



Was ist ein Grundstück?

Stand: 02.01.2019

In Deutschland ist der Begriff Grundstück nicht gesetzlich definiert und wird umgangssprachlich vielfältig benutzt. Der Begriff des Grundstücks wird im deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nicht näher definiert, sondern als bekannt vorausgesetzt. Seine inhaltliche Bestimmung erhält er aus der Grundbuchordnung (GBO) und dem BGB: Als Grundstück bezeichnet man danach im deutschen Sachenrecht einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt (§ 3 GBO) oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet ist. Das Grundbuch kann als „Personalfolium“ oder als „Realfolium“ aufgestellt sein. Beim Realfolium (§ 3 GBO) ist das Ordnungskriterium das Grundstück, während es beim Personalfolium (§ 4 GBO) der Eigentümer ist. In Hessen ist als Ordnungskriterium das Realfolium maßgebend.

Vom Begriff des Grundstücks ist der des Flurstücks zu unterscheiden. Ein Grundstück besteht aus einem (einfaches Grundstück) oder mehreren (zusammengesetztes Grundstück) Flurstücken. Das Flurstück ist die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters. Ein Grundstück, das gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaut ist oder bebaut werden darf, wird auch als Baugrundstück bezeichnet.

Mehrere Grundstücke (im Rechtssinne) können im Grundbuch durch Erklärung des Eigentümers zu einem Grundstück vereinigt werden.

Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.