

Nichtöffentliche Sitzung

V o r l a g e

an den

Ortsrat Barmke,

den Ortsrat Emmerstedt,

den Verwaltungsausschuss

und den Rat der Stadt Helmstedt

Verfahren bei Überbauten

1. Problemstellung und rechtliche Gegebenheiten

In der Praxis gibt es immer wieder Fälle, in denen der Eigentümer eines Grundstücks im Stadtgebiet bei der Errichtung eines Gebäudes versehentlich über die Grundstücksgrenze auf städtisches Gebiet gebaut hat. Dies kann teilweise auch schon sehr lange Zeit zurück liegen und wird häufig nur durch Zufall erkannt.

Die Behandlung solcher Fälle ist in den §§ 912 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Danach hat der Nachbar, hier also die Stadt, den Überbau grundsätzlich zwar zu dulden, er ist aber entweder durch eine Geldrente zu entschädigen oder kann jederzeit verlangen, dass der Gebäudeeigentümer ihm den betroffenen Grundstücksteil abkauft.

Für die Berechnung sowohl der Rente als auch des Kaufpreises ist gemäß der gesetzlichen Regelung auf den Grundstückswert zum Zeitpunkt des Überbaues abzustellen. Die Rente ist auch ab diesem Zeitpunkt, also rückwirkend zu zahlen. Aufgrund der mit der Wertermittlung verbundenen notwendigen Gutachterkosten, der tatsächlichen Schwierigkeiten bei der Ermittlung sowie anderer Nachteile bevorzugt die Stadt bereits seit vielen Jahren einen Verkauf der Grundstücksteile, wobei deren Wert zur Vermeidung zusätzlicher Kosten im Einzelfall auch schon mal bis hinunter auf den „symbolischen Euro“ festgelegt wird. Dennoch führt dies mitunter bei den Käufern zu einem gewissen Unmut, da sie auch die in diesem Zusammenhang anfallenden nicht unerheblichen Vermessungskosten des Katasteramtes zu tragen haben, die den Wert des Grundstücksteiles fast immer übersteigen (Vermessungskosten betragen mindestens ca. 800 – 1.600 Euro, abhängig von den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort). Diese Problematik betrifft etwa 2 Fälle pro Jahr.

Im folgenden sind die Vor- und Nachteile der Varianten „Geldrente“ und „Kauf“ einmal kurz zusammen gefasst:

Geldrente

Vorteil (für den Rentenpflichtigen):

- Einsparung der Vermessungskosten

Nachteile:

- es entstehen Kosten für die Ermittlung des Grundstückswertes und der Geldrente (Gutachten erforderlich!), teilweise kann der maßgebliche Zeitpunkt des Überbaus kaum ermittelt werden,
- Nachzahlung der Geldrente ab Zeitpunkt des Überbaus, teilweise Jahrzehnte oder länger,
- weiterhin dauerhafte Kosten für den Rentenpflichtigen,
- keine klaren Rechtsverhältnisse - insbesondere bei Eigentümerwechsel,
- Stadt Helmstedt bleibt mit allen Pflichten Grundstückseigentümerin für eine Fläche, die dauerhaft der eigenen Nutzung entzogen ist,
- erhöhter Verwaltungsaufwand: die Verwaltung des städtischen Grundvermögens wird erschwert; das Anlagevermögen wird undurchsichtig.

Verkauf

Vorteile:

- geringer Kaufpreis,
- Vermeidung von Kosten für Gutachten und der Geldrentennachzahlung,
- eindeutige Eigentumsverhältnisse,
- Rechtssicherheit für den Gebäudeeigentümer
- klare Verhältnisse bei Eigentümerwechsel,
- Vermeidung von zusätzlichem Verwaltungsaufwand.

Nachteil:

- Vermessungskosten (sofern erforderlich).

2. Verfahrensvorschlag

Aus dem Vorstehenden wird deutlich, dass ein Verkauf des Grundstücksteiles sowohl für die Stadt als auch für den Gebäudeeigentümer die sinnvollste Lösung ist. Eine Geldrente und der damalige Grundstückswert können in der Regel nicht ohne externe kostenpflichtige Hilfe berechnet werden, da die Überbauten häufig sehr lange zurück liegen. Hinzu kommt, dass der Überbauende die Geldrente für einen länger zurückliegenden Zeitraum nachzahlen müsste, womit ihm ebenfalls nicht geholfen ist. Andere Lösungen als ein Verkauf bedeuten zudem einen erhöhten Verwaltungsaufwand und zusätzliche Rechtsunsicherheit, wie z. B. ein möglicher Verkauf des unvermessenen Grundstücksteiles mit einer Klausel, dass der Käufer die Vermessung erst bei einem Weiterverkauf durchführen muss. In einem solchen Fall wäre eine grundbuchliche Eigentumsübertragung bis zu einer irgendwann einmal stattfindenden Vermessung nicht möglich, was für alle Beteiligten Risiken birgt.

Angesichts dieser Gegebenheiten, und da in erster Linie die Vermessungskosten „Stein des Anstoßes“ sind, wird vorgeschlagen, dass die Stadt diese Kosten zunächst vorstreckt und dem Käufer die Möglichkeit einer ratenweisen Rückzahlung z. B. für einen Zeitraum von 5

Jahren einräumt. Dies hätte den Vorteil, dass mit dem Verkauf sofort eindeutige Verhältnisse und Rechtsklarheit erreicht würden, den Beteiligten keine zusätzlichen Kosten entstehen, und der Käufer nicht sofort die Vermessungskosten tragen muss, sondern über mehrere Jahre verteilt. Bei einer angenommenen Stundungssumme von 1.500 € über 5 Jahre würde sich ein monatlicher Betrag (inkl. Verzinsung) für den Käufer in der Größenordnung von ca. 25 € ergeben, was aus Sicht der Verwaltung akzeptabel wäre.

Es wird daher folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

1. Bei Überbauten soll entsprechend der bisherigen Praxis in der Stadt Helmstedt grundsätzlich ein Verkauf des betroffenen Grundstücksteiles an den Gebäudeeigentümer erfolgen, ggf. zu einem Kaufpreis von 1 Euro.
2. Vermessungskosten sind wie bisher vom Erwerber zu tragen, bei Bedarf tritt die Stadt in Vorleistung und bietet eine ratenweise Rückzahlung für einen Zeitraum bis zu 5 Jahren an.

gez. Junglas

Junglas
(Erster Stadtrat)