

04.09.25

R - AV

Verordnung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Verordnung zur Verlängerung der Hofraumverordnung

A. Problem und Ziel

Die Hofraumverordnung vom 12. Juli 2017 (BGBl. I S. 2358) ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Mit ihrem Auslaufen droht der Verlust der Verkehrsfähigkeit der von ihr 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 weder veräußern noch beleihen, etwa um dringend notwendige, kreditfinanzierte Sanierungsarbeiten am Grundstück durchzuführen.

Ungetrennte Hofräume gibt es nur noch in ehemals preußischen Gebieten der ostdeutschen Länder. Es ist anzustreben, die Auflösung der ungetrennten Hofräume bis zum Jahr 2035 abzuschließen.

Der Bundesrat hat am 20. Dezember 2024 einstimmig beschlossen, die Vorlage für den Erlass einer Rechtsverordnung zur Entfristung der Hofraumverordnung gemäß Artikel 80 Absatz 3 des Grundgesetzes der Bundesregierung zuzuleiten (BR-Drs. 575/24 – Beschluss).

B. Lösung

Dem Anliegen des Bundesrates, die Hofraumverordnung fortbestehen zu lassen und dadurch die Verkehrsfähigkeit der betroffenen Grundstücke bis zur Auflösung sämtlicher ungetrennten Hofräume zu ermöglichen, soll Rechnung getragen werden. Hierzu ist keine Entfristung der Hofraumverordnung erforderlich, sondern eine Verlängerung der Befristung um weitere 10 Jahre ausreichend. Damit trägt die Verordnung zur Erreichung insbesondere des Nachhaltigkeitsziels 16 der UN-Agenda 2030 bei, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keine.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keine.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keine.

F. Weitere Kosten

Keine.

04.09.25

R - AV

**Verordnung
des Bundesministeriums
der Justiz und für Verbraucherschutz**

Verordnung zur Verlängerung der Hofraumverordnung

Bundeskanzleramt
Staatsminister beim Bundeskanzler

Berlin, 2. September 2025

An die
Präsidentin des Bundesrates
Frau Ministerpräsidentin
Anke Rehlinger

Sehr geehrte Frau Bundesratspräsidentin,

hiermit übersende ich die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucher-
schutz zu erlassende

Verordnung zur Verlängerung der Hofraumverordnung

mit Begründung und Vorblatt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Michael Meister

Verordnung zur Verlängerung der Hofraumverordnung

Vom ...

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz verordnet aufgrund 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:

Artikel 1

Änderung der Hofraumverordnung

Die Hofraumverordnung vom 12. Juli 2017 (BGBl. I S. 2358) wird wie folgt geändert:

§ 3 wird durch den folgenden § 3 ersetzt:

„§ 3

Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2035 außer Kraft.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Hofraumverordnung vom 12. Juli 2017 (BGBl. I S. 2358) ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Mit ihrem Auslaufen droht der Verlust der Verkehrsfähigkeit der von ihr 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 weder veräußern noch beleihen, etwa um dringend notwendige, jedoch kreditfinanzierte Sanierungsarbeiten am Grundstück durchzuführen.

Ungetrennte Hofräume gibt es nur noch in ehemals preußischen Gebieten der ostdeutschen Länder. Es ist anzustreben, die Auflösung der ungetrennten Hofräume bis zum Jahr 2035 abzuschließen.

Der Bundesrat hat am 20. Dezember 2024 einstimmig beschlossen, die Vorlage für den Erlass einer Rechtsverordnung zur Entfristung der Hofraumverordnung gemäß Artikel 80 Absatz 3 des Grundgesetzes der Bundesregierung zuzuleiten (BR-Drs. 575/24 – Beschluss).

II. Wesentlicher Inhalt der Verordnung

Dem Anliegen des Bundesrates, die Hofraumverordnung fortbestehen zu lassen und dadurch die Verkehrsfähigkeit der betroffenen Grundstücke bis zur Auflösung sämtlicher ungetrennten Hofräume zu ermöglichen, soll Rechnung getragen werden. Hierzu ist keine Entfristung der Hofraumverordnung erforderlich, sondern eine Verlängerung der Befristung um weitere 10 Jahre ausreichend. Damit trägt der die Verordnung zur Erreichung insbesondere des Nachhaltigkeitsziels 16 der UN-Agenda 2030 bei, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen.

III. Exekutiver Fußabdruck

Es haben keine Interessenvertreter sowie beauftragte Dritte wesentlich zum Inhalt der Verordnung beigetragen.

IV. Alternativen

Keine.

V. Regelungskompetenz

Die Regelungskompetenz des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz beruht auf § 23 des Bodensonderungsgesetzes. Die Zustimmung des Bundesrates ist erforderlich.

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

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

VII. Regelungsfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Mit der Regelung geht keine Rechts- und Verwaltungsvereinfachung einher.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Verordnung steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Indem die Verordnung sicherstellt, dass die als Anteile an ungetrennten Hofräumen im Grundbuch eingetragenen Grundstücke weiterhin veräußert und belastet werden können, sichert er die Verkehrsfähigkeit von Grundstücken. Diese ist Grundvoraussetzung für Investitionen im Immobilienbereich und dient der wirtschaftlichen Zukunftsvorsorge und der Erhaltung des Wohlstandes. Damit leistet die Verordnung insbesondere einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 16, welches mit seinen Zielvorgaben 16.3 und 16.6 verlangt, den gleichberechtigten Zugang aller zur Justiz zu gewährleisten und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen. Gleichzeitig fördert die Verordnung die Verwirklichung des Nachhaltigkeitsziels 9, welches mit seiner Zielvorgabe 9.1 verlangt, „eine hochwertige, verlässliche, nachhaltige und widerstandsfähige Infrastruktur aufzubauen, um die wirtschaftliche Entwicklung und das menschliche Wohlergehen zu unterstützen, und dabei den Schwerpunkt auf einen erschwinglichen und gleichberechtigten Zugang für alle zu legen.“

Die Verordnung folgt den Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie Weiterentwicklung 2025 „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“, „(3.) Natürliche Lebensgrundlagen erhalten“, „(4.) Nachhaltiges Wirtschaften stärken und „(5.) Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

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

4. Erfüllungsaufwand

4.1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

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

4.2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

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

4.3. Erfüllungsaufwand der 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.

5. 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.

6. Weitere Regelungsfolgen

Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher, gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Wahrung und Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse sind nicht zu erwarten.

VIII. Befristung; Evaluierung

Die Verordnung erweitert das bestehende Überleitungsrecht für die ostdeutschen Länder.

Dieses Recht soll möglichst zeitnah wieder außer Kraft treten. Die Geltungsdauer der Verordnung soll daher auf einen Zeitraum beschränkt werden, innerhalb dessen zuverlässig mit der Beendigung der bereits eingeleiteten Flurbereinigungsverfahren gerechnet werden kann. Eine Evaluierung ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

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

Der neue § 3 der Verordnung bestimmt, dass die Verordnung mit Ablauf des 31. Dezember 2035 außer Kraft tritt. Es ist anzustreben, die Auflösung der ungetrennten Hofräume bis zum Jahr 2035 abzuschließen.

Der Freistaat Sachsen hat nahezu alle ungetrennten Hofräume zeitnah aufgelöst und dafür das Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG) genutzt. Die noch vorhandenen ungetrennten Hofräume befinden sich allerdings im räumlichen Bereich von Flurbereinigungsverfahren mit umfassenden Zielsetzungen und konnten im Hinblick auf die Regelung in § 5 Absatz 7 BoSoG nicht durch ein Bodensonderungsverfahren aufgelöst werden. Nach ausführlich und nachvollziehbar begründeter Auskunft des Freistaats Sachsen sind die Möglichkeiten einer Beschleunigung der laufenden neun Flurbereinigungsverfahren, in denen noch ungetrennte Hofräume aufzulösen sind, ausgeschöpft. Das letzte dieser Flurbereinigungsverfahren wird voraussichtlich erst im Jahr 2035 abgeschlossen sein, so dass eine Verlängerung der Befristung der Hofraumverordnung bis Ende 2035 erforderlich ist.

Da das Inkrafttreten der Hofraumverordnung bereits seit Jahren vollzogen ist, ist der Fortbestand der Inkrafttretensregelung des bisherigen § 3 Satz 1 nicht mehr erforderlich. § 3 wird daher durch eine reine Außerkrafttretensregelung ersetzt.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten.