



Kurzinformation

Berechnung der Überbaurente

Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, eine Überbauung seines Eigentums durch seinen Nachbarn zu dulden,

vgl. § 912 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.1.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911); abrufbar unter (Stand: 18.03.2020): <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>.

Der Duldungspflichtige hat dann einen Anspruch auf Zahlung einer Grundrente, um die Duldungspflicht zu entschädigen und einen Ausgleich für den Nutzungsverlust zu schaffen,

vgl. Brückner, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 912, Rn. 2.

Der gesetzliche Rentenanspruch berechnet sich grundsätzlich nach dem **Verkehrswert der überbauten Fläche zur Zeit der Grenzüberschreitung**,

vgl. BGH, Urteil vom 12.10.2018, Az. V ZR 81/18, NJW-RR 2019, 463; BGH, Urteil vom 28.1.2011, Az. V ZR 147/10, NJW 2011, 1069.

Auch der **Wortlaut** von § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB legt fest, dass für die Höhe der Rente die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend ist.

In § 915 BGB wird ausdrücklich auf den **Wert des überbauten Grundstückteils** abgestellt. Diese Vorschrift wurde in Anlehnung an die Bewertungsvorschrift (§ 912 BGB) geschaffen, weil der Kapitalbetrag bei der Grundabnahme zur Ablösung der Überbaurente dienen soll,

vgl. BGH, Urteil vom 26.11.1971, Az. V ZR 11/70, NJW 1972, 201.

Der Wert bemisst sich nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung,

vgl. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.5.2010, (BGBl I S. 639), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794), abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/ImmoWertV.pdf> (Stand 17.3.2020).

Die Duldungspflicht aus § 912 Abs. 1 BGB bildet die Quelle des Rentenanspruchs. Der Anspruch entsteht mit Beginn des Überbaus, auch wenn dieser erst später entdeckt wird. Gemäß Artikel 181 Abs. 1 EGBGB finden die §§ 912 ff. BGB auch auf Überbauten Anwendung, die bereits vor Inkrafttreten des BGB existiert haben,

vgl. § 181 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist; abrufbar unter (Stand: 18.03.2020) <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/>; Fritzsche, in: BeckOK BGB, 53. Edition, Stand: 01.02.2020, § 912 BGB Rn. 34 m.w.N.

Folglich kann sich auch bei Grundstücken, die im 19. Jahrhundert überbaut wurden, die Höhe des Rentenanspruchs nach dem Verkehrswert der überbauten Fläche zur Zeit der Grenzüberschreitung richten.

Die Berechnungsmodalitäten der Überbaurente entscheiden sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalles und der Lage des jeweiligen Grundstücks,

vgl. hierzu im Einzelnen Tom, Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW) – Merkblatt 15-2018, abrufbar unter (Stand: 18.03.2020): https://www.dvw.de/sites/default/files/merkblatt/daten/2018/15_DVW-Merkblatt_Ueberbau.pdf.
