

Grundstücksübergreifende Tiefgarage – der BGH macht den Weg frei

DER BUNDESGERICHTSHOF HAT JETZT AUSDRÜCKLICH ANERKANNT, DASS EINE TIEFGARAGE AUCH DANN EIN EINHEITLICHES GEBÄUDE BILDET, WENN SIE SICH VOM ZUFAHRTSGRUNDSTÜCK AUS AUF BENACHBARTE GRUNDSTÜCKE UND UNTER DIE DARAUF BEFINDLICHEN GEBÄUDE ERSTRECKT (BGH, BESCHLUSS VOM 15.06.2023 - V ZB 12/22).

Executive Summary

- Um Platz für Ein- und Ausfahrtrampen zu sparen, werden häufig grundstücksübergreifende Tiefgaragenlösungen erwogen. Denkbar ist es, unter jedem Grundstück eine eigenständige Tiefgarage zu errichten und diese unterirdisch miteinander zu verbinden (Verkettung). Wirtschaftlicher ist oft eine einheitliche Tiefgarage unter mehreren Grundstücken. Dabei erstreckt sich die Tiefgarage von einem Stammgrundstück aus unter die Nachbargrundstücke, die mit einer entsprechenden Dienstbarkeit belastet sind. Die dort befindlichen Gebäude stehen dann auf der Decke der Tiefgarage.
- Bei dieser **Unterbaulösung**, die kürzlich Gegenstand einer BGH-Entscheidung war, war bisher streitig, ob die Tiefgarage als einheitliches, grundstücksübergreifendes Gebäude anzusehen ist. Nur dann könnte sich nämlich das Eigentum auf die gesamte Tiefgarage beziehen – auch soweit diese auf fremdem Grundstück liegt.
- Während der BGH in einem früheren Urteil (25.02.1983 - V ZR 299/81) noch bautechnische Verzahnungen zwischen der überbauten Tiefgarage und dem aufstehenden Gebäude problematisierte, erklärt er nunmehr bautechnische und statische Abhängigkeiten der Bauteile für unerheblich (Beschluss vom 15.06.2023 - V Zb 12/22).

- Eine Tiefgarage, die sich über mehrere Grundstücke erstreckt, kann daher nunmehr als einheitliches Gebäude gestaltet sein. Wenn an einem unterbauten Grundstück eine Dienstbarkeit besteht, die das Vorhandensein der Tiefgarage legitimiert, dann gehört diese insgesamt als Bestandteil zum Stammgrundstück. Dies ist auch dann der Fall, wenn auf der Tiefgarage andere Gebäude stehen, die nicht zur Tiefgarage, sondern zum überbauten Grundstück gehören.

I. Entscheidung des BGH

Ausgangspunkt des Falles war eine Aufteilung des Tiefgaragengrundstücks nach WEG. Die einzelnen Stellplätze, auch soweit sie sich räumlich in einem Bereich der Tiefgarage befanden, der auf dem Nachbargrundstück lag, sollten Teileigentum werden. Dies lehnte das Grundbuchamt unter Hinweis auf § 1 Absatz 4 WEG ab, wonach die Bildung von Teileigentum an mehreren Grundstücken ausgeschlossen ist. Es gilt: Ein Grundstück – eine Eigentümergemeinschaft. Gegen diese Ablehnung ging der Tiefgarageneigentümer vor. Das Beschwerdegericht (OLG Frankfurt a.M.) wies die Beschwerde mit der Begründung zurück, der Antragssteller könne nicht in grundbuchmäßiger Form (also durch öffentliche Urkunden) nachweisen, dass die Tiefgarage mit dem aufstehenden Gebäude kein einheitliches Gebäude bildete.

Der BGH entschied sich für eine pragmatische Sichtweise: Wenn sich die Tiefgarage nach der Verkehrsanschauung als einheitliches Gebäude darstelle, so müsse nicht mit öffentlichen Urkunden nachgewiesen werden, dass das



Gegenteil nicht der Fall sei. Die Verkehrsanschauung wird dabei durch die Einheitlichkeit des Tiefgaragenbaukörpers sowie dessen einheitliche Gestaltung und Nutzung begründet. Dass die Tiefgarage auch Treppenhäuser, Fluchtwege, Aufzugsschächte und gebäudetechnische Anlagen des aufstehenden Gebäudes aufweise, sei unerheblich, so der BGH.



II. Einordnung

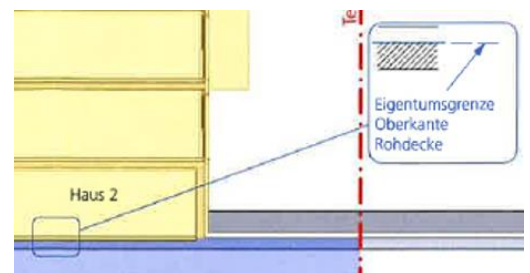
Mit der Entscheidung macht der BGH den Weg frei für Tiefgaragen, die sich über bzw. unter mehrere Grundstücke erstrecken, aber baulich, betriebstechnisch und funktional eine Einheit bilden. Sie sind damit in der Herstellung und im Betrieb günstiger als mehrere nebeneinander liegende Tiefgaragen. Bisher war diese Unterbaulösung wegen der vormals zurückhaltenden Sichtweise der Grundbuchämter und Gerichte mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet. Diese sollten jetzt endgültig ausgeräumt sein und zwar auch in den Fällen, in denen Erschließungskerne in die Tiefgarage hinunterragen oder Leitungen der aufstehenden Gebäude unter der Tiefgaragendecke verzo-gen wurden.

Die Unterbaulösung ist insbesondere dann sinnvoll, wenn

- der Eigentümer des aufstehenden Gebäudes, z. B. aus steuerlichen Gründen, kein Interesse an der Tiefgarage hat,
- der Zuschnitt oder die Lage mehrerer Grundstücke nur eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage zulässt oder
- nebeneinander liegende Grundstücke jeweils so klein sind, dass die Herstellung und der Betrieb einer jeweils eigenen Tiefgarage unwirtschaftlich wären.

Gleichwohl sind auch bei dieser Gestaltung einige Punkte zu bedenken:

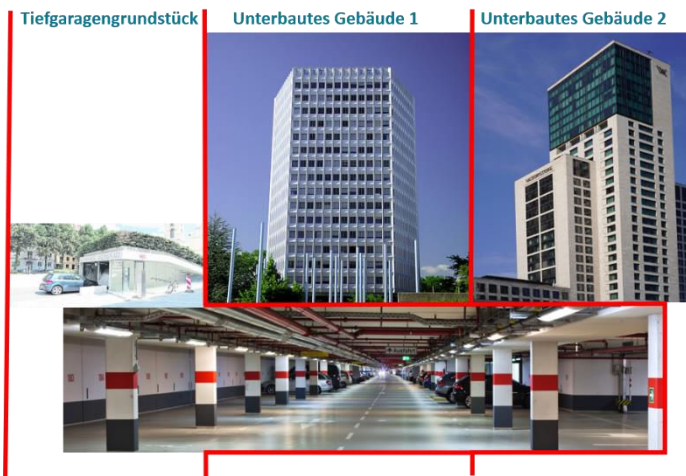
- An jedem der Grundstücke, auf die sich die Tiefgarage erstreckt, muss eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks eingetragen werden, das als Stammgrundstück des Tiefgaragenbaukörpers anzusehen ist.
- In den Plänen zu der Dienstbarkeit sollte die Eigentums-grenze zwischen der Tiefgarage und dem unterbauten Grundstück bzw. aufstehen-den Gebäude dargestellt sein.



- Zugleich muss am Tiefgaragengrundstück eine Grunddienstbarkeit zugunsten der unterbauten Grundstücke eingetragen werden, wonach der Tiefgarageneigentümer seinen Baukörper nicht so verändern darf, dass die Statik der aufstehenden Gebäude gefährdet wird (also z. B. keine tragenden Wände schwächen, obwohl sie ihm gehören).



- Wenn keine vollständige technische Trennung zwischen der Tiefgarage und dem aufstehenden Gebäude möglich oder vorgesehen ist, müssen Mitbenutzungsrechte durch Dienstbarkeiten gesichert werden. Dies gilt z. B. für Fluchtwege aus der Tiefgarage oder Leitungsverzüge für die aufstehenden Gebäude unter der Tiefgaragendecke.
- Es ist denkbar, dass es vor oder neben den unterbauten Baugrundstücken ein eigenständiges Tiefgaragengrundstück gibt, auf dem keine anderen Bauwerke befinden. Auf diesem Tiefgaragengrundstück muss sich aber zumindest ein Teil des Baukörpers der Tiefgarage befinden, da sich die Tiefgarage nicht unter die anderen Grundstücke erstreckt und nicht dem Tiefgaragengrundstück als dessen Bestandteil zugeordnet werden kann.



- Die Unterbaulösung bringt es mit sich, dass ein etwaiger Käufer des unterbauten Grundstücks akzeptieren muss, dass sich auf bzw. unter seinem Grundstück ein fremder Baukörper befindet. Wenn hierbei Probleme, z. B. beim Verkauf an institutionelle Anleger, zu befürchten sind, dann ist entweder die Realteilung entlang der Grundstücksgrenze mit diversen gegenseitigen Dienstbarkeiten und Ausschluss von Überbau-rechten oder die Verkettung mehrerer baulich

gesonderter Tiefgaragen die bessere, wenn- gleich meist aufwändigere bzw. teurere Lösung.

III. Empfehlung

Bei der Planung innerstädtischer Projekte kann die Unterbaulösung künftig als belastbare Gestaltungsoption einbezogen werden. Die Entscheidung muss allerdings frühzeitig im Planungsprozess getroffen werden (am besten noch vor Einholung der ersten Baugenehmigung), denn sie hat tiefgreifende Konsequenzen in planerischer, statischer, bauablauftechnischer und auch genehmigungsrechtlicher Hinsicht. Für eine rechtlich tragfähige Absicherung in den Grundbüchern ist die rechtzeitige Einbindung des Notars (wie so oft) die wichtigste Empfehlung.

Dr. Lorenz Claussen

Rechtsanwalt und Notar
lorenz.claussen@gsk.de
+49 30 2039070



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de



GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Sitz der GmbH: München,
Amtsgericht München
HRB 281930
Geschäftsführer:
Dr. Mark Butt, Andreas Dimmling