

Das Grundstück in seinen Rechtsbeziehungen

- Kataster, Grundbuch, Baulast, Denkmalschutz -

Ein Grundstück ist mit seinen Daten zur Lage und seinen Eigentumsverhältnissen verknüpft mit dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch.

Grundstück im vermessungstechnischen Sinn, auch Parzelle oder Flurstück genannt, ist die kleinste Unterteilung der Erdoberfläche, die durch eine in sich geschlossene Linie umgrenzt vermessen und in einer Flurkarte verzeichnet ist. Die Ermittlung dieser Parzellendaten ist Aufgabe der Vermessungsbehörden (Katasterbehörden). Das Kataster ist eine Flurkarte, Flurbuch, Liegenschaftsbuch und Gebäudebuch gegliedertes staatliches Register. Die Katasterführung ist nach Landesrecht geregelt. Das im Liegenschaftskataster verzeichnete Flurstück wird in das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs übernommen und dort einer oder mehrerer Personen als Eigentümer zugeordnet.

Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn ist allerdings nicht zwingend nur ein einzelnes Flurstück. Auch mehrere selbständige Flurstücke können im Grundbuch zu einem Grundstück im Rechtssinne zusammengefasst sein. Denn wenn in einem Grundbuchblatt mehrere Flurstücke eines Eigentümers zusammen gebucht sind, ist Grundstück im Grundbuchrecht jeweils der unter einer fortlaufenden Nummer im Bestandsverzeichnis dieses Grundbuchblattes gebuchte Grundbesitz, so dass also mehrere Flurstücke rechtlich als ein Grundstück gelten können.

Von Bedeutung ist das deshalb, weil rechtlich das Eigentum am „Grundstück“ (und damit eben ggf. auch an der Gesamtheit der unter einer Nummer im BV gebuchten Flurstücke) übertragen wird.

Für den Fall, dass von mehreren unter einer laufenden Nummer zusammengefasste Flurstücke nur ein einzelnes Flurstück verkauft werden soll, liegt rein rechtlich folglich ein Teilflächenverkauf vor, auch wenn das Flurstück bereits vermessen ist. Folge einer derartigen Teilung eines Grundstücks bzw. eines Teilflächenverkaufs ist, dass bei bebauten Grundstücken eine Genehmigung der Grundstücksteilung gemäß § 7 Hessische Bauordnung (HBO) erforderlich ist und für den Fall, dass das Grundstück mit Grundpfandrechten belastet ist, die Pfandfreigabe des Gläubigers.

Das Grundbuch besteht neben der Grundbuchaufschrift (Nummer des Bandes und des Grundbuchblatts) zunächst aus dem sog. Bestandsverzeichnis (BV), in dem fortlaufend nummeriert die Grundstücke aufgeführt und nach Flurstücks- oder Parzellenummer, Lage, Nutzungsart und Größe des Grundstücks erfasst sind.

In der Abteilung I des Grundbuchs ist der Grundstückseigentümer eingetragen.

In der Abteilung II werden Lasten und Beschränkungen des Eigentums eingetragen mit Ausnahme der Grundpfandrechte, die wiederum gesondert in der Abteilung III verzeichnet sind.

Im Zuge der Gestaltung und Abwicklung eines Grundstückskaufvertrages muss geregelt werden, was mit den in den Abteilungen II und III eingetragenen Belastungen geschehen soll. In vielen Fällen, bspw. bei Belastung in der Abteilung II in der Form der Eintragung eines Wegerechts und Leitungsrechts, werden diese übernommen. Insbesondere Belastungen in der Abteilung III in Form der Eintragung von Grundpfandrechten werden regelmäßig nicht übernommen und müssen vor Kaufpreiszahlung und Übertragung des Eigentums gelöscht werden. In die Löschung eingebunden wird im Rahmen des Vollzugs des Grundstückskaufvertrages der beurkundende Notar, dem die Aufgabe zukommt, die notwendigen Löschungsunterlagen einzuholen.

Seit 1993 besteht die rechtliche Möglichkeit, das Grundbuch in elektronischer Form zu führen. Dieses kann online durch die Notare eingesehen und abgerufen werden. Eingesehen werden kann aber selbstverständlich nur das, was auch im Grundbuch eingetragen ist. Nicht eingetragen sind bspw. die sog. Baulasten, die öffentlich-rechtlicher Natur sind und in einem bei der Bauaufsicht geführten Baulastenverzeichnis vermerkt sind. Und nicht eingetragen sind (wenn auch in wenigen seltenen Fällen) ggf. noch vor der Einführung der Grundbuchordnung entstandene altrechtliche Dienstbarkeiten wie Wege- oder Nutzungsrechte.

Noch vor der Schaffung eines reichseinheitlichen Prozessrechts durch die sog. vier Reichsjustizgesetze von 1877 (Gerichtsverfassungsgesetz, Zivilprozessordnung, Strafprozessordnung, Konkursordnung) und noch vor Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum 01.01.1900 bestand eine Grundbuchordnung, deren überarbeitete und an das materielle Recht des BGB angepasst dann zeitgleich mit diesem in Kraft trat. Aber selbstverständlich bestand auch schon vor Einführung des Grundbuchs Eigentum an Grund und Boden und konnten insbesondere auch die Eigentumsrechte durch Belastungen, bspw. Wegerechte oder Nutzungsrechte, beschränkt sein.

Aus diesem Grund findet sich in der Regel in dem Grundstückskaufvertrag die Formulierung, dass für derartige sog. „altrechtlichen Dienstbarkeiten“, die nicht im Grundbuch verzeichnet sind, seitens des Verkäufers keine Haftung übernommen wird. Darüber hinaus ist zwischen den Belastungen und Eintragungen im Grundbuch und der sog. öffentlich-rechtlichen Baulast zu unterscheiden.

Das Baulastenverzeichnis beinhaltet öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers im Verhältnis zur Baubehörde. Diese können neben den privatrechtlichen Belastungen in der Abteilung II des Grundbuches bestehen. Will man z.B. ein hinterliegendes Grundstück bebauen, dann muss die sog. Erschließung gesichert sein. Dies bedeutet, dass in der Regel über das Vordergrundstück eine Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück geführt werden muss und auch Abwasser- bzw. Wasserversorgungsleitungen durch das Vordergrundstück geführt werden müssen. Im zivilrechtlichen Verhältnis der Grundstückseigentümer des Vorder- und Hintergrundstücks zueinander werden derartige Rechte und Belastungen durch Eintragung und Bewilligung von Dienstbarkeiten (Wegerecht, Leitungsrecht) geregelt und im Grundbuch eingetragen.

Öffentlich-rechtlich setzt die Erschließung des Grundstücks aber in der Regelung voraus, dass daneben diese Rechte bzw. Beschränkungen im Verhältnis zur Baubehörde als Genehmigungsbehörde durch Baulast gesichert sind. Insoweit müssen Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht auch mit Eintragungen im Grundbuch gleich sein.

Der Eigentümer hat oft keine sichere Rechtskenntnis, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Denn es ergeht kein förmlicher Bescheid gegenüber dem Eigentümer, in dem die Denkmaleigenschaft festgestellt und damit rechtlich begründet wird. Es existiert in Hessen auch kein offizielles Denkmal-Verzeichnis, das alle Denkmäler verbindlich auflistet. Wohl gibt es für einzelne Regionen oder Städte die von der Landesdenkmalbehörde fortgeschriebene Buchreihe der sog. Denkmaltopographien, in denen die im Zeitpunkt der Errichtung dieses „Sammelwerkes“ nach Auffassung der Denkmalbehörde existenten Denkmäler verzeichnet sind. Aber weder haben diese den Anspruch auf Vollständigkeit, noch wird die Denkmaleigenschaft erst durch Eintragung darin begründet. Was ein Denkmal ist, sagt uns vielmehr das Landesdenkmalschutzgesetz Hessen. Denn nach dem hessischen Landesdenkmalschutzrecht wird die Denkmaleigenschaft und werden die damit einhergehenden Rechtsfolgen „ipso iure“, also von Rechts wegen bzw. kraft Gesetzes begründet.

Bedeutung hat dies deshalb, weil bauliche Veränderungen, z.B. vom Käufer geplante Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen und selbstverständlich erst Recht der Abriss eines Gebäudes, der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Der Notar kann diese Rechtsfragen nicht prüfen, die Einsicht in eine Denkmaltopographie bringt aus den o.g. Gründen keine Rechtssicherheit, so dass der Käufer im Bedarfsfall die Untere Denkmalschutzbehörde anfragen oder sich über einen Architekten beraten lassen sollte.