

Unberechtigter Besitzer muss Gebäude zurückgeben

Grundstücksrecht. Der unberechtigte Besitzer eines Gebäudes ist zwar zur Herausgabe an den Eigentümer verpflichtet, ihm steht aber ein Zurückbehaltungsrecht aufgrund seiner Verwendungen auf das Gebäude zu.

*OLG Brandenburg, Urteil vom 5. März 2015,
Az. 5 U 14/12*

*Rechtsanwalt
Karsten Prote
von GTW Rechtsanwälte*

Bild: GTW



DER FALL

Die Klägerin verlangte u.a. von dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks die Herausgabe eines Wohnhauses nebst Anbau und Schuppen, welche sich im Besitz des Nachbarn befanden, aber im Wesentlichen auf dem Grundstück der

Klägerin standen. Der Nachbar, auf dessen Grundstück die Gebäude nur zu untergeordneten Teilen standen, berief sich darauf, er habe in gutem Glauben Besitz an diesen Gebäuden erworben. Das OLG entschied gegen ihn.

DIE FOLGEN

Das OLG sah die Klägerin als Eigentümerin der Gebäude an, weil diese überwiegend auf dem Grundstück der Klägerin standen und somit wesentliche Bestandteile ihres Grundstücks geworden waren. Ein Recht zum Besitz stehe dem Nachbarn nicht zu. Als unrechtmäßigem Besitzer stehe ihm aber aufgrund seines Verwendungsersatzanspruchs aus § 1000 BGB ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Herausgabeanspruch zu. Notwendige

Verwendungen gemäß § 994 BGB, also solche, die auch der Eigentümer hätte vornehmen müssen, sind dabei vollständig erstattungsfähig. Das gelte selbst dann, wenn der Eigentümer plane, das Gebäude abzureißen. Nützliche Verwendungen gemäß § 996 BGB sind hingegen nur bis zur Höhe der der Sache noch anhaftenden Wertsteigerung ersetzbar. In gleichem Umfang sind in beiden Fällen auch geldwerte Eigenarbeiten zu erstatten.

WAS IST ZU TUN?

Bei diesem Fall handelt es sich um einen typischen Fall des Überbaus. Das Thema Überbau spielte in der OLG-Entscheidung jedoch keine maßgebliche Rolle. Interessant ist beim Überbau stets die rechtliche Zuordnung des Eigentums an den betroffenen Grundstücken. Während beim rechtmäßigen und entschuldigten Überbau i.d.R. derjenige Eigentümer ist, auf dessen Grundstück der maßgebliche Teil des Gebäudes steht, findet beim unentschuldigten Überbau eine lotgerechte Realteilung statt. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat einen Anspruch auf Überbaurente. Eher am Rande behandelte das OLG die Frage der

Erstattungsfähigkeit von Eigenleistungen im Rahmen des Verwendungsersatzanspruchs. Der BGH hat diese Frage zugunsten der Erstattungsfähigkeit entschieden. Entscheidend ist danach nicht etwa, ob der Besitzer die Aufwendungen im Rahmen seines Gewerbes tätigt, sondern nur, ob sich für die Arbeitsleistung ein Marktwert ermitteln lässt. Daher können auch Aufwendungen von Dritten als eigene Verwendungen des Besitzers anerkannt werden. hi