

20.12.24

Verordnungsentwurf

des Bundesrates

Entwurf einer ... Verordnung zur Änderung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen (Hofraumverordnung - HofV)

A. Problem und Ziel

Mit Auslaufen der Hofraumverordnung droht der Verlust der Verkehrsfähigkeit der hiervon betroffenen Grundstücke, da Verfügungen über oder die Zwangsvollstreckung in diese Grundstücke nicht mehr möglich wären. Die Eigentümer könnten die Grundstücke ab dem 1. Januar 2026 somit weder veräußern, noch beleihen, etwa, um dringend notwendige, jedoch kreditfinanzierte Sanierungsarbeiten am Grundstück durchzuführen. Die Streichung der Befristung der Verordnung sichert die weitere Verkehrsfähigkeit dieser Grundstücke.

B. Lösung

Streichung der Befristung in der bestehenden Verordnung.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

20.12.24

Verordnungsentwurf des Bundesrates

Entwurf einer ... Verordnung zur Änderung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen (Hofraumverordnung - HofV)

Der Bundesrat hat in seiner 1050. Sitzung am 20. Dezember 2024 beschlossen, die beigefügte Vorlage für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß Artikel 80 Absatz 3 des Grundgesetzes der Bundesregierung zuzuleiten.

Anlage

Entwurf einer ... Verordnung zur Änderung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen (Hofraumverordnung - HofV)

Vom ...

Auf Grund des § 23 des Bodensonderungsgesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2215), das zuletzt durch Artikel 186 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, verordnet das Bundesministerium der Justiz:

Artikel 1

Änderung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen

Die Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen vom 12. Juli 2017 (BGBl. I S. 2358) wird wie folgt geändert:

§ 3 wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird das Wort „Außerkräfttreten“ gestrichen.
2. Satz 2 wird gestrichen.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag der Verkündung in Kraft.

Schlussformel

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

In ehemals preußischen Gebieten in Nordsachsen gibt es teilweise noch immer sogenannte ungetrennte Hofräume. Ungetrennte Hofräume sind nur in ihren Außen Grenzen vermessen und im Kataster eingetragen. Der im Liegenschaftskataster als eine Einheit ausgewiesene ungetrennte Hofraum besteht aber aus mehreren, rechtlich verschiedenen Grundstücken, die im Einzelnen weder vermessen noch katastermäßig in einer Flurkarte unter einer Flurstücksnummer erfasst sind. Die konkrete Lage in der Natur und die Größe der einzelnen Grundstücke sind somit nicht aus dem Grundbuch ersichtlich. Ehemals diente in diesen Fällen nicht das Kataster, sondern das Gebäudesteuerbuch als amtliches Verzeichnis im Sinne von § 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung. Nach der Wiedervereinigung traten Zweifel an der Verkehrsfähigkeit der Anteile an ungetrennten Hofräumen auf. Mit der Hofraumverordnung vom 24. September 1993 wurde deshalb bestimmt, dass das amtliche Verzeichnis im Sinne von § 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung durch das Gebäudesteuerbuch, hilfsweise den Einheitswert-, den Grundsteuer-, den Grunderwerbssteuer- und den Abwassergebührenbescheid ersetzt wird.

Bei der Neufassung der Hofraumverordnung im Jahr 2017 ging die Bundesregierung davon aus, dass die Auflösung der ungetrennten Hofräume bis zum Ablauf des Jahres 2025 abgeschlossen sein würde. Es hat sich aber gezeigt, dass in Nordsachsen aktuell noch etwa 380 Anteile an ungetrennten Hofräumen bestehen. Diese werden zwar alle in Flurbereinigungsverfahren bearbeitet, mit deren Abschluss ist nach Einschätzung der obersten Flurbereinigungsbehörde nicht vor dem Jahr 2035 zu rechnen. Mit dem Auslaufen der ersten Hofraumverordnung von 1993 sah die gerichtliche Praxis die Anteile am ungetrennten Hofraum nicht mehr als Grundstücke im Rechtssinne an. Die Anteile können somit weder veräußert noch beliehen werden. Schwierigkeiten treten auch auf bei dem Versuch, die Zwangsvollstreckung in den Anteil am ungetrennten Hofraum zu betreiben.

Das Problem wird bei den in Sachsen verbliebenen ungetrennten Hofräumen im Rahmen von bereits anhängigen Flurbereinigungsverfahren gelöst. Der Flurbereinigungsplan dient dann bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters als Verzeichnis im Sinne von § 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung. Nach Einschätzung der obersten Flurbereinigungsbehörde ist jedoch noch mit einer Bearbeitungsdauer von

mindestens weiteren zehn Jahren zu rechnen. Es bedarf daher einer Regelung, mit der die formale Grundbuchfähigkeit hergestellt wird, damit die Übertragung des Eigentums und die Beleihung der Grundstücke möglich sind. Damit wird der Gesetzgeber seiner aus Artikel 14 des Grundgesetzes erwachsenden Pflicht gerecht, durch die Sicherstellung eines funktionierenden Grundbuchwesens die verfahrensmäßige Verwirklichung der Eigentumsgarantie zu fördern.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf sieht eine Entfristung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen vor.

III. Alternativen

Es gibt keine Alternativen zur Entfristung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen mit derselben Wirkung. Die Herstellung der Verkehrsfähigkeit der betroffenen Grundstücke ist mit anderen Mitteln nicht zu erreichen. Die Möglichkeiten einer Beschleunigung der Flurbereinigungsverfahren sind ausgeschöpft. Gemeinsam mit der örtlich zuständigen oberen Flurbereinigungsbehörde des Landkreises Nordsachsen wurde insbesondere untersucht, ob durch einen prioritären Personaleinsatz in den Flurbereinigungsverfahren mit ungetrennten Hofräumen eine signifikante Beschleunigung erreicht werden kann. Sowohl diese als auch andere untersuchten Alternativen (wie z. B. die Teilung der Flurbereinigungsverfahren) führen jedoch aufgrund der Komplexität der Verfahren und den nicht auszuschließenden zeitlichen Verzögerungen durch Rechtsmittelverfahren nicht zu dem gewünschten zeitlichen Effekt. Gleichzeitig werden im Landkreis auch andere prioritäre Flurbereinigungsverfahren (z. B. Unternehmensflurbereinigungen für überregionale Infrastruktureinrichtungen; Projekte zum Schutz von Ortslagen vor den Folgen von Starkregenereignissen) durchgeführt, die durch einen Abzug des Personals zeitlich deutlich verzögert würden.

Die Durchführung eines Bodensonderungsverfahrens ist während eines anhängigen Flurbereinigungsverfahrens unzulässig (§ 5 Absatz 7 des Bodensonderungsgesetzes). Eine Einzelvermessung ist vielfach aus tatsächlichen Gründen keine realistische Alternative für die betroffenen Eigentümer. Im Rahmen der Trennvermessung müsste eine einvernehmliche Vereinbarung aller Eigentümer von Anteilen an dem jeweiligen ungetrennten Hofraum herbeigeführt werden, weil Größe und Lage der einzelnen Grundstücke nicht hinreichend feststehen. Diese müsste notariell beurkundet werden, weil die Festlegung der Grundstücksgrenzen für jeden Eigentümer

eine Verpflichtung zur Verfügung über mögliches Eigentum an (weiteren) Teilen des Hofraumgrundstückes beinhaltet. Insbesondere bei großen Hofräumen mit einer Vielzahl von zu beteiligenden Grundstückseigentümern – sofern diese nach eventuell eingetretenen Erbfällen überhaupt sicher feststehen – sind damit hohe Kosten verbunden. Den an einer zeitnahen Lösung interessierten Eigentümern wird es daher vielfach kaum gelingen, durch Einzelvermessung schneller ein Ergebnis zu erzielen als auf den Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens zu warten.

IV. Regelungskompetenz

Die Regelungskompetenz des Bundesministeriums der Justiz beruht auf § 23 des Bodensonderungsgesetzes. Die Zustimmung des Bundesrats ist erforderlich.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Mit der Regelung geht keine Rechts- und Verwaltungsvereinfachung einher.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Verordnung stellt sicher, dass die als Anteile an ungetrennten Hofräumen im Grundbuch eingetragenen Grundstücke weiterhin veräußert und belastet werden können. Die Verkehrsfähigkeit von Grundstücken ist Grundvoraussetzung für Investitionen im Immobilienbereich und dient damit der wirtschaftlichen Zukunftsvorsorge und der Erhaltung des Wohlstandes.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Für Bund, Länder und Kommunen hat der Erlass der Hofraumverordnung keine Auswirkungen auf die Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand.

4. Erfüllungsaufwand und weitere Kosten

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch die Verordnung wird für Bürgerinnen und Bürger kein Erfüllungsaufwand eingeführt, abgeschafft oder verändert.

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft wird durch die Verordnung kein Erfüllungsaufwand eingeführt, abgeschafft oder verändert.

c) Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Die Verordnung führt für die Verwaltungen des Bundes und der Länder zu keiner Änderung des Erfüllungsaufwands. Die anhängigen Flurbereinigungsverfahren werden unabhängig von dieser Verordnung ohnehin zu Ende geführt.

d) Weitere Kosten

Für die sozialen Sicherungssysteme entstehen keine Mehrkosten. Sonstige direkte oder indirekte Kosten für die Wirtschaft, insbesondere mittelständige Unternehmen, sind durch die Verordnung ebenfalls nicht zu erwarten. Entsprechendes gilt für Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau.

VII. Befristung; Evaluation

Eine Befristung der Verordnung kommt nicht in Betracht. Dies widerspräche der mit der Verordnung angestrebten Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für Eigentümer von Anteilen an ungetrennten Hofräumen. Die Gefahr, dass damit – wie in Preußen – eine Vermessung oder Kartierung der Grundstücke versäumt wird und der alte, unerwünschte Rechtszustand fortgeschrieben wird, besteht nicht. Sämtliche in Sachsen gelegenen ungetrennten Hofräume sind in Bodenneuordnungs- oder Flurbereinigungsverfahren erfasst. Mit dem Abschluss dieser Verfahren werden somit mittelfristig alle Grundstücke im amtlichen Verzeichnis eingetragen sein. Die Verordnung kann dann aufgehoben werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung der Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen)

Bislang ist die Verordnung über die grundbuchmäßige Behandlung von Anteilen an ungetrennten Hofräumen befristet. Die Befristung wurde durch das Bundesministerium der Justiz entgegen der ursprünglichen Forderung des Bundesrates eingefügt.

Es hat sich gezeigt, dass die zu bearbeitenden Flurbereinigungsverfahren bis zum Befristungszeitpunkt (31. Dezember 2025) nicht abgeschlossen werden können.

Die Befristung ist daher zu streichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Verkehrsfähigkeit der Anteile an ungetrennten Hofräumen bis zum Abschluss der Flurbereinigungsverfahren gewährleistet ist.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Verordnung soll am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.