

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

# Kompakt von A bis Z

[A](#) [B](#) [C](#) [D](#) [E](#) [F](#) [G](#) [H](#) [I](#) [J](#) [K](#) [L](#) [M](#) [N](#) [O](#) [P](#) [Q](#) [R](#) [S](#) [T](#) [U](#) [V](#) [W](#) [X](#) [Y](#) [Z](#)

## A

### Abstandsflächen

Gebäude dürfen dem Grundsatz nach nur in bestimmten Abständen zueinander errichtet werden. Damit soll sowohl die hinreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet als auch das Übergreifen von Bränden auf Nachbargebäude vermieden werden. Nicht zu unterschätzen ist schließlich die dem Sozialklima zuträgliche Wirkung, die Abstandsflächen haben.

Die genauen Maße der Abstandsfläche stehen im Verhältnis zu Gebäudehöhe. Die Berechnung ist daher eine Sache des Einzelfalls. Grundsätzlich muss aber ein jedes Gebäude einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze haben. Ausnahmen bestehen im Einzelfall und insbesondere in Innenstädten.

### Abtretung

Unter einer Abtretung versteht man die Übertragung einer Forderung eines Gläubigers auf einen anderen Gläubiger. Für den Schuldner hat dies zur Folge, dass er bei Kenntnis der Abtretung schuldbefreiend nur an den neuen Gläubiger leisten kann.

Im Hinblick auf Grundstücke übertragen Banken häufig untereinander Forderungen auf Rückzahlung eines gewährten Kredits und spekulieren auf die Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmer. Für die Kreditnehmer bedeutet dies einen Wechsel der Gläubigerbank bei gegebenenfalls strengerer Handhabung von Zahlungsverzügen (z.B. Zwangsvollstreckung!).

### Altlasten

Altlasten sind Grundstücke, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (z.B. mit Schwermetallen wie Quecksilber, Blei und Cadmium). Altlasten und altlastverdächtige Grundstücke werden in einem Altlastenkataster geführt, in Sachsen ist dies das Sächsische Altlastenkataster (SALKA). Langfristiges Ziel ist die Sanierung der Böden.

### Auflassung

Ein Grundstückserwerb, der auf einem Grundstückskaufvertrag beruht, erfolgt noch nicht durch den Kaufvertrag allein. Vielmehr ist eine weitere Rechtsgestaltung zwischen den Vertragsparteien erforderlich, um den Übergang des Eigentums an dem Grundstück von dem

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Verkäufer auf den Käufer herbeizuführen.

Die tatsächliche Grundstücksübereignung bedarf eines weiteren Vertrages, der so genannten Auflassung, und der Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch. Die Auflassung ist also lediglich ein rechtstechnischer Begriff, der einen (zweiten) Vertrag zwischen Grundstücksveräußerer und -erwerber beschreibt. Inhalt dieses Vertrages ist die Einigung von Grundstücksveräußerer und -erwerber, dass das Eigentum an einem Grundstück übergehen soll. Davon zu unterscheiden ist der Grundstückskaufvertrag, der die Vertragsparteien nur verpflichtet, den Eigentumsübergang durch Auflassung, also durch einen zweiten Vertrag, herbeizuführen.

Der Begriff der Auflassung kommt aus dem germanischen Recht, das bei einem Eigentumswechsel vorsah, dass der Erwerber des Grundstücks das Tor oder die Tür offen lassen musste, damit jeder sah, dass das Grundstück einen neuen Eigentümer hat.

Die Folge dieser Trennung zwischen Grundstückskaufvertrag und Auflassung ist, dass der Grundstückskäufer durch den Kaufvertrag allein noch nicht Eigentümer des betreffenden Grundstücks wird, sondern erst mit Auflassung und Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch. Die Auflassung ist vor einem Notar zu erklären.

B

#### Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wird vom Landkreis oder der Kreisfreien Stadt (z.B. Leipzig) erteilt und erlaubt die Bebauung sowie Nutzung eines Grundstücks in einer bestimmten Weise. Der Grundsatz besagt, dass jede Errichtung oder Veränderung des Gebäudes sowie jede Nutzungsänderung der Baugenehmigung bedarf, doch gibt es hiervon unzählige Ausnahmen.

#### Baulast

Unter einer Baulast wird die freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Landkreis oder der Kreisfreien Stadt (z.B. Leipzig) verstanden, eine bestimmte Handlung mit Bezug auf sein Grundstück zu tun, dulden oder unterlassen. Dies kann beispielsweise die freiwillige Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück sein. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis geführt und können nur einseitig von der Stadt wieder gelöscht werden! Sie bleiben auch bei Veräußerung des Grundstücks bestehen!

#### Beseitigungsanspruch

Wird das Eigentum am Grundstück in irgendeiner Weise durch einen Dritten beeinträchtigt (z.B. durch den Nachbar), so kann der Eigentümer des Grundstücks von dem Dritten die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen und diesen Anspruch notfalls auch gerichtlich

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

durchsetzen. Eine Beeinträchtigung liegt beispielsweise vor, wenn der Nachbar Baumaterialien auf dem Grundstück ablagert.

Beurkundung (notarielle)

Bestimmte Verträge können so tief eingreifende Folgen für das zukünftige Leben der beteiligten Parteien haben, dass die Parteien die Verträge zu ihrem eigenen Schutz notariell beurkunden lassen müssen. Die Parteien sollen sich so der Bedeutung des Vertrages bewusst werden. Zu solchen Verträgen gehören auch Grundstückskaufverträge.

Eine notarielle Beurkundung verläuft dabei in der Weise, dass der Notar die Erklärungen der Parteien niederschreibt und die Niederschrift den Parteien vorliest. Diese wird daraufhin von den Parteien genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

In der Praxis überreicht der Notar den Parteien einen Mustervertrag, in den ggf. noch Änderungswünsche eingearbeitet werden können. Können sich die Parteien schließlich auf eine Vertragsfassung einigen, wird ein Termin beim Notar vereinbart. Zu diesem Termin verliest der Notar die Vertragsurkunde, lässt sie genehmigen und anschließend von den Parteien eigenhändig unterschreiben.

Achtung ist dahingehend geboten, dass der Notar nur den Vertrag beurkundet. Aufgrund seiner unabhängigen Stellung nimmt er aber keine individuelle Rechtsberatung vor.

Briefhypothek

Unter einer Hypothek versteht man das Recht eines Gläubigers (z.B. Kreditbank), in ein bestimmtes Grundstück zur Befriedigung einer ihm zustehenden Forderung (z.B. auf Rückzahlung eines Darlehens) die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Dies bedeutet, dass der Gläubiger in das Grundstück vollstrecken kann, wenn und soweit seine Forderungen durch den Schuldner nicht getilgt werden. Hypotheken unterscheidet man in Buch- und Briefhypotheken. Die Besonderheit der Briefhypothek ist, dass ein so genannter Hypothekenbrief ausgestellt wird. Der Hypothekenbrief stellt ein echtes Wertpapier dar, mit dessen Vorweisung allein die Inhaberschaft an einer Hypothek geltend gemacht werden kann. Praktische Bedeutung hat die Briefhypothek zugunsten der Buchhypothek heute kaum noch.

Buchhypothek

Eine Hypothek ist das Recht eines Gläubigers, in ein bestimmtes Grundstück zur Befriedigung einer Forderung zu vollstrecken. Hierbei wird zwischen Brief- und Buchhypotheken unterschieden. Im Gegensatz zur Briefhypothek, bei der zusätzlich neben der Eintragung der Hypothek im Grundbuch ein Hypothekenbrief ausgestellt wird, die der Inhaber der Hypothek zur Geltendmachung seines Rechts vorweisen muss, wird eine Buchhypothek ausschließlich im Grundbuch vermerkt. Da heutzutage im Zeitalter der Digitalisierung nicht mehr damit

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

gerechnet werden muss, dass Grundbucheinträge verschwinden (z.B. durch Naturgewalten) oder falsch eingetragen werden, wird ein Hypothekenbrief in der Praxis kaum noch ausgestellt. Das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchs genügt den Parteien.

C  
D

#### DDR-Recht

Die Rechtssysteme der Bundesrepublik Deutschland und jenes der ehemaligen DDR weisen erhebliche Unterschiede auf. Seine Begründung findet dieser Umstand darin, dass in den zwei deutschen Republiken jeweils unterschiedliche Blickwinkel auf die Funktion des Staates vorherrschten: Während man in der Konzeption der DDR den Staat als eine gebende Institution verstand, von dem der Bürger wirtschaftliche, soziale und kulturelle Leistungen verlangen konnte, galt und gilt es den Staat der Bundesrepublik in westlicher Rechtstradition so weit wie möglich von den Bürgern abzuwehren.

Bemerkbar machen sich diese Unterschiede auch im Grundstücksrecht der beiden Staaten. Der gebende Staat der DDR war Eigentümer vieler Grundstücke, die er einzelnen Personen zur Nutzung überlies. Um den Interessen von Bauherren gerecht zu werden, sah das Sachenrecht der DDR beispielsweise ein Auseinanderfallen des Eigentums an dem Gebäude von dem des Grundstücks vor, auf dem es steht. Der Eigentümer eines Hauses war demnach nicht zwangsläufig auch der Eigentümer des Grund und Bodens.

Dagegen gilt im Sachenrecht der Bundesrepublik der Grundsatz, dass der Eigentümer des Grund und Bodens auch der Eigentümer der darauf befindlichen Gebäude ist. Diese Zusammenlegung des rechtlichen Schicksals der Gebäude und des Grund und Bodens dient dem Zweck, die nutzlose Zerstörung wirtschaftlicher Werte zu verhindern, die bei einem Auseinanderfallen der Eigentümer daraus folgen könnte, dass der Eigentümer des Grund und Bodens - aus welchem Grund auch immer - einen Anspruch auf Beseitigung des Gebäudes gegenüber dem Gebäudeeigentümer hat.

Dieses Beispiel lässt erahnen, vor welchen Schwierigkeiten die Gesetzgebung der Wendejahre stand, um das DDR-Recht an die Rechtslage der Bundesrepublik anzupassen. Vielfach wurden Übergangslösungen gefunden, die auch heute noch gelten und bei der rechtlichen Bewertung von Grundstückssachverhalten beachtet werden müssen. Erst in den kommenden Jahren wird eine endgültige Angleichung der Rechtslage von ost- und westdeutschen Grundstücken vollzogen werden.

Denkmal

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Denkmale oder Kulturdenkmale sind von Menschen geschaffene Sachen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.

An die Eigenschaft des Denkmals (z.B. Gebäude) knüpft die Pflicht des Eigentümers, es pfleglich zu behandeln, denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen hat.

Denkmale werden häufig mit der typischen blau-weiß karierten Denkmalschutzplakette versehen, um auf ihren kulturellen Wert hinzuweisen. Denkmallisten einzelner Städte können im Internet eingesehen werden.

#### Dienstbarkeit

Eine Dienstbarkeit ist ein dingliches Nutzungsrecht an fremden Grundstücken. Das Attribut „dinglich“ meint dabei, dass das Nutzungsrecht seinen Grund in dem Verhältnis einer Person zu einer Sache hat, nicht aber in einem vertraglichen Verhältnis mehrerer Personen untereinander. Zur Verständigung ein kleines Beispiel:

Ein Grundstückseigentümer kann mit seinem Nachbarn vertraglich vereinbaren, dass dieser berechtigt sein soll, den auf dem Grundstück befindlichen Brunnen zur Wasserentnahme zu nutzen. Dieses Nutzungsrecht ist vertraglich vereinbart, es beruht daher auf einem Schuldverhältnis. Das Nutzungsrecht ist daher ein schuldrechtliches, aber kein dingliches Nutzungsrecht.

Darüber hinaus kann der Grundstückseigentümer aber auch einzelne Grundstücksrechte zugunsten seines Nachbarn abtreten. Man nennt dies „das Grundstück belasten“. Der Grundstückseigentümer kann also sein Grundstück in der Weise belasten, dass der Nachbar oder aber auch jeder Eigentümer des Nachbargrundstücks das Recht haben soll, den Brunnen zur Wasserentnahme zu nutzen. Bildlich gesprochen, wird durch die Belastung des Eigentums ein Eigentumssplitter an den Nachbarn übergeben. Dieser Splitter stellt das sonst nur dem Eigentümer zustehende Recht dar, Wasser aus dem Brunnen zu entnehmen. Hier beruht das Recht des Nachbarn zur Wasserentnahme darauf, dass ihm dieser Eigentumssplitter zusteht. Sein Recht folgt also aus der Belastung des Grundstücks. Sein Nutzungsrecht ist somit dinglicher Natur. Eine Dienstbarkeit besteht daher zu seinen Gunsten.

Das deutsche Sachenrecht kennt verschiedene Arten von Dienstbarkeiten. Die wohl bekannteste Dienstbarkeit ist die Grunddienstbarkeit. Mit einer Grunddienstbarkeit wird ein Grundstück in der Weise belastet, dass der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks berechtigt sein soll, das Grundstück in bestimmten Beziehungen zu nutzen, oder aber, dass bestimmte Handlungen von dem Eigentümer auf dem Grundstück nicht vorgenommen werden

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

dürfen.

Auch das Brunnennutzungsrecht kann als Grunddienstbarkeit ausgestaltet werden. Das Grundstück wird durch die Grunddienstbarkeit in der Weise belastet, dass der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks berechtigt ist, den Brunnen zur Wasserentnahme zu nutzen.

Darüber hinaus sind häufig Wege-, Durchfahrts-, oder Leitungsrechte Grunddienstbarkeiten.

Dienstbarkeiten bedürfen wie alle Rechtsänderungen an einem Grundstück zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch.

#### Duldungspflicht

Die Duldungspflicht bezeichnet die Pflicht eines Grundstückseigentümers bestimmte Handlungen mit Bezug auf sein Grundstück zu dulden. Duldungspflichten können sich insbesondere aus nachbarrechtlichen Gesichtspunkten ergeben. So muss der Eigentümer beispielsweise unter bestimmten Voraussetzungen den Überbau des nachbarlichen Gebäudes auf sein Grundstück oder aber die Benutzung seines Grundstücks durch den Nachbarn dulden, wenn dieser Bauarbeiten an einem Gebäude vornimmt. Auch das Notwegerecht verpflichtet den Eigentümer zur Duldung.

#### E

##### Einfriedung

Unter einer Einfriedung versteht man die Eingrenzung eines Grundstücks durch einen Zaun oder einer Mauer. Daneben können auch Hecken der Eingrenzung des Grundstücks dienen, sie sind aber im technischen Sinne keine Einfriedungen. Jeder Grundstückseigentümer darf sein Grundstück einfrieden, er muss jedoch gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Höhe und der Entfernung zur Grundstücksgrenze beachten. Grundsätzlich richten sich Höhe und Lage der Einfriedung nach der Ortsüblichkeit.

##### Eintragung in das Grundbuch

Jede Rechtsänderung an einem Grundstück muss, um wirksam zu sein, in das Grundbuch eingetragen werden. Dadurch werden verbindlich die Eigentumsanteile, Rechte und Pflichten an einem jeden Grundstück niedergeschrieben. Grundsätzlich muss jede Grundbucheintragung beantragt und von demjenigen, zulasten dessen die Grundbucheintragung erfolgt, bewilligt werden. Grundbucheintragungen werden der Reihenfolge der Anträge nach vorgenommen, weshalb es zu langen Wartezeiten kommen kann.

##### Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist das Recht einer Person, auf dem Grundstück eines anderen ein Gebäude

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

zu errichten. Dieses Recht ist veräußerbar und – daher der Name – vererbbar. Erbbaurechte gelten auf Zeit (zumeist 75 bis 99 Jahre) oder sind unbefristet. Das Eigentum an dem erbauten Gebäude hat der Erbbauberechtigte inne, das Eigentum an dem dazugehörigen Grundstück verbleibt beim Grundstückseigentümer. Für die Einräumung des Erbbaurechts kann ein Entgelt – der so genannte Erbbauzins – vereinbart werden.

Interessant ist die Vergabe von Erbbaurechten für Großgrundbesitzer, die selbst nicht zur Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück in der Lage sind, das Grundstück aber trotzdem wirtschaftlich nutzen wollen, ohne das Eigentum hieran zu verlieren. Dies sind zumeist Kommunen, Kirchen oder Stiftungen. Auf der anderen Seite ist die Einräumung eines Erbbaurechts eine Chance für diejenigen, denen die Finanzierung eines Grundstücks unmöglich ist, die aber trotzdem ein eigenes Haus errichten möchten. Nach Zeitablauf des Erbbaurechts geht das Eigentum an dem Gebäude an den Grundstückseigentümer gegen Zahlung einer Entschädigung über.

## F

### Flurstück

Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener Abschnitt der Erdoberfläche. Damit kommt der Begriff jenem des Grundstücks sehr nahe, das ebenfalls einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche darstellt. Allerdings kann ein Grundstück aus mehreren Flurstücken bestehen, wohingegen jedem Flurstück nur ein Grundstück zugeordnet ist.

Flurstücke sind in einem Liegenschaftskataster verzeichnet und einer Flurstücksnummer zugeordnet.

## G

### Gefahrübergang

Der Begriff Gefahrübergang bezeichnet den Zeitpunkt, in dem die Gefahr der Beschädigung, Zerstörung oder des Verlusts der Kaufsache vom Verkäufer auf den Käufer übergeht. Gemeint ist also derjenige Zeitpunkt, ab dem der Käufer für den Zustand der Kaufsache allein haftet und sich nicht mehr an den Verkäufer wenden kann.

Dieser Zeitpunkt fällt in den meisten Fällen auf den Zeitpunkt der Übergabe des Kaufgegenstands an den Käufer. Im Falle eines Grundstückskaufvertrages findet der Gefahrübergang dieser gesetzlichen Regelung nach grundsätzlich in dem Zeitpunkt statt, in

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

dem der Käufer vereinbarungsgemäß die Nutzen und Lasten des Grundstücks erstmalig allein tragen soll.

Dieser Zeitpunkt kann dem Grundstückskaufvertrag entnommen werden. Gewöhnlich wird von den Parteien vereinbart, dass der Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs an die vollständige Kaufpreiszahlung anknüpft. Diese Regelung trägt sowohl dem Bedürfnis des Käufers Rechnung, das Grundstück mit vollständiger Kaufpreiszahlung nutzen zu können, als auch jenem des Verkäufers, zeitnah nicht mehr mit den aus dem Eigentum folgenden Pflichten belastet zu sein.

#### Grenzwiederherstellung

Flurstücksgrenzen werden durch Grenzsteine abgemarkt. Diese befinden sich auf Eckpunkten, Knickpunkten oder Knotenpunkten mit dem Zweck, den Grenzverlauf für jedermann nachvollziehbar zu machen. Wenn die Grundstücksmarke - z.B. durch Verwitterung - unkenntlich geworden ist, ist es erforderlich, sie wiederherzustellen. In diesem Fall spricht das Gesetz von einer Grenzwiederherstellung.

Jeder Grundstückseigentümer kann von dem benachbarten Grundstückseigentümer verlangen, dass dieser sich an der Grenzwiederherstellung beteiligt. Dies bedeutet insbesondere, dass die Grundstücksnachbarn die Kosten der Grenzwiederherstellung jeweils zur Hälfte tragen.

#### Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Verzeichnis, in dem nahezu jedes Grundeigentum mitsamt den daran bestehenden Eigentumsanteilen, Rechten und Lasten vermerkt ist. Der Zweck des Grundbuches ist es, verbindlich die Rechtslage an Grundstücken festzuhalten. Das Grundbuch ist entgegen seinem Namen nicht ein einzelnes Buch, sondern die Sammlung einer Vielzahl einzelner Grundbuchblätter. Spricht das Gesetz vom Grundbuch, so ist das betreffende Grundbuchblatt an einem Grundstück gemeint.

Grundsätzlich erhält jedes Grundstück ein Grundbuchblatt. Nur Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die Wasserläufe sowie die öffentlichen Wege und Grundstücke, die dem öffentlichen Bahnverkehr dienen, sind vom Eintragungszwang ausgenommen.

Zunehmend ist das Grundbuch nur noch in digitaler Form gespeichert. Die Grundbücher werden von Grundbuchämtern geführt, wobei es in einem jeden Amtsgerichtsbezirk ein Grundbuchamt gibt.

#### Grunddienstbarkeit



Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Eine Grunddienstbarkeit ist das Recht eines Grundstückseigentümers an einem bestimmten anderen Grundstück auf Vornahme oder Unterlassung bestimmter Handlungen. Typisches Beispiel ist das Wegerecht, das der jeweilige Eigentümer des Grundstücks A auf dem Grundstück B ausüben darf.

Neben Wegerechten können auch Leitungsrechte für Schmutzwasser, Nutzungsrechte an einem Brunnen, Nutzungsrechte an einem Apfelbaum und so weiter dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks eingeräumt werden. Der Kreativität sind hier grundsätzlich keine Grenzen gesetzt.

Die Grunddienstbarkeit ist dabei ein dingliches Recht an einem Grundstück. Gemeint ist damit, dass das Recht, etwas auf einem anderen Grundstück zu tun, aus dem Grundstück selbst folgt: Derjenige, der sein Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit belastet, gibt bildlich gesprochen einen Teil seines Eigentumsrechts am Grundstück ab und heftet es einem anderen Grundstück dauerhaft an.

Davon zu unterscheiden sind vertraglich vereinbarte Nutzungsrechte, die gerade auf einem Vertrag beruhen. Das Recht, etwas auf einem anderen Grundstück zu tun, beruht dann nicht auf der „Scheibe Eigentum“, die dem eigenen Grundstück angeheftet wurde, sondern auf der Vereinbarung von zwei Personen.

Dagegen entfalten Grunddienstbarkeiten keine Wirkung zwischen bestimmten Personen, sondern zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern, unabhängig davon, wer dies gerade ist. Denn das Grundstück ist nämlich mit der Dienstbarkeit belastet, nicht jedoch eine bestimmte Person zu einer Dienstleistung verpflichtet. Grunddienstbarkeiten müssen zur ihrer Wirksamkeit in das Grundbuch eingetragen werden und bestehen, bis sie wieder gelöscht werden.

#### Grunderwerbsteuer

Unter der Grunderwerbssteuer versteht man eine für den Erwerb eines Grundstücks anfallende Steuer. Der Steuersatz wird von den Bundesländern festgesetzt und beträgt derzeit zwischen 3,5 und 5,5 % des Grundstückskaufpreises. In Sachsen ist der Steuersatz mit 3,5 % bundesweit mit Abstand am niedrigsten.

#### Grundschild

Eine Grundschild ist ein Grundpfandrecht an einem Grundstück, durch das meist eine Forderung besichert wird. In der Praxis sind dies vor allem Forderungen auf Rückzahlung eines gewährten Kredits: Kann der Schuldner seine Raten nicht tilgen, so darf die Gläubigerbank ihre Forderung dadurch befriedigen, dass sie das mit dem Grundpfandrecht belastete Grundstück zwangsversteigern lässt.

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Die Grundschuld kommt als Sicherungsmittel sowohl dem Kreditnehmer als auch dem Kreditgeber zugute. Der Kreditgeber senkt mit der Einräumung eines Grundpfandrechts sein Ausfallrisiko, dem Kreditnehmer können auf der anderen Seite zinsgünstige Darlehen gewährt werden.

Gerade der Erwerb eines Grundstücks und der Bau von Gebäuden werden häufig durch Bankkredite finanziert, die zur Bedingung die Einräumung einer Grundschuld haben: Die Bank gewährt das für den Grundstückserwerb oder den Hausbau benötigte Darlehen nur, wenn der Kreditnehmer im Gegenzug ein Grundstück mit einer Grundschuld zugunsten der kreditgebenden Bank belastet.

Die Grundschuld muss zu ihrer Wirksamkeit von einem Notar beglaubigt und in das Grundbuch eingetragen werden.

#### Grundpfandrechte

Grundpfandrechte sind Rechte an einem Grundstück mit dem grundsätzlichen Zweck, eine Geldforderung zu abzusichern. Der Gläubiger einer Forderung hat somit ein „Pfandrecht“ an einem Grundstück in der Hand, mit dem er sich bei Zahlungsausfall des Schuldners durch Zwangsvollstreckung schadlos halten kann.

Das deutsche Recht kennt drei Ausgestaltungen des Grundpfandrechts. Dies sind Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden.

Hypotheken sind eng mit der zu sichernden Forderung verknüpft und schützen aus diesem Grund besonders den Schuldner.

#### Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine jährlich anfallende Steuer, die ihre Bemessungsgrundlage in der Größe und Bebauung des Grundstücks findet. Der Hebesatz wird von den Gemeinden festgesetzt.

#### Grundstück

Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, so besagt es jedenfalls die juristische Definition. Mehr Gehalt hat dieser Begriff im natürlichen Sprachgebrauch. Mit Grundstücken verbindet man wertvolles Eigentum, dauerhafte und sichere Kapitalanlagen und nicht zuletzt Macht. Jeder kennt den tragischen König Johann Ohneland, der von viel Macht träumte, aber wenig hatte.

Für viele bedeutet ein eigenes Grundstück aber auch schlicht die Freiheit von unverschämten Vermietern, die in regelmäßigen Abständen die Miete erhöhen, die mit der Kündigung drohen,

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

die Nebenkosten falsch abrechnen...

Grundstücke haben deshalb eine ganz besondere Bedeutung in dem Leben vieler und dem wird ihre Stellung im Bürgerlichen Gesetzbuch gerecht. Umfassend, detailliert und in einer besonderen Genauigkeit hat der Gesetzgeber das Recht der Grundstücke geregelt: Hunderte Paragraphen beschäftigen sich allein mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Belastung von Grundstücken. Dabei ist ein Großteil der Vorschriften so alt wie das Bürgerliche Gesetzbuch selbst: Es gibt sie seit 1900.

Der rechtliche Umgang mit Grundstücken erfordert die Kenntnis der gesetzgeberischen Intentionen des 19. Jahrhunderts sowie einer umfassenden Rechtsprechung. Rechtsanwender sind schon über viele Fallstricke gestolpert, die die detaillierten und zugleich umfassenden Regelungen mit sich bringen. Die Folgen eines solchen Falls können gravierend sein, denn die höchstrichterliche Rechtsprechung zögert nicht lang, Grundstücksverträge wegen Missachtung der Form für nichtig zu erklären.

#### Grundstückskaufvertrag

Ein Grundstückskaufvertrag ist ein Vertrag zwischen Grundstücksverkäufer und -käufer, in dem sich die beiden Parteien einigen, dass der Verkäufer dem Käufer das Eigentum an einem bestimmten Grundstück verschafft und der Käufer das Eigentum annimmt und dem Verkäufer den Kaufpreis zahlt.

Der Grundstückskaufvertrag ist lediglich ein Verpflichtungsgeschäft, d.h. die Parteien verpflichten sich in dem Vertrag allein, etwas zu tun. Eine Rechtsänderung tritt damit allein noch nicht ein, sondern erst mit der so genannten Auflassung und der Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

Grundstückskaufverträge müssen von einem Notar beurkundet werden. Dies geschieht dadurch, dass der Notar die Erklärungen der Parteien niederschreibt und ihnen vorliest. Die Parteien müssen daraufhin die Niederschrift genehmigen und sie eigenhändig unterschreiben.

Diese vom Gesetz vorgesehene notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrages zielt darauf ab, dass die Parteien sich der Tragweite eines Vertrages über die Veräußerung oder den Erwerb von Grundstücken bewusst werden.

Zu beachten ist allerdings, dass der Notar lediglich Erklärungen beurkundet. Eine rechtliche Beratung nimmt er hingegen nicht vor.

#### Grundstückssteuern

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

H

Hammerschlagsrecht

Hypothek

Die Hypothek ist das Recht eines Gläubigers, in ein bestimmtes Grundstück zu vollstrecken, soweit eine ihm gegen den Schuldner zustehende Forderung nicht befriedigt wird. Hypotheken haben oft Bedeutung in Zusammenhang mit Bankkrediten: Die kreditgebende Bank lässt sich zur Sicherung ihres Rückzahlungsanspruchs eine Hypothek an einem Grundstück des Kreditnehmers eintragen. Tritt der Sicherungsfall ein - kann der Kreditnehmer also seinen Kredit nicht zurückzahlen

I

Immissionen

J

K

Kataster

Das Liegenschaftskataster ist das amtliche Grundstücksverzeichnis, in dem sämtliche Flurstücke eingetragen sind. Dabei sind die Lage und die Nutzungsart eines jeden Flurstücks beschrieben. Zudem sind auf einer Flurkarte alle Flurstücke maßstabsgetreu eingezeichnet. Das Kataster dient der verbindlichen Festschreibung und Darstellung von vermessungstechnischen Unterlagen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist die vereinbarte Gegenleistung für die Übertragung des Eigentums an einer Sache, z.B. einem Grundstück. Der Grundstückskaufpreis muss als Bestandteil des Grundstückskaufvertrages von einem Notar beurkundet werden. Zudem ist der Grundstückskaufpreis die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer. Die Beurkundung eines falschen Kaufpreises, um diesen zur Berechnungsgrundlage der Grunderwerbsteuer zu machen, hat regelmäßig die Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages zur Folge.

L

Löschung von Belastungen

Nießbrauch

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

M

N

#### Notwegerecht

Das Notwegerecht ist das Recht eines Grundstückseigentümers das Grundstück des Nachbarn zum Durchgang zu nutzen, wenn sein Grundstück keine eigene Verbindung zu einer anliegenden Straße hat. Hierfür kann der Nachbar eine Entschädigung in Geld verlangen. In Einzelfällen kann der Nachbar das Notwegverlangen ablehnen. Notwegerechte werden als solche nicht in das Grundbuch eingetragen. Hier gilt es, deshalb besonders aufmerksam zu sein.

O

P

Q

R

#### Rücksichtnahmegebot (nachbarliches)

S

T

#### Teilungserklärung

Mit der Teilungserklärung kann ein einheitliches Grundstück in mehrere Miteigentums- und Sondereigentumsanteile aufgeteilt werden. Besonders praxisrelevant sind Teilungserklärungen an Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern mit der Folge, dass an einzelnen Wohnungen des Hauses Sondereigentum und an dem Grundstück Miteigentum begründet wird. Die einzelnen Wohnungen können dann an unterschiedliche Neueigentümer veräußert werden. Die Teilungserklärung wird von dem Grundstückseigentümer gegenüber dem Grundbuchamt erklärt.

#### Teilungsversteigerung

U

#### Überbau

Überbauten sind solche Gebäudeteile, die über die Grundstücksgrenze hinaus auf das nachbarliche Grundstück gebaut wurden. Grundsätzlich muss der Nachbar den Überbau dulden mit dem Zweck, die Einheit des Gebäudes zu bewahren. Als Gegenleistung gegen die Duldung kann der Nachbar eine Entschädigung in Geld verlangen. In Ausnahmefällen kann der Nachbar auch die Beseitigung des Überbaus verlangen.

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

## Überhang

Als Überhang bezeichnet man Wurzeln und Zweige von Bäumen oder Sträuchern, die von einem Nachbargrundstück auf ein anderes Grundstück herüber wachsen. Beeinträchtigt der Überhang die Grundstücksbenutzung, so kann der Eigentümer die Wurzeln sofort und die Zweige abschneiden und behalten, wenn der Nachbar die Zweige innerhalb einer angemessenen Frist nicht selbst beseitigt hat.

## Unterlassungsanspruch

Der Unterlassungsanspruch ist gegen einen Störer auf Unterlassung einer bestimmten Handlung gerichtet, durch die das Eigentum beeinträchtigt wird. Beeinträchtigungen können in unterschiedlichster Art vorliegen. Als Beispiele seien genannt: Der Nachbar betritt das Grundstück, er lädt Bauschutt ab oder er schwenkt einen Baukran über das Grundstück. Bei allen diesen Fällen hat der Grundstückseigentümer einen Unterlassungsanspruch gegen den Nachbarn, den er auch gerichtlich im Wege der Unterlassungsklage geltend machen kann. Nicht nur gegenwärtige Beeinträchtigungen kann der Grundstückseigentümer durch eine Unterlassungsklage abwehren, sondern auch künftige, wenn sie ernsthaft drohend sind.

## V

### Vermessung

### Verjährung

Die meisten Ansprüche unterliegen irgendwann der Verjährung und jedes Gestaltungsrecht kann nur innerhalb bestimmter Fristen geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Fristen ist der Anspruch nicht mehr durchsetzbar. Der Zweck der Verjährung und der Ausschlussfristen ist die Schaffung von Rechtssicherheit.

Im Grundstücksrecht unterliegen unter anderem all diejenigen Ansprüche nicht der Verjährung, die im Grundbuch eingetragen sind. Dies hängt mit der Funktion des Grundbuchs zusammen, verbindlich die Rechtslage festzuhalten. Eine Rechtsunsicherheit kann es bei eingetragenen Rechten deshalb nicht geben.

### Vorkaufsrecht

### Vormerkung

## W

### Wegerecht

### Wohnungseigentum

Wohnungseigentum bezeichnet das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet. Mit anderen

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Worten ist das Eigentum an einer einzelnen Wohnung, statt an dem gesamten Grundstück mit Haus gemeint. Gemeinsam genutzte Flächen - z.B. Flure und Treppen - stehen im Miteigentum aller Wohnungseigentümer. Wohnungseigentum an einzelnen Wohnungen wird durch die so genannte Teilungserklärung begründet.

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) umfasst alle Wohnungseigentümer eines bestimmten Grundstücks. Mit anderen Worten bilden all jene Eigentümer eine Gemeinschaft, die Eigentum an einzelnen Wohnungen auf einem bestimmten Grundstück haben. Die Mitgliedschaft in der Gemeinschaft ist zwingend vom Gesetz vorgeschrieben und kann nicht aufgelöst werden. Der verfolgte Zweck ist ein gemeinsames Auftreten aller Wohnungseigentümer im Außenverhältnis, wenn ein getrenntes Auftreten jedes einzelnen Eigentümers unzweckmäßig ist. Beispielsweise werden Verträge über Dachdeckerarbeiten, Hausmeistertätigkeiten und die Müllentsorgung gemeinschaftlich von der WEG mit dem Vertragspartner geschlossen.

X  
Y  
Z

Zerlegung (eines Flurstücks)

Zubehör

Als Zubehör bezeichnet man im Wesentlichen solche beweglichen Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und deshalb in einem räumlichen Verhältnis zur Hauptsache stehen. Der Begriff ist im juristischen Zusammenhang schärfer umrissen, als er hier dargestellt wird. Es führt aber zu weit, auf die zum Teil in der Rechtswissenschaft sehr umstrittenen weiteren Voraussetzungen einzugehen.

Ein typisches Beispiel für ein Zubehör ist das Verhältnis von einem Traktor zu „seinem“ Bauernhof. Der Traktor ist dazu bestimmt, dem Betrieb des Bauernhofes zu dienen. Deshalb ist der Traktor Zubehör des Bauernhofes.

Wichtig ist der Begriff des Zubehörs, weil das Gesetz besondere Rechtsfolgen an die Zubehöreigenschaft knüpft. So wird im Zweifel angenommen, dass sich Grundstückskaufverträge auf das Zubehör erstrecken. Schließt der Eigentümer des Bauernhofes im Beispielsfall oben einen Kaufvertrag, so verpflichtet er sich zugleich zur Veräußerung des Traktors an den Erwerber, sofern keine anderweitige Abrede getroffen worden ist.

Zwangsversteigerung

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig  
Telefon: 0341/2 15 39 46  
Telefax: 0341/2 15 39 84  
post@hgra.de  
www.hgra.de

Zwangsverwaltung  
Zwangsvollstreckung