

# Oberlandesgericht Schleswig

## BESCHLUSS

§§ 1, 3 Abs. 2, 8 Abs. 1 WEG; 93, 94, 95 BGB; 18 Abs. 1 GBO

- 1. Die materiellrechtliche Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und damit auch dessen Eintragung im Grundbuch kommt nur in Betracht, wenn das Sondereigentum an Wohnungen oder an anderen Räumen in Gebäuden auf dem betroffenen Grundstück gebildet werden soll.**
- 2. Nach §§ 3 Abs. 1, 8 Abs. 1 WEG kann durch Teilungsvereinbarung bzw. Teilungserklärung das Wohnungseigentum schon an einem "zu errichtenden Gebäude", also bereits vor der Errichtung, gebildet werden. Das den Miteigentumsanteilen am Grundstück jeweils zugeordnete Sondereigentum an einer Wohnung entsteht dann erst mit deren Fertigstellung. Dinglich vollzogen wird die Teilungserklärung aber bereits durch Eintragung in die Wohnungsgrundbücher, die dem Grundstückseigentümer die gesicherte Rechtsposition verschafft, dass dem Anteil am Grundstück im Falle der Bebauung Sondereigentum zuwächst.**
- 3. Die Teilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum ist vor diesem Hintergrund zum Beispiel nicht schon dann möglich, wenn das aufstehende Bauwerk als Gebäude auf fremdem Grund und Boden im bewertungsrechtlichen Sinne anzusehen ist, sachenrechtlich aber als bloßer Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB nicht im Eigentum des teilenden Grundstückseigentümers steht. Umgekehrt ist die Teilung in Wohnungseigentum möglich, wenn eine Anlage zwar nach der Art ihrer Ausführung nicht als Gebäude im Sinne des Bewertungsrechts anzusehen wäre (weil ein bestimmtes objektives Merkmal fehlt), wohl aber nach den konkreten Umständen als Gebäude im Sinne des § 94 BGB zwingend vom Grundstückseigentum umfasst ist.**
- 4. Aus den §§ 93, 94 BGB ergibt sich hingegen nicht, dass für die feste Verbindung eines Gebäudes mit dem Grund und Boden am oder auf dem Wasser keine Konstruktion gewählt werden darf, die vertikale Schwankungen des Wasserstandes ausgleicht.**

OLG Schleswig, Beschluss vom 19.04.2016; Az.: 2 Wx 12/16

### **Tenor:**

Auf die Beschwerde der Beteiligten vom 5. April 2016 wird der Beschluss des Grundbuchamts des Amtsgerichts Schleswig vom 11. Februar 2016 aufgehoben.

Das Grundbuchamt wird angewiesen, den Antrag der Beteiligten vom 6. Oktober 2015 auf Teilung, Abschreibung und Vereinigung der Flurstücke 340 und 342 der Flur 3, Gemarkung X, zu vollziehen und über den zugleich gestellten Antrag auf Eintragung der Teilung in Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats in der Sache zu entscheiden.

### **Tatbestand:**

I.

Die Beteiligte begehrt die Eintragung einer Teilung in Wohnungseigentum.

Zu dem betroffenen Grundbesitz, dessen Eigentümerin die Beteiligte ist, gehören unter anderem die aus der Teilung der bisherigen Flurstücke 327 und 333 entstandenen Flurstücke 340 und 342 der Flur 3, Gemarkung X. Das Flurstück 342 mit einer Größe von 4.905 m<sup>2</sup> befindet sich am Ufer der Schlei, und das Flurstück 340 mit einer Größe von 31.088 m<sup>2</sup> gehört zu der daran unmittelbar angrenzenden Wasserfläche. Die Beteiligte befasst sich im Rahmen des Projekts "... " mit der Errichtung einer Ferienwohnanlage auf den betroffenen Flurstücken, die aus 60 Ferien-Wohneinheiten sowie Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums bestehen wird. Die Wohneinheiten sollen in vier Anlagen zu je 15 Wohneinheiten auf dem Wasserflurstück 340 entstehen, die jeweils über einen Steg mit dem Uferflurstück 342 verbunden sind. Bisher sind zwei der vier Anlagen fertiggestellt. Auf dem Uferflurstück sind ferner insgesamt 71 Pkw-Stellplätze vorgesehen, an denen Sondernutzungsrechte begründet werden sollen. Wegen der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Anordnung der Wohnungen und Stellplätze wird auf die Anlage 1 zur Erklärung über die Änderung der Teilungserklärung vom 5. Oktober 2015 (UR-Nr. /2015 des Notars N.) Bezug genommen.

Mit notariell beurkundeter Erklärung vom 8. April 2015 (UR-Nr. /2015 des Notars N.), geändert und ergänzt durch Erklärungen vom 5. Oktober 2015 (UR-Nr. /2015 des Notars N.), teilte die Beteiligte die betroffenen Teilflächen nach § 8 WEG in 60 Wohnungseigentums-Einheiten auf. Bei den Teilflächen handelt es sich um die nach Vermessung entstandenen Flurstücke 340 und 342 (vgl. Identitätserklärung vom 5. Oktober 2015, UR-Nr. /2015 des Notars N.). Die Beteiligte nahm bei der Aufteilung Bezug auf die mit der Teilungserklärung verbundene Abgeschlossenheitsbescheinigung des Kreises Schleswig-Flensburg vom 7. September 2015. Darin hat die Bau- und Umweltverwaltung des Kreises bescheinigt, die im beiliegenden Aufteilungsplan mit den Nummern 1 bis 60 bezeichneten Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden auf dem Grundstück in K., S-Straße 1a-32, seien in sich abgeschlossen und entsprächen dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 WEG. Der Teilungserklärung vom 8. April 2015 ist als Anlage 67 ferner die Bau- und Leistungsbeschreibung mit der Bezeichnung "'Schwimmende Häuser' ..." beigefügt. Die Erstellung der 60 Ferienhäuser geschieht nach Baubeschreibung und vorgelegten Plänen wie folgt:

Jede der vier Anlagen hat eine Länge von ca. 110 m sowie eine Breite von ca. 29 m und besteht aus fünf so genannten Kombiplattformen mit jeweils drei Häusern und anteiligem Gehweg. Jede Kombiplattform mit einem Gewicht von

ca. 315 t (ohne Aufbauten) wird vor Ort aus jeweils drei schwimmenden Fundamenten erstellt, die nach dem Transport im Wasser durch Betonieren zu den Kombiplattformen als starren Einheiten zusammengefügt werden. Die Verbindung zwischen den einzelnen Kombiplattformen erfolgt kraftschlüssig und gelenkig mittels Spezialkupplungssystemen aus Gummipuffern und Kupplungsseilen. Laut Erläuterung durch den Notar im Schriftsatz vom 4. Dezember 2015 werden die Spezialkupplungen durch eine Fachfirma unzugänglich montiert und führen zu einer unlösbaren Verschraubung (gekontert und gesichert).

Die aus fünf miteinander verbundenen Kombiplattformen bestehenden Anlagen werden mit dem Ufer jeweils durch einen Steg verbunden, der landseitig gelenkig und seeseitig auf Rollen gelagert ist, um Wasserstandsschwankungen ausgleichen zu können. Das landseitige Widerlager zur Befestigung der gelenkigen Anbindung jeder Anlage wird aus einem Stahlbetonfundament hergestellt. Über den jeweiligen Steg findet die gesamte "medientechnische Erschließung" (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) für die 15 Einheiten der Anlage statt. Die vom Land kommende Medienversorgung verzweigt sich in die einzelnen Einheiten und kann nicht (wie etwa bei Kreuzfahrtschiffen) einfach gekappt werden. Um die vier Anlagen zu je 15 Wohneinheiten nebst Gehweg, Zugangsponton und Medienversorgung in einer definierten Lage zu halten und die Möglichkeit horizontaler Bewegungen auf 2 cm zu begrenzen, wird jede von ihnen mit jeweils 26 rundherum angebrachten Dalben gesichert. Diese Dalben bestehen aus Stahlrundrohren mit einem Durchmesser von 50,8 cm, die in den Baugrund unter dem Wasser gerammt werden. Die Lastweiterleitung aus der "schwimmenden" Anlage in die Dalben erfolgt mit speziellen Dalbenschlüsseln aus verzinktem Stahl und vierseitig angeordneten Nylon-Gleitlagern, so dass die Anlage bei Wasserstandsänderungen vertikal beweglich ist. Auch die Verbindung der Steganlagen mit den Dalben ist laut Erläuterung durch den Notar im Schriftsatz vom 4. Dezember 2015 unlösbar.

Der beurkundende Notar hat die Teilungserklärung vom 8. April 2015, die Änderung vom 5. Oktober 2015 sowie die Identitätserklärung vom 5. Oktober 2015 mit Schriftsatz vom 6. Oktober 2015 - jeweils nebst Anlagen - beim Grundbuchamt eingereicht. Er hat gemäß § 15 GBO die Anträge auf Teilung, Abschreibung und Vereinigung der Flurstücke 340 und 342 in einem neu anzulegenden Grundbuchblatt sowie auf Eintragung der Teilung in Wohnungseigentum gestellt. Mit Schriftsatz vom 2. November 2015 hat er ferner eine Bescheinigung des Dipl.-Ing. P. über die Lagestabilität der jeweiligen Häuser in unverrückbarer Position auf dem zugehörigen Grundstück vorgelegt. Seinem weiteren Schriftsatz vom 11. November 2015 hat der Notar eine Darstellung zur genauen Position der insgesamt 104 (4 x 26) Dalben beigelegt, mit denen die Konstruktion mit dem Grund und Boden verankert ist.

Das Grundbuchamt hat dem Notar mit als "Zwischenverfügung" bezeichnetem Schreiben vom 23. November 2015 mitgeteilt, dass gegen die beantragte Eintragung der Teilung gemäß § 8 WEG Bedenken beständen. Der Rechtspfleger hat ausgeführt, er halte die Konstruktion nicht für eintragungsfähig und beabsichtige, den Antrag zurückzuweisen. Die Bauwerke seien nicht mit dem Grund und Boden verbunden, sondern nur die in den Boden gerammten

Dalben. Die schwimmenden Einheiten seien "mittels der Dalbenschlösser gerade nicht fest verbunden".

Der Notar hat daraufhin mit dem oben bereits erwähnten Schriftsatz vom 4. Dezember 2015 dargelegt, dass eine Ablösung der einzelnen Einheiten sowie der jeweiligen Steganlagen nur unter hohem technischem und finanziellem Aufwand mit Gewaltanwendung zu bewerkstelligen sei und zudem die teilweise Zerstörung der Gesamtanlage bedeute. Die Kombiplattformen könnten nicht einzeln als eine Art "Hausboot" genutzt werden. Ein Ausschwimmen der Plattformen sei nur möglich, wenn die Dalbenschlösser mit hohem technischem Aufwand gelöst und die Dalben entfernt würden. Außerdem bestehe ohne die Verankerungen die Gefahr des Kenterns, und die komplette Medienver- und -entsorgung funktioniere ebenfalls nur für die gesamte Anlage und nicht für einzelne Häuser. Zudem sei im Bebauungsplan die Nutzung als ortsfeste Ferienhäuser vorgesehen, und die Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg habe die Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO SH für Gebäude der Gebäudeklasse 1 erteilt. Der Notar hat dem Grundbuchamt in dem Schriftsatz vom 4. Dezember 2015 schließlich angeboten, die technischen Details der baulichen Anlage in Begleitung eines technischen Fachmanns zu besprechen.

Mit weiterem als "Zwischenverfügung" bezeichnetem Schreiben vom 8. Dezember 2015 hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts erklärt, er halte die Eintragung von Wohnungseigentum weiterhin für unzulässig. Er könne es dem Notar zwar nicht verwehren, ihn während der Sprechzeiten aufzusuchen. In diesem Fall gehe es aber nicht um bauliche Details, sondern um die rechtliche Zuordnung des Vorhabens. Die Beteiligte hat mit eigenem Schriftsatz vom 19. Januar 2016 nochmals vorgetragen, dass die Anlage nur vertikal beweglich sei, die Pfähle und die Wasserhäuser aber durch geschlossene, verschweißte Pfahllager verbunden seien. Wegen der weiteren Ausführungen der Beteiligten zu den Kosten und Zerstörungsfolgen der Trennung einzelner Häuser oder einer kompletten Steganlage wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 19. Januar 2016 Bezug genommen.

Durch Beschluss vom 11. Februar 2016 hat das Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung der Teilung in Wohnungseigentum zurückgewiesen und die Entscheidung über die Abschreibung der Flurstücke 340 und 342 bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Zurückweisungsbeschluss zurückgestellt. Zur Begründung hat der Rechtspfleger ausgeführt, die Wohnungen seien nicht mit dem Grund und Boden verbunden und damit nicht Bestandteile des Grundstücks. Sie seien auch nicht fest mit den Dalben verbunden, sondern nur gegen eine horizontale Verrückung gesichert, während sie im Übrigen lose mit den Schlössern an den Dalben lägen, um vertikale Bewegungen durch den Wasserstand ausgleichen zu können. Eine gleiche oder ähnliche Anlage sei bisher noch in keinem Grundbuchamt als Wohnungseigentum eingetragen worden. Entscheidungen von Gerichten seien hierzu bisher, soweit bekannt, nicht ergangen. Allerdings habe der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 26. Oktober 2011 (Az. II R 27/10) festgestellt, dass eine auf dem Wasser schwimmende Anlage mangels fester Verbindung mit dem Grund und Boden und wegen fehlender Standfestigkeit bewertungsrechtlich kein Gebäude sei. Das Grundbuchamt ist abschließend zu dem Schluss gekommen, die von der Beteiligten errichteten Einheiten seien "wie

gewöhnliche Sachen zu behandeln" und unterfielen nicht dem WEG.

Noch vor Zustellung des Zurückweisungsbeschlusses vom 11. Februar 2016 hat die Beteiligte mit Schriftsatz des Notars vom 12. Februar 2016 unmittelbar beim Oberlandesgericht Beschwerde gegen die "Zwischenverfügung" vom 23. November 2015 eingelegt. Wegen ihres Vortrages zu der nach ihrer Auffassung gegebenen Gebäudeeigenschaft der "schwimmenden Häuser" wird auf den Inhalt der Beschwerdeschrift Bezug genommen. In Unkenntnis der bereits ergangenen Zurückweisungsentscheidung hat der Senat mit Verfügung der Berichterstatterin vom 18. Februar 2016 die Beschwerdeschrift zunächst zur Durchführung des Verfahrens nach § 75 GBO an das Grundbuchamt gegeben und für den Fall der Nichtabhilfe um Übersendung der Grundakten gebeten. Mit Verfügung vom 24. März 2016 hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts mitgeteilt, dass eine Abhilfe der Beschwerde vom 12. Februar 2016 gegen die Zwischenverfügung vom 23. November 2015 nicht mehr möglich sei, und die Akten an das Oberlandesgericht übersandt. Mit Schriftsatz des Notars an das Oberlandesgericht vom 5. April 2016 hat die Beteiligte Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss vom 11. Februar 2016 eingelegt und zur Begründung auf ihre Ausführungen im Schriftsatz vom 12. Februar 2016 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Beschwerde gegen den Zurückweisungsbeschluss ist zulässig und begründet.

1. Das Rechtsmittel vom 5. April 2016 ist als unbefristete Beschwerde nach §§ 71 ff. GBO statthaft und in zulässiger Weise direkt beim Oberlandesgericht als Beschwerdegericht eingereicht worden (§ 73 Abs. 1 GBO). Der Senat macht keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Sache nochmals dem Grundbuchamt zuzuleiten, damit dort nach § 75 GBO über die Frage der Abhilfe entschieden werden kann. Das Beschwerdegericht ist berechtigt, sogleich selbst zu entscheiden (Demharter, Grundbuchordnung, 29. Auflage, § 75 Rn. 1, m. w. N.). Eine weitere Verzögerung soll hier im Hinblick auf die erhebliche wirtschaftliche Bedeutung der Angelegenheit vermieden werden.

Die zunächst in Unkenntnis des Zurückweisungsbeschlusses eingelegte Beschwerde vom 12. Februar 2016 gegen das als "Zwischenverfügung" bezeichnete Schreiben des Grundbuchamts vom 23. November 2015 war von Anfang an gegenstandslos und wird von der Beteiligten nicht mehr verfolgt. Das Rechtsmittel vom 12. Februar 2016 ist auch nicht im Hinblick auf eine mögliche Kostenentscheidung noch von Bedeutung. Gesonderte Gerichtskosten sind dafür jedenfalls aus Billigkeitsgründen nach § 81 Abs. 1 S. 2 FamFG nicht zu erheben, obwohl die Beschwerde sich nicht gegen eine gesondert anfechtbare Zwischenverfügung im Sinne des § 18 Abs. 1 GBO (die nur zur Beseitigung eines behebbaren Eintragungshindernisses ergehen darf) richtete und damit unstatthaft war. Die Beteiligte ist offensichtlich durch die fehlerhafte Bezeichnung des Hinweisschreibens als "Zwischenverfügung" zu der Annahme gekommen, es könne sich um eine anfechtbare Entscheidung im Sinne des § 18

Abs. 1 GBO handeln. Das unzulässige Rechtsmittel hat auch keinen zusätzlichen Aufwand beim Beschwerdegericht verursacht.

2. Die Beschwerde hat in der Sache Erfolg. Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Teilung zu Unrecht mit der Begründung abgelehnt, das Wohnungseigentum könne an der betroffenen Anlage wegen Fehlens der Gebäudeeigenschaft nicht errichtet werden. Die gestellten Anträge sind vielmehr - vorbehaltlich der noch vom Grundbuchamt vorzunehmenden Prüfung der Teilung auf mögliche behebbare Eintragungshindernisse und der Behebung etwaiger Mängel durch die Beteiligte - zu vollziehen.

a. Zutreffend ist im Ausgangspunkt allerdings, dass die materiellrechtliche Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und damit auch dessen Eintragung im Grundbuch nur in Betracht kommt, wenn das Sondereigentum an Wohnungen oder an anderen Räumen in Gebäuden auf dem betroffenen Grundstück gebildet werden soll.

Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz und ist allgemein anerkannt (vgl. nur OLG Celle, ZMR 2003, S. 221 ff.; Grziwotz in: Erman, BGB, 14. Auflage, § 1 WEG Rn. 1). Gemäß § 1 Abs. 1 WEG kann nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes das Wohnungseigentum an Wohnungen bzw. das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes begründet werden. Der Eigentümer eines Grundstücks kann nach § 8 Abs. 1 WEG durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in der Weise in Miteigentumsanteile teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist. Eine derartige Erklärung hat die Beteiligte in Bezug auf das Grundstück, das nach Vollzug des Antrages zu a) im Schriftsatz vom 6. Oktober 2015 aus den Flurstücken 340 und 342 bestehen wird, am 8. April 2015 abgegeben.

Nach der gesetzlichen Regelung ist es dabei unproblematisch, dass das Grundstück bei der Abgabe der Teilungserklärung jedenfalls teilweise noch nicht bebaut war und bis jetzt nur die Hälfte der geplanten Einheiten errichtet worden ist. Nach §§ 3 Abs. 1, 8 Abs. 1 WEG kann durch Teilungsvereinbarung bzw. Teilungserklärung das Wohnungseigentum schon an einem "zu errichtenden Gebäude", also bereits vor der Errichtung, gebildet werden. Das den Miteigentumsanteilen am Grundstück jeweils zugeordnete Sondereigentum an einer Wohnung entsteht dann erst mit deren Fertigstellung. Dinglich vollzogen wird die Teilungserklärung aber bereits durch Eintragung in die Wohnungsgrundbücher, die dem Grundstückseigentümer die gesicherte Rechtsposition verschafft, dass dem Anteil am Grundstück im Falle der Bebauung Sondereigentum zuwächst (BGHZ 110, 36).

Entscheidend für die Eintragungsfähigkeit ist, ob es sich bei den von der Beteiligten geplanten Einheiten um Wohnungen handelt, die zu Gebäuden im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gehören. Die dafür maßgebliche Planung der technischen Ausführung hat das Grundbuchamt offenbar zutreffend erfasst und insbesondere mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 weitere Erklärungen nicht für erforderlich erachtet, weil es "nicht um bauliche

Details, sondern um die rechtliche Zuordnung des Vorhabens" gehe. Auf die theoretisch denkbare Möglichkeit, dass die spätere Bauausführung anders sein könnte, als von der Klägerin vorgetragen, hat das Grundbuchamt für die Eintragungsfähigkeit zu Recht nicht abgestellt.

b. Das Grundbuchamt ist indes zu Unrecht zu dem Schluss gekommen, bei den geplanten Anlagen aus "schwimmenden Häusern" auf den betroffenen Flurstücken der teilenden Eigentümerin handele es sich nicht um Gebäude im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes.

Der Begriff des Gebäudes ist im Wohnungseigentumsgesetz nicht definiert (Armbrüster in: Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 1 Rn. 22). Grundsätzlich wird darunter ein nach allen Seiten abgeschlossenes Bauwerk verstanden, das einer Nutzung zugängliche Räume enthält (Armbrüster in: Bärmann, a. a. O.; Morvilius in: Meikel, GBO, 11. Auflage, Einl. B Rn. 137 - jeweils m. w. N.). Mit dieser Definition ist angesichts der sehr speziellen Konstruktion der "schwimmenden Häuser" eine klare Abgrenzung im konkreten Fall jedoch nicht möglich. Es steht außer Frage, dass die Steganlagen nach allen Seiten abgeschlossen sind, als Wohnungen nutzbare Räume enthalten und die einzelnen Einheiten zudem den Anforderungen an die Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. 2 WEG genügen. Auch die Merkmale eines Bauwerkes, unter dem allgemein eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und bodenfremdem Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache verstanden wird (Schneider in: Bärmann, a. a. O., § 30 Rn. 65, m. w. N.), sind erfüllt. Eine Verbindung des bodenfremden Materials mit dem Erdboden erfolgt über die unlösbare Verankerung mit den rund um die Anlage fest in den Boden gerammten Dalben sowie über den Steg zum Uferflurstück. Nicht geklärt ist damit aber die eigentliche Problematik, ob es zur Annahme eines Gebäudes im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes genügt, wenn die Verbindung mit dem Erdboden nur die horizontale Lagestabilität sichert, während vertikale Bewegungen durch den Wasserstand ausgeglichen werden.

(1) Über einen annähernd vergleichbaren Fall einer schwimmenden Anlage ist, soweit ersichtlich, bisher nur im Hinblick auf den bewertungsrechtlichen Gebäudebegriff für das Steuerrecht entschieden worden (BFHE 235, 192; vorgehend FG Hamburg, EFG 2010, S. 1289 ff.).

Zu entscheiden war, ob eine im Randgebiet des Hamburger Hafens liegende Anlage aus drei Schwimmkörpern und einem Pfahlbau mit einer Größe von insgesamt etwa 450 m<sup>2</sup>, die als gastronomisches Event- und Konferenzzentrum genutzt wird, ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden im Sinne des § 70 Abs. 3 BewG ist. Der dortigen Klägerin als Eigentümerin der Anlage war durch die zuständige Wasserbehörde eine Sondernutzungsgenehmigung für einen so genannten Lieger im Sinne des § 2 Nr. 12 der Hamburger Hafenverkehrsordnung erteilt worden. Lieger in diesem Sinne sind ortsfest gemachte Schwimmkörper, die insbesondere als Wohn-, Büro-, Aufenthalts- oder Versammlungsräume, Restaurationsbetrieb, Werkstatt oder zur Lagerung verwendet werden. Sie gelten nur im Falle der Überführung gemäß § 2 Nr. 12 HfVerKO HA als Fahrzeuge. Die Schwimmkörper des betroffenen Konferenzzentrums waren durch Dalbenschlösser mit in den Hafengrund gerammten Dalben verbunden und gegen horizontale Lageänderung gesichert.

Zugunsten der dortigen Klägerin hat der BFH - wie zuvor schon das Finanzgericht - entschieden, dass der aus Schwimmkörpern bestehende Teil der Anlage nicht als Gebäude zu bewerten sei. Ein Gebäude sei bewertungsrechtlich ein Bauwerk, das durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewähre, den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gestatte, fest mit dem Grund und Boden verbunden sowie von einiger Beständigkeit und standfest sei (BFH, a. a. O., m. w. N.). Für die Annahme eines Gebäudes genüge es vor diesem Hintergrund nicht, wenn eine schwimmende Anlage aufgrund kraftschlüssiger Verbindungen durch Dalbenschlösser nur "mittelbar" fest mit dem Grund und Boden verbunden sei. Eine solche Verbindung vermittele lediglich eine positionsgenaue horizontale Ortsfestigkeit der Anlage, weil der Standort nicht durch die Bewegung des Wassers verändert werden könne. Sie bewirke jedoch nicht, dass die Anlage kraft ihrer Eigenschwere auf dem Boden ruhe. Auch an einer festen Verbindung mit dem Grund und Boden durch eingerammte Pfähle fehle es insoweit. Zudem sei die erforderliche Standfestigkeit bei einer auf dem Wasser schwimmenden Anlage nicht gegeben. Der BFH hat schließlich unter Bezugnahme auf weitere Nachweise aus seiner Rechtsprechung ausgeführt, die Gebäudeeigenschaft der Anlage könne auch nicht unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung bejaht werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der für den Gebäudebegriff allein maßgebenden objektiven Merkmale könne ein Bauwerk, das nicht sämtliche Merkmale eines Gebäudes aufweise, nicht auf der Grundlage einer Verkehrsanschauung als Gebäude erfasst werden.

(2) Das Grundbuchamt hat sich jedoch für seine Entscheidung im konkreten Fall zu Unrecht im angefochtenen Zurückweisungsbeschluss auf die dargestellte Rechtsprechung des BFH berufen.

Ob eine Anlage nach den technischen Details ihrer Ausführung als Gebäude im Sinne der Rechtsprechung zum Bewertungsrecht anzusehen wäre, ist nicht maßgeblich für die Frage, ob das vom Grundstückseigentümer errichtete Bauwerk ein Gebäude im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist, welches eine Teilung nach § 8 Abs. 1 WEG erlaubt. Der Begriff des Gebäudes hat nämlich in unterschiedlichen Regelungszusammenhängen - z. B. nach §§ 94 f. BGB einerseits und in steuerrechtlichen Bewertungszusammenhängen andererseits - eine unterschiedliche Bedeutung (BGHZ 187, 311; BGH, NJW 1999, S. 2434 f.; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, 3. Zivilsenat, NJW-RR 2014, S. 333 ff.).

Für die hier allein zu beurteilende Möglichkeit der Teilung in Wohnungseigentum kommt nur eine sachenrechtliche Betrachtung im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse an Grundstück und Anlage nach §§ 93 ff. BGB in Betracht. Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes beinhalten lediglich insoweit eine Abweichung von den §§ 93, 94 BGB, als damit entgegen § 93 BGB Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. bestimmten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen begründet werden kann, während das Gebäude als Ganzes nach der allgemeinen Regelung in § 94 Abs. 1 S. 1 BGB nicht Gegenstand anderer als am Grundstück bestehender Rechte ist (Zimmer in: Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 3 Rn. 2; K. Schmidt in: jurisPK-BGB, 7. Auflage, § 1 WEG Rn. 1; Commichau in: Münchener Kommentar zum BGB, 6.



Auflage, § 1 WEG Rn. 1).

Die Teilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum ist vor diesem Hintergrund zum Beispiel nicht schon dann möglich, wenn das aufstehende Bauwerk als Gebäude auf fremdem Grund und Boden im bewertungsrechtlichen Sinne anzusehen ist, sachenrechtlich aber als bloßer Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB nicht im Eigentum des teilenden Grundstückseigentümers steht. Umgekehrt ist die Teilung in Wohnungseigentum möglich, wenn eine Anlage zwar nach der Art ihrer Ausführung nicht als Gebäude im Sinne des Bewertungsrechts anzusehen wäre (weil ein bestimmtes objektives Merkmal fehlt), wohl aber nach den konkreten Umständen als Gebäude im Sinne des § 94 BGB zwingend vom Grundstückseigentum umfasst ist.

(3) Aus der erforderlichen sachenrechtlichen Betrachtung folgt im konkreten Fall, dass die von der Beteiligten geplanten bzw. errichteten vier Anlagen aus "schwimmenden Häusern" auf den betroffenen Flurstücken jeweils als Gebäude im Sinne des § 94 BGB anzusehen sind und damit die Teilung in Wohnungseigentum nach § 8 Abs. 1 WEG erlauben.

Nach § 93 BGB sind die Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, als wesentliche Bestandteile anzusehen und können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. In § 94 Abs. 1 S. 1 BGB ist näher geregelt, dass zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, gehören.

Für die Anwendung dieser Vorschriften ist maßgeblich auf deren Sinn und Zweck abzustellen. Der Gebäudebegriff nach § 94 BGB ist in seiner sachenrechtlichen Zielsetzung auf die Erhaltung wirtschaftlicher Werte und die Wahrung rechtssicherer Vermögenszuordnungen ausgerichtet (BGH; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht - jeweils a. a. O.; Stresemann in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage, § 93 Rn. 1, § 94 Rn. 1; Palandt-Ellenberger, BGB, 75. Auflage, § 93 Rn. 1, § 94 Rn. 1). Ob Sachen mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, ist nach der Verkehrsanschauung zu beurteilen (Palandt-Ellenberger, a. a. O., § 94 Rn. 2; Jickeli/Stieper in: Staudinger, BGB, 2012, § 94 Rn. 7). Eine feste Verbindung liegt vor, wenn entweder eine physische Zerstörung oder starke Beschädigung des abzulösenden Teils oder des verbleibenden Grundstücks unvermeidlich ist oder die Abtrennung des Bestandteils nur unter Aufwendung unverhältnismäßiger Mühe und Kosten möglich wäre (Palandt-Ellenberger, a. a. O., § 93 Rn. 3; Jickeli/Stieper, a. a. O., § 94 Rn. 7 - jeweils m. w. N.).

Gebäude im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB können nicht nur massive Wohnhäuser, sondern auch Fertig- oder Blockhäuser sein, wenn diese ihrerseits mit ihrem Fundament oder einem anderen massiv errichteten Gebäudeteil, z. B. dem Kamin, fest verbunden sind (Stresemann, a. a. O., § 94 Rn. 6, m. w. N.). Fertigaragen aus Beton werden selbst dann als wesentliche Bestandteile des Grundstücks angesehen, wenn sie ohne Fundament oder sonstige Verankerung aufgestellt sind, ihr Eigengewicht jedoch einer Verankerung gleichwertig ist (Stresemann, a. a. O., § 94 Rn. 6). Im Gegensatz dazu sind etwa Fertighäuser,

deren Verankerung im Fundament einfach zu lösen ist, keine wesentlichen Bestandteile des Grundstücks, wenn sie jederzeit zerlegt und an anderer Stelle wieder aufgebaut werden können (Stresemann, a. a. O., § 94 Rn. 7).

Nach dem aufgezeigten Maßstab sind die Steganlagen mit jeweils 15 Wohneinheiten fest mit dem Wasserflurstück 340 und dem Uferflurstück 342, die zu einem Grundstück vereinigt werden sollen, verbunden.

Keineswegs handelt es sich um Hausboote, die in ihrer Gesamtheit oder in die Bestandteile zerlegt in Schlepp genommen und anderweitig ohne wesentliche Zerstörungen und mit einigermaßen begrenztem Aufwand wieder aufgebaut werden könnten. Die Zerlegung der einzelnen Steganlagen in ihre Bestandteile würde zu massiven Zerstörungen führen, und ein Transport der Gesamtanlage wäre nicht nur wegen des hohen Gewichts von insgesamt etwa 2.400 t je Anlage, sondern auch wegen fehlender Kintersicherheit ohne die Verankerungen durch die Stege zum Ufer und die Dalben nicht möglich. Vor allem aber stehen die vielfachen Verankerungen der Steganlagen mit dem Grund und Boden in ihrer Stabilität einer anderweitigen Verbindung, etwa durch ein Fundament aus Holzpfählen unter den Gebäuden, in nichts nach. Indem die Verankerungen vertikale Schwankungen des Wasserstandes ausgleichen, ist die Verbindung der Wohneinheiten mit dem Grund und Boden im Ergebnis jedenfalls mindestens so sicher, als wenn die Häuser auf eine Plattform auf eingerammten Holzpfählen gebaut würden. Eine andere Einschätzung des Grundbuchamts über die tatsächlichen und technischen Gegebenheiten ist auch der angefochtenen Entscheidung nicht zu entnehmen. Darin wird nur auf den Umstand der vertikalen Beweglichkeit der Anlage als entscheidendes Ausschlusskriterium für die Gebäudeeigenschaft abgestellt.

Aus den §§ 93, 94 BGB ergibt sich hingegen nicht, dass für die feste Verbindung eines Gebäudes mit dem Grund und Boden am oder auf dem Wasser keine Konstruktion gewählt werden darf, die vertikale Schwankungen des Wasserstandes ausgleicht. Insbesondere folgt dies auch nicht aus dem Schutzzweck der genannten Normen. Die Zwecke der Erhaltung wirtschaftlicher Werte und der Wahrung rechtssicherer Vermögenszuordnungen werden nicht dadurch gegenstandslos, dass die Verankerung an Uferflächen und am Boden von Wasserflächen die besonderen Gegebenheiten technisch berücksichtigt und vertikale Wasserstandsschwankungen ausgleicht. Maßgeblich ist vielmehr, dass eine Auflösung der festen Verbindungen zwischen Grund und Boden auf der einen Seite und der Steganlage auf der anderen Seite nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand und unter erheblichen Zerstörungen möglich wäre und durch die Verankerung zudem gewährleistet ist, dass keine Anlage in horizontaler Richtung ihre Position auf dem Grundstück verlieren kann. Dies alles ist hier der Fall.

3. Gerichtskosten sind nach Ziff. 14510 des Gebührenverzeichnisses in der Anlage 1 zu § 3 Abs. 2 GNotKG für die erfolgreiche Beschwerde nicht zu erheben.