

Mein Haus, mein Grund und Boden – oder?

Gehört mir als Eigentümer alles, was sich auf, über und in meinem Grund und Boden befindet? Was ist, wenn ich einen Schatz im Garten entdecke? Gehört er mir, oder wem gehört er dann?

Das Grundbuch regelt, wie weit ein Grundstück in der Länge und der Breite reicht. Doch wie sieht es nach oben bzw. nach unten aus? Das Recht eines Grundstückseigentümers ist laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) nach oben unbegrenzt, nach unten bis zum Erdmittelpunkt. Ein Eigentümer darf nur Einwirkungen verbieten, von denen er betroffen ist. Auch das legt das Bürgerliche Gesetzbuch fest. Flugzeuge dürfen in besiedelten Gebieten das Grundstück überfliegen, wenn sie die Mindesthöhe von 300 Metern einhalten. Lautlose Segelflugzeuge, Hängegleiter oder Gleitschirme dürfen Grundstücke sogar deutlich niedriger überfliegen.

Grundwasser und Rohstoffe

Hauseigentümer benötigen keine Genehmigung für die Nutzung des Grundwassers. Bohrungen für die Grundwassernutzung (z.B. für Brunnen) müssen vor Beginn der Arbeiten bei der Verwaltungsbehörde angemeldet werden. Das Mineralrohstoffgesetz unterbindet den Abbau von „bergfreien“ und „bundeseigenen“ Rohstoffen – wie Kohle, Erdöl, Eisen, Chrom, Titan, Gold oder Silber.

Vergrabene Schätze und Funde aus dem Altertum

Schon manch einer hat auf seinem Grund und Boden alte Münzen oder Funde aus dem Altertum entdeckt. Wie mit diesen Funden umzugehen ist, regeln laut Bürgerlichem Gesetzbuch die jeweiligen Bundesländer. In Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hessen gilt die sogenannte Hadrianische Teilung. Sie geht auf eine von Kaiser Hadrian im zweiten Jahrhundert unserer Zeitrechnung während der Zeit des Römischen Reiches eingeführte Regelung zurück. Eine verborgene Fundsache, deren Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, geht zur Hälfte in den Besitz des Entdeckers und zur anderen Hälfte in den Besitz des Grundstückseigentümers über (§ 984 BGB). In NRW lebende Finder haben Glück: Nach der Meldung des Fundes der zuständigen Behörde geht der Schatz in ihr Eigentum über.

Alle anderen Bundesländer haben in ihren Denkmalschutzgesetzen ein sogenanntes Schatzregal eingeführt, mit dem sie sich die Funde aneignen können. Hier macht sich ein Finder der Unterschlagung schuldig, wenn er den Fund verschweigt. Dies gilt auch, wenn er der Grundstückseigentümer ist. Solch ein Straftatbestand wird mit bis zu drei Jahren Haft geahndet. Verkäufern droht eine Anzeige wegen Hehlerei, wenn die alten Münzen, Vasen oder Krüge verkauft werden.

Fahnenmast im Garten

In vielen Siedlungen schmücken Fahnenmasten private Grundstücke. Nicht genehmigungspflichtig ist ein Fahnenmast mit maximal 10 Metern Höhe. In einigen Bundesländern oder Gemeinden besteht die Möglichkeit von Sonderregelungen. Eine Nachfrage beim örtlichen Bauamt oder Durchsicht der Bauordnung kann viel Ärger ersparen.

Fahnenmasten benötigen zudem ein Fundament. Grundsätzlich stellt jedes Fundament eine bauliche Veränderung dar. Es muss fachmännisch (aber nicht von einem Fachmann) erstellt werden. Eine Erlaubnis des Vermieters ist notwendig, wenn der Garten gemietet ist. Mindestens zwei Meter Abstand zum Nachbargrundstück (und zwar in alle Richtungen) sind rechtlich vorgeschrieben. Wenn Mieter einen Fahnenmast am Gebäude anbringen wollen, ist dies ebenfalls eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung, denn die Wandhalterung geht eine feste Verbindung mit dem Gebäude ein.

Da Fahnen nicht lautlos im Wind wehen, geht es nicht nur um eine optische Veränderung. Nachbarn könnten sich gestört fühlen. Es ist immer ratsam, vor der Errichtung des Fahnenmastes mit dem Nachbarn zu sprechen. So kann man sich schon im Vorfeld darauf einigen, die Fahne bei starkem Wind und Regen einzuziehen, um den Lärmpegel zu minimieren.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!