

V ZR 195/15 - Bundesgerichtshof entscheidet im Streit um Warnemünder Verandat

Die Kläger kauften Anfang 1968 von einer Bürgerin deren Wohngrundstück in der Innenstadt von Rostock-Warnemünde. Das [Grundstück](#) war seinerzeit mit einem Wohngebäude bebaut, das sich zur Straße hin mit einer abbruchreifen überdachten Veranda in Holzbauweise fortsetzte. Die Veranda stand auf einer Fläche von etwa 25 m² auf dem angrenzenden - seinerzeit volkseigenen – [Grundstück](#), das heute der beklagten Stadt Rostock gehört. Auf Grund einer Baugenehmigung vom Mai 1968 wurde u. a. die Holzveranda samt Fundament vollständig abgerissen und durch einen Massivbau aus Mauerwerk mit massivem neuen Fundament und Betondecke ersetzt. Bei dem Erwerb des Grundstücks und den späteren Baumaßnahmen nahmen die Kläger an, sie hätten auch die Fläche erworben, auf der die abgerissene Holzveranda stand. 2010 kündigte die Stadt Rostock einen angeblich bestehenden Leihvertrag über die mit dem Anbau bebaute Teilfläche ihres Grundstücks und verlangt von den Klägern die [Zahlung](#) eines Nutzungsentgeltes, zuletzt - für die Zeit ab dem 1. Januar 2012 - in Höhe von 602,04 € im Jahr.

Die Kläger meinen, sie seien berechtigt, die für den Anbau in Anspruch genommene Fläche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz anzukaufen. Jedenfalls handele es sich bei dem Anbau um einen von der Stadt Rostock zu duldenden [Überbau](#). Sie beantragen die Feststellung ihrer Ankaufsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und die Feststellung, dass der Beklagten kein Anspruch auf Nutzungsentgelt in der beanspruchten Höhe zusteht.

Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass den Klägern kein Ankaufsrecht nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zusteht, das Berufungsurteil im Übrigen aber aufgehoben.

Ankaufsberechtigung nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz?

Nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz haben Nutzer einen gesetzlichen Anspruch, von ihnen mit Billigung staatlicher Stellen baulich genutzte fremde [Grundstücke](#) zum halben Bodenwert anzukaufen, oder einen Anspruch auf Bestellung eines Erbbaurechts zur Hälfte des üblichen Erbbauzinses. Dafür reicht aber nicht schon die bauliche Nutzung an sich. Dem Nutzer muss vielmehr für die bauliche Nutzung zu Zeiten der DDR ein Nutzungsrecht verliehen oder zugewiesen worden sein; dem steht es gleich, wenn die Verleihung oder Zuweisung eines solchen Nutzungsrechts in der DDR zu erreichen gewesen wäre und wegen eines für die damalige Zeit typischen Vollzugsdefizits ausgeblieben ist. Daran fehlt es hier. Die Kläger haben ein mit einem Wohnhaus bebautes [Grundstück](#) gekauft und bei dessen Umbau den Anbau über die Grenze gebaut. Solche Überbauungsfälle sind nicht die Folge eines für die DDR typischen Vollzugsdefizits, sondern die Folge von Fehlern bei der Planung und Ausführung von Bauten durch den Eigentümer. Sie kamen schon immer und kommen nach wie vor im gesamten Bundesgebiet vor. Sie sind seit dem Inkrafttreten des [BGB](#) am 1. Januar 1900 in § [912 BGB](#) ([Überbau](#)) geregelt und hatten auch in der ehemaligen DDR eine ähnliche Ausgestaltung gefunden (§ 320 ZGB). Solche Fälle waren befriedigend geregelt und bedurften keiner Bereinigung.

Ist der Anbau ein zu duldender [Überbau](#)?

An sich müsste derjenige, der sein [Gebäude](#) ohne Gestattung des Nachbarn über die Grenze baut, den [Überbau beseitigen](#). Das würde aber zu einer [Zerstörung](#) wirtschaftlicher Werte führen, die nicht gerechtfertigt ist, wenn den Überbauenden keine [grobe Fahrlässigkeit](#) trifft. Deshalb bestimmt § [912 BGB](#), dass ein [Überbau](#) unter dieser Voraussetzung gegen [Zahlung](#) einer Geldrente hingenommen werden muss. Das gilt nicht nur, wenn die [Grundstücksgrenze](#) bei Errichtung eines Gebäudes überschritten wird, sondern auch, wenn dies bei einem späteren Um- oder Ausbau geschieht. Eine solche Rente ist in aller Regel deutlich geringer als eine Pacht oder eine Nutzungsentschädigung. Die Kläger akzeptieren eine Geldrente nach § [912 Abs. 2 BGB](#), wehren sich aber gegen die [Zahlung](#) einer höheren Nutzungsentschädigung.

Das Berufungsgericht verneint schon einen [Überbau](#). Der Anbau stehe vollständig auf dem städtischen Grund; es fehle folglich an einer Überschreitung der [Grundstücksgrenze](#). Dem ist der Bundesgerichtshof nicht gefolgt: Die entsprechende Anwendung von § [912 BGB](#) auf einen nachträglich über die Grenze gebauten Anbau hängt nicht davon ab, in welchem Umfang der Anbau auf dem überbauten [Grundstück](#) steht, sondern von den mit dem Abbruch des Anbaus verbundenen Folgen für das auf dem [Grundstück](#) des Überbauenden stehende [Gebäude](#).

Der Bundesgerichtshof hat die [Sache](#) wegen des Nutzungsentgelts an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Das Oberlandesgericht muss jetzt feststellen, ob die Voraussetzungen eines Überbaus nach § [912 BGB](#) vorliegen. Dafür muss aufgeklärt werden, welche Folgen ein Abbruch des Anbaus für das Haus der Kläger hätte und ob sie [grob fahrlässig](#) über die Grenze gebaut haben. Eine Rolle könnte auch die Frage spielen, ob die Stadt Rostock den [Überbau](#) in der Vergangenheit gestattet hat und ob diese Gestattung widerruflich war. Sollte sie die Errichtung solcher Anbauten widerruflich gestattet haben, wäre sie zu deren Duldung nur bis zu einem Widerruf verpflichtet.

Urteil vom 15. Juli 2016 – [V ZR 195/15](#); PM BGH 124/16