

ATAG-Klausel

Eine Alstertaler Spezialität

ATAG-Klauseln sind seit einigen Jahrzehnten ein richtiggehend geheimnisumwittertes Phänomen in den Grundbüchern vieler Grundstücke im Alstertal.

Ihr Entstehen ist in der Industrialisierung des ausgehenden 19. Jahrhunderts begründet: Die örtlichen Gutsbetriebe wurden durch das Abwandern der Landarbeiter in die gut zahlenden Industriebetriebe unwirtschaftlich: Was lag näher, als in der Nähe der großen Stadt die Gutsflächen zu parzellieren und zum Verkauf anzubieten: Letzterer wiederum konnte aber langfristig nur dann Renditen sichern, wenn die Käufer gute Preise zahlten – die wiederum waren nur zu erzielen, wenn den Käufern werthaltige Grundstücke angeboten werden konnten. Während die gute Lage in der Alstertaler Landschaft verortet ist, bedurfte die Steuerung einer villenartigen Struktur besonderer Sicherungen.

Da es damals – als Vermarktungsorganisation wurde die „Alstertal-Terrain-Aktiengesellschaft AG“ (ATAG) 1912 gegründet – noch kein Städtebaurecht gab, bediente man sich eines Tricks: Ähnlich Wegerechten ließen die Gutsbesitzer in mehrere hundert Grundstücke in den damaligen Gemeinden Poppenbüttel und Wellingsbüttel Grunddienstbarkeiten eintragen, die die Bebauung auf den Grundstücken zugunsten mehrerer und später noch eines Grundstücks auf bestimmte Nutzungen beschränkten. Noch heute gibt es dieses herrschende Grundstück, aufstehend darauf das einstige Verwaltungsgebäude der ATAG in Wellingsbüttel.

Vor dem Hintergrund einer letztlich städtebaulichen Zielsetzung schuf die ATAG je nach Lage der Grundstücke mehrere Bauklassen – auf den hochwertigen Grundstücken am und in der Nähe des Alsterlaufs ist die Bauklasse A eingetragen, weiter entfernt

die Klassen B bis E. Während in der Grundbucheintragung nur ein kurzer Hinweis wie etwa „...Grunddienstbarkeit, umfassend die Baubeschränkung ...“ auftaucht, enthalten die Bezugsurkunden umfangreiche Kataloge.

Über das Vermögen der ATAG wurde 1949 die Liquidation angeordnet, und man über-

keit besteht heute darüber, dass der knappe Wortlaut „... Grunddienstbarkeit, umfassend 11 Punkte ...“ diesen Anforderungen nicht genügt. Auch sind solche Eintragungen unwirksam, für die die Bezugsurkunde nicht mehr existiert – nicht ausgeschlossen wäre aber eine Berichtigung des Grundbuchs gemäß

■ **Bauvorhaben im Alstertal müssen nicht nur dem öffentlichen Bauplanungsrecht entsprechen, sondern unterliegen einer zusätzlichen Beschränkung: Der so genannten ATAG-Klausel. Das ist eine ursprünglich zivilrechtliche Baubeschränkung, die für die Bauwilligen richtig teuer werden kann.**

*Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Rechtsanwälte Engler Fraatz-Rosenfeld und Partner
www.anwaelte-alstertal.de*

trug das herrschende Grundstück auf die Stadt Hamburg. Dies setzte zur Ausübung der Grunddienstbarkeiten eine so genannte „ATAG-Kommission“ ein, die zunächst noch unter anderen aus dem Bezirksamtsleiter, dem Baudezernenten des Bezirkes und dem Leiter der örtlichen Bauprüfabteilung gebildet wurde – jetzt ist Vorsitzender der Dezernent. Die aktuelle Bedeutung der ATAG-Klauseln ist weitgehend ungeklärt: Zunächst gibt es formale Bedenken, ob denn aus den Klauseln überhaupt noch Rechte hergeleitet werden können.

Auslöser dieser Überlegungen ist der Bestimmtheitsgrundsatz des Grundbuchsrechts, der fordert, dass der in das Grundbuch Einsehende sich ein genaues Bild über die grundbuch-rechtliche Situation machen können muss. Einig-

§ 11 der GBWiederVO. Dagegen genügen solche Eintragungen dem Bestimmtheitsgrundsatz, die mit dem Wortlaut „... Baubeschränkung ...“ versehen sind.

Materiell stellt sich die Frage, ob sich die ATAG-Kommission auf diese alten Dienstbarkeiten noch berufen kann. Denn: Heute gibt es ein Städtebaurecht mit speziellen Instrumentarien.

Und: Nicht einem privaten Eigentümer stehen die Rechtsbefugnisse aus der Klausel zu, sondern der Stadt, der zugleich die öffentlich-rechtliche Planungshoheit zusteht. Dieses Problem der Konkurrenz verschiedener Rechtsregime hat die Stadt vielfach versucht, mit einem Kunstgriff zu meistern: Die Stadt als Herrscherin über die Dienstbarkeit versagt die Zustimmung zur Abweichung von den Vorgaben der ATAG

und verbietet damit indirekt dem Bauantragsteller die Ausnutzung der „Baufreiheit“. Praktisch tritt dann in dem Verfahren, in dem Bauwillige eine Baugenehmigung beantragen, die Stadt dem Bürger als „Baupolizei“ entgegen: Natürlich unterliegt auch dieses Vorgehen den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsverfahrensrechts: Das wiederum verbietet dem Bürger, aussichtslose Anträge zu stellen – in diesen Fällen soll das so genannte Sachbescheidungsinteresse wegen entgegenstehender zivilrechtlicher Rechte fehlen.

Angesichts des Vorrangs des Städtebaurechts ist eine solche Vorgehensweise fragwürdig, jedenfalls stellte das Oberverwaltungsgericht schon 1959 angesichts der (rechtlich gleichgelagerten) „Hochkampklausel“ fest: „Die sog. Hochkampklausel ist für das öffentliche Baurecht ohne Bedeutung“ (OVG Bf . II 113/58). Dagegen ist rechtlich eindeutig, dass die Stadt als Berechtigter aus einer ATAG-Klausel auf die Rechte aus dieser jederzeit verzichten kann.

Das ist an und für sich unproblematisch, kann aber zu erheblichen Ungerechtigkeiten führen, wenn durch den Verzicht einem Eigentümer letztlich „Baufreiheit“ gewährt wird, während ein anderer an die Restriktionen der ATAG-Klausel gebunden sein soll.

Aber: Grunddienstbarkeiten bestehen immer nur im Verhältnis vom herrschenden zum dienenden Grundstück – die Klauseln gewähren nicht eine Art Nachbarschutz: „Der erkennende Senat vermag sich auch nicht davon zu überzeugen, dass durch den Grundstückskaufvertrag zwischen der ATAG und der Beklagten über das herrschende Grundstück ein Vertrag zugunsten Dritter ... zustande gekommen ist.“ (Auszug aus einer Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgerichts aus den 50er Jahren.