

Bauflächenmangel macht erfinderisch

Das städtische Wohnen erfreut sich steigender Beliebtheit. Gleichzeitig führt die wachsende Verstädterung zu Engpässen beim Bauland. Die bestmögliche Ausnutzung der Baufläche ist daher von zunehmender Bedeutung.

Von Sophie Saraf

WIESBADEN, 30. August. Immer mehr Menschen zieht es in Städte. Gleichzeitig fehlt es in vielen Städten zunehmend an Wohnraum. Neben öffentlichen Bauträgern und städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind private Investoren und Bauträger bei der Entwicklung von Neubauvorhaben gefragt. Daneben bilden sich in Zeiten fortschreitender Urbanisierung zunehmend andere Eigentumsformen heraus wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnhäuser, die als gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Form privater Wohnungsbaugenossenschaften umgesetzt werden. Es wird jedoch immer schwerer, freie Flächen und Bauland in den Städten zu finden. Längst ist das Wort der Nachverdichtung in aller Munde. Darunter versteht man unter anderem die Aufstockung bestehender Wohnhäuser mit weiteren Geschossen, die Umwidmung öffentlicher Räume in Wohnraum oder die Bebauung von Baulücken und Innenhöfen.

Naturgemäß sind der Nachverdichtung Grenzen gesetzt. Nicht nur Anwohner protestieren gegen immer mehr Bebauung städtischen Lebensraums, weil sie Angst vor zunehmendem Lärm und Verkehr haben oder den Verlust von Freizeit- und

Grünflächen befürchten. Die Bauindustrie hat angesichts der derzeit guten Baukonjunktur auch stetig mit steigenden Baukosten zu kämpfen. Bauausführende Handwerker und Bauunternehmer sind dabei mitunter für kleinere Bauvorhaben nur noch schwer oder nur zu besonders hohen Konditionen zu finden. Manche Bauträger haben daher ein verständliches Interesse an der Realisierung eher größerer Bauvorhaben.

Bauherren und Bauträger haben bei ihrer Planung das öffentliche Baurecht zu beachten. Städtebauliche Steuerungsinstrumente geben den rechtlichen Rahmen vor für die Möglichkeiten der Bebauung eines Grundstücks, legen also zum Beispiel die Geschossanzahl fest oder wie viel Fläche eines Grundstücks überhaupt überbaut werden darf. Im Grundsatz gilt: Je mehr Baufläche zur Verfügung steht, desto größere Bauvorhaben können umgesetzt werden. Erstreckt sich das Bauvorhaben über mehrere Grundstücke, wird allerdings mancherorts von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde verlangt, dass die betreffenden Grundstücke im Grundbuch zu einem Grundstück vereinigt werden.

Ein Problem kann hierbei die deutsche Grundbuchordnung darstellen. War früher noch die Vereinigung von in unterschiedlichen Stadtbezirken liegenden Grundstücken zulässig, ist dies heute nicht mehr so einfach. Denn nachdem der Gesetzgeber die Grundbuchordnung in den neunziger Jahren geändert hat, ist die Vereinigung von Grundstücken nur noch gestattet, wenn diese eine gemeinsame Grenze haben und im selben Grundbuchbezirk liegen. Heute muss deshalb jeder Antragsteller, der Grundstücke vereinigen will, dem Grundbuchamt durch Einreichung einer amtlichen Liegenschaftskarte nachweisen, dass die Flächen unmittel-

bar aneinander angrenzen und im selben Grundbuchbezirk der Stadt liegen.

Was also tun, wenn zwei Grundstücke zwar aneinander angrenzen, zwischen ihnen aber die Grenze des Grundbuchamtsbezirks verläuft? In einer solchen Situation sollte der Eigentümer die Flinte nicht gleich ins Korn werfen. Denn was viele nicht wissen: Das Grundbuchamt kann auf Antrag auch die Vereinigung von in unterschiedlichen Bezirken liegenden Flächen genehmigen.

Denkbar ist zum Beispiel Folgendes: Ein Bauträger besitzt ein Baugrundstück in bester Wohnlage am Rand eines Grundbuchbezirks. Ein Nachbargrundstück, das zum nächsten Bezirk gehört, steht zum Verkauf. Zusammen genommen sind die Grundstücke für den Neubau in anvisierter Größe interessant. Der Bauträger erwirbt daher das Nachbargrundstück. Will oder muss er diese zu einem Grundstück vereinigen, sollte er bei Beantragung der Vereinigung der beiden Flächen argumentieren, dass die von ihm auf den beiden Grundstücken geplanten baulichen Anlagen wirtschaftlich einheitlich genutzt werden. Eine solche einheitliche wirtschaftliche Nutzung kann zum Beispiel schon angenommen werden, wenn auf dem zweiten Grundstück Mülltonnenstellplatz, Spielplatz oder eine Garagenanlage errichtet werden.

Das erhebliche Bedürfnis ist dem Grundbuch detailliert darzulegen und muss gegebenenfalls eidesstattlich versichert werden. Da die Entscheidung im Ermessen des Grundbuchamtes liegt, also kein Anspruch auf eine positive Entscheidung gegeben ist, ist es ratsam, den Vereinigungsantrag möglichst frühzeitig zu stellen.

Die Autorin ist Rechtsanwältin und Notarin der Kanzlei Klein Sarris Engel Saraf Partnerschaft mbB.