IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag der
Immobilien Zeitung Nr. 48/2023
vom 30. November 2023
www.iz.de

268-OLUB

Trotz Überbau ist eine Tiefgarage im Teileigentum möglich

Grundstücksrecht. Tiefgaragen, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, können dennoch als Teileigentum eingetragen werden.

BGH, Beschluss vom 15. Juni 2023, Az. V ZB 12/22

Rechtsanwalt Niklas Janßen von GTW Rechtsanwälte

Quelle: GTW Rechtsanwälte

DER FALL

Ein Immobilieneigentümer errichtet auf seinem Grundstück eine Tiefgarage, die sich als Überbau auf ein bebautes Nachbargrundstück (Überbaugrundstück) erstreckt. Die Tiefgarage ist vollständig von dem Stammgrundstück aus erreichbar. Der Kläger beantragt die Aufteilung des Stammgrundstücks inklusive Tiefgarage in Teileigentum. Das Grundbuchamt verweigerte das. Die bautechnische und statische Verbindung mit dem Gebäude auf dem Überbaugrundstück führe dazu, dass die Tiefgarage wesentlicher Bestandteil des Überbaugrundstücks wird. Dies schließe eine sachenrechtliche Eigenständigkeit der Tiefgarage aus. Rechtlich war zu klären, wann eine Überbau-Tiefgarage mit einem aufstehenden Gebäude kein einheitliches Gebäude bildet.

DIE FOLGEN

Der BGH hält die Aufteilung für möglich. Die Frage, ob ein einheitliches Gebäude (§ 93 BGB) vorliegt, wird demnach primär nach der Verkehrsanschauung beantwortet. Maßgeblich ist, ob die Tiefgarage bei funktionaler und wirtschaftlicher Betrachtung als eigenständige Einheit und dadurch als einheitliches Gebäude des Stammgrundstücks anzusehen ist. Ist die Tiefgarage als rechtmäßiger Überbau über eine Zufahrt auf dem Stammgrundstück vollständig erreichbar, steht eine bautechnische und statische Verbindung mit einem Gebäude auf dem Überbaugrundstück einer sachenrechtlichen Eigenständigkeit gerade nicht entgegen. Kann der Eigentümer die vollständige Erreichbarkeit über das Stammgrundstück nachweisen, muss das Grundbuchamt die Tiefgarage nach der allgemeinen Lebenserfahrung dem Stammgrundstück zuordnen.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung beseitigt grundbuchrechtliche Hindernisse für die eigentumsrechtliche Aufteilung von grundstücksübergreifenden Tiefgaragen. Der BGH hat sich dabei für eine pragmatische Sichtweise entschieden. Danach ist zu prüfen, wie die Tiefgarage nach der Verkehrsanschauung zu betrachten ist. Bislang bestanden für diese Unterbaulösung rechtliche Unsicherheiten. Sie stellt für den Projektentwickler aber häufig die wirtschaftlich sinnvollste Variante dar. Die Entscheidung für die Unterbaulösung sollte stets frühzeitig im Planungsprozess getroffen werden, um die notwendigen rechtlichen Voraussetzungen rechtzeitig schaffen zu können. So müssen zwingend gegenseitige Dienstbarkeiten ausgestaltet und eingetragen werden. Auch die frühzeitige Einbindung des Nachbareigentümers ist in einem solchen Fall erforderlich. (redigiert von Monika Hillemacher)