

MietRB 2016, 232 (Heft 08)

RAin Iris Knackstedt, bethge | immobilienanwälte.steuerberater.notar., Hannover

Bei schwimmenden Häusern handelt es sich um Gebäude i.S.d. WEG

Eine Anlage aus schwimmenden Häusern kann ein Gebäude i.S.d. WEG darstellen und damit eine Teilung nach § 8 WEG möglich machen, wenn diese nach Maßgabe der §§ 93, 94 BGB fest mit dem Grund und Boden des Eigentümers verbunden ist.

OLG Schleswig Beschl. v. 19.4.2016 – 2 Wx 12/16

Vorinstanz:

AG Schleswig [Grundbuchamt] v. 11.2.2016

WEG §§ 1, 8 Abs. 1; BGB §§ 93, 94

Das Problem Die Beteiligte ist Eigentümerin von zwei Flurstücken, wobei sich das Flurstück 1 am Ufer eines Flusses befindet und das Flurstück 2 ein Wasserflurstück darstellt, welches direkt an das Flurstück 1 angrenzt. Die Beteiligte beabsichtigt auf diesen eine Ferienwohnanlage zu errichten. Hierzu sollen vier Anlagen auf dem Wasserflurstück 2 entstehen und jeweils mit einem Steg zu dem Flurstück 1 verbunden sein. Jede der Anlagen besteht aus fünf Kombiplattformen die jeweils aus drei schwimmenden Fundamenten erstellt werden. Die Verbindung zwischen den einzelnen Kombiplattformen erfolgt durch Spezialkupplungen, die zu einer unlösbaren Verschraubung führen. Zudem werden die Anlagen jeweils rundherum mit Dalben gesichert, die in den Baugrund unter dem Wasser gerammt werden, um eine Bewegung der Anlagen zu verhindern. Eine Lösung dieser Verbindung wäre nur unter hohem technischem Aufwand und erheblicher Zerstörung möglich. Die Beteiligte hat die Teilung der Flurstücke 1 und 2 in Wohnungseigentum beantragt. Das Grundbuchamt hat den Antrag per Beschluss mit der Begründung zurückgewiesen, dass die Anlagen nicht mit dem Grund und Boden verbunden und damit nicht Bestandteil des Grundstücks seien. Die Beteiligte hat daraufhin erfolgreich Beschwerde vor dem OLG eingelegt.

Die Entscheidung des Gerichts

Die Beschwerde führte zur Aufhebung des Beschlusses. Nach dem OLG handelt es sich bei den schwimmenden Häusern auf den betroffenen Flurstücken um Gebäude i.S.d. WEG. Das Gericht führt dazu aus, dass für die Beantwortung der Frage, ob eine Teilung möglich ist, eine sachenrechtliche Betrachtung nach den §§ 93 ff. BGB

vorgenommen werden muss. Nach § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude.

Nach der Verkehrsanschauung liegt eine feste Verbindung vor, wenn entweder eine physische Zerstörung oder starke Beschädigung des abzulösenden Teils oder des verbleibenden Grundstücks unvermeidlich ist oder die Abtrennung des Bestandteils unter Aufwendung unverhältnismäßiger Kosten möglich wäre. Nach Anwendung dieses Maßstabes ist das OLG zu der Überzeugung gelangt, dass die Anlagen hier als Gebäude i.S.d. § 94 Abs. 1 BGB anzusehen sind, da die geplanten Anlagen durch die in den Erdboden gerammten Dalben fest mit dem Flurstück 2 und durch die Steganlage fest mit dem Flurstück 1 verbunden sind. Eine Auflösung dieser Verbindungen wäre nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand und unter Zerstörung der Gesamtanlage möglich, weshalb eine Teilung nach § 8 WEG erlaubt ist.

Konsequenzen für die Praxis Das Grundbuchamt hatte mangels anderweitiger Rechtsprechung auf den BFH und dessen bewertungsrechtlichen Gebäudebegriff für das Steuerrecht abgestellt. Der BFH hatte zu einem ähnlich gelagerten Fall entschieden, dass ein aus Schwimmkörpern bestehender Teil einer Anlage nicht als Gebäude zu bewerten sei, da die Verbindung der Anlage mit dem Grund und Boden allein durch Dalben nicht dazu führen würde, dass die Anlage kraft ihrer Eigenschwere auf dem Boden ruhe. Das OLG Schleswig hat darauf hingewiesen, dass sich das Grundbuchamt für die Ablehnung der Teilung nicht auf die Rechtsprechung

MietRB 2016, 233

des BFH hätte berufen dürfen, da nicht der bewertungsrechtliche, sondern der sachenrechtliche Maßstab anzuwenden sei.

Erstmals wurde daher auch in sachenrechtlicher Hinsicht entschieden, dass schwimmende Anlagen Gebäude i.S.v. § 94 BGB darstellen können. Für die Grundbuchämter dürfte diese Entscheidung eine Erleichterung darstellen.

Beraterhinweis An der Entscheidung des OLG ist zu sehen, dass es – gerade auch bei exotischeren Fallkonstellationen – nicht immer einfach ist zu entscheiden, ob eine Teilung möglich ist oder nicht. Vor Stellung des Antrages nach § 8 WEG sollte daher der Antragsteller auch bei scheinbar einfach gelagerten Fallkonstellationen gründlich prüfen lassen, ob das zu errichtende Gebäude bzw. die zu errichtende Anlage auch tatsächlich geteilt werden kann, um unnötige Zwischenverfügungen der Grundbuchämter und damit zeitliche Verzögerungen zu vermeiden.

© Verlag Dr. Otto Schmidt KG