

## Grundstück

Das Grundstück ist der äußerlich erkennbar abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der Grund, der zu einer Liegenschaft gehört.

Grundstück bezeichnet danach im deutschen Sachenrecht einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet ist. Es kann als „Personalfolium“ oder als „Realfolium“ aufgestellt sein. Ein Realfolium ist hierbei ein Grundbuch, in dem nur jeweils ein Grundstück gebucht wurde. Ein Personalfolium ist ein Grundbuch, in dem alle Grundstücke eines (Allein-)Eigentümers gebucht werden. Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse an mehreren Grundstücken können hier nicht gebucht werden.

Ein Grundstück ist nur dann ein Grundstück, wenn es aus einem oder mehreren, in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehenden Flurstücken besteht. Auch ein Gewässer kann ein Grundstück sein. Ein Grundstück, das gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaut ist oder bebaut werden darf, wird als Baugrundstück bezeichnet.

Mehrere Grundstücke im Rechtssinne können im Grundbuch durch Erklärung des Eigentümers zu einem Grundstück vereinigt werden. Auch ist möglich, ein Nebengrundstück (etwa nur mit der Garage bebaut) einem Hauptgrundstück (beispielsweise bebaut mit dem Haus) als Bestandteil im Grundbuch zuzuschreiben. Letztlich ist es auch möglich, von einem bestehenden Grundstück nach Vermessung und Erfassung im Kataster eine Teilfläche abzuschreiben und ein neues, eigenes Grundstück in das Grundbuch einzutragen.

Zum Grundstück gehören nach den deutschen gesetzlichen Bestimmungen als wesentliche Bestandteile (§ 93 & § 94 BGB) insbesondere die fest mit dem Grund und Boden verbundenen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Aufwuchs. Grund und Boden sowie die damit fest verbundenen Gebäude und bauliche Anlagen bilden also eine sachliche und rechtliche Einheit, so dass diese grundsätzlich (Ausnahmen: Wohnungseigentum, Erbbaurecht) keinen unterschiedlichen Eigentümer haben können.

Als Grenzmarkierung (auch Vermarkung) zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken dienten unter anderem über Jahrhunderte und partiell noch heute Lesesteinhaufen. Diese Steine mussten zur Kultivierung mühsam per Hand von den Feldern geräumt werden und wurden – bisweilen über Generationen hinweg – platzsparend an den Rändern von Äckern zu Haufen aufgetürmt.

Der Wert eines Grundstückes hängt wesentlich von seiner Lage ab: Eine zentrale Lage mit einer guten Infrastruktur führt zu einem hohen Wert. Die Höhe des Quadratmeterpreises für ein Baugrundstück ist zudem vom Zuschnitt des Grundstücks abhängig. Grundstücke mit übergroßer Tiefe haben oft einen geringeren Wert. Als Grundstückstiefe wird dabei die, ausgehend von der Straße, rückwärtige Länge eines Grundstücks bezeichnet.