Immobilienrecht praxisnah

Johannes Handschumacher

Immobilienrecht praxisnah

Basiswissen für Planer

Springer Vieweg

Johannes Handschumacher
Technische Universität Dresden
Dresden
Deutschland

ISBN 978-3-658-02277-8
DOI 10.1007/978-3-658-02278-5

ISBN 978-3-658-02278-5 (eBook)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2014

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Lektorat: Karina Danulat, Annette Prenzer

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media
www.springer-vieweg.de

Vorwort

Dieses Buch ist hervorgegangen aus den Vorlesungen, „Juristisches Projektmanagement für Immobilien“ und „Öffentliches Baurecht“ an Technische Universität Dresden, Fakultät Bauingenieurwesen.

Ziel dieses Buches ist es, denjenigen, die sich beruflich mit Immobilien zu befassen haben, ein Kompendium an die Hand zu geben, welches die wesentlichen Grundlagen des Immobilienrechts in ihrer Gesamtheit darstellt. Sämtliche Teilrechtsgebiete des Immobilienrechts werden in diesem Buch zusammengefasst dargestellt, wie es ansonsten in der juristischen Literatur eher selten zu finden ist. Dabei soll sowohl den Anforderungen von Juristen an ein gut handhabbares Nachschlagewerk, aber insbesondere auch derjenigen Rechnung getragen werden, die nicht täglich mit der Lösung von Rechtsproblemen befassen sind, also beispielsweise Architekten, Bauingenieuren, Immobilienmaklern etc., die aber dennoch bei ihrer Arbeit mit Rechtsfragen im Zusammenhang mit Immobilien konfrontiert werden.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sollen einerseits die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der verschiedensten Teilrechtsgebiete in verständlicher Weise dargestellt werden, versehen mit praxisrelevanten Hinweisen, damit auch dem „Nichtjuristen“ der Einstieg in die komplexe Rechtsmaterie des Immobilienrechts gelingt. Andererseits wird nicht darauf verzichtet, juristische Detailfragen vertieft zu behandeln, unter Bezugnahme auf die aktuelle Rechtsprechung. Beides geschieht in kompakter, aber dennoch gut lesbarer Form.

Dort wo es für das Grundverständnis erforderlich ist, wird auch auf ältere gefestigte Rechtsprechung verwiesen. Auf Grund der vollständigen Zitierung der Entscheidungen mit Datum, Aktenzeichen und wenn möglich auch dem Ort der Veröffentlichung, ist die überwiegende Anzahl der zitierten Entscheidung problemlos und kostenfrei im Internet zu recherchieren. Deswegen wurde, von Ausnahme abgesehen, auf Zitierung von juristischer Literatur verzichtet. Am Ende jedes Kapitels findet sich aber jeweils ein Hinweis auf weiterführende Literatur zum Themenkreis des Kapitels.

Dieses Buch geht insoweit über das hinaus, was die übliche Ratgeberliteratur ihrem Leser zu vermitteln versucht. Es ist andererseits aber auch kein klassisches Lehrbuch nur für Juristen.

Besonderer Dank gilt meinem Sohn Ref. jur. Konstantin Handschumacher, der wesentliche Zuarbeiten, insbesondere zum Kapitel über die Grundstücksbelastungen, geleistet hat. Danken möchte ich auch Herr Prof. Dr. Rainer Schach, Dekan der Fakultät Bauingenieurwesen der Technische Universität Dresden, der mich zu diesem Buch motiviert und mir wertvolle Anregungen gegeben hat.

Dresden, September 2014

Rechtsanwalt Prof. Dr. Johannes Handschumacher

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Die Immobilie und ihr wirtschaftliches Umfeld	1
1.2	Die allgemeine Grundlagen des Immobilienrechts	2
1.2.1	Die Immobilie als Rechtsobjekt	2
1.2.2	Die Immobilie im Rechtsverkehr	2
1.2.3	Die Struktur des Deutschen Rechtssystems	3
1.3	Das Bürgerliche Gesetzbuch, BGB	5
1.3.1	Schuldrecht	5
1.3.2	Sachenrecht	7
	Weiterführende Literatur	11
2	Immobilien Eigentum	13
2.1	Das Grundstückseigentum	13
2.1.1	Das Grundstück	14
2.1.2	Gesetzliche Regelungen für Grundstücke im Einzelnen	14
2.1.3	Das Grundstück im tatsächlichen Sinn	15
2.1.4	Das Grundstück im Rechtssinn	17
2.1.5	Veränderung von Grundstücken	17
2.1.6	Das Grundstück und seine Bestandteile	21
2.2	Wohnungseigentum	27
2.2.1	Einführung	27
2.2.2	Gemeinschaftseigentum	28
2.2.3	Sondereigentum	28
2.2.4	Bildung von Wohnungseigentum	30
2.2.5	Die WE-Gemeinschaft	33
2.2.6	Rechte und Pflichten, §§ 13 ff. WEG	37
2.2.7	Wohnungseigentumsverwalter	38
2.2.8	Übertragung von Wohnungseigentum	39
2.2.9	Sondernutzungsrechte	42
2.2.10	Entziehung des Wohnungseigentums	44

2.2.11	Aufhebung der WE-Gemeinschaft	45
2.2.12	Konflikte innerhalb der WE-Gemeinschaft	46
2.3	Erbbaurecht	52
2.3.1	Einführung	52
2.3.2	Begründung des Erbbaurechts	53
2.3.3	Inhalt des Erbbaurechts	55
2.3.4	Veräußerung und Vererbung des Erbbaurechts	55
2.3.5	Beleihung	58
2.3.6	Der Erbbauzins	59
2.3.7	Beendigung des Erbbaurechts	62
	Weiterführende Literatur	64
3	Immobilienwerb	67
3.1	Einführung	67
3.2	Immobilienwerb durch Grundstückskaufvertrag	68
3.2.1	Einführung	68
3.2.2	Der notarielle Grundstückskaufvertrag	68
3.3	Erwerb durch Bauträgervertrag	85
3.3.1	Der Bauträgervertrag	85
3.3.2	Die Makler- und Bauträgerverordnung	86
3.4	Immobilienwerb in der Zwangsversteigerung	88
3.4.1	Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	88
3.4.2	Rangordnung der Gläubiger	92
3.4.3	Das geringste Gebot	94
3.4.4	Versteigerungstermin, §§ 60 ff. ZVG	95
3.4.5	Miet- und Pachtverhältnisse in der Zwangsversteigerung	98
3.4.6	Rettungserwerb	98
3.4.7	Verteilung	99
	Weiterführende Literatur	99
4	Das Grundbuch	101
4.1	Funktion und Zuständigkeiten, § 1 ff. GBO	102
4.2	Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	103
4.3	Das Grundbuchamt	104
4.3.1	Amtsgericht	104
4.3.2	Rechtspfleger/Grundbuchrichter	104
4.3.3	Urkundsbeamter der Geschäftsstelle	105
4.3.4	Präsentatsbeamter	105
4.4	Das Grundbuch und seine Bestandteile	105
4.4.1	Aufbau des Grundbuchs	105
4.4.2	Bestandteile des Grundbuchs	106

4.4.3	Grundbuchrang, §§ 879 ff.	107
4.4.4	Grundbucheinsicht	109
4.5	Verfahren zur Grundbucheintragung, §§ 13 ff. GBO	110
4.5.1	Der Eintragungsantrag	110
4.5.2	Bewilligungsgrundsatz	112
4.5.3	Voreintragungsgrundsatz	112
4.6	Rechtsmittel	112
	Weiterführende Literatur	113
5	Grundstücksbelastungen	115
5.1	Einführung	115
5.2	Beschränkt dingliche Rechte	116
5.2.1	Einführung	116
5.2.2	Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)	117
5.2.3	Dienstbarkeiten	127
5.2.4	Nießbrauch	129
5.2.5	Vorkaufsrecht	130
5.2.6	Eintritt des Vorkaufsfalls	131
5.2.7	Umgehung des Vorkaufsrechts	133
5.2.8	Reallast	133
	Weiterführende Literatur	134
6	Nachbarrecht	135
6.1	Einführung	135
6.2	Öffentliches Nachbarrecht	136
6.2.1	Einführung	136
6.2.2	Nachbar im Sinne des öffentlichen Baurechts	137
6.2.3	Vorbeugender Nachbarschutz	137
6.2.4	Nachträglicher Nachbarschutz	140
6.2.5	Gebot der Rücksichtnahme	140
6.3	Privates Nachbarrecht	141
6.3.1	Zuführung unwägbarer Stoffe (Immissionsschutz), § 906 BGB ...	141
6.3.2	Gefahrdrohende Anlagen, § 907 BGB	143
6.3.3	Drohender Gebäudeeinsturz, § 908 BGB	143
6.3.4	Vertiefung, § 909 BGB	144
6.3.5	Überbau, § 912 BGB	145
6.3.6	Notweg, § 917 BGB	147
6.3.7	Landesrechtliche Regelungen (Nachbarrechtsgesetze der Länder)	149
	Weiterführende Literatur	150

7	Gebrauchsüberlassung von Immobilien	151
7.1	Miete	152
7.1.1	Einführung	152
7.1.2	Der Mietvertrag	152
7.1.3	Mietsicherheiten	156
7.1.4	Mängelhaftung	157
7.1.5	Schadensersatz	158
7.1.6	Beendigung des Mietverhältnisses	158
7.1.7	Fortbestand des Mietverhältnisses	160
7.2	Pacht	161
7.2.1	Pachtvertrag	161
7.2.2	Beendigung	162
	Weiterführende Literatur	162
8	Maklerrecht	163
8.1	Einführung	163
8.2	Maklervertrag	164
8.2.1	Leistungspflichten	165
8.2.2	Nebenpflichten	165
8.2.3	Nachweismakler	166
8.2.4	Vermittlungsmakler	166
8.2.5	Alleinauftrag	167
8.3	Maklerlohn/Provision	167
8.3.1	Stillschweigende Vereinbarung	167
8.3.2	Entstehen des Provisionsanspruchs	168
8.3.3	Aufwendungsersatz	170
8.3.4	Verlust der Maklerprovision	171
8.4	Zusammenarbeit von Maklern	171
8.4.1	Getrennte Beauftragung mehrerer Makler	172
8.4.2	Mitmakler	172
8.4.3	Hauptmakler/Untermakler	172
8.4.4	Gemeinschaftsgeschäft	172
8.4.5	Zubringergeschäft	173
	Weiterführende Literatur	173
9	Versicherungsrecht	175
9.1	Versicherungsschutz allgemein	175
9.2	Versicherungssparten	176
9.2.1	Haftpflichtversicherungen	176
9.2.2	Sachversicherungen	176
9.2.3	Personenversicherungen	177
9.2.4	Versicherungen für Immobilien	177
	Weiterführende Literatur	180

10 Steuerrecht	181
10.1 Grunderwerbsteuer	181
10.1.1 Einführung	181
10.1.2 Steuersätze der Bundesländer	182
10.1.3 Ausnahmen	183
10.1.4 Zuständigkeit	183
10.1.5 Fälligkeit	183
10.1.6 Unbedenklichkeitsbescheinigung	184
10.2 Grundsteuer	184
10.2.1 Höhe der Grundsteuer	184
10.2.2 Steuerbefreiungen	185
10.2.3 Steuererhebung	187
Weiterführende Literatur	187
11 Öffentliches Baurecht/Bauplanungsrecht	189
11.1 Einführung	189
11.2 Bauleitplanung allgemein	190
11.2.1 Planungshoheit der Gemeinden	190
11.2.2 Der Flächennutzungsplan, § 5 BauGB	191
11.2.3 Der Bebauungsplan, § 8 ff. BauGB	192
11.2.4 Sicherung der Bauleitplanung	202
11.2.5 Zusammenarbeit mit Privaten	203
11.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 29 ff. BauGB	205
11.3.1 Einführung	205
11.3.2 Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten, § 30 BauGB	205
11.3.3 Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, § 34 BauGB	207
11.3.4 Bauvorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	209
11.3.5 Abgrenzung von Innenbereich – Außenbereich	209
11.3.6 Klarstellungs-, Entwicklungs-, Ergänzungs-, Außenbereichssatzung	210
11.3.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	212
Weiterführende Literatur	213
Sachverzeichnis	215