

Susanne Gunia, Grenzüberbau und Akzessionsprinzip,
Praxis und Theorie des Bau- und Immobilienrechts, Band 10,
Lexxion-Verlag, Berlin 2009, 259 S., 49,-€ ISBN 978-3-93980467-3.

Die Bebauung knapper werdender Innenstadträume wirft nicht nur öffentlich-rechtliche Fragen nach den Abstandsflächen oder der Bauernasse auf, sondern steht auch zivilrechtlich vor erheblichen Herausforderungen. Die zunehmende bauliche Verdichtung der Städte führt zu der praktisch wichtigen und rechtlich anspruchsvollen Problematik, welche Möglichkeiten die Rechtsordnung für einen Grenzüberbau vorsieht, der grundsätzlich die eigentumsrechtliche Position des Nachbarn berührt, aber gleichzeitig die dem BGB zugrunde liegende Intention eines angemessenen Interessenausgleichs zu wahren hat. Neben diesen rechtspraktischen Aspekten erscheint der Grenzüberbau auch als akademisch reizvolle Rechtskonstruktion, die aufschlussreiche Hinweise zu geben vermag, ob das traditionsreiche Sachenrecht des BGB für neuere Entwicklungen sachgerechte Lösungen anzubieten weiß. Vor diesem Hintergrund ist es außerordentlich zu begrüßen, dass sich *Susanne Gunia* in ihrer bei *Rainer Schröder* an der Humboldt-Universität zu Berlin entstandenen Dissertation den vielfältigen Rechtsfragen des Grenzüberbaus angenommen hat.

Zu Beginn der Arbeit illustriert die *Verf.* ihren Untersuchungsgegenstand anschaulich an einem Beispiel, wie es gerade in attraktiven Innenstadtbereichen häufig anzutreffen ist: Unter den benachbarten Grundstücken von A und B soll eine grenzübergreifende Tiefgarage errichtet werden, deren umfassende Nutzung nur dann möglich ist, wenn sie über eine Zufahrt auf dem Grundstück des C erreicht werden kann. Für die Bewertung dieser und ähnlicher Konstellationen ist das Verhältnis von Grund- und Gebäudeeigentum bedeutsam, das durch das in §§ 94 Abs. 1, 946 BGB umschriebene Akzessionsprinzip bestimmt wird. Danach ist dem Grundstückseigentümer auch das Eigentum einer fest mit dem Grundstück verbundenen Sache zugeordnet.

Im 1. Teil erörtert die *Verf.* eingehend die Ursprünge und die historische Entwicklung des Akzessionsprinzips vom römischen Recht bis zum BGB (S.5 ff.). Unter ausführlicher Würdigung des rechtsgeschichtlichen Schrifttums wird die Genese dieses sachrechtlichen Grundprinzips informativ und gut strukturiert dargelegt. Nach dieser Ausarbeitung untersucht die *Verf.*, welche Ausgestaltung das Akzessionsprinzip in den Bestandteilstexten des BGB, dem »kleinen Sachrecht«, gefunden hat (S.29 ff.). Sie zeigt auf, dass – wie andere europäische Rechtsordnungen – auch das BGB die römisch-rechtliche Regel »*superficies solo cedit*« rezipiert hat. Diese Regel wird allerdings nicht durch eine allgemeine Formel als gesetzlicher Grundsatz vorgegeben, sondern dadurch, dass § 94 BGB von wesentlichen Bestandteilen spricht, auf die § 946 das Grundstückseigentum erstreckt. Der systematischen Darstellung der §§ 93, 94 BGB folgen lesenswerte Ausführungen zu Sinn und Zweck des so konzipierten Akzessionsprinzips (S. 44 ff.).

Anschließend behandelt die *Verf.* die zu diesem Prinzip anerkannten Ausnahmen, d.h. die Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum. Denn das BGB und seine Nebengesetze sehen die Einheit von Eigentum am Grundstück und am aufstehenden Gebäude weder als logische Notwendigkeit noch als zwingende juristische Wahrheit an (S. 58). So werden das Stockwerkeigentum und das selbständige Gebäudeeigentum in der ehemaligen DDR, das nach der deutschen Wiedervereinigung wegen mangelnder Verkehrsfähigkeit punktuell in die Systematik des BGB integriert worden ist, einer vertieften Betrachtung unterzogen. Eine Einschränkung des in §§ 93, 94 BGB normierten Grundsatzes beinhaltet auch die instruktiv erörterte Regelung über Scheinbestandteile in § 95 BGB (S.66 ff.). Zu den Sonderregelungen zählen auch das Erbbau- und das Wohnungseigentumsrecht (S.82 ff.).

Im Mittelpunkt des 2. Teils stehen die Rechtsverhältnisse an einem Überbau (S.98 ff.). Dabei erläutert die *Verf.* den entschuldigten Überbau, den rechtmäßigen Überbau (S.120 ff.) und den unentschuldigten, rechtswidrigen Überbau (S.167 ff.). Nach gründlicher Auseinandersetzung mit Rechtsprechung und Literatur stellt sie fest, dass die Zuordnung des übergebauten Gebäudeteils zum überbauenden Stammgrundstück für die meisten Überbaufälle überzeugt (S.114). Gestattet ein

Nachbar dem anderen die Überbauung des eigenen Grundstücks, begründet er auf rechtsgeschäftlichem Wege eine Duldungspflicht nach § 1004 Abs. 2 BGB. Der so akzeptierte Überbau wird eigentumsrechtlich ebenfalls dem überbauenden Stammgrundstück zugeordnet (S.156). Zu Recht prüft die *Verf.*, ob bei den Durchbrechungen des Akzessionsprinzips den Anforderungen des sachenrechtlichen Publizitätsgrundsatzes noch entsprochen wird. In Überbauvereinbarungen sieht sie die Möglichkeit, die sachenrechtliche Zuordnung eines Grenzgebäudes zu einem Stammgrundstück rechtsgeschäftlich zu regeln, wobei auch insoweit Publizitäts- und Verkehrsschutzbedürfnisse bestehen (S.176).

Der 3. Teil ist den Grenzeinrichtungen gewidmet (S.177 ff.). Häufig sind auf der Grenze zwischen zwei Grundstücken Einrichtungen vorhanden, die von beiden Eigentümern genutzt werden. Weil aber der Ursprung dieser Anlagen oft weit zurückreicht und die rechtlichen Verhältnisse angesichts der besonderen Lage und des oftmals unsicheren Grenzverlaufs leicht streitig werden und auch schwierig zu ermitteln sein können, spricht § 921 BGB eine widerlegbare Vermutung hinsichtlich der beiderseitigen Benutzungsrechte aus. Deren genaue Ausgestaltung ist in § 922 BGB bestimmt. Nach der Einordnung dieser Vorschriften behandelt die *Verf.* mit der Nachbarwand den wichtigsten Fall einer Grenzeinrichtung (S.189 ff.) und unterscheidet die Rechtslage vor (S.190 ff.) und nach dem Anbau (S.200 ff.). Außerdem beleuchtet sie die Rechtsprobleme nach einer Zerstörung (S.217 ff.) und einem Abriss (S.223 ff.) bestimmter Gebäudeteile. In einer abschließenden Betrachtung fasst sie ihre Ergebnisse zusammen (S.234 ff.). Ein Literaturverzeichnis und ein Sachregister runden das Werk ab (S. 237 ff.).

Der *Verf.* ist es in beeindruckender Weise gelungen, die aus dem Akzessionsprinzip folgenden Grundsätze in ihrer Bedeutung für das Spezialproblem des Grenzüberbaus erstmals gesamthaft darzustellen. Methodisch überzeugend erläutert sie zunächst die im römischen Recht geprägten und sodann vom BGB übernommenen Grundlagen diesen sachenrechtlichen Grundprinzips, bevor dessen Bedeutungsinhalt an den Rechtskonstruktionen des Grenzüberbaus demonstriert wird. Dabei gelangt die *Verf.* durchweg zu gut begründeten Ergebnissen, unterbreitet für umstrittene Einzelfragen ausgewogene Lösungsvorschläge und behält darüber hinaus durch eine problemadäquate Berücksichtigung der das Sachenrecht kennzeichnenden Publizitäts- und Verkehrsschutzinteressen die Bedürfnisse der immobilienrechtlichen Praxis im Blick. Die Untersuchung zeichnet sich zudem durch einen prägnanten Stil, klare Zwischenergebnisse und zahlreiche weiterführende Überlegungen aus. Insgesamt ist eine Arbeit entstanden, die souverän verdeutlicht, wie die komplizierten nachbarrechtlichen Aussagen des traditionsreichen, aber nicht starren Akzessionsprinzips angemessen zu lösen sind. Alle im Bau- und Immobilienrecht Tätigen werden das Werk mit Gewinn lesen, weshalb ihm eine große Verbreitung zu wünschen ist.

Dr. Marcus Schladebach, LL.M., Berlin