⁸ Ist das Stammgrundstück nicht bestimmbar, kann auch ein Überbau von dem einen Grundstück auf ein anderes nicht angenommen werden; das Eigentum am Gebäude wird dann vertikal auf der Grenze geteilt (vgl. Stöber, K., a.a.O., 3 55, Rn. 6.3).

- c) Für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberbauung maßgebend (§ 912 Abs. 2 Satz 2 BGB).
- d) Für den »Teilungsfall«, dass der Überbau erst durch Grundstücksteilung entsteht, ist die Überbaurente auf die Grundstückswertverhältnisse im Zeitpunkt der Grundstücksteilung abzustellen.⁹
- e) Nach § 913 Abs. 2 BGB ist die Rente jährlich im Voraus zu entrichten; somit ist in den Rechengang der Wertermittlung der jährlich vorschüssige Rentenbarwertfaktor einzuführen. Da der Barwertfaktor der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV sich auf eine nachschüssige Rente bezieht, muss der nachschüssige Barwertfaktor aus Anlage 1 der ImmoWertV in einen »vorschüssigen« umgerechnet werden.

Beispiel

Bei einer Restnutzungsdauer von $n = 60$ Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von $3,0\%$ kann der »vorschüssige« Barwertfaktor also wie folgt berechnet werden:

> Barwertfaktor nachschüssig ($3,0\%$, $n = 60$ Jahre)	27,676
Barwertfaktor vorschüssig ($3,0\%$, $n = 60$ Jahre)	
= $27,676 \times 1,03$ (angemessener Zinssatz in Dezimalschreibweise)	28,506
oder alternativ dazu	
> Barwertfaktor nachschüssig ($3,0\%$, $n - 1 = 59$ Jahre)	27,506
Barwertfaktor vorschüssig ($3,0\%$, $n = 60$ Jahre)	
= $27,506 + 1$	28,506

Für den unentschuldigten Überbau gelten folgende **Grundsätze**¹⁰:

- a) Das Eigentum am Gebäude wird auf der Grenzlinie real (vertikal) geteilt.
- b) Jeder Grundstückseigentümer ist Eigentümer des auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteils.[#]

2 Besonderheiten in der Zwangsversteigerung

Der Eigengrenzüberbau in der Zwangsversteigerung ist kein Exot und kommt als Aufgabenstellung in der Wertermittlungspraxis immer wieder vor. Der Sachverständige hat gegenüber dem Vollstreckungsgericht eine Aufklärungs- und Informationspflicht, damit der Rechtspfleger im Termin – soweit im Gutachten aufgrund offener Rechtsfragen durch den Sachverständigen nicht abschließend geklärt – auf die möglicherweise nicht unerheblichen wertbeeinflussenden Umstände hinweisen kann.

Es bestehen mit dem Einzelausgebot, dem Gruppen- und dem Gesamtausgebot unterschiedliche Ausgebotsformen. Mit ei-

nem einheitlichen Bauwerk überbaute Grundstücke können gemeinsam ausgebaut werden (§ 63 Abs. 1 Satz 2 ZVG); wenn es sich hierbei um alle Grundstücke handelt, entspricht dies einem Gesamtausgebot (§ 63 Abs. 2 Satz 1 ZVG). Für den Fall, dass noch weitere Grundstücke vorhanden sind, dann wäre es nur ein Gruppenausgebot (§ 63 Abs. 2 Satz 2 ZVG). Eine weitere Ausgebotsform ist das Einzelausgebot, bei dem die Grundstücke einzeln auszubieten sind.¹¹

Mit dem § 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG sieht das Zwangsversteigerungsgesetz grundsätzlich vor, dass jedes Grundstück im Rechtssinne einzeln auszubieten ist. Die getrennte Verwertung der rechtlich selbstständigen Objekte stellt den gesetzlichen Regelfall dar. Dies entspricht zwar nicht unbedingt den Anforderungen der wirtschaftlich sinnvollen Verwertung, führt aber dazu, dass je nach Antrags- und Interessenlage der Beteiligten das Einzelausgebot vorgenommen werden **muss** – unter Umständen parallel zum Gesamt- bzw. Gruppenausgebot. Da dem Versteigerungsgericht zum Zeitpunkt der Beauftragung des Sachverständigen die Ausgebotsform nicht bekannt ist, sind in dem Verkehrswertgutachten neben dem Gesamt-Verkehrswert auch die Einzelwerte der Grundstücke gegebenenfalls die »wirtschaftlichen Einheiten« zu ermitteln.

Für das Gesamtausgebot ist zum Beispiel bei zwei aneinandergrenzenden Grundstücken des gleichen Eigentümers die Ausweisung des Gesamt-Verkehrswerts als »wirtschaftliche Einheit« unproblematisch. Die Ausweisung der Einzelwerte setzt die Bestandteilszuordnung des Grenzgebäudes im Regelungszusammenhang der §§ 93, 94, 95 Abs. 2, 912 BGB an nur eines der bebauten Grundstücke voraus, so dass ein Stammgrundstück (von dem aus der Überbau vorgenommen wurde) zu ermitteln ist.

Im nachstehenden Beitrag wird als Praxisfall ein durch Fehleinschätzung der Rechtslage fehlerbehaftetes Gutachten aus einem Zwangsversteigerungsverfahren vorgestellt, in Folge dessen der Ersterher des überbauten Grundstücks das Land Nordrhein-Westfalen erfolgreich auf Schadensersatz wegen einer schuldhaften Amtspflichtverletzung der Rechtspflegerin in Anspruch genommen hat.

Der Beitrag zeigt auf, welche Fehler vorkommen können und dass die Bestandteilszuordnung eines Grenzgebäudes einen erheblichen Einfluss auf den »Einzelwert« des überbauten Grundstücks haben kann. Die Thematik ist nach wie vor aktuell. Nur ein Zusammenwirken von Rechtspfleger und Sachverständigem kann im Rahmen des gerichtlichen Auftrages zielführend sein.

3 Bestimmung des Stammgrundstücks

Beim Eigengrenzüberbau ist das Gebäude auf den aneinandergrenzenden Grundstücken desselben Eigentümers als »einheitliches ganzes Gebäude« wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks.

⁹ Vgl. BGH, Urt. vom 22.11.2013 – V ZR 199/12 –, GuG 2014, 257.

¹⁰ Vgl. Stöber, K., a.a.O., § 55 Rn. 6.1

¹¹ Stumpe, B./Tillmann, H.-G., a.a.O., S. 176.

Bei der Wertermittlung ist zu beachten, dass zwar das einheitlich ganze Gebäude wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks ist, aber bauplanungsrechtlich die GRZ- und GFZ-Berechnung auf die »grundbuchlichen« Einzelgrundstücke im Rechtssinne getrennt nach begünstigtem Grundstück (Stammgrundstück) und belasteten (überbauten) Grundstück zu ermitteln ist – d.h. das belastete (überbaute) Grundstück ist mit der Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) aus dem hinübergebauten Teil des Gebäudes belastet. Anzumerken ist, dass dieser Grundsatz nicht nur für den Eigengrenzüberbau, sondern für den Überbau im Allgemeinen gilt.

Versteigert wird das Gesamtgebäude mit dem Einzelgrundstück, dem es als Stammgrundstück eigentumsmäßig zugeordnet ist. Der hinüber gebaute Gebäudeteil ist nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks. Die Versteigerung des Grundstücks, auf das überbaut wurde, erstreckt sich nicht auf den darauf stehenden Gebäudeteil. Ist das Stammgrundstück nicht bestimmbar, kann auch ein Überbau von dem einen Grundstück auf ein anderes nicht angenommen werden; das Eigentum am Gebäude wird dann vertikal auf der Grenze geteilt.¹²

Das Stammgrundstück ist das Grundstück, von dem aus der Überbau vorgenommen wurde. Für die Bestimmung des Stammgrundstücks hat die Rechtsprechung bislang nachstehende Fallgruppen unterschieden:

1. Es kommt allein darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben, ohne dass daneben der handwerkliche Bauablauf und die Größe und die Wichtigkeit des übergebauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Grundstück des Erbauers liegenden »Stammteil« eine Rolle spielen (BGHZ 62, 141 [146] = NJW 1974, 794 = LM § 912 BGB Nr. 26; BGH, NJW 1985, 789 = LM § 95 BGB Nr. 20 = WM 1984, 1283). Bestimmte objektive Gegebenheiten können Indizien für die maßgeblichen Absichten des Erbauers sein. Hierzu zählen z.B. die wirtschaftliche Interessenlage, die Zweckbeziehung des überbauten Gebäudes und die räumliche Erschließung durch einen Zugang (vgl. BGH, LM § 912 BGB Nr. 9 = WM 1961, 716; RGZ 169, 172 [179]).
2. Wird ein früher auf einem einheitlichen Grundstück errichtetes Gebäude von der Grenze der später geteilten Grundstücke durchschnitten, so ist eine unmittelbare Anknüpfung an die Absichten des Erbauers praktisch nicht möglich (BGHZ 64, 333 [337 f.] = NJW 1975, 1553 = LM § 912 BGB Nr. 29). Die Zuordnung des Eigentums kann deshalb nur an objektive Kriterien anknüpfen. Bei natürlicher Betrachtungsweise erscheint es dann sachgerecht, als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Betrachtung der eindeutige maßgebende Gebäudeteil befindet (BGHZ 64, 333 [337 f.] = NJW 1975, 1553 = LM § 912 BGB Nr. 29; BGHZ 102, 311 [314] = NJW 1988, 1078 = LM § 93 BGB Nr. 19; BGHZ 105, 202 [204] = NJW 1989, 221 = LM § 912 BGB Nr. 40).¹³

4 Aus der Praxis

Gegenstand der Zwangsversteigerung war im Juni 1990 ein aus zwei Grundstücken bestehendes, mit einem Wohnhaus sowie einer Saunaanlage bebautes Grundstück. Der Sachverständige weist in dem Verkehrswertgutachten die Einzelwerte nicht zutreffend aus, indem er den Gebäudesachwert anteilig auf beide Grundstücke verteilt ohne Berücksichtigung dessen, dass das gesamte Gebäude nach Rechtsprechung des BGH dem Stammgrundstück zuzuordnen ist.

Durch Einzelausgebot wurden beide Grundstücke an zwei unterschiedliche Ersteher im Zwangsversteigerungstermin zugeschlagen. Der Ersteher des Stammgrundstücks erwarb in der Folgezeit von dem Erwerber des versteigerten Nachbargrundstücks dessen überbautes Grundstück zu einem Kaufpreis, der lediglich rd. 1/3 des gezahlten Steigpreises betrug. Ein höherer Kaufpreis ließ sich aus der Sicht des Verkäufers nicht erzielen. Aufgrund des Überbaus sei das Grundstück wie ein unbebautes bzw. unbebaubares Grundstück zu bewerten, da der Gebäudeüberbauanteil eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zugeordnet werden muss.

Der Ersteher des unbebauten Grundstücks hat das Land NRW erfolgreich auf Schadensersatz wegen einer schuldhaften Amtspflichtverletzung der Rechtspflegerin in Anspruch genommen. Das OLG Köln hat mit Urteil vom 09.02.1995¹⁴ einen schuldhaften Verstoß gegen die dem Vollstreckungsgericht nach § 139 ZPO obliegende Hinweis- und Aufklärungspflicht erkannt.

Bereits die Wertfestsetzung der Rechtspflegerin auf Basis des Sachverständigengutachtens war fehlerhaft. In dem Zwangsversteigerungstermin hätte die Rechtspflegerin die Bietinteressenten auf die Belastung des Grundstücks mit dem Überbau und dem damit verbundenen risikobehafteten Erwerb hinweisen müssen.

Ihre Ursache hatte die Amtspflichtverletzung in der fehlerhaften Wertermittlung des Sachverständigen. Dieser hatte für beide Grundstücke einen Gesamt-Verkehrswert ermittelt. Eine Einzelbewertung beider Parzellen lehnte der Sachverständige zunächst mit der Begründung ab, dass eine getrennte Nutzung nur für das Flurstück einschließlich der Aufbauten möglich sei, von dem aus überbaut wurde.

Auf Antrag der Gläubigerin ermittelte der Sachverständige im Nachgang theoretische Einzelwerte, indem er den Gebäudesachwert – anstatt eigentumsmäßig dem Stammgrundstück zuzuordnen – auf die beiden Grundstücke verteilte.

In solchen Fällen liegt die Gefahr vor, dass einerseits das verurteilte Land Regress bei dem Sachverständigen nimmt oder aber der geschädigte Ersteher von vornherein den Sachverständigen auf Schadensersatz in Anspruch nimmt unter Voraussetzung der Regelung der Haftung des gerichtlichen Sach-

¹² Vgl. *Stöber, K.*: a.a.O., § 55 Rn. 6.3.

¹³ Vgl. BGH, Urt. vom 23.02.1990 – V ZR 231/88 –, NJW 1990, 1791 ff. und *Stöber, a.a.O.*, S. 676 § 55 6.4.

¹⁴ OLG Köln, Urt. vom 09.02.1995 – 7 U 153/94 –, RPflegler 1996, 77.

verständigen durch die Vorschrift des § 839a BGB, die am 01.08.2002 in Kraft getreten ist.

In der Praxis empfiehlt es sich für den Sachverständigen, ein besonderes Augenmerk auf amtliche Flurkarten zu haben, aber auch auf deren Übereinstimmung mit der realen örtlichen Bebauung des zu bewertenden Objekts. Wenn ein Überbau erkannt wird, sind für die Sachverhaltsaufklärung alle hierfür bedeutsamen und zugänglichen Erkenntnisquellen auszuwerten.

Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Peter-Kintgen-Straße 2

50935 Köln

Fon: 0221/4992095

E-Mail: info@sv-seitz.de