

Seminar:

Rechtliche Anforderungen beim Immobilienerwerb:

I.: Einführung:

Welche rechtlichen Anforderungen sind beim Immobilienerwerb zu beachten?

- \ Was ist der „**Erwerb einer Immobilie**“?
- \ Wie erwirbt man eine Immobilie?
- \ Zu welchem Zweck erwirbt man eine Immobilie?
- \ Welche Rechtsbeziehungen entstehen durch den Erwerb einer Immobilie?
- \ Welche rechtlichen Vorschriften sind beim Immobilienerwerb zu beachten?
- \ Rechtliche Anforderungen an den Schutz vor Problemen

II.: Erwerb einer Immobilie:

1.: Erlangung des Eigentums:

Eigentum ist das Vollrecht zur Verfügung über eine Sache; ausschließlicher Charakter.

Regeln: §§ 903 ff. BGB

Der Eigentümer einer Sache kann, , mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen (§ 903 Satz 1 BGB)

Einschränkung: -> Rechte Dritter

-> das Gesetz (öffentlichrechtliche und privatrechtliche Regelungen)

2.: Besitzrecht:

Besitz ist die **Ausübung der tatsächlichen Sachherrschaft.**

Kann von Eigentum abweichen!

III.: Arten des Immobilienerwerbs:

Erwerb ist ein sachenrechtlicher Vorgang auf Grund eines sog. Verpflichtungsgeschäftes

1.: Erwerb gem. §§ 873, 925 BGB:

durch **Einigung und Eintragung** auf Grund eines schuldrechtlichen Geschäfts

Verschiedene Arten schuldrechtlicher Geschäfte denkbar

a.: Typischer Fall 1:

Kaufvertrag gem. §§ 433 ff. BGB
b.: Typischer Fall 2:
Werkvertrag gem. §§ 631 ff. BGB
Erwerb durch Errichtung auf eigenem Grundstück
-> z.B. Bauträgervertrag
-> z.B. eigene Errichtung durch Werkverträge
c.: Schenkung

2.: Erwerb gem. §§ 1922 ff.: **Erbschaft**

Mit dem Tode des Erblassers (Erbfall) tritt der Erbe in die Rechtsstellung des Erblassers ein.

3.: Zwangsversteigerung (gem. Zwangsversteigerungsgesetz)
Eigentumserwerb erfolgt durch Zuschlag

4.: Buchersitzung (§ 900 BGB)
(eher unbekannter Fall)
Jemand ist (zu Unrecht) 30 Jahre lang als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und hat das Grundstück während dieser Zeit im Eigenbesitz

IV.: Zu welchem Zweck erwirbt man eine Immobilie?

Wichtigste Überlegung vor dem Entschluss, eine Immobilie zu erwerben:

Was will ich damit?

1.: Möglichkeiten im Wesentlichen:

a.: Selbstnutzung

b.: Vermietung

c.: Steuersparmodell

d.: Veräußerung

aa.: Gewinnerzielung (professionelles Handeln)

bb.: Erlöserzielung (insbes. Bei Erbschaft)

2.: Folgen daraus: insbes. Überblick über die rechtlichen Anforderungen

V.: Rechtsbeziehungen durch den Erwerb einer Immobilie:

Abhängig von den Arten des Erwerbs und vom der jeweils aktuellen Nutzung

1.: Rechtsbeziehungen zum Veräußerer:

Kauf einer bereits fertigen Immobilie:

a.: Haus

b.: Eigentumswohnung

Wohnungseigentum: Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§1 II WEG)

Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 VI WEG): rechtl. Teilselbständig; Inhaber von Rechten und Pflichten; ihr gehört das Verwaltungsvermögen

Wohnungseigentümer: Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem WEG

2.: Rechtsbeziehungen zum Hersteller

Erwerb einer noch zu errichtenden Immobilie:

Bauträgervertrag: Werkvertrag gem. §§ 631 ff. BGB, der die Errichtung eines Hauses zum Gegenstand hat und zugleich die Verpflichtung des Unternehmers beinhaltet, dem Besteller das Eigentum am Grundstück zu verschaffen.

a.: geschuldet wird der Erfolg

b.: Bes. Rechtsvorschriften zu beachten (MaBV)

3.: Eintritt in bereits bestehende Rechtsbeziehungen beim Erwerb einer bereits genutzten Immobilie:

a.: Rechtsbeziehungen zum Nutzer bei vermieteter Immobilie: Stichwort: Kauf bricht nicht Miete § 566 BGB

b.: Rechtsbeziehungen zu den Miteigentümern (WEG-Recht)

c.: Rechtsbeziehungen zu den Nachbarn (Nachbarschaftsgesetz)

4.: Sonstige Rechtsbeziehungen:

\ Rechtsbeziehungen zu Miterben

\ Rechtsbeziehungen zu Miteigentümern

VI.: Welche rechtlichen Vorschriften sind zu beachten?

Darstellung am Beispiel: Errichtung einer Immobilie:

Voraussetzung: Eigenes Grundstück vorhanden:

Anforderungen

1.: Abschluss eines Werkvertrages: (§§ 631 ff. BGB)

a.: Anforderungen an Inhalt (Hauptbestandteile): Herstellung eines mangelfreien Werks, nämlich der Immobilie; dazu Einigung über:

-> Parteien

-> Werklohn

-> Werk

b.: Anforderungen an den Vertrag (Nebenregelungen, insbesondere anwendbares Recht):

-> Grundsatz BGB

-> Sonderregelungen: VOB/B

-> Sonderregelungen nach Art der Herstellung: - Einzelvergabe

- Generalunternehmervertrag
- Generalübernehmervertrag
- c.: Anforderungen hinsichtlich der Beauftragung von Sonderfachleuten:
 - > Architekt (Werkvertrag; Preisrecht: HOAI)
 - > Statiker
 - > Bausachverständige

2.: Durchführung des Werkvertrages

- a.: Bauüberwachung (Architekt; externer Bauleiter; Sonderfachleute)
- b.: Mängel während der Bauphase

3.: Abnahme (ganz wichtige Zäsur): Anerkenntnis des Werks als im Wesentlichen vertragsgerecht

rechtliche Folgen: Fälligkeit des Werklohns, Beginn der wesentlichen Mängelrechte; Verlust nicht vorbehaltenen Mängel; Verjährungsfrist beginnt

4.: Mängelrechte im Einzelnen:

- a.: Nacherfüllung (§ 635 BGB)
- b.: Selbstvornahme (§ 637 BGB)
- c.: Rücktritt vom Vertrag (§§ 636, 323, 326 BGB)
- d.: Minderung (§ 638 BGB)
- e.: Schadensersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§§ 636, 280, 281, 283, 284 BGB)
- f.: Verjährung: § 634a BGB: 5 Jahre ab Abnahme

VII.: Anforderungen an den Schutz vor Problemen:

1.: Auswahl der Berater:

- a.: Vor Erwerb:
 - > Banker
 - > Steuerberater
 - > Anwalt
 - > Architekt
- b.: vor Vertragsschluss
 - > Notar (!)
 - > Anwalt
 - > Architekt
 - > Sonderfachleute
- c.: Während der Errichtung
 - Architekt
 - Bauüberwacher / Sonderfachleute
 - Anwalt
- d.: nach Herstellung und Abnahme:
 - Architekt und Sonderfachleute
 - Anwalt

- Banker (z.B. Nachfinanzierung)

2.: Medien zur Problemvermeidung:

- Auswahl des Vertrags-Partners

- Vertragsgestaltung

- Eigenständige Beachtung etwa geltender Normen und Überprüfung von Risikobereichen

(z.B.: öffentliches Baurecht; Denkmalschutz; Baulasten; Nachbarn; Mieter usw.)

- Kontrolle während des Baus

- Dokumentation

- regelmäßige Konsultationen (Verpflichtung zur Kooperation der am Bau Beteiligten)

- Schriftliche Dokumentation etwaiger Vereinbarungen

3.: Mängel während der Bauzeit:

- Rüge; Fristsetzung

- Zurückbehaltungsrecht

4.: Nach Beendigung des Baus:

- Prüfen der Rechte

- Gutachter

- Rügen, Fristsetzen

- Anwalt