

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das Nachbargebäude steht auf dem Kaufgrundstück: Einen alten Überbau vor dem eigenen Bauplan klären

Was bedeutet ein alter Überbau des Nachbargebäudes für meinen deutschen Grundstückskauf.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest ein Grundstück in Deutschland kaufen und dort später anbauen. Bei der Unterlagenprüfung zeigt sich: Ein Teil des alten Nachbargebäudes steht möglicherweise auf der angebotenen Fläche. Die Aussage „Mit dem Kauf gehört dir der Boden, also muss das Gebäude weg“ genügt für deine Entscheidung nicht. Du brauchst einen geklärten tatsächlichen und rechtlichen Ausgangspunkt, bevor du mit dem freien Streifen planst.

Lass die Überschreitung zuerst eindeutig zuordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Beschreibe, welcher Gebäudeteil betroffen ist und worauf die vermutete Grenzlage beruht. Ein Zaun, ein vergrößerter Bildschirmausschnitt oder ein eigener Abstandswert wird nicht als abschließender Grenznachweis behandelt. Lege Pläne, vorhandene Vermessungsunterlagen und bekannte Bauunterlagen der dafür geeigneten Fachstelle vor.

Sammle zusätzlich die Vorgeschichte: Errichtung, spätere Veränderungen, bekannte Vereinbarungen und damalige Reaktionen. Halte eine tatsächliche Erinnerung als solche fest. Eine heutige Auskunft „Das wurde immer geduldet“ darf nicht ohne weitere Prüfung zur vollständigen rechtlichen Begründung werden.

Prüfe die mögliche Duldung am historischen Vorgang

§912 BGB regelt eine Duldungspflicht bei der Gebäudeerrichtung über die Grenze unter bestimmten Voraussetzungen. Dazu gehören fehlender Vorsatz beziehungsweise fehlende grobe Fahrlässigkeit und die gesetzliche Bedeutung eines rechtzeitigen Widerspruchs. [\[DULDUNG\]](#) Es ist deshalb nicht allein deine heutige Zustimmung oder Ablehnung als künftiger Käufer maßgeblich.

Lass klären, ob diese Vorschrift auf den konkreten Bestand anwendbar ist oder eine andere Grundlage geprüft werden muss. Der Artikel behauptet weder, jedes alte Gebäude müsse bleiben, noch einen sicheren Beseitigungsanspruch. Eine zusätzliche Wärmedämmung oder andere neu geplante Grenzüberschreitung wird hier nicht nach Landesnachbarrecht beurteilt.

Frage nach Rentenrecht und tatsächlichen Zahlungen

Für den gesetzlichen Duldungsfall nennt § 912 eine Geldrente; deren Höhe bezieht sich auf die Zeit der Grenzüberschreitung. §913 ordnet die Zahlung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern. [\[DULDUNG\]](#) [\[ZAHLUNG\]](#) Ein heutiger Angebotspreis für Bauland ist deshalb nicht ungeprüft der gesetzliche Rentenmaßstab.

§ 914 Absatz 2 sieht vor, dass das gesetzliche Rentenrecht nicht in das Grundbuch eingetragen wird. Die Vorschrift behandelt vertragliche Feststellung und Verzicht gesondert. [\[GRUNDBUCH\]](#) Ein unauffälliger Auszug ersetzt daher nicht die Frage nach diesem Vorgang. Bitte um die dazugehörigen Unterlagen und vorhandenen Zahlungsinformationen; eine bestimmte Rückstandsforderung wird hier nicht berechnet.

Vergleiche Lösungen mit deinem wirklichen Flächenbedarf

Beschreibe deiner Beratung, weshalb der Streifen wichtig ist. Benötigst du ihn für einen konkreten Entwurf oder würde eine kleinere verfügbare Fläche genügen? Lass rechtliche Lösungsmöglichkeiten und ihre tatsächliche Umsetzbarkeit prüfen, bevor du den vollen Nutzen im Kaufpreis mitbewertest.

§915 enthält einen besonderen Abkaufanspruch des Rentenberechtigten gegen Übertragung des überbauten Grundstücksteils nach den dortigen Voraussetzungen. [\[ABKAUF\]](#) Diese Regel ist keine bereits vollzogene Grenzbereinigung und kein Versprechen eines heutigen frei ausgehandelten Baulandpreises. Eine in Betracht kommende Vereinbarung benötigt die passende fachliche Gestaltung.

Fiktiver Fall: Ein geplanter Anbau braucht genau den belegten Streifen

Ein Käufer zeichnet einen neuen Anbau bis nahe an die Grenze. Erst später fällt auf, dass eine alte Nachbargarage in den dafür angenommenen Bereich hineinragt. Er rechnet zunächst damit, nach Eigentumserwerb ihre Entfernung verlangen zu können.

Vor der Bindung lässt er Grenzlage, Errichtungsvorgang und bestehende Regelungen prüfen. Parallel lässt er den Entwurf mit dem tatsächlich geklärten Raumangebot beurteilen. Wenn eine wesentliche Lösung noch aussteht, bleibt sie eine offene Kaufvoraussetzung. Der Fall bestätigt weder Duldung noch Abriss. Er verhindert, dass eine unbekannte rechtliche Folge als sichere bauliche Reserve gekauft wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kaufgrundstück

Trag Adresse, Flurstück und den Bereich ein, in dem das Nachbargebäude vermutlich überragt.

02 / Betroffener Gebäudeteil

Beschreib, welcher Teil des Nachbargebäudes betroffen ist und worauf die vermutete Grenzlage beruht.

03 / Vermessung und Pläne

Liste vorhandene Vermessungsunterlagen, Pläne und Bauunterlagen auf und notiere, wer die Grenze fachlich prüft.

04 / Vorgeschichte des Baus

Halte bekannte Daten zu Errichtung, späteren Änderungen, Vereinbarungen und damaligen Reaktionen fest.

05 / Bekannte Zahlungen

Notiere, ob für den Überbau bisher Zahlungen vereinbart oder geleistet wurden, mit Belegen.

06 / Dein Flächenbedarf

Beschreib, wofür du den Streifen brauchst und ob dein Entwurf auch mit kleinerer Fläche funktioniert.

07 / Beratung und Termin

Trag ein, wer die rechtliche Lage und die Lösungsmöglichkeiten prüft und wann der Termin ist.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Frage vor deiner Kaufzusage geklärt sein muss und wer sie bis wann beantwortet.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[DULDUNG] BGB §912

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[ZAHLUNG] BGB §913

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[GRUNDBUCH] BGB §914

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[ABKAUF] BGB §915

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0134-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.