



# Eine Summation von Eingriffen

In das private Grundeigentum erfolgen in erster Linie durch Gesetze und Verordnungen zahlreiche Eingriffe. Unter Hinweis auf die Sozialpflicht des Eigentums sind die Verfügungs- und Nutzungsbefugnisse des Eigentümers weitgehend eingeschränkt. Betrachtet man jede gesetzgeberische Maßnahme für sich, so mag sie in vielen Fällen noch erträglich sein. In ihrer Summation engen die gesetzlichen Vorschriften die Rechte des Grundeigentümers jedoch im Vergleich zu anderen Formen des Eigentums äußerst stark ein.

Was das Wohnungsmietrecht betrifft, so stellen die Mietpreisbindung und der ausgeprägte Kündigungsschutz in den neuen Bundesländern erhebliche Eingriffe dar. Darüber hinaus sind allgemein die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung bei Wohnraummietverträgen durch die zahlreichen zwingenden mietrechtlichen Bestimmungen und die Vorschrift des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich beträchtlich eingeschränkt.

Wesentliche Eingriffe in das private Grundeigentum sind auch die so genannten Planverwirklichungsgebote. Hierzu zählen das Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchgebot.

Erhebliche Eingriffe sind sodann mit der Festlegung eines Gebiets als Entwicklungsbereich verbunden. Dort kommen besondere bodenrechtliche Bestimmungen zur Anwendung. So bedürfen viele Bauvorhaben und Rechtsgeschäfte der Genehmigung durch die Gemeinde. Ferner werden bestimmte Werterhöhungen bei der Bemessung von Entschädigungsleistungen und Kaufpreisen nicht berücksichtigt. Allerdings hat die Gemeinde die so durch die Entwicklung bedingten Gewinne zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden.

Ganz erhebliche Beeinträchtigungen für das private Grundeigentum beruhen auf den Erhaltungs- und Milieuschutzsatzungen. An ihren Erlass werden nur geringe Anforderungen gestellt. In den Gebieten, die von diesen Satzungen erfasst werden, bedürfen z. B. der Abbruch und die Nutzungsänderung der gemeindlichen Genehmigung. Genehmigungspflichtig sind häufig auch Modernisierungsmaßnahmen.

Als öffentlich-rechtliche Belastung für das Grundeigentum sind ebenfalls die Vorkaufsrechte der Gemeinden zu erwähnen.

Weitere Eingriffe erfolgen durch das Denkmalschutz-, Bauordnungs- und Umweltschutzrecht.

Bei den Gebäuden, die unter Denkmalschutz gestellt sind, bestehen eine Erlaubnispflichtigkeit von Beseitigungs- und Veränderungsmaßnahmen, ein spezielles gemeindliches Vorkaufsrecht und eine Erhaltungspflicht.

Zu den Beschränkungen durch das Bauordnungsrecht gehören beispielsweise die zu beachtenden Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz. Als finanzielle Belastung wirkt sich bei der Schaffung von Wohnraum die Stellplatzverpflichtung bzw. die Zahlung hoher Ablösebeträge aus.

Beispiele für restriktive Maßnahmen auf dem Gebiet des Umweltrechts sind das Bauverbot, Beseitigungsverbot von Bäumen und die Auflagen immissionsschutzrechtlicher Art wie durch die Kleinf Feuerungsanlagenverordnung.

Schließlich erfolgen erhebliche Belastungen finanzieller Art für den privaten Grundeigentümer durch die Erschließungs- und Straßenbaubeiträge sowie durch die explosionsartig gestiegenen kommunalen Gebühren für die Straßenreinigung, Müllabfuhr und Kanalisation.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 02/04)