



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Begründung von Wohnungseigentum an einem übergebauten Gebäudeteil

04.12.2014

## Leitsatz

1. Ein überbauter Gebäudeteil kann in die Begründung von Wohnungseigentum einbezogen werden, wenn es sich bei ihm um einen wesentlichen Bestandteil des zu teilenden Grundstücks handelt.
2. Bei einem nicht entschuldigten Überbau wird das Eigentum am Gebäude auf der Grundstücksgrenze real geteilt und steht der überbaute Gebäudeteil im Eigentum des Nachbarn. Ein im Eigentum des Nachbarn stehender Gebäudeteil kann nicht in die Begründung von Wohnungseigentum einbezogen werden.

## Sachverhalt

Die Beteiligten einer GbR sind als Gesellschafter Eigentümer eines mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks. Durch eine Teilungserklärung haben sie das Grundstück gem. § 8 WEG geteilt. Das Grundbuchamt wies den Antrag zurück, da das aufzuteilende Gebäude auf die beiden Nachbargrundstücke überbaut sei.

Das Argument des Notars, dass es sich um die Außenwände des Dachgeschosses handle und dies einen überhängenden Überbau darstelle, der wesentlicher Bestandteil des Gebäudes sei, lies das Grundbuchamt nicht gelten, da beispielsweise auch Kellerräume auf benachbarten Grundstücken lägen und somit nicht nur der Luftraum, sondern ebenfalls der Grund und Boden der Grundstücksgrenzen verletzt ist. Gegen die Zwischenverfügung richtet sich die Beschwerde der Beteiligten.

## Entscheidung

Die Beschwerde hat keinen Erfolg.

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 überbauter Gebäudeteil kann in die Begründung von Wohnungseigentum einbezogen werden, wenn es sich bei ihm um einen wesentlichen Bestandteil des zu teilenden Grundstücks handelt, weil in diesem Fall das Sondereigentum nicht mit dem Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.

Beim „überhängendem 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.

Ist das Gebäude mit mehreren Grundstücken fest verbunden, ist der auf das Nachbargrundstück überbaute 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, 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. Bei einem nicht



Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

entschuldigtem Überbau wird das Eigentum am Gebäude dagegen an der Grundstücksgrenze real geteilt und steht der überbaute Gebäudeteil im Eigentum des Nachbarn. 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.

Hat das Grundbuchamt Grund zu der Annahme, dass das alte 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.

## Praxishinweis

Bei Beurkundung der Teilungserklärung sollte darauf geachtet werden, dass bei einem Überbau entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind bzw. werden.

Über Dienstbarkeiten am Nachbargrundstück können auch Flächen zum Inhalt von Sondernutzungsrechten gemacht werden (z.B. Pkw-Stellplätze), die dann mit den Abverkäufen den einzelnen Wohnungen zugewiesen werden können. Hierbei muss darauf geachtet werden, dass diese Dienstbarkeiten Rang vor Grundpfandrechten erhalten, damit sie im Falle einer Versteigerung nicht gelöscht werden und vereinbarte Sondernutzungsrechte wegfallen.