

16.06.93

R - Fz - Wo

*12 Seiten***Verordnung**

des Bundesministeriums der Justiz

Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen - Hofraumverordnung (HofVO) -**A. Zielsetzung**

In den ehemals preußischen Gebieten der neuen Bundesländer bestehen vielfach noch sogenannte Anteile an ungetrennten Hofräumen. Es handelt sich bei den ungetrennten Hofräumen um Grundstücke in Innenstadtbereichen, die zwar in ihren Außengrenzen, nicht aber hinsichtlich der daran bestehenden Anteile vermessen und katastermäßig erfaßt sind. Katastermäßig erfaßt ist nur der ungetrennte Hofraum als solcher, der sich häufig auf das gesamte Gebiet einer Innenstadt erstreckt. Diese Besonderheit geht auf die preußische Kataster- und Steuergesetzgebung zurück. In der preußischen Verordnung über das Grundbuchwesen war für solche Fälle vorgesehen, daß nicht das Kataster, sondern das Gebäudesteuerbuch als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung diene. Dieses Gebäudesteuerbuch ist aber heute oftmals nicht mehr vorhanden. In diesen Fällen wird die Eintragungsfähigkeit der Anteile an dem ungetrennten Hofraum von der Rechtsprechung vereinzelt mit der Folge verneint, daß eine Belastung und Übertragung der Anteile nach den dafür geltenden sachenrechtlichen Vorschriften nicht möglich ist.

B. Lösung

Dieses Problem kann materiell letztlich nur dadurch gelöst werden, daß die Grenzen der Anteile an dem ungeteilten Hofraum in grundbuchtauglicher Form bestimmt werden. Dann erst handelt

...

es sich bei den Anteilen um genau bestimmbare Grundstücke mit der weiteren Folge, daß der bisher einer Wertermittlung nichtzugängliche Anteil uneingeschränkt realkreditfähig wird. Um hier eine aufwendige Vermessung zu vermeiden, sind gesetzliche Vorschriften notwendig, die das Bodensonderungsgesetz enthält. Dieses soll als Teil des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes erlassen werden, das derzeit dem Bundesrat zur Beratung vorliegt (Bundesrats-Drucksache 360/93).

Für die Zwischenzeit genügt aber schon die Wiederherstellung der formalen Grundbuchfähigkeit, nämlich die Eintragung des - nicht näher spezifizierten - Anteils im Grundbuch, was seine Übertragung und Belastung nach den einschlägigen Vorschriften des Immobiliarsachenrechts ermöglicht. Dies wird insbesondere dann ausreichen, wenn die Finanzierung durch öffentliche Mittel gesichert und lediglich die Eintragung im Grundbuch, nicht aber eine konkrete Bestimmung des belasteten Anteils, erforderlich ist. Diese formale Grundbuchfähigkeit ungetrennter Hofräume kann und soll durch eine Rechtsverordnung erreicht werden. Grundlage hierfür ist Artikel 12 Abs. 1 Nr. 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), der das Bundesministerium der Justiz zum Erlaß von Vorschriften über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen ermächtigt. Diese Ermächtigung soll durch die vorliegende Hofraumverordnung ausgefüllt werden. Sie sieht vor, daß das Gebäudesteuerbuch durch den Einheitswert-, den Grundsteuer-, den Grunderwerbsteuer- und den Abwassergebührenbescheid ersetzt wird, wenn es nicht mehr vorhanden ist.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

16.06.93

R - Fz - Wo

Verordnung

des Bundesministeriums der Justiz

Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten
Hofräumen - Hofraumverordnung (HofVO) -

Der Chef
des Bundeskanzleramtes
021 (131) - 410 02 - Ho 4/93

Bonn, den 15. Juni 1993

An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von dem Bundesministerium der Justiz zu
erlassende

Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung
von Anteilen an ungetrennten Hofräumen
- Hofraumverordnung (HofVO) -

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80
Abs. 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.


Friedrich Bohl

Verordnung über die grundbuchmäßige
Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen
- Hofraumverordnung (HofVO) -

vom

Auf Grund von Artikel 12 Abs. 1 Nr. 1 des Zweiten Vermögens-
rechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257)
verordnet das Bundesministerium der Justiz:

§ 1

Amtliches Verzeichnis
bei ungetrennten Hofräumen

(1) Als amtliches Verzeichnis im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung dient bei Grundstücken, die im Grundbuch als Anteile an einem ungetrennten Hofraum eingetragen sind, vorbehaltlich anderer bundesgesetzlicher Bestimmungen bis zur Aufnahme des Grundstücks in das amtliche Verzeichnis das Gebäudesteuerbuch oder, soweit dieses nicht oder nicht mehr vorhanden ist, der zuletzt erlassene Bescheid über den steuerlichen Einheitswert dieses Grundstücks.

(2) Ist ein Bescheid über den steuerlichen Einheitswert nicht oder noch nicht ergangen, so dient ein für das Grundstück ergangener Bescheid über die Erhebung der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer oder die Erhebung von Abwassergebühren für das Grundstück nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes als amtliches Verzeichnis des Grundstücks im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung.

(3) Entspricht die Bezeichnung des Grundstücks in dem Bescheid nicht der Anschrift, die aus dem Grundbuch ersichtlich ist, so genügt zum Nachweise, daß das in dem Bescheid bezeichnete mit dem im Grundbuch bezeichneten Grundstück übereinstimmt, eine mit Siegel und Unterschrift versehene Bescheinigung der Behörde, deren Bescheid als amtliches Verzeichnis gilt.

§ 2

Bezeichnung des Grundstücks

(1) Im Grundbuch ist das Grundstück, das dort als Anteil an einem ungetrennten Hofraum bezeichnet ist, von dem Inkrafttreten dieser Verordnung an mit der Nummer des Gebäudesteuerbuchs oder im Falle ihres Fehlens mit der Bezeichnung und dem Aktenzeichen des Bescheids unter Angabe der Behörde, die ihn erlassen hat, zu bezeichnen.

(2) Bei Grundstücken nach § 1 Abs. 1, die nicht gemäß Absatz 1 bezeichnet sind, kann diese Bezeichnung von Amts wegen nachgeholt werden. Sie ist von Amts wegen nachzuholen, wenn in dem jeweiligen Grundbuch eine sonstige Eintragung vorgenommen werden soll.

§ 3

Aufhebung früheren Rechts

(1) Diese Verordnung tritt zwei Wochen nach ihrer Verkündung in Kraft. Sie gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2002.

(2) Zu dem in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt tritt Artikel 2 der preußischen Verordnung betreffend das Grundbuchwesen vom 13. November 1899 (preußische Gesetzessammlung S. 519) außer Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

B e g r ü n d u n g

A. Allgemeines

1. In den ehemals preußischen Gebieten der neuen Bundesländer bestehen vielfach noch sogenannte Anteile an ungetrennten Hofräumen. Es handelt sich bei den ungetrennten Hofräumen um Grundstücke in Innenstadtbereichen, die zwar in ihren Außengrenzen, nicht aber hinsichtlich der daran bestehenden Anteile vermessen und katastermäßig erfaßt sind. Katastermäßig erfaßt ist nur der ungetrennte Hofraum als solcher, der sich häufig auf das gesamte Gebiet einer Innenstadt erstreckt. Ein Beispiel bildet die Kleinstadt Buckow, deren gesamte Innenstadt von sieben Hektar Größe ein einheitlicher ungetrennter Hofraum ist. Dieser ungetrennte Hofraum besteht aus verschiedenen, allerdings nicht ausgemessenen einzelnen Grundstücksflächen. Im Grundbuch werden sie als "Anteile an einem ungetrennten Hofraum" geführt und nicht näher bezeichnet. Konkrete Lage und Größe der einzelnen Grundstücke sind damit aus dem Grundbuch nicht ersichtlich.

Diese Besonderheit geht auf die preußische Kataster- und Steuergesetzgebung zurück. In der Mitte des vorigen Jahrhunderts benötigte der preußische Staat nämlich dringend höhere Steuereinnahmen, die er nur aus der Grundsteuer erzielen konnte. Hierfür hätte es in den östlichen Provinzen einer eingehenden Vermessung der einzelnen Grundstücke bedurft. Da diese in dem zur Verfügung stehenden Zeitraum nicht zu erlangen war, sah man unter anderem in allen Innenstadtbereichen von einer Vermessung der Grundstücke ab und erhob die Grundsteuer dort als Gebäudesteuer. Bemessungsgrundlage war der Wert des Gebäudes. In der preus-

sischen Ausführungsverordnung zur Grundbuchordnung war für solche Fälle vorgesehen, daß nicht das Kataster, sondern das Gebäudesteuerbuch als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung diente. Dieses Gebäudesteuerbuch ist aber heute oftmals nicht mehr vorhanden. Häufig haben die Gebäude auch ihre seinerzeitige äußere Gestalt verloren, wenn sie nicht ganz untergegangen sind, so daß das Grundstück nicht mehr festzustellen ist. Die Rechtsprechung neigt dazu, solche Anteile an ungetrennten Hofräumen nicht als Grundstücke im Sinne der Grundbuchordnung anzuerkennen und folgerichtig Grundbucheintragungen, die sich auf solche Rechte beziehen, zu untersagen. Dies führt dazu, daß bereits eingetragene Anteile an ungeteilten Hofräumen weder übertragen noch beliehen werden können.

2. Dieses Problem kann materiell letztlich nur dadurch gelöst werden, daß die Grenzen der Anteile an dem ungeteilten Hofraum in grundbuchtauglicher Form bestimmt werden. Nur dann ist der bisher einer Wertermittlung nicht zugängliche Anteil uneingeschränkt realkreditfähig. Denn der reale Wert des Beleihungsobjektes hängt neben der konkreten Lage entscheidend von der Größe des unvermessenen Grundstücks ab. Die Bestimmung der konkreten Fläche, auf die sich das Eigentum an einem unvermessenen Grundstück erstreckt, erfordert grundsätzlich eine insbesondere zeitaufwendige Vermessung. Ausnahmen hiervon lassen sich im Verordnungswege nicht erreichen. Um eine solche Vermessung vorerst zu vermeiden, sind vielmehr gesetzliche Vorschriften notwendig. Diese enthält das Bodensonderungsgesetz, das als Teil des Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes erlassen werden soll und derzeit dem Bundesrat zur Beratung vorliegt (Bundesrats-Drucksache 360/93).
3. Für die Zwischenzeit ist der Praxis aber oftmals schon mit der Wiederherstellung der formalen Grundbuchfähigkeit, nämlich der Ermöglichung der Eintragung des - nicht näher

spezifizierten - Anteils im Grundbuch, gedient. Hierdurch wird die Übertragung und Belastung nach den Vorschriften des Immobiliarsachenrechts ermöglicht. Dies wird zur Beleihung insbesondere dann ausreichen, wenn die Finanzierung durch öffentliche Mittel gesichert, aber an die Eintragung im Grundbuch gebunden ist. Diese formale Grundbuchfähigkeit ungetrennter Hofräume kann und soll durch eine Rechtsverordnung erreicht werden. Grundlage hierfür ist Artikel 12 Abs. 1 Nr. 1 des Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), der das Bundesministerium der Justiz zum Erlaß von Vorschriften über die grundbuchlichmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen ermächtigt. Diese Ermächtigung soll durch die vorliegende Hofraumverordnung ausgefüllt werden.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Vorbemerkung

Ziel der Hofraumverordnung ist es, das amtliche Verzeichnis bei ungetrennten Grundstücken durch die Gebäudesteuerbücher, im Falle ihres Fehlens durch Einheitswertbescheide, Grund- oder Grunderwerbsteuerbescheide oder Bescheide über Abwassergebühren zu ersetzen. Damit werden die formellen Voraussetzungen dafür geschaffen, daß Anteile an ungetrennten Hofräumen durch Eintragung im Grundbuch übertragen und belastet werden können. Gleichzeitig soll der - heute nicht mehr ausreichende - Artikel 2 der Preußischen Verordnung über das Grundbuchwesen vom 13. November 1899 (pr. GS S. 519) aufgehoben werden, dessen Fortgeltung durch die unklare Fassung der Aufhebungsvorschrift des § 19 Abs. 2 Buchstabe b der Grundstücksdokumentationsordnung der früheren Deutschen Demokratischen Republik vom 6. November 1975 (GBI. I S. 697, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1990, GBI. I S. 524, und außer Kraft getreten gemäß Artikel 8 des Einigungsvertrages) ohnehin nicht gesichert ist.

Zu § 1

Zu Absatz 1

§ 1 Abs. 1 bestimmt, daß die Gebäudesteuerbücher bei Anteilen an ungetrennten Hofräumen das amtliche Verzeichnis darstellen. Die Vorschrift verzichtet auf eine inhaltliche Definition des Anteils an einem ungetrennten Hofraum. Diese ist kaum möglich. Man könnte zwar darauf abstellen, daß das Grundstück nicht vermessen ist. Dies ist aber ein sehr unscharfes Kriterium. Es gibt außer den ungetrennten Hofräumen auch andere unvermessene Grundstücke, die aber nicht den ungetrennten Hofräumen gleichgestellt werden können. Deshalb stellt die Vorschrift darauf ab, ob das betreffende Grundstück im Grundbuch noch als Anteil an einem ungetrennten Hofraum bezeichnet ist.

Die Bestimmung ersetzt das Kataster als das gewöhnliche amtliche Verzeichnis der Grundstücke durch die Gebäudesteuerbücher. Dies entspricht dem Artikel 2 der preußischen Verordnung über das Grundbuchwesen vom 13. November 1899. Anders als diese Vorschrift sieht die Bestimmung vor, daß an die Stelle der Gebäudesteuerbücher der zuletzt erlassene Einheitswertbescheid tritt, wenn diese Gebäudesteuerbücher nicht oder nicht mehr vorhanden sind. Hierin liegt der eigentliche Wert der Verordnung. Der Einheitswertbescheid ist deshalb ein geeigneter Ersatz für das Gebäudesteuerbuch, weil er die gleichen Individualisierungswirkungen hat. Diese Bescheide werden auch erlassen. Herangezogen werden können auch Einheitswertbescheide aus der Zeit vor dem Wirksamwerden des Beitritts. Es kommt nämlich nicht darauf an, ob die Einheitswerte sachlich richtig sind, sondern darauf, ob die Bescheide eine Individualisierung des Anteils an dem ungetrennten Hofraum erlauben. Das ist auch bei "alten" Bescheiden der Fall.

Absatz 1 begrenzt die Ersetzungswirkung jedoch zeitlich bis zur Aufnahme des Grundstücks in das amtliche Verzeichnis.

Damit und durch die beschränkte Geltungsdauer soll ein faktischer Zwang erzeugt werden, die Anteile an ungetrennten Hofräumen zu vermessen oder in einen Sonderungsplan nach dem Bodensonderungsgesetz aufzunehmen.

Die Ersetzungswirkung steht ferner unter dem Vorbehalt anderer bundesgesetzlicher Regelungen. Damit soll rechtlich abgesichert werden, daß bei ungetrennten Hofräumen, die Gegenstand eines Umlegungs- oder Bodensonderungsverfahrens werden, das amtliche Verzeichnis nicht doppelt ersetzt wird. Es geht dann die Ersetzungswirkung des Umlegungs- oder des Sonderungsplans vor.

Zu Absatz 2

Nicht immer ist ein Einheitswertbescheid vorhanden. Für diesen Fall sieht Absatz 2 einen Katalog von Ersatzbescheiden vor. Das sind der Grundsteuerbescheid, der Grunderwerbsteuerbescheid und der kommunale Abwassergebührenbescheid. Diese Bescheide erlauben alle eine Individualisierung des Grundstücks und werden deshalb als "ersatzweiser Ersatz" für das amtliche Verzeichnis vorgesehen. Auch für sie gilt: Umlegung oder Bodensonderung gehen vor; die Ersetzungswirkung endet mit der Aufnahme des Grundstücks in das amtliche Verzeichnis.

Zu Absatz 3

Die Bezeichnung des Grundstücks im Grundbuch (Lagebezeichnung) muß nicht immer mit der Bezeichnung in dem anstelle des Gebäudesteuerbuchs maßgeblichen Bescheid übereinstimmen. In solchen Fällen muß dem Grundbuchamt die Identität nachgewiesen werden. Dies soll auf einfache Weise durch eine der Form des § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung genügende Bescheinigung der Behörde geschehen, die den Bescheid erlassen hat.

Zu § 2

Zu Absatz 1

In vielen Grundbüchern ist für Anteile an ungetrennten Hofräumen nicht vermerkt, welche Nummer des Gebäudesteuerbuchs das Grundstück betrifft. Dies ist aber notwendig, wenn der Eintrag in das Buch das Kataster ersetzen soll. Deshalb sieht Absatz 1 vor, daß der Eintrag in dem Gebäudesteuerbuch oder, bei Bescheiden, deren Bezeichnung und das Aktenzeichen unter Angabe der betreffenden Behörde in das Grundbuch aufgenommen werden sollen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Frage, was mit den erwähnten unvollständigen Alteintragungen geschehen soll. Er sieht vor, daß sie entsprechend den vorhandenen Kapazitäten nach und nach von Amts wegen ergänzt werden. Zwingend soll die Ergänzung aber dann sein, wenn in das Grundbuch ohnehin eine Eintragung vorgenommen werden soll, denn dann ist dies gewissermaßen ein Nebenprodukt.

Zu § 3

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 regelt in Anlehnung an § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Verkündung von Rechtsverordnungen vom 30. Januar 1950 (BGBl. S. 23), zuletzt geändert durch Art. 8 des Dritten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 28. Juni 1990 (BGBl. I S. 1221), daß die Verordnung nicht sofort am Tage nach ihrer Verkündung, sondern erst zwei Wochen später in Kraft treten soll, um die Grundbuchämter über diese Änderung unterrichten zu können. Mit Satz 2 wird die Geltungsdauer der Vorschrift auf den 31. Dezember 2002 begrenzt. Dies hat den Zweck, die Eigentümer der Anteile an ungetrennten Hofräumen dazu zu

zwingen, ihre Grundstücke vermessen oder in Sonderungspläne aufnehmen zu lassen. Es soll verhindert werden, daß - wie in Preußen - auch jetzt eine Vermessung oder Kartierung versäumt wird.

Zu Absatz 2

Hiermit wird der jetzt überholte Artikel 2 der preußischen Verordnung über das Grundbuchwesen vom 13. November 1899 außer Kraft gesetzt.

24.09.93

Beschluß
des Bundesrates

Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an
ungetrennten Hofräumen - Hofraumverordnung (HofVO) -

Der Bundesrat hat in seiner 660. Sitzung am 24. September 1993 beschlossen, der
Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe
zuzustimmen:

Zu § 3 Abs. 1 Satz 2

In § 3 Abs. 1 Satz 2 ist die Zahl "2002"
durch die Zahl "2010" zu ersetzen.

Begründung:

Die vorgesehene Frist ist angesichts der Kapazitäten der
Vermessungsbehörden zu knapp bemessen.