

ZfIR 2010, A 20

Neue Bundesländer: Auslaufen von Sondervorschriften zum 31.12.2010

Auch 20 Jahre nach der Wiedervereinigung bestehen für das Immobiliarsachenrecht in den neuen Bundesländern noch etliche vom übrigen Bundesrecht abweichende Sondervorschriften. Ein Teil dieser Sonderregelungen – jedenfalls nach derzeitigem Stand – wird nun mit dem 31.12.2010 außer Kraft treten:

Für sog. „Anteile an ungetrennten Hofräumen“ bestand bisher aufgrund der Hofraumverordnung (HofV) vom 24.9.1993 (BGBl. 1993 I, 1658) auch ohne katastermäßige Erfassung und grundbuchmäßige Buchung dieser Bodenflächen eine Verkehrsfähigkeit insoweit, als die grundbuchmäßige Bezeichnung durch die Bezeichnung im Einheitswert- oder Grundsteuerbescheid etc. ersetzt werden konnte. Diese Möglichkeit soll nach derzeitiger Planung zum 31.12.2010 auslaufen, sodass ab diesem Zeitpunkt auch ungetrennte Hofräume wieder gem. § 2 Abs. 2 GBO nach dem Liegenschaftskataster zu bezeichnen sind. Liegt eine Vermessung der Hofräume ab dem 1.1.2011 nicht vor, kann über diese Anteile nicht mehr wirksam verfügt werden. Insofern sollte der Grundstückseigentümer eines ungetrennten Hofraumes möglichst noch bis zum 31.12.2010 entweder eine Vermessung des Grundstücks durchführen lassen oder die Kartierung nach dem Bodensonderungsgesetz (BoSoG) nebst Aufnahme des Grundstücks in den Sonderungsplan (§ 7 Abs. 2 BoSoG) veranlassen, damit ab dem 1.1.2011 weiterhin eine Verfügung über die ungetrennten Hofräume möglich ist.

In den neuen Bundesländern fanden sich bei der Wiedervereinigung vielfach auch im Grundbuch nicht verzeichnete Mitbenutzungsrechte. Für besonders wichtige dieser Berechtigungen, insbesondere zugunsten von Versorgern, sieht § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) vom 20.12.1993 (BGBl. 1993 I, 2182, 2192) vor, dass aus diesen Berechtigungen außerhalb des Grundbuchs Dienstbarkeiten entstanden sind, die nicht durch gutgläubig lastenfreien Erwerb erlöschen konnten, solange sie noch nicht im Grundbuch verzeichnet waren. Gem. § 9 Abs. 1 S. 2 2. Alt. GBBerG findet allerdings nach dem 31.12.2010 § 892 BGB wieder uneingeschränkt Anwendung, d. h. bisher noch nicht eingetragene Dienstbarkeiten zugunsten von Versorgern bleiben zwar außergrundbuchlich wirksam bestehen, können jedoch gutgläubig wegerworben oder beeinträchtigt werden oder einen Rangverlust erleiden.

Demgegenüber hat der Gesetzgeber die Bewilligungsbefugnis nach § 113 Abs. 1 Nr. 6 GBV (Nachweis der Verfügungsbefugnis über beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück zugunsten von Sparkassen, Kreditinstituten, juristischen Personen des öffentlichen Rechtes oder Volkseigentum der DDR), die ursprünglich zum Jahresende ausgelaufen wäre, bis zum 31.12.2020 verlängert (§ 113 Abs. 3 S. 3 GBV n. F.; BGBl. 2009 I, 2713, 2719).

Weitere Einzelheiten finden Sie in dem Aufsatz von Böhringer „Auslaufen wichtiger Vorschriften im Grundstücksverkehr“, NJ 2010, 146 ff. (Quelle: DNotI-Report 21/2010)