

## Überbau statt Teileigentum im Stadtquartier

**Städte wandeln sich. Wenn neue Stadtquartiere entstehen, sind dabei fast immer mehrere Grundstückseigner eingebunden, deren Eigentumsrechte ineinandergreifen. Der klassische Weg geht über das Teileigentum. Die Rechtsanwälte *Dieter Jasper* und *Hans Waldeyer* zeigen auf, welche Vorteile es hat, das Eigentum mit Hilfe des Überbaus gemäß § 912 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu verbinden. Sie haben das Modell bereits eingesetzt.**

Innerstädtische Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie Schulen verschwinden. Dafür entstehen neue Stadtquartiere und große Gebäudekomplexe, die nicht von einem Eigentümer allein erworben werden. Es stellt sich die Frage, wie das Eigentum aufgeteilt wird, wenn der "Block" Wohnungen, Gewerberäume und Hotels sowie eine darunterliegende Quartiersgarage beherbergt. Alle Teile sind juristisch so abzugrenzen, dass nicht nur ein späterer Weiterverkauf machbar ist, sondern auch Grundpfandrechte entstehen können.

Eine übliche Gestaltungsvariante besteht in der Errichtung von Teileigentum. Die einzelnen Teile des Gesamteigentums werden in ein Verhältnis zueinander gesetzt. Jeder Teileigentümer erhält einen Bruchteil am Gesamteigentum - wie man es aus der Aufteilung eines Wohnhauses in Wohnungseigentum kennt. Diese Lösung führt aber bei der Größe der Stadtquartiere in ihrer Umsetzung und Handhabbarkeit zu vielen Konflikten zwischen den Teileigentümern, zumal auch zwingend ein Verwalter des Gemeinschaftseigentums zu bestellen ist.

Für institutionelle Eigentümer besser zu steuern ist eine andere Gestaltungsvariante, die in der Praxis noch wenig bekannt ist: Die Beteiligten vereinbaren mit grundbuchlicher Absicherung über eine persönliche Dienstbarkeit einen Überbau nach §912 BGB.

§ 912 BGB regelt den Umgang mit einem Überbau von Grundstück A auf Grundstück B. Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit angelastet werden kann, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, er hat vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben (§ 912 Abs. 1 BGB). Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen, für deren Höhe ist die Dauer der Grenzüberschreitung maßgebend (§ 912 Abs. 2 BGB). Grundlage ist der Verkehrswert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

Hinter dieser Regelung steckt der Gedanke, wirtschaftliche Werte möglichst zu erhalten (OLG Stuttgart, Urteil vom 19. Dezember 2011, Az. 10 U 63/11). So soll bei entschuldigtem Überbau der in das Grundstück des Nachbarn B hineinragende Überbau nicht Eigentum des B sein. Der Überbau bleibt wesentlicher Bestandteil des Grundstücks von A. Überbau in diesem Sinne erfasst auch Tiefgaragen (BGH, Urteil vom 10. Oktober 1969, Az. V ZR 131/66).

Diese Grundsätze sind ebenso auf den Eigengrenzüberbau anzuwenden (BGH, Urteil vom 23. Februar 1990, Az. V ZR 231/88). Dieser liegt vor, wenn der Eigentümer zweier Nachbargrundstücke mit dem Bau auf einem dieser Grundstücke die Grenze des anderen überschreitet. So wird es bei großen innerstädtischen Bebauungen sein, wenn der Bauherr mehrere Flurstücke erworben hat, um darauf sein Projekt zu verwirklichen.

Zwar regelt § 912 BGB nicht unmittelbar das Eigentum des über die Grenze gebauten Gebäudeteils; doch ergibt sich das als Folge der Vorschrift. Besteht der Anspruch des Eigentümers A zur Duldung seines Überbaus durch Nachbar B, bleibt der Überbau als Scheinbestandteil des Grundstücks B wesentlicher Bestandteil des Grundstücks A, so die Rechtsprechung (§§ 93 bis 95 BGB).

Diese Voraussetzungen sind die Grundlage für die Lösung der Eigentumsfrage: Das Projektentwicklungsareal wird in einzelne grundbuchlich separate Flurstücke aufgeteilt, die jeweils einem Bauwerk zugeordnet werden. Die Bauten am Gemeinschaftseigentum wie Energieversorgungszentralen und Tiefgaragen werden vom Untergeschoss eines sogenannten Ankergrundstücks aus errichtet und diesem als Stammgrundstück zugewiesen. Über der Tiefgarage werden Hochbauten auf den jeweiligen Flurstücken errichtet. Zur Sicherung der Rechte der beteiligten Grundstücke an den Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Energieversorgung, Nutzungs- und Wegerechte etc. werden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Die Vorteile dieser Regelungen im Vergleich zu Teileigentum liegen darin, dass selbstständiges Eigentum an den Aufbauten entsteht. Das Eigentum an der Tiefgarage und an den Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen bleibt mit dem Ankergrundstück verbunden. Die Aufbauten sind separat vermarktbare. Der Erwerber der unterbauten Grundstücke erwirbt Volleigentum an den Aufbauten. Bei abweichenden Aufteilungen besteht - anders als bei Teileigentum - kein Bedarf zur Änderung einer Teilungserklärung.

Unter anderem bei einem Großprojekt in Düsseldorf wählten die Beteiligten die beschriebene Variante. Hier wurde ein innerstädtisches Gerichtsgebäude teilweise abgerissen und als Quartier neu errichtet. Neben wenigen gewerblichen Einheiten entstanden viele hochpreisige Wohnungen. Die Tiefgarage erstreckt sich fast über die gesamte Quartiersfläche. Hier wurden Teileinheiten für Wohnen und für Gewerbe sowie die Tiefgarage grundbuchlich separiert und verkauft. Die Versorgungseinrichtungen und die nicht zugewiesenen Außenanlagen werden in gemeinschaftlicher Verwaltung oder gemeinschaftlichem Eigentum über ein oder mehrere Ankergrundstücke den einzelnen Kaufobjekten zugeordnet. Diese Objekte sind virtuelle Teile des gesamten Blocks und können unabhängig von den anderen Teilen veräußert und belastet werden.

Zusammenfassend bietet § 912 BGB eine praxisnahe Grundlage für die eigentumsrechtliche Zuordnung von Teilen aus größeren Gebäudeblöcken, die allein durch ihr Volumen selten einen einzigen Investor finden.ba

**Die Autoren:** Dr. Dieter Jasper und Dr. Hans Waldeyer sind als Rechtsanwälte bei Jasper Rechtsanwälte in Düsseldorf tätig.