

OLG Karlsruhe

BESCHLUSS

§§ 1 Abs. 4 WEG, 912 BGB

- 1. Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur „in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude“ möglich (§§ 3, 8 WEG). Gemäß § 1 Abs. 4 WEG kann Wohnungseigentum nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.**
- 2. Im Falle eines Überbaus kann kein Wohneigentum begründet werden, sofern nicht die Voraussetzungen einer Grunddienstbarkeit, § 95 Abs. 1 S.2 BGB oder einer Duldung gem. § 912 BGB nachgewiesen sind.**
- 3. Bei einem nicht entschuldigten Überbau wird das Eigentum am Gebäude dagegen auf der Grundstücksgrenze real geteilt und steht der überbaute Gebäudeteil im Eigentum des Nachbarn.**
- 4. Hat das Grundbuchamt Grund zu der Annahme, dass das Gebäude über die Grenze gebaut ist, darf es die beantragte Aufteilung nur vornehmen, wenn ihm in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wird, dass entweder kein Überbau vorliegt oder der übergebaute Teil wesentlicher Bestandteil des aufzuteilenden Grundstücks ist.**
- 5. Dieser Nachweis kann etwa durch eine die Bestandteileigenschaft des übergebauten Gebäudeteils feststellende rechtskräftige gerichtliche Entscheidung geführt werden. Alternativ ist angenommen worden, dass die nachträgliche Bestellung einer Grunddienstbarkeit ausreicht, die auf die Duldung des Überbaus gerichtet ist.**

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 23.10.2012; Az.: 14 Wx 7/11

1. Die Beschwerde der Antragsteller gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes Freiburg vom 16.06.2010 wird zurückgewiesen.
2. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf 30.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Beteiligten Ziff. 2 bis 8 sind als Gesellschafter bürgerlichen Rechts Eigentümer des im Grundbuch von ... Flurstück-Nr. 954 (M. 32, S.-straße 27) eingetragenen Grundstücks, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Durch notariell beurkundete Teilungserklärung vom 04.03.2010 haben sie das Grundstück unter

Verweisung auf die Aufteilungspläne vom 09.12.2009 und die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.12.2009 gemäß § 8 WEG geteilt. Der Notar hat beim Grundbuchamt Antrag auf Teilung des Grundbesitzes gestellt. Das Grundbuchamt hat darauf hingewiesen, dass das aufzuteilende Gebäude ausweislich des Aufteilungsplans und der dort eingezeichneten Grundstücksgrenzen auf die beiden Nachbargrundstücke Flurstück-Nr. 953 und Nr. 955/1 überbaut ist. Der Notar hat erwidert, soweit ausweislich der Pläne für die Dachgeschosse die westlichen Außenwände des Gebäudes außerhalb des Grundstücks lägen, beruhe dies darauf, dass die Dachaufbauten nach Westen geneigt seien; es handele sich um einen überhängenden Überbau, der wesentlicher Bestandteil des aufzuteilenden Grundstücks sei. Am 16.06.2010 hat das Grundbuchamt eine Zwischenverfügung gemäß § 18 GBO erlassen. Darin heißt es unter Nr. 2, die Grundstücksgrenzen verliefen im Kellergeschoß (Abstellraum Nr. 6), im ersten Dachgeschoß im Bereich der Wohnung Nr. 4 nach Westen und im zweiten Dachgeschoß im Bereich der Wohnung Nr. 3 nach Osten im Bereich des Sondereigentums. Die Gebäudeteile ragten auch nicht nur in den Luftraum des Nachbargrundstücks hinein, sondern sie seien mit dem Grund und Boden des Nachbargrundstücks (so beim Kellerraum) bzw. mit den Nachbargebäuden verbunden. Für diese Gebäudeteile könne nicht davon ausgegangen werden, dass ein Nachweis für die Zugehörigkeit zum aufzuteilenden Grundstück entbehrlich sei. Da die Voraussetzungen eines entschuldigten Überbaus oder der Gestattung der Überbauung durch die Nachbareigentümer bei Errichtung nicht nachweisbar sein dürften, komme als Nachweis die Bestellung von Grunddienstbarkeiten in Betracht, die auf Duldung des Überbaus gerichtet seien, oder könne eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung vorgelegt werden, welche die eigentumsmäßige Zuordnung zu dem Grundstück Flurstück-Nr. 954 feststelle. Falls die Grenzeinzeichnung im Plan unrichtig sei und tatsächlich kein Überbau vorliege, komme die Vorlage eines berichtigten Aufteilungsplans mit geänderter Grenzeinzeichnung in Betracht.

Durch Beschluss vom 24.01.2011 hat das Grundbuchamt die Zwischenverfügung dahin berichtet und ergänzt, dass das aufzuteilende Grundstück auch auf das Grundstück Flurstück-Nr. 955 überbaut sei.

Am 04.10.2010 wurden neue Aufteilungspläne erstellt, in die keine Grundstücksgrenzen eingezeichnet sind. Am 29.10.2010 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Am 30.11.2010 wurde eine 1. Änderung der Teilungserklärung beurkundet. Darin heißt es, die vorhandene Bebauung ergebe sich nicht mehr aus den zunächst vorgelegten Aufteilungsplänen, sondern sie sei zutreffend in den neuen Aufteilungsplänen vom 04.10.2010 dargestellt. Der Planverfasser habe darauf verzichtet, die von ihm angenommenen Grundstücksgrenzen einzuzeichnen bzw. zu vermerken, dass der Grenzverlauf in weiten Bereichen unsicher sei. Die Eigentümer merkten hierzu an, dass angesichts der bereits vor Jahrhunderten erfolgten Überbauung der exakte Grenzverlauf zwischen den Einzelgebäuden nicht verlässlich festzustellen sei. Für das Baugenehmigungsverfahren seien die vermuteten Grenzlinien in die Pläne vom 09.12.2009 aufgenommen worden, soweit solche Grenzen aus den Unterlagen des Vermessungsamtes der Stadt ... entnommen werden konnten. Nach ihrer Ansicht streite die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.12.2010 dafür, dass das aufzuteilende Gebäude auf dem überbauten Grundstück gelegen sei. Im Übrigen seien sie der Ansicht, dass der seit unvorstellbarer Zeit vorhandene Baubestand dafür streite, dass eine etwa vorhandene Überbauung mit den erforderlichen Gestattungen und Genehmigungen erfolgt sei bzw. diese zumindest durch die jahrhundertelange Duldung gegeben seien. Von ihnen könne nicht verlangt werden, weitere Nachweise - etwa durch Eintragung von Dienstbarkeiten - für die Zuordnung

überbauter Gebäudeteile zu dem aufzuteilenden Grundstück zu erbringen. Auf Kellergeschoßebene werde Sondereigentum nur an einem Raum begründet, der vollständig auf dem Flurstück Nr. 954 liege.

Im weiteren Verlauf hat der Notar ausgeführt, der Gründungsakt von Wohnungseigentum sei nur dann unwirksam, wenn das Wohnungseigentum unter Einbeziehung eines überbauten Gebäudeteils gebildet werde, der nicht wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks sei. Dass das die Grundstücksgrenze überschreitende Bauwerk ein wesentlicher Bestandteil des aufgeteilten Grundstücks sei, könne unter anderem dadurch nachgewiesen werden, dass der Überbau in Ausübung einer Grunddienstbarkeit erfolgt sei. Die Bestellung der Grunddienstbarkeit diene aber lediglich der Beweisführung zur Klärung eines unübersichtlichen Sachverhalts. Sie habe nicht den Zweck, eine materiellrechtliche Änderung der Situation herbeizuführen. Im Übrigen sei die Grenzmauer eine Kommunmauer; ihre Vorfläche gehöre zu dem Gebäude auf dem Flurstück-Nr. 954 und sei somit wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks. Demgegenüber hat das Grundbuchamt darauf hingewiesen, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht nachweise, dass kein Überbau vorliege. Da in die neuen Aufteilungspläne keine Grundstücksgrenzen eingezeichnet worden seien, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die zuvor vorgelegten Pläne unrichtig seien, zumal die dortigen Grenzeinzeichnungen nach dem Vortrag der Beteiligten auf den Unterlagen des Vermessungsamtes beruhten. Im Grundbuchverfahren könne nicht festgestellt werden, ob zumindest eine Duldung vorliege, und auch nicht, wann die Überbauung stattgefunden habe (Wiederaufbau nach Zerstörung im 2. Weltkrieg?). Wenn im Kellergeschoß Sondereigentum nur an einem Raum begründet werden solle, der vollständig auf dem Flurstück Nr. 954 liege, verlange der Bestimmtheitsgrundsatz, dass ein Aufteilungsplan mit einer Grenzeinzeichnung zum Gegenstand der Aufteilung gemacht werde, damit feststehe, welcher Teil des Kellergeschosses in die Wohnungs- und Teileigentumsbegründung einbezogen werden solle.

Die Antragsteller haben unter Hinweis auf die Ausführungen des Notars Beschwerde eingelegt. Im Folgenden haben sie weiter geltend gemacht, es dürfe nicht unterstellt werden, dass in den Dachgeschossen ein Überbau vorliege. Der in den Plänen vom 09.12.2009 eingezeichnete Grenzverlauf sei nur ein angenommener. Auch wenn der eingezeichnete Grenzverlauf dem tatsächlichen entspreche, sei dem Teilungsantrag stattzugeben, weil der Überbau seine Ursache in der Neigung der Außenmauern habe, was mit einem überstehenden Erker vergleichbar sei.

Das Grundbuchamt hat der Beschwerde nicht abgeholfen und ausgeführt, die Mauer (und ein geringer Teil des Sondereigentums) befinde sich in den fraglichen Bereichen nicht auf der Grenze, sondern in vollem Umfang auf den Nachbargrundstücken; sie sei mit dem Nachbargrundstück fest verbunden und rage nicht nur in den Luftraum.

II.

Die Beschwerde ist zulässig, aber nicht begründet.

Der beantragten Eintragung der Aufteilung stehen die von dem Grundbuchamt aufgezeigten Hindernisse entgegen.

Die Begründung von Wohnungseigentum ist nur „in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude“ möglich (§§ 3, 8 WEG). Gemäß § 1 Abs. 4 WEG kann Wohnungseigentum nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird. Ein übergebauter Gebäudeteil kann in die Begründung von Wohnungseigentum einbezogen werden, wenn es sich bei ihm um einen wesentlichen Bestandteil des zu teilenden Grundstücks handelt. Denn in diesem Fall wird das Sondereigentum nicht mit dem Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden (Demharter, Rpfleger 1983, 133, OLG Hamm, Rpfleger 1984, 98). Beim „überhängenden Überbau“ ist die Begründung von Wohnungseigentum ohne weiteres möglich, weil der überhängende Bauteil - etwa ein Erker oder Balkon - demjenigen gehört, von dessen Gebäude der Überhang ausgeht, da er nur mit dessen Grund und Boden fest verbunden ist (§ 94 Abs. 1 BGB); dass sich der betreffende Bauteil nicht über dem aufzuteilenden Grundstück befindet, ist hier unerheblich (Ludwig, DNotZ 1983, 411 f.). Ist das Gebäude mit mehreren Grundstücken fest verbunden, ist der auf das Nachbargrundstück übergebauter Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des aufzuteilenden Grundstücks, wenn der Überbau aufgrund einer Dienstbarkeit an dem Nachbargrundstück errichtet wurde (§ 95 Abs. 1 S. 2 BGB). Dasselbe gilt analog § 95 Abs. 1 S. 2 BGB, wenn es sich um ein einheitliches, über die Grenze ragendes Gebäude handelt und die Voraussetzungen des § 912 Abs. 1 BGB erfüllt sind, oder wenn der Überbau mit Zustimmung des Nachbarn vorgenommen wurde (BGHZ 42,161; BGHZ 62, 141; Wicke, DNotZ 2006, 252, m.w.Nachw.). Bei einem nicht entschuldigten Überbau wird das Eigentum am Gebäude dagegen auf der Grundstücksgrenze real geteilt und steht der überbaute Gebäudeteil im Eigentum des Nachbarn (BGHZ 27, 204; BGH, WM 1981, 908; BGH). Ein im Eigentum des Nachbarn stehender Gebäudeteil kann nicht in die Begründung von Wohnungseigentum einbezogen werden. Auch wenn die Überbauung möglicherweise schon vor dem Jahr 1900 stattgefunden hat, ist die Anwendung der Überbauvorschriften nicht ausgeschlossen (Art. 181 EGBGB; RGZ 169, 172; BGHZ 97, 292).

Entgegen der Ansicht der Antragsteller steht auch eine alte Bebauung der verlässlichen Ermittlung der Grundstücksgrenzen nicht entgegen. Grundstück im Rechtssinne ist ein katastermäßig vermessener und bezeichneter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch als solcher geführt wird. Nach den vorgelegten Plänen mußte das Grundbuchamt von einem Überbau ausgehen.

Hat das Grundbuchamt Grund zu der Annahme, dass das Gebäude über die Grenze gebaut ist, darf es die beantragte Aufteilung nur vornehmen, wenn ihm in der Form des § 29 GBO nachgewiesen wird, dass entweder kein Überbau vorliegt oder der übergebauter Teil wesentlicher Bestandteil des aufzuteilenden Grundstücks ist (OLG Hamm, Rpfleger 1984, 98; OLG Karlsruhe, DNotZ 1986, 753; Demharter, Rpfleger 1983, 133 f.; Wicke a. a. O.). Dieser Nachweis kann etwa durch eine die Bestandteileigenschaft des übergebauten Gebäudeteils feststellende rechtskräftige gerichtliche Entscheidung geführt werden. Alternativ ist angenommen worden, dass die nachträgliche Bestellung einer Grunddienstbarkeit ausreicht, die auf die Duldung des Überbaus gerichtet ist (OLG Hamm a. a. O.; OLG Karlsruhe a. a. O.; kritisch hierzu Ludwig DNotZ 1986, 755, weil die Verbindung mit dem Grund und Boden in diesem Fall nicht wie von § 95 Abs. 1 S. 2 BGB vorausgesetzt in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück vorgenommen worden ist; für eine analoge Anwendung des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB auf den Fall einer nachträglichen Grunddienstbarkeitsbestellung dagegen Wicke a. a. O. S. 260 ff.). Das Grundbuchamt hat die nachträgliche Bestellung einer Grunddienstbarkeit in der Zwischenverfügung als ein geeignetes Mittel zur Behebung des

Eintragungshindernisses angesehen. Hierdurch sind die Antragsteller jedenfalls nicht beschwert.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 30 Abs. 2 S. 2 KostO.