



Kurzinformation

Einzelfragen zum Grundstücksrecht

Im deutschen Grundstücksrecht gilt das Prinzip der rechtlichen **Einheit von Grundstück und der sich auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke** (vgl. §§ 93, 94 BGB, Thiemann, S. 88). An einer auf einem Grundstück errichteten und mit diesem fest verbundenen baulichen Struktur (insbesondere einem Gebäude, vgl. § 94 BGB), kann somit grundsätzlich kein selbständiges Eigentum entstehen (vgl. Stresemann, § 93 BGB, Rn. 20). Dieser **Grundsatz der Sonderrechtsunfähigkeit** von Gebäuden dient neben dem Schutz etwaiger Grundpfandgläubiger auch möglichen Erwerberrn. Diese sollen sich darauf verlassen können, mit dem Erwerb des Grundstücks auch ein darauf befindliches Gebäude sowie alle Gegenstände, aus denen es hergestellt ist, zu Eigentum zu erhalten (vgl. Stresemann, § 94 BGB, Rn. 1). Das **Institut des Erbbaurechts** durchbricht diesen Grundsatz. Wird das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet (§ 1 Absatz 1 Satz 1 ErbbauRG), gilt ein auf dem Grundstück errichtetes Gebäude nicht als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 Absatz 1 Satz 1 ErbbauRG). Insbesondere soll Bauherren so die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden, ohne hierfür den – oftmals kostenintensiven – Grund und Boden zu Eigentum erwerben zu müssen (vgl. Heinemann).

Demgegenüber ermöglichte das in der ehemaligen **Deutschen Demokratischen Republik (DDR)** geltende Bodenrecht die Entstehung von Eigentum an Gebäuden und baulichen Anlagen unabhängig vom Grundeigentum (vgl. den damaligen § 295 Absatz 2 Satz 1 ZGB). Zu diesem Zweck räumte der Staat seinen Bürgern im Einzelfall ein Nutzungsrecht an einem im Eigentum des Staates stehenden Grundstück ein. Die in Ansehung dieses Nutzungsrechts errichteten Gebäude standen dann im Eigentum des Nutzungsberechtigten (vgl. den damaligen § 292 Absatz 3 ZGB). Auch **nach der deutschen Wiedervereinigung** am 3. Oktober 1990 besteht dieses selbständige Gebäudeeigentum aufgrund des nunmehr auch im Beitrittsgebiet der ehemaligen DDR geltenden EGBGB im Sachenrecht des bundesdeutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs weiter fort (vgl. Art. 231 § 5 Absatz 1 Satz 1 EGBGB, Thiemann, S. 89). Gebäude, Baulichkeiten, Anlagen, Anpflanzungen oder Einrichtungen, die am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts am 3. Oktober 1990 unabhängig vom Grundeigentum im Eigentum des Berechtigten standen, sind demnach weiterhin ausnahmsweise nicht wesentliche Bestandteile eines Grundstücks (vgl. Art. 231 § 5 Absatz 1 Satz 1 EGBGB, Schöner/Stöber).

In der Praxis dürften derartige, weiterhin nach altem Recht zu beurteilende Konstellationen, jedoch mittlerweile die Ausnahme darstellen (vgl. dazu etwa Thiemann, S. 91). Gemäß Art. 231 § 5

Absatz 3 Satz 1 EGBGB erlischt das Gebäudeeigentum nämlich grundsätzlich, wenn das Eigentum an dem Grundstück nach dem 31. Dezember 2000 übertragen wird, es sei denn, das Nutzungsrecht oder das Gebäudeeigentum sind im Grundbuch eingetragen oder dem Erwerber bekannt. Der Erwerber des Grundstücks wird im Falle des Erlöschens des Gebäudeeigentums der Eigentümer des Grundstücks, einschließlich des Gebäudes als dessen wesentlicher Bestandteil.

Zur Angleichung der in der DDR vorherrschenden Grundstückskonstellationen an die Rechtsverhältnisse des BGB (Thiemann, S. 89) wurde das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) verabschiedet, welches am 1. Oktober 1994 in Kraft trat. In seinem Geltungsbereich räumte es dem berechtigten Nutzer der Bebauung fremder Grundstücke (u.a. der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Gebäudes oder der Inhaber eines verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechts, § 9 SachenRBERG) das Recht ein, vom Grundstückseigentümer die Bestellung eines Erbbaurechts (vgl. § 32 SachenRBERG) oder den Ankauf des Grundstücks zu verlangen (vgl. § 61 SachenRBERG). Die möglichen Ansprüche nach diesem Gesetz verjährten zum 31. Dezember 2011 (vgl. etwa BGH).

Daneben war in der DDR auch die Nutzung privater Grundstücke zu öffentlichen Zwecken möglich, ohne dass eine konkrete Überführung der Flächen in öffentliches Eigentum stattfand oder die Nutzung gegenüber den Grundstückseigentümern anderweitig geregelt wurde (Thiemann, S. 88). Da eine öffentliche Nutzung der Grundstücke ausdrücklich vom Anwendungsbereich des SachenRBERG ausgenommen war (§ 2 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 SachenRBERG) wurde die Bereinigung solcher Flächen im Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBERG) geregelt. Danach konnte der öffentliche Nutzer den Verkauf des Grundstücks an sich bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 (§ 8 Absatz 1 VerkFlBERG) verlangen (§ 3 Absatz 1 Satz 1 VerkFlBERG).

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (letzter Abruf dieser und weiterer Internetquellen: 2. Februar 2022).
- BGH: Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. November 2014. Az.: V ZR 32/14, zitiert nach juris.
- EGBGB: Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/egbgb/>.
- ErbbauRG: Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/>.
- Heinemann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, Vor § 1 ErbbauRG, Rn. 5.
- SachenRBERG: Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch Artikel 15 Absatz 20 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (BGBl. I S. 882) geändert worden ist, abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/sachenrberg/>.
- Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, Kommentierung zu Art. 231 § 5 EGBGB, Rn. 694.
- Stresemann, in: Münchener Kommentar zum BGB, 9. Auflage 2021.
- Thiemann, Zur Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum in der Flurneuordnung nach der Verjährung des Bereinigungsanspruchs des SachenRBERG, Recht der Landwirtschaft (RdL) 2016, Nr. 04, S. 88 ff.
- VerkFlBERG: Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2716), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1278) geändert worden ist, abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/verkfberg/>.
- ZGB: Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. Juni 1975, geändert durch Vertrag über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion vom 18. Mai 1990 (GBl. I S. 332), faktisch aufgehoben durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889) zum 2. Oktober 1990.