



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Sachstand

Rechtliche Vorgaben für Anteile an ungetrenntem Hofraum

Rechtliche Vorgaben für Anteile an ungetrenntem Hofraum

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 052/24
Abschluss der Arbeit: 30.08.2024
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Medienrecht, Bau und Stadtentwicklung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Fragestellung	4
2.	Ungetrennter Hofraum	4
3.	Grundstückseigenschaft	5
4.	Grundbuchfähigkeit	6
5.	Sonderungsverfahren	7
6.	Veräußerung und Beleihung	7
7.	Zusammenfassung	8

1. Fragestellung

Der vorliegende Sachstand befasst sich auftragsgemäß mit der Frage, welche rechtlichen Vorgaben für nicht vermessene und nicht im Grundbuch eingetragene Hofräume bestehen. Dazu wird auf die Entstehung dieser Hofräume eingegangen, es werden die Besonderheiten beim Kauf bzw. Verkauf dargestellt und die Voraussetzungen für die Bestellung eines Grundpfandrechts erläutert.

2. Ungetrennter Hofraum

Im ehemals preußischen Reichsgebiet der neuen Bundesländer gibt es bei Grundstücken in Innenstadtbereichen Grundbucheinträge über „Anteile an ungetrenntem Hofraum“.¹ Von diesen Grundstücken, die sich mitunter auf das gesamte Gebiet einer Innenstadt erstrecken, sind nur die Außengrenzen katastermäßig erfasst, nicht aber die Anteile am Gesamtgrundstück innerhalb dieser Außengrenzen.² Dadurch kann es zu Unklarheiten u.a. darüber kommen, auf welche konkrete Bodenfläche sich diese Anteile erstrecken.

Viele ungetrennte Hofräume, die es u.a. in Brandenburg, Sachsen-Anhalt und in Teilen von Thüringen und Sachsen gab, sind inzwischen vermessen und in katastermäßig verzeichnete Grundstücke umgewandelt worden.³ In Nordsachsen waren im Jahre 2017 noch etwa 570 Anteile an ungetrennten Hofräumen Gegenstand von laufenden Flurbereinigungsverfahren.⁴ Bis 2024 hat sich diese Anzahl auf 380 Anteile auf einer Fläche von 49,5 Hektar reduziert, hinzu kommen zwei Anteile außerhalb der in Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Gebiete.⁵

Ihre Entstehung ist auf die ehemals preußische Kataster- und Steuergesetzgebung zurückzuführen.⁶ Im Rahmen der preußischen Grundsteuerreform vom 21.05.1861 konnte für die vorgesehene Besteuerung die erforderliche Vermessung der Grundstücke nicht im gewünschten Tempo durchgeführt werden.⁷ Deshalb wurde bei bebauten Grundstücken auf eine Vermessung verzichtet und anstelle der Grundsteuer eine Gebäudesteuer entsprechend der Bezeichnung in der Gebäudesteuerrolle erhoben.⁸

1 Holzner, in: BeckOK GBO, 53. Ed. 2024, § 2 Rn. 18.

2 Böhlinger: Die formale Grundbuchfähigkeit ungetrennter Hofräume, VIZ 1994, 63.

3 Ufer: Die „Ungetrennten Hofräume“ und das Grundbuch, DtZ 1992, 272, 273.

4 Bundesrats-Drucksache 415/17 (neu), 24.05.2017, S. 1.

5 Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung: Antwort vom 22.07.2024 auf eine Kleine Anfrage im Sächsischen Landtag auf Drucksache 7/16728.

6 Böhlinger: Die formale Grundbuchfähigkeit ungetrennter Hofräume, VIZ 1994, 63.

7 Ufer: Die „Ungetrennten Hofräume“ und das Grundbuch, DtZ 1992, 272.

8 BezG Erfurt, Beschl. v. 31.07.91 - 2 T 8/91, VIZ 1992, 163; Ufer: Über die Gebäudesteuerrollen in Preußen, DNotZ 1992, 777.

3. Grundstückseigenschaft

Nach § 2 Abs. 2 Grundbuchordnung (GBO) werden Grundstücke im Grundbuch nach den in den Ländern eingerichteten amtlichen Verzeichnissen benannt (Liegenschaftskataster). Das Grundstück bildet insoweit die buchungstechnische Einheit für das gesamte Grundbuchrecht.⁹ Eine nähere Erläuterung des Grundstücksbegriffs findet sich weder in der GBO noch im BGB. Nach einem von der Rechtsprechung entwickelten Begriff gilt jeder räumlich gegen andere Teile abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt für sich allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist, als ein selbständiges Grundstück im Sinne des Liegenschaftsrechts.¹⁰ Wesentliches Merkmal eines Grundstücks ist demnach die Bestimmtheit durch eine räumliche Abgrenzung in Form von markierten Grenzen. Darüber hinaus muss auch die genaue Lage der Fläche bekannt sein.

Die preußische Verordnung über das Grundbuchwesen sah vor, dass für ungetrennte Hofräume das Gebäudesteuerbuch als amtliches Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 GBO dienen sollte.¹¹ Die Allgemeine Verfügung zur Ausführung der GBO vom 20.11.1899 sah hierzu vor, dass zur Bezeichnung der Grundstücke im Grundbuch nach dem Inhalt der Steuerbücher anzugeben sind: der Name der Gemarkung, die Nummer des Kartenblatts (der Flur) und der Parzelle, die Artikelnummer der Grundsteuer-Mutterrolle, die Nummer der Gebäudesteuerrolle, die Wirtschaftsart, die Lage (Straße, Hausnummer u.ä.) und die Größe des Grundstücks.¹² Dadurch war die Liegenschaft auch ohne Vermessung ausreichend individualisiert und bestimmbar.

Während der Geltung des BGB (bis 31.12.1975) und des ZGB der DDR (vom 1.1.1976 bis 2.10.1990) wurden im Gebiet der neuen Bundesländer die im Grundbuch verzeichneten „Anteile an ungetrennten Hofräumen“ wie andere Grundstücke behandelt.¹³ Sie konnten veräußert und auch beliehen werden. Nach der Wiedervereinigung wurde festgestellt, dass das Gebäudesteuerbuch häufig nicht mehr vorhanden war und die notwendigen Angaben somit fehlten. Dadurch trat in der Praxis die Frage auf, ob es in einem Kaufvertrag mit Auflassung genügt, den Hofraum unter Bezugnahme auf die Grundbuchstelle zu bezeichnen.¹⁴ Zu der von einzelnen ostdeutschen Grundbuchämtern aufgeworfenen Frage, ob ein solcher Anteil an einem ungetrennten Hofraum als Grundstück im Sinne des BGB betrachtet werden kann, obwohl er nicht mehr ausreichend bestimmbar ist, entschied das Bezirksgericht Erfurt, dass ein Grundbesitz, der im Grundbuch als Anteil an ungeteiltem Hofraum mit Angabe der Flur- und Hausnummer eingetragen ist, kein

9 Holzner, in: BeckOK GBO, 53. Ed. 2024, § 2 Rn. 15.

10 BezG Erfurt, Beschl. v. 31.07.91 - 2 T 8/91, VIZ 1992, 163.

11 Deutsches Notarinstitut: Grundstücksvertrag zum Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche aus einem Anteil am ungetrennten Hofraum, 31.12.1995, DNotI-Report 12/1995, 105.

12 BezG Erfurt, Beschl. v. 11.3.92 - W 16/91, DNotZ 1992, 804.

13 Böhringer: Die formale Grundbuchfähigkeit ungetrennter Hofräume, VIZ 1994, 63.

14 BVerwG, Urteil vom 07.11.1996 - BVerwG 7 C 4.96; DNotI-Report 1997, 93.

Grundstück im Sinne des BGB darstellt.¹⁵ Ein ungeteilter Hofraum werde erst dann zum Grundstück, wenn die nach fortgeltendem preußischem Landrecht zulässige Bezeichnung des Grundbesitzes mit seiner ehemaligen Gebäudesteuerrollennummer ins Grundbuch eingetragen sei.

Der Bundesgerichtshof stellte hierzu ebenfalls fest, dass eine fehlende Vermessung bei ungetrennten Hofräumen die Entstehung eines selbständigen Grundstücks nicht verhindere.¹⁶ Es handle sich dennoch um ein Grundstück im Rechtssinne, wenn das Grundstück aufgrund der regelmäßig in der Gebäudesteuerrolle enthaltenen Angaben und aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten identifizierbar sei.

Aus der Zusammenlegung mehrerer nicht einzeln vermessener Grundstücke im Kataster zu einem Sammel-Flurstück werden weder Auswirkungen auf die Rechtsverhältnisse dieser Grundstücke untereinander abgeleitet noch die Entstehung eines Gesamtgrundstücks oder eine Abhängigkeit zwischen den einzelnen Grundstücken gesehen.¹⁷

4. Grundbuchfähigkeit

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) wurde durch Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes und später durch § 23 des Bodenordnungsgesetzes ermächtigt, die bereits zweimal verlängerte Hofverordnung (HofV) über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen zu erlassen.¹⁸ Diese Rechtsverordnung soll die formale Grundbuchfähigkeit der Anteile herstellen und ihre Eintragung, Belastung und Übertragung ermöglichen.¹⁹ Bis zur Aufnahme eines Grundstücks in das amtliche Verzeichnis im Sinne von § 2 GBO findet nach § 1 Abs. 1 HofV das Gebäudesteuerbuch Anwendung. Liegt dieses nicht mehr vor, dann gilt der Bescheid über den steuerlichen Einheitswert als amtliches Verzeichnis. Ist dieser Bescheid nicht ergangen, dient nach § 1 Abs. 2 HofV der Grundsteuer-, Grunderwerbsteuer- oder Abwassergebührenbescheid als amtliches Verzeichnis.

Zum Grundstück im Rechtssinne wird der Anteil an ungetrenntem Hofraum durch die Bezeichnung im Grundbuch gemäß § 2 HofV mit der Nummer des Gebäudesteuerbuchs oder im Falle ihres Fehlens mit der Bezeichnung und dem Aktenzeichen des herangezogenen Bescheids unter Angabe der erlassenen Behörde.

15 BezG Erfurt, Beschl. v. 11.3.92 – W 16/91, DNotZ 1992, 804.

16 BGH, Urt. v. 31.01.1997 - V ZR 209/95 BGH, DNotl-Report 1997, 93.

17 Ufer: Die „Ungetrennten Hofräume“ und das Grundbuch, DtZ 1992, 272.

18 Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen (Hofraumverordnung - HofV) vom 24.09.1993 (BGBl. I S. 1658), 22.12.2010 (BGBl. I S. 2255), 12.07.2017 (BGBl. I S. 2358).

19 Böhringer: Fortwirkendes liegenschaftliches Sonderrecht in den neuen Ländern, BWNotZ 2/02, S. 26.

5. Sonderungsverfahren

Die HofV regelt weder die Lage noch die Fläche eines unvermessenen Grundstücks.²⁰ Diese können nur durch Vermessung oder in einem Verfahren nach dem Bodenordnungsgesetz (BoSoG) ermittelt werden.²¹ Im Sonderungsverfahren wird nach § 1 Nr. 1 BoSoG durch einen mit Sonderungsbescheid festgelegten Sonderungsplan bestimmt, wie weit sich die Eigentumsrechte erstrecken. Der Sonderungsplan besteht aus einer Grundstücksliste und einer Grundstückskarte, auf der die einzelnen Grundstücke eingezeichnet sind. Bis zur Übernahme des Liegenschaftskatasters dient der Sonderungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 GBO. Über das Verfahren, wie die graphische Darstellung erfolgt, entscheidet die Sonderungsbehörde auf der Grundlage der Sonderungsplanverordnung.²² Auf diese Weise können die Grundstücke in grundbuchtauglicher Form ohne Vermessung festgestellt werden.

Die Reichweite des unvermessenen Eigentums bestimmt sich laut § 2 Abs. 1 BoSoG nach dem Ergebnis der Einigung der betroffenen Eigentümer. Diese Einigung bedarf der Form des § 313 BGB, wenn sie nicht von der Sonderungsbehörde oder einer von dieser beauftragten Stelle protokolliert wird. Kommt eine Einigung nicht zustande, dann ist der Besitzstand nach § 2 Abs. 2 BoSoG unter Hinzuziehung verschiedener Unterlagen zu ermitteln.

Ursprünglich sollte die HofV bis zum 31.12.2010 gelten. Im Jahre 2010 wurde sie bis zum 31.12.2015 und danach noch einmal 2017 bis zum 31.12.2025 verlängert.²³ Gemäß § 3 tritt die HofV 2025 außer Kraft. Bis dahin ist die Vermessung des Hofraumgrundstücks vorzunehmen oder die Kartierung nach dem Bodenordnungsgesetz zu veranlassen und in einen Sonderungsplan aufzunehmen.

6. Veräußerung und Beleihung

Uneingeschränkt realkreditfähig wird ein ungetrennter Hofraum durch eine Vermessung oder ein Sonderungsverfahren zur Feststellung der Grenzen.²⁴ Sind die Grenzen in grundbuchtauglicher Form bestimmt, dann steht auch der Anteil am Gesamtgrundstück fest und es kann eine Wertermittlung durchgeführt werden.

Einer Entscheidung des Bezirksgerichts Erfurt zufolge ist eine Grundschild an einem ungetrennten Grundstück nicht eintragungsfähig, wenn es sich nicht um ein hinreichend bestimmtes Grundstück im Sinne von § 2 GBO handelt.²⁵ Begründet wird dies u.a. mit dem Schutz der

20 Böhlinger: Fortwirkendes liegenschaftliches Sonderrecht in den neuen Ländern, BWNotZ 2/02, S. 26.

21 Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodenordnungsgesetz – BoSoG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182), zuletzt geändert durch Art. 186 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474).

22 Sonderungsplanverordnung vom 2. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3701).

23 HofV vom 24.09.1993 (BGBl. I S. 1658), 22.12.2010 (BGBl. I S. 2255), 12.07.2017 (BGBl. I S. 2358).

24 Böhlinger: Die formale Grundbuchfähigkeit ungetrennter Hofräume, VIZ 1994, 63, 64.

25 BezG Erfurt, Beschl. v. 31.07.91 – 2 T 8/91, VIZ 1992, 163.

Rechte des Gläubigers der Grundschuld, der sich bei einer eventuellen Zwangsvollstreckung in das haftende Grundstück möglicherweise keine Befriedigung verschaffen kann, wenn im Sinne des Grundbuchs unklar ist, welcher Grundstücksteil haftet.

Weitere Problembereiche beim Verkauf von Teilflächen ungetrennter Hofräume sind die Bezeichnung der Fläche im Kaufvertrag im Sinne des § 313 BGB, die Bezeichnung der Fläche in der Auflassung nach § 925 BGB und die Bezeichnung der grundbuchmäßigen Form gemäß § 28 GBO.²⁶

Aus § 313 BGB wird abgeleitet, dass die verkaufte Teilfläche als Vertragsgegenstand hinreichend genau bezeichnet sein muss. So hält der BGH bei einem unvermessenen Grundstücksteil weder die Angabe der Grundstücksgröße allein noch die Angabe der Grundbuchstelle des ganzen Grundstücks für ausreichend.²⁷ Vielmehr müsse der zu veräußernde Grundstücksteil in der notariellen Urkunde in geeigneter Weise umschrieben werden. In der Praxis wird hierzu regelmäßig auf einen Lageplan Bezug genommen und dieser gemäß § 9 Abs. 1 S. 3 Beurkundungsgesetz mitbeurkundet.²⁸ Im Vertrag erfolgt häufig eine Bezugnahme auf den Lageplan, eine Beschreibung des Trennstücks in Worten und die Angabe der ungefähren Größe, um das Grundstück hinreichend zu bestimmen.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung an der nicht vermessenen Teilfläche kann eine Auflassungsvormerkung am ganzen Grundstück eingetragen werden.²⁹ Voraussetzung für eine wirksame Auflassung ist nach § 925 BGB eine zweifelsfreie Bezeichnung des Grundstücks. Eine Bestimmung der Fläche ist in der Regel erst nach der Vermessung, katastermäßigen Erfassung und Beschreibung gemäß § 28 GBO möglich.

7. Zusammenfassung

Der ungetrennte Hofraum ist ein durch das Gebäudesteuerbuch bestimmtes Grundstück im Rechtssinne. Ist das Gebäudesteuerbuch nicht mehr vorhanden, schafft die HofV eine formale Grundbuchfähigkeit des Grundstücks. Mit der Bestandskraft des Bodensonderungsbescheids oder der Vermessung und Katasterfortschreibung besteht Rechtssicherheit über die Grundstücksgrenzen, was unter anderem auch für die Realkreditfähigkeit und bei einer Veräußerung des Grundstücks bedeutsam ist.

* * *

26 Deutsches Notarinstitut: Grundstücksvertrag zum Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche aus einem Anteil am ungetrennten Hofraum, 31.12.1995, DNotl-Report 12/1995, 105, 107.

27 BGH, Urt. vom 8.11.1968 - V ZR 58/65, NJW 1969, 131.

28 Deutsches Notarinstitut: Grundstücksvertrag zum Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche aus einem Anteil am ungetrennten Hofraum, 31.12.1995, DNotl-Report 12/1995, 105, 107.

29 Deutsches Notarinstitut: Grundstücksvertrag zum Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche aus einem Anteil am ungetrennten Hofraum, 31.12.1995, DNotl-Report 12/1995, 105, 108.