



---

## Sachstand

---

## Das Grundeigentum in der Bundesrepublik Deutschland

## **Das Grundeigentum in der Bundesrepublik Deutschland**

Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 018/16  
Abschluss der Arbeit: 05.02.2016  
Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutz,  
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundeigentum in der Bundesrepublik Deutschland</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Schutz des Eigentums</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Erwerb und Veräußerung von Grundeigentum</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Vermietung und Verpachtung</b>	<b>7</b>

## 1. Einleitung

Die nachfolgenden Ausführungen sollen einen Überblick über die Gesetzeslage bezüglich des Grundeigentums in der Bundesrepublik Deutschland verschaffen. Es sollen außerdem die rechtlichen Rahmenbedingungen des Grunderwerbs und der -veräußerung, sowie der Vermietung und Verpachtung erläutert werden.

## 2. Grundeigentum in der Bundesrepublik Deutschland

In der Bundesrepublik Deutschland liegt das Grundeigentum teilweise in privater, teilweise in öffentlicher Hand. Der Staat kann Eigentum an Grundstücken inne haben – hier behandelt ihn das Gesetz jedoch insoweit weitgehend als Privatperson, das heißt, er hat die gleichen Rechte und Pflichten wie jeder Grundstückseigentümer.

Ein Rechtsinstitut des „öffentlichen Grundeigentums“ gibt es dagegen nicht. Der Staat kann etwa nur gemäß § 3 Abs. 1 des Grundsteuergesetzes (GrStG)<sup>1</sup> von der Zahlung der Grundsteuer befreit sein, wenn das Grundeigentum für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch bzw. für gemeinnützige Zwecke genutzt wird.

## 3. Schutz des Eigentums

In der Bundesrepublik Deutschland ist das Eigentum und damit auch das Grundstückseigentum verfassungsrechtlich durch das Grundgesetz (GG)<sup>2</sup> geschützt.

Art. 14 GG lautet:

### „Artikel 14

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“

---

1 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 38 des Jahressteuergesetzes 2009 (JStG 2009) vom 19.12.2008 (BGBl. I 2794); [http://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/](http://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/) - zuletzt abgerufen am 03.02.2016.

2 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.05.1945 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (ÄndG) vom 23.12.2014 (BGBl. I S. 2438); <http://www.gesetze-im-internet.de/gg/> (english version: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_gg/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gg/index.html)) - zuletzt abgerufen am 03.02.2016.

#### 4. Erwerb und Veräußerung von Grundeigentum

In der deutschen Rechtsordnung findet keine Differenzierung zwischen dem Erwerb von Grundeigentum durch Privatpersonen oder der öffentlichen Hand statt. Sämtliche Modalitäten des Verkaufs richten sich nach den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)<sup>3</sup>.

Danach ist für die Veräußerung oder den Erwerb eines Grundstücks ein Kaufvertrag im Sinne des § 433 Abs. 1 BGB erforderlich. Die Eigentumsübertragung des Grundstücks vollzieht sich gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 BGB – danach ist eine Einigung über den Erwerb des Eigentums und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

§ 433 BGB bestimmt:

##### „§ 433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

- (1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- (2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.“

§ 873 BGB bestimmt:

##### „§ 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung

- (1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.
- (2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.“

§ 925 BGB bestimmt:

##### „§ 925 Auflassung

- (1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme

---

3 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Unterhaltsrechts und des Unterhaltsverfahrensrechts sowie zur Änderung der Zivilprozessordnung (ZPO) und kostenrechtlicher Vorschriften vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018); <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (english version: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html)) - zuletzt abgerufen am 03.02.2016.

der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

- (2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.“

Bei dem Kaufvertrag und der Einigung über den Eigentumsübergang handelt es sich um förmliche Akte. Diese müssen grundsätzlich vor einem deutschen Notar vollzogen werden wie § 925 Abs. 1 BGB und § 311 b Abs. 1 BGB regeln.

Dazu bestimmt § 311 b Abs. 1 BGB:

**„§ 311 b Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass**

- (1) Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.
- (2) [...]“

Wie § 873 Abs. 1 BGB vorschreibt, erfolgt die Eigentumsübertragung eines Grundstücks durch Eintragung in das Grundbuch. Diese Eintragung bestimmt sich nach der Grundbuchordnung (GBO)<sup>4</sup>.

Grundsätzlich bestimmt die Grundbuchordnung, dass jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt) erhält.

Das besagt § 3 Abs. 1 GBO:

**„§ 3**

- (1) Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.
- (2) [...]“

Eine Eintragung in das Grundbuch kann nur auf Antrag eines Berechtigten erfolgen. Dazu bestimmt § 13 GBO:

---

4 Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.5.1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Verlängerung der Befristung von Vorschriften nach den Terrorismusbekämpfungsgesetzen vom 03.12.2015 (BGBl. I S. 2161); <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> - zuletzt abgerufen am 03.02.2016.

**„§ 13**

- (1) Eine Eintragung soll, soweit nicht das Gesetz etwas anderes vorschreibt, nur auf Antrag erfolgen. Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.
- (2) Der genaue Zeitpunkt, in dem ein Antrag beim Grundbuchamt eingeht, soll auf dem Antrag vermerkt werden. Der Antrag ist beim Grundbuchamt eingegangen, wenn er einer zur Entgegennahme zuständigen Person vorgelegt ist. Wird er zur Niederschrift einer solchen Person gestellt, so ist er mit Abschluss der Niederschrift eingegangen.
- (3) [...]

Die Eintragung erfolgt sodann nur, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird, § 19 GBO, und sie darf nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist, § 20 GBO.

**„§ 19**

Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.“

**„§ 20**

Im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder der Übertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist.“

**5. Vermietung und Verpachtung**

Jeder Grundstückseigentümer (sowohl Privatpersonen als auch der Staat) kann sein Grundeigentum vermieten oder verpachten. Wird das gesamte Grundstück an sich vermietet, so richtet sich dies nach § 535 BGB:

**„§ 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags**

- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.“

Ferner besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu verpachten. Eine Verpachtung kommt regelmäßig bei landwirtschaftlichen Flächen in Betracht, denn hier wird dem Pächter die Bewirtschaftung des Grundstücks überlassen und er darf den erwirtschafteten Ertrag für sich behalten.

Die Verpachtung von Grundstücken richtet sich nach § 585 BGB:

**„§ 581 Begriff des Landpachtvertrags**

- (1) Durch den Landpachtvertrag wird ein Grundstück mit den seiner Bewirtschaftung dienenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden (Betrieb) oder ein Grundstück ohne solche Gebäude überwiegend zur Landwirtschaft verpachtet. Landwirtschaft sind die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, sowie gartenbauliche Erzeugung.
- (2) [...]
- (3) Die Vorschriften über Landpachtverträge gelten auch für Pachtverhältnisse über forstwirtschaftliche Grundstücke, wenn die Grundstücke zur Nutzung in einem überwiegend landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet werden.“

Ende der Bearbeitung.