

Vermieter wird nicht Eigentümer des Überbaus des Mieters

Grundstücksrecht. Ob der Vermieter Eigentum an einem Überbau durch den Mieter erwirbt, hängt davon ab, ob der Überbau nur einem vorübergehenden Zweck dient. Bei einem Überbau durch den Mieter wird ein Grundstückseigentümer in der Regel nicht Eigentümer des Überbaus.

*OLG Schleswig, Urteil vom 1. Juli 2016,
Az. 1 U 173/13*

*Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW*

Bild: GTW



DER FALL

Ein Verein hatte ein Grundstück an einem See gemietet. Zwischen diesem Grundstück und dem See liegt ein schmaler Uferstreifen eines anderen Eigentümers, den der Verein gepachtet hatte. Der Mietvertrag sah vor, dass es dem Mieter nach der Mietzeit freistünde, zwischenzeitlich errichtete Baulichkeiten zu entfernen oder entschädigungsfrei zurückzulassen. Der Verein errichtete eine Bootssteganlage, die bis in den See hineinragte. Der

Steg selbst befand sich auf dem gepachteten Ufergrundstück, war aber an das Hauptgrundstück durch eine Aufschüttung angebunden. Nachdem der Vermieter den Mietvertrag für Letzteres gekündigt hatte, wollte er das Gelände renaturieren. Der Verein verweigerte jedoch die Beseitigung der Steganlage. Mangels vertraglicher Rückbauverpflichtung klagte der Vermieter schließlich auf Herausgabe des Stegs.

DIE FOLGEN

Das OLG erteilt dem eine Absage. Der Vermieter habe an dem Bootssteg kein Eigentum erworben. Zwar sei anerkannt, dass ein mit Zustimmung des Nachbarn durch den Eigentümer vorgenommener Überbau in entsprechender Anwendung von § 912 BGB vom Nachbarn zu dulden sei und dass in einem solchen Fall das gesamte Überbauegebäude als wesentlicher Bestandteil zum „überbauenden Grundstück“ gehöre (§ 94 BGB). Das gelte jedoch hier schon deshalb nicht, weil der Überbau nicht vom Grundstückseigentümer, sondern vom Mieter vorgenommen worden sei. Mieter stünden einem Eigentümer aber nicht gleich, weil ein Überbau unter Umständen das Eigentumsrecht mit einer Rentenpflicht belasten könne. Im

Übrigen komme bei einer Bebauung durch den Mieter die Annahme, dass mit dem Grund und Boden fest verbundene Sachen wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks seien, nicht in Betracht. Von einem Mieter auf fremdem Grund und Boden errichtete Anlagen dienten in der Regel nur einem vorübergehenden Zweck und seien daher nicht als wesentlicher Bestandteil des gemieteten Grundstücks anzusehen. Der Vermieter könne den Überbau auch nicht nachträglich genehmigen und sich so zu eigen machen, weil er sich dann widersprüchlich verhielte. Denn vom Mieter hat er immer die Beseitigung des Stegs verlangt und damit zu erkennen gegeben, dass er gerade nicht will, dass dieser bleibt.

WAS IST ZU TUN?

Diese Entscheidung verdeutlicht, wie wichtig vertragliche Rückbauverpflichtungen sein können und welche Folgen aus der Gestattung von Überbauten durch Mieter resultieren können. Ohne entspre-

chende Vorsorge droht, dass Überbauanlagen vom Mieter zurückbleiben, ohne dass der Vermieter darüber verfügen kann. **ba**