

Immobilienrecht in Deutschland

- No. 160 -

Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt in Hannover
Jens Uwe Heuer, Rechtsanwalt in Hannover

Unternehmen, die auf dem deutschen Markt mit eigenen Aktivitäten Fuß fassen möchten, benötigen in der Regel zumindest zunächst ein Vertriebsbüro. Im Einzelhandel sind natürlich entsprechende Ladenlokale erforderlich, bei industrieller Tätigkeit auch entsprechende Produktions- und Lagerflächen.

Bei größeren Ansiedlungsvorhaben für Produktion, Lager usw. stellt sich die Frage nach dem Erwerb von Eigentum. Zwar werden auch Hallen oder Fabrikanlagen vermietet oder verpachtet, gerade Produktionsstätten müssen aber in der Regel den eigenen Bedürfnissen mit erheblichem Aufwand angepaßt werden. Es ist in der Regel günstiger, diese Investitionen in eigene Immobilien zu erbringen, als in angemietete Objekte.

Bei Standardimmobilien muß der Eigentümer als gewerblicher Nutzer auch beachten, daß er im Falle des Verkaufs mit Wertsteigerung die stillen Reserven, also den Unterschied zwischen Buchwert und Verkaufspreis in voller Höhe versteuern muß. Insofern wird die Miete für eigene Zwecke einerseits häufig mit einer Investition in ein privates anderes Immobilienobjekt andererseits kombiniert.

Eigentumsformen

Das deutsche Recht unterscheidet verschiedene Formen des Eigentums:

Volleigentum

Der Grund- und Gebäudeeigentümer kann mit seiner Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen (§ 903 BGB).

Miteigentum und Gemeinschaftigentum

Das Eigentum an einem Grundstück kann auch mehreren Personen gemeinschaftlich zustehen. Hier wird zwischen dem Regelfall des Miteigentums und dem Sonderfall des Gesamthandseigentums als gemeinschaftlichem Recht unterschieden. Ein gemeinschaftliches Recht liegt vor, wenn es mehreren Personen in einer Bruchteilsgemeinschaft oder in einer Gesamthandsgemeinschaft (GbR, OHG, KG, Erbengemeinschaft oder eheliche Gütergemeinschaft) zusteht. Steht ein Recht mehreren gemeinschaftlich zu, muß dies im Grundbuch eingetragen werden. Im Gegensatz zum Miteigentümer können Gesamthandseigentümer nicht über ihren Anteil selbständig verfügen.

Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Wohnungsbau ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere von Wohnanlagen, nach dem Modell des Wohnungseigentums üblich. Dabei ist jede einzelne Wohnung ein gesondertes Eigentumsobjekt (*Wohnungseigentum*). Sofern sich in dem Komplex gewerbliche Räume befinden, gilt für diese das gleiche (*Teileigentum*). Größere Komplexe enthalten häufig gemischt genutzte Objekte, also Wohnungen, Büros und Ladengeschäfte.

Reine gewerbliche Objekten, etwa Bürohäuser, werden dagegen üblicherweise nicht nach dem Wohnungseigentumsmodell errichtet; sie stehen meistens als Gesamtkomplex im Eigentum institutioneller Kapitalanleger und werden an die Nutzer vermietet.

An einzelnen Wohnungen oder gewerblichen Räumen innerhalb von Gebäuden kann getrenntes Eigentum gebildet werden. Dieses Wohnungseigentum ist im Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

geregelt. Die Eigentumsform verbindet das Miteigentum an einem gemeinsamen Grundstück und bestimmten gemeinsamen Gebäudeteilen mit dem Sondereigentum an einer Wohnung. Mit der Eintragung der Teilung in das Grundbuch oder der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum entsteht das Wohnungseigentum.

Alle Teileigentümer bilden gemeinsam die Eigentümergemeinschaft, deren rechtliche Beziehung zueinander sich nach dem Gesetz über Wohnungseigentum richtet.

Die Eigentümer bilden eine unaufhebbare Bruchteilsgemeinschaft, die nicht rechts- und parteifähig ist. Das bedeutet, daß sie als solche nicht fähig ist, Träger von Rechten und Pflichten zu sein und nicht fähig, einen Prozeß selbst oder durch einen Vertreter zu führen. Alle Eigentümer müssen also stets gemeinsam auftreten, wobei sie sich schon z.B. durch den Verwalter vertreten lassen können.

Der Wohnungseigentümer kann im gesetzlich erlaubten Rahmen über die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile frei verfügen, soweit Rechte Dritter nicht entgegenstehen. Das gemeinschaftliche Eigentum wird von allen Eigentümern gemeinsam genutzt. Den Wohnungseigentümern obliegt zugleich die Pflicht, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile instand zu halten. Außerdem ist sowohl vom Sondereigentum als auch vom Gemeinschaftsgut nur in der vereinbarten Weise Gebrauch zu machen. Daneben trifft den Wohnungseigentümer auch eine anteilige Kostentragungspflicht für die Instandhaltung etc.. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern und dem von ihnen bestellten Verwalter. Die Wohnungseigentümersversammlung als Hauptorgan der Verwaltung muß zumindest einmal im Jahr einberufen werden.

Belastungen

Neben dem Eigentum können weitere Rechte am Grundstück etwa in Form von Grunddienstbarkeiten oder Reallasten eingeräumt sein, daß anderen Personen als dem Eigentümer bestimmte Nutzungen am oder bestimmte Erträge aus dem Grundstück zustehen. Das Eigentumsrecht ist daher entsprechend belastet; auch bei einem Eigentumswechsel bleiben diese Belastungen bestehen.

Eine Grunddienstbarkeit kann zum Beispiel darin bestehen, daß zugunsten eines anderen Grundstücks ein Leitungsrecht oder Wegerecht auf dem

belasteten Grundstück eingeräumt ist. Berechtigter einer Grunddienstbarkeit kann nur der jeweilige Eigentümer eines bestimmten anderen Grundstücks sein, der einen Vorteil aus der Benutzung des belasteten Grundstücks erlangt.

Die Einräumung einer Grunddienstbarkeit erfolgt durch Eintragung im Grundbuch. Dienstbarkeiten sind beschränkt dingliche Rechte an einem Grundstück, die auf die Duldung der Benutzung bzw. Nutzungsziehung oder auf die Unterlassung von Handlungen gerichtet sind. Diese Rechte sind vor allem die Grunddienstbarkeiten, der Nießbrauch, die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sowie das Dauerwohnrecht des WEG. Eine Dienstbarkeit kann durch Rechtsgeschäft, Staatsakt oder kraft Gesetzes entstehen. Bei Entstehung durch Rechtsgeschäft ist die Einigung der Vertragsparteien und Eintragung in das Grundbuch notwendig.

Des weiteren kann das Grundstück auch mit Reallasten belastet sein. Das Grundstück wird dabei mit dem Recht auf Entrichtung wiederkehrender Leistungen aus dem Grundstück belastet. Dies können zum Beispiel Verpflichtungen zur Lieferung von Wasser, oder Erträgen aus Forts oder Landwirtschaft sein.

Im übrigen kann das Eigentum an Grundstücken zur Sicherung von Forderungen mit den Grundpfandrechten der Hypothek oder der Grundschuld belastet werden, die den Eigentümer zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück verpflichten (siehe dazu im Einzelnen im Abschnitt Finanzierung).

Eigentumsschutz

Eine Enteignung von Immobilien ist zulässig, wenn sie einem besonderen, im öffentlichen Interesse liegenden Zweck dient. Nicht ausreichend ist ein rein privates oder fiskalisches Interesse an dem Eigentum. Danach sind Enteignungen wegen städtebaulicher Planungsmaßnahmen zulässig, etwa wenn zum Bau einer Straße Flächen, die noch im Privateigentum stehen, erforderlich sind.

Die Entziehung des Eigentums kann nur durch ein Gesetz oder einen Verwaltungsakt aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Maß der Entschädigung zugleich mit regelt. Die Höhe der Entschädigung ergibt sich aus dem Grad der Einbuße. Es muß ein angemessener Ersatz geleistet werden, was jedoch nicht bedeutet, daß der Staat alle

Nachteile ausgleichen muß, die der Eigentümer erleidet.

Langfristige Nutzungsrechte

Neben dem Erwerb von Eigentum besteht im deutschen Recht auch die Möglichkeit, sich für Grundstücke und Gebäude langfristige Nutzungsrechte einräumen zu lassen.

Erbbaurecht

Das deutsche Recht sieht eine Form der langfristigen Nutzungsüberlassung vor, ohne jedoch das Eigentum zu übertragen. Ein Erbbaurecht am Grundstück wird über einen längeren Zeitraum verliehen, häufig zwischen 33 bis 99 Jahren. In dieser Zeit kann der Erbbauberechtigte das Grundstück bebauen und nutzen, danach fällt es wieder an den Eigentümer zurück. Das Erbbaurecht wird ähnlich wie Eigentum mit einer eigenen Grundbucheintragung registriert; es kann in gleicher Weise belastet sein und als Finanzierungssicherheit dienen.

Das Erbbaurecht erlaubt dem Berechtigten, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Es entsteht durch Einigung und Eintragung in das Erbbaugrundbuch, das neben dem normalen Grundbuchblatt geführt wird. Eine vertragliche Verpflichtung zur Bestellung, Übertragung oder zum Erwerb des Erbbaurechts bedarf der notariellen Beurkundung. Das Erbbaurecht endet durch Ablauf der vereinbarten Zeit oder aber durch vertragliche Aufhebung. Endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, muß der Eigentümer des Grundstücks den Erbbauberechtigten für das Gebäude entschädigen.

Bedeutsam ist darüber hinaus der sogenannte „Heimfall“. Zum Schutz des Eigentümers gegen vertragswidriges Verhalten des Erbbauberechtigten kann vereinbart werden, daß in bestimmten Fällen die Rückübertragung des Rechts verlangt werden kann (z.B. bei Nichterrichtung oder Vernachlässigung des Gebäudes oder bei länger andauernder Nichtzahlung des Erbbauzinses). Wird seitens des Eigentümers von dem Heimfallanspruch Gebrauch gemacht, muß er an den Erbbauberechtigten eine angemessene Vergütung zu zahlen. Die Höhe kann zuvor vereinbart werden. Im übrigen kann das Erbbaurecht ohne weiteres veräußert oder vererbt werden.

Time-Sharing

Das Teilzeit-Wohnrechtgesetz (Umsetzung der EG-Time-Sharing-Richtlinie) erlaubt den Erwerb von Teilzeitnutzungsrechten an Immobilien, die typischerweise als solche keine dinglichen Rechte darstellen, sondern lediglich schuldrechtliche Sondernutzungsrechte.

Eigentumserwerb

Gebäude lassen sich im deutschen Recht grundsätzlich nur zusammen mit einem Grundstück (Eigentum oder Erbbaurecht) erwerben. Ein gesondertes Gebäudeeigentum wie in einigen anderen Rechtsordnungen existiert nicht.

Der Erwerb von Grundstückseigentum erfolgt dabei nach strengen formalen Regeln, um die Beteiligten zu schützen. Alle Grundstücke sind kartographisch im öffentlichen Kataster (Katasteramt) und juristisch im Grundbuch (Grundbuchamt) erfaßt. Die Grundbücher werden bei den Amtsgerichten geführt und enthalten alle das Grundstück betreffenden Angaben zu Eigentumsverhältnissen, Nutzungs- und Verwendungsbeschränkungen oder -rechten und insbesondere die eingetragenen Sicherungsrechte für Finanzierungen (Hypotheken, Grundschulden). Grundbücher werden auch angelegt für Teileigentum und für langfristige Pachtrechte (Erbbaurecht).

Erwerbsbeschränkungen

Das deutsche Recht enthält nur wenige Vorschriften, die den Erwerb von Grundstücken beschränken. Eine allgemeine Regelung für den Grundstückserwerb durch Ausländer findet sich in Art. 88 des Einführungsgesetzes zum BGB. Diese läuft jedoch leer, da sie auf landesrechtliche Vorschriften verweist und kein Bundesland derzeit solche Vorschriften erlassen hat. Es besteht zudem ein Bundesgesetz aus dem Jahr 1964, das Erwerbsbeschränkungen für EU-Bürger und -Gesellschaften ausdrücklich aufhebt.

Nachweis des Eigentums

Als Berechtigungsnachweis des Eigentümers an einem Grundstück dient das Grundbuch. Daraus geht der Bestand der Grundstücke hervor; es gibt Auskunft über die Lage des Grundstücks, die Eigentumsverhältnisse sowie über die dinglichen Belastungen und deren Rangverhältnisse. Auch weist es Verfügungsbeschränkungen aus, deren Eintragung gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. im Konkurs). Eintragungsbedürftig sind nur rechtsge-

schäftliche Rechtsänderungen, so daß im Erbfall das Grundstückseigentum auch ohne Eintragung übergeht und das Grundbuch dann zu berichtigen ist.

Das deutsche Recht begründet die gesetzliche Vermutung, daß das Grundbuch die Grundstücksrechte richtig und vollständig wiedergibt. Dieser Grundsatz des öffentlichen Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchs ist in anderen Ländern nicht immer in gleichem Umfang bekannt und gewährt einem Erwerber besonderen Schutz. Dadurch wird die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs vom Nichtberechtigten, der jedoch im Grundbuch eingetragen ist, eröffnet; selbst grob fahrlässige Unkenntnis schadet nicht beim Gutgläubenserwerb. Lediglich die positive Kenntnis, daß der eingetragene Berechtigte nicht der eigentliche Rechtsinhaber ist oder daß dieser in seinem Verfügungsrecht eingeschränkt ist, schließt den Gutgläubenserwerb aus.

Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegt. Grundsätzlich ist der am Verkauf beteiligte Notar verpflichtet, das Grundbuch einzusehen; anders als in manchen Nachbarstaaten haftet er für eine fehlerhafte Einsichtnahme (es denn, er weist die Vertragsparteien auf die nicht erfolgte Einsichtnahme hin und diese bestehen dessen ungeachtet auf Vollzug des Kaufvertrages).

Prüfung der Immobilie

Neben der Prüfung der Eigentumslage und der Grundstücksbelastungen durch Einsichtnahme in das Grundbuch empfehlen sich vor Erwerb einer Immobilie weitere Prüfungen.

So ergibt sich aus Baulastenverzeichnis, das bei den Bauämtern der jeweiligen Gemeinden geführt wird, welche öffentlich-rechtliche Beschränkungen, die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit einschränken. Bei geplanten baulichen Maßnahmen aber auch einer anderen Nutzung als der ursprünglichen Nutzung von Grundstück und Gebäuden sollten die Käufer zudem den für die Grundstücksfläche geltenden Bebauungsplan einsehen. Aus diesem können sich Beschränkung zur Nutzungsart oder zum Beispiel zum einzuhaltenden Lärmpegel ergeben.

Gerade in Industriegebieten belasten Kontaminationen etwa durch Mineralöle den Boden. Dies macht es bei Ausbauarbeiten erforderlich, den aus-

gehobenen Boden als Sonderabfall zu entsorgen, was regelmäßig hohen Kostenaufwand verursacht. Auskunft über diese als Altlasten bezeichneten Kontaminationen geben die Altlastenkataster, geführt bei den örtlichen Landkreisen.

Sofern Gebäude miterworben werden, sollten sich die Käufer eingehend über den technischen Zustand informieren. Zwar haftet nach der gesetzlichen Regelung der Verkäufer für Mängel; diese Haftung wird jedoch üblicherweise weitgehend oder gänzlich vertraglich ausgeschlossen.

Vorverträge

Grundsätzlich können auch für Grundstücke Vorverträge abgeschlossen werden; durch den Abschluß eines Vorvertrags wird die Verpflichtung zum späteren Abschluß des Hauptvertrags begründet. Diese vorzeitige Bindung setzt aber voraus, daß sich die Parteien über alle wesentlichen Punkte geeinigt haben und der Inhalt des abzuschließenden Hauptvertrags bestimmbar ist. Der Vorvertrag über den Kauf einer Immobilie ist nur wirksam, wenn er – wie auch der Kaufvertrag (siehe unten) - notariell beurkundet ist.

Vom Vorvertrag zu unterscheiden ist der Optionsvertrag, der ein Gestaltungsrecht begründet. In diesem Fall muß der eine Vertragsteil das Vertragsangebot des anderen nur noch annehmen, damit der Kauf zustande kommt.

Kaufvertrag

Der Erwerb von Grundstückseigentum und anderen Rechten am Grundstück unterliegt besonderen Formvorschriften und unterscheidet sich von den meisten anderen Rechtssystemen in Europa; zur Übertragung des Eigentums gehören in Deutschland nämlich zwei Schritte, der Abschluß des Kaufvertrags und die Einigung und Übergabe der Kaufsache (Abstraktionsprinzip).

Alle zur Übertragung von Grundstücksrechten notwendigen Erklärungen müssen notariell abgeschlossen werden. Etwaige mündliche oder lediglich privatschriftliche Vereinbarungen sind unwirksam.

Aus nicht notariell abgeschlossenen Vorverträgen kann daher keine der Vertragsparteien den Abschluß des eigentlichen Kaufvertrages verlangen, sondern allenfalls Schadenersatz für vergeblich ge-

tätigte Aufwendungen (negatives Interesse). Aber auch mündliche oder schriftliche Vereinbarungen außerhalb des notariellen Vertrags sind gefährlich; sie sind nicht nur selbst unwirksam, sondern lassen auch den notariellen Teil des Vertrags unwirksam werden, weil nicht der gesamte Komplex der Vereinbarungen beurkundet worden ist.

Ein Kaufvertrag über ein Grundstück muß stets notariell beurkundet werden. Ohne Beurkundung ist er nichtig und damit unwirksam. Ob auch ausländische Notare die Beurkundung vornehmen können, ist umstritten.

Bei einer beliebten Praxis ist Vorsicht geboten: Wenn ein Teil des Kaufpreises außerhalb des beurkundeten Vertrags gezahlt werden soll, um bei dem Abschluß des Vertrags Beurkundungskosten oder Steuern zu sparen, ist das Geschäft nichtig: Der formgerechte Vertrag ist ein Scheinvertrag, der echte mit dem tatsächlich gewollten Preis nicht formgerecht. Allerdings werden Formmängel mit erfolgter Eintragung in das Grundbuch geheilt.

Aus dem Kaufvertrag ist der Verkäufer vor allem verpflichtet, dem Käufer die Immobilie zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu verschaffen. Dem Verkäufer obliegt demnach die Pflicht, alles zu unternehmen, um die Umschreibung im Grundbuch zu fördern, insbesondere die notwendigen Erklärungen abzugeben. Im Gegenzug ist der Käufer verpflichtet, den Kaufpreis zu bezahlen und die Immobilie abzunehmen.

Die Übergabe des Grundstücks erfolgt entweder zu einem bestimmten Stichtag oder zu einem Tag, an dem vertraglich vorgesehene Voraussetzungen eingetreten sind, etwa der Kaufpreis gezahlt. Mit der Übernahme des Besitzes gehen Haftung, Gefahr, Nutzen und sämtliche Lasten auf den Erwerber über.

Eigentumsübergang

Im deutschen Recht besteht eine Trennung zwischen dem schuldrechtlichen Kaufvertrag und dem dinglichen Eigentumserwerb. Das bedeutet, daß das Eigentum an Sachen nicht zeitgleich und ohne weiteres mit Abschluß des Kaufvertrags übergeht.

Das Eigentum an einem Grundstück geht erst mit der notariell beurkundeten Einigung über den Eigentumsübergang (die sogenannte Auflassung) und der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch auf den Käufer (die sogenannte Um-

schreibung) über; die Eintragung in das Register hat somit konstitutive Wirkung. Die Auflassungserklärung wird häufig bereits in den Kaufvertrag mit aufgenommen, jedoch durch den Notar erst nach Eintreten bestimmter Voraussetzungen an das Grundbuchamt weitergereicht.

Solange keine Umschreibung erfolgt, ist der Eigentümer rechtlich nicht gehindert, das Grundstück ein weiteres Mal zu veräußern. Aus Sicht des Käufers empfiehlt es sich daher, den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einer Immobilie mit einer dinglich wirkenden Auflassungsvormerkung zu sichern. Die Auflassungsvormerkung wird in das Grundbuch eingetragen und bewirkt, daß der Verkäufer das Grundstück nicht zwischenzeitlich zu Lasten des aus der Auflassungsvormerkung berechtigten Käufers an einen Dritten übereignen kann.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Eigentum an einer Immobilie auch durch Ersitzung erworben werden. Der Erwerber muß die Immobilie dreißig Jahre im Besitz gehabt haben, und zwar in dem Glauben, er sei der Eigentümer. In der Praxis kommen diese Fälle allerdings nicht sehr häufig vor.

Kaufpreiszahlung

Wegen der oft hohen Werte lassen die Parteien für die Zahlung des Kaufpreises häufig besondere Vorsicht walten. Während der Verkäufer ein Interesse an der Sicherstellung des Kaufpreises hat, will der Käufer vor einer Zahlung ohne Eigentumsübertragung geschützt sein. Daher wird beispielsweise der gesamte Kaufpreis bei dem Notar hinterlegt.

Üblich ist auch, den Kaufpreis in voller Höhe an den Verkäufer zu zahlen, sobald eine Auflassungsvormerkung zur Sicherung der Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen ist.

Sofern der Kaufpreis vor Eigentumsumschreibung gezahlt werden soll, müssen häufig besondere Vertragskonstruktionen geregelt werden; beispielsweise erhält der Notar einen Treuhandauftrag zur Verwaltung des Kaufpreises.

Gewährleistung

Der Verkäufer eines Grundstücks hat dafür einzustehen, daß die verkaufte Immobilie keine Mängel aufweist. Dabei unterscheidet das deutsche Recht zwischen der Gewährleistung für Rechtsmängel und der für Sachmängel.

Grundsätzlich verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer das Grundstück frei von Rechten Dritter zu verschaffen. Verletzt er diese Verpflichtung, kann der Käufer die Ansprüche nach den allgemeinen Vorschriften über die Nichterfüllung geltend machen. Mit der Einrede des nichterfüllten Vertrags darf der Käufer die Zahlung des Kaufpreises verweigern; unter bestimmten Voraussetzungen kann er auch vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz verlangen.

Der Verkäufer haftet dem Käufer auch dafür, daß das Grundstück frei von Mängeln übergeben wird, die seinen Wert nicht unerheblich mindern (Sachmängel) zum Beispiel eine überalterte Heizungsanlage in einem Gebäude. Kennt dabei der Käufer den Mangel beim Abschluß des Kaufvertrages, so ist eine Haftung ausgeschlossen. Beim Vorliegen eines Sachmangels kann der Käufer den Kaufvertrag rückgängig machen (Wandlung) oder den Kaufpreis entsprechend herabsetzen (Minderung). Fehlt dem Kaufgegenstand zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs (in der Regel bei Übergabe) eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft oder hat der Verkäufer einen Fehler arglistig verschwiegen, kann der Käufer anstelle der Wandlung oder Minderung auch Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Ein Verschulden des Verkäufers ist hierbei nicht erforderlich. Die Gewährleistungsansprüche des Käufers verjähren in der Regel in einem Jahr nach der Übergabe.

In der Praxis wird grundsätzlich beim Grundstückskauf die Haftung für Sachmängel durch eine sogenannte Freizeichnungsklausel ausgeschlossen. Hat der Verkäufer aber den Mangel arglistig verschwiegen oder bestimmte Eigenschaften vorgespiegelt, so ist der Haftungsausschluß unwirksam.

Finanzierung und Absicherung

Im Rahmen von Grundstücksfinanzierungen, aber auch anderen Finanzierungen, dient die Immobilie in der Regel als Sicherheit. Grundstücksbesicherte Finanzierungen haben daher im Kreditwesen in Deutschland einen sehr hohen Stellenwert. Die Absicherung erfolgt durch Hypothek oder, inzwischen nahezu ausschließlich, durch Grundschuld.

Hypothek

Die Hypothek stellt eine Belastung des Grundstücks mit dem Inhalt dar, daß eine Geldsumme zur Befriedigung einer Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist. Sie ist von der zu sichernden Forderung abhängig, somit streng akzessorisch; soweit die Forderung nicht besteht, existiert auch die Hypothek nicht.

Das deutsche Recht unterscheidet verschiedene Arten von Hypotheken. Der Regelfall ist die längerfristig angelegte Verkehrshypothek in Form der Briefhypothek oder der Buchhypothek, bei der die Erteilung eines Hypothekenbriefes ausgeschlossen ist. Diese kann leichter an Dritte übertragen werden als die Sicherungshypothek, die nur als Buchhypothek bestellt werden kann. Des weiteren gibt es noch die Tilgungshypothek mit einem festen Tilgungsplan und die Gesamthypothek an mehreren Grundstücken sowie die Eigentümerhypothek.

Die Hypothek entsteht durch die notariell beurkundete Einigung der Parteien und die Eintragung in das Grundbuch. Bei der Gesamthypothek, die eine oder mehrere Forderungen an mehreren Grundstücken sichert, ist für die Entstehung die Eintragung an allen Grundstücken erforderlich. Bei der Briefhypothek setzt der Erwerb in der Regel die Übergabe des Hypothekenbriefes an den Gläubiger voraus.

Die Hypothek begründet ein Verwertungsrecht bei Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung, so daß sich der Gläubiger aus dem Wert des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung befriedigen kann. Ein freihändiger Verkauf ist nicht möglich. In den Haftungsverband der Hypothek fallen grundsätzlich auch die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile, soweit diese durch die Abtrennung nicht in das Eigentum eines anderen gelangt sind. Darunter fällt des weiteren das Zubehör des Grundstücks, soweit auch dieses nicht im Eigentum eines anderen steht. Solange der Erwerber von Gegenständen, die als Zubehör gelten, diese nicht vom Grundstück entfernt, bleiben sie weiter in der Haftung.

Die deutschen Hypothekenbanken dürfen auch Grundstücke beleihen, die in den EU-Staaten, in den Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums, wozu auch Norwegen gehört oder der Schweiz liegen. Mittlerweile ist es auch zulässig, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden in be-

stimmten Fremdwährungen in das Grundbuch einzutragen. Eine Verordnung des Bundesjustizministers gestattet seit dem 15.11.1997 die Eintragung der Geldbeträge in den Währungen der EU-Mitgliedstaaten, in Schweizer Franken und US-Dollar. Mit der Teilnahme Deutschlands an der Europäischen Währungsunion können die Beträge von Grundpfandrechten dann auch auf Euro lauten.

Grundschild

Nach deutschem Recht besteht die Möglichkeit, ein Grundstück mit einer nichtakzessorischen Grundschild zu belasten. Durch eine solche Belastung ist eine Geldsumme aus dem Grundstück zu leisten, die nicht unbedingt der Befriedigung oder Sicherung einer Forderung dienen muß. In der Regel wird das allerdings der Fall sein. Auch die Grundschild entsteht durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch. Handelt es sich jedoch um eine Briefgrundschild, steht sie dem Gläubiger erst mit der Briefübergabe zu.

Vermietung und Verpachtung

Vermietung

Flächen für verwaltende Tätigkeiten werden typischerweise angemietet, in selteneren Fällen als Eigentum gekauft. Die Mieten für Büroräume bewegen sich in den Spitzenlagen der großen Städte zwischen 40 und 80 DM, bei der Mehrzahl der Flächen in mittleren Großstädten jedoch zwischen 15 und 35 DM pro Quadratmeter. Die Vermittlung von Büroraum erfolgt im allgemeinen über Immobilienmakler, die üblicherweise bis zu drei Monatsmieten oder 5 % einer Zehnjahresmiete als Provision verlangen.

Die Vermietung zu gewerblichen oder zu Wohnzwecken ist zum Teil unterschiedlich geregelt. Insbesondere die Vertragsfreiheit zugunsten eines sehr weitgehenden Mieterschutzes im Wohnmietrecht wird durch zahlreiche Vorschriften eingeschränkt. Der Mietvertrag kann, wenn das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit besteht, durch ordentliche Kündigung beendet werden oder - bei befristeten oder unbefristeten Verträgen - durch eine außerordentliche Kündigung. Die Kündigung von Wohnraum wird durch Zulässigkeitsvorschriften und Wirksamkeitserfordernissen beschränkt. Dies führt dazu, daß dem Mieter ein außerordentlich hoher Kündigungsschutz zuteil wird, der ihn vielfach hinsichtlich des Besitzes an der Wohnung besser stellt als den Eigentümer selbst.

Mietverträge

Der Abschluß der Verträge erfolgt direkt zwischen Eigentümer und Mieter. Eine besondere Form ist dazu nicht vorgeschrieben; gleichwohl werden Mietverträge üblicherweise schriftlich abgeschlossen. Vorherige mündliche Zusagen sind an die spätere schriftliche Form gebunden. Falls jedoch der Vermieter dem Mieter bereits vor Abschluß des schriftlichen Vertrages gestattet, die Räume in Besitz zu nehmen, ist damit bereits der Mietvertrag zustande gekommen.

Die Mietverträge werden bei gewerblichen Objekten im allgemeinen für einen längeren Zeitraum abgeschlossen, mindestens zwei Jahre, höchstens jedoch zehn Jahre. Vielfach werden automatische Verlängerungsklauseln vereinbart, die einen einjährigen oder mehrjährigen Turnus vorsehen. Sofern sich die Geschäftsflächen in einem gemischtgenutzten Objekt befinden, muß verstärkt darauf geachtet werden, daß eine gewerbliche Nutzung und nicht eine Wohnnutzung erlaubt ist. Anderenfalls ist mit erheblichen Geldbußen wegen Zweckentfremdung zu rechnen.

Mietzins

Der Mietpreis umfaßt zunächst den Mietzins für die Überlassung der Räume. Hinzu kommen die im einzelnen aufgeschlüsselten Nebenkosten für den Betrieb des Gebäudes, auch Steuern, Versicherungen u.a.. Sofern der Vermieter selbst gewerbliches Unternehmen ist, wird die Mehrwertsteuer auf den Mietzins gesondert ausgewiesen bzw. hinzugerechnet.

Bei längerlaufenden Mietverhältnissen sehen die Verträge eine Preisgleitklausel oder Staffelmieten vor. Dadurch können Mieterhöhungen gefordert werden oder sind bereits vorprogrammiert. Klauseln, die sich am Lebenshaltungsindex orientieren, müssen jedoch von der Landeszentralbank genehmigt werden und sind ansonsten unwirksam.

Nutzung

Die Nutzung der Räume darf stets nur zu dem vereinbarten Zweck erfolgen. Bei größeren Komplexen, insbesondere im Einzelhandel, achten die Vermieter auf ein genaues Branchenmix, um eine entsprechende Belegung ihres Komplexes sicherzustellen. Eine Untervermietung wird vertraglich nur mit Genehmigung des Vermieters gestattet. Je

nach Position des Mieters kann dieser jedoch auch Branchenausschlüsse für den eigenen Geschäftsbereich vorsehen, so daß er nicht unter dem gleichen Dach mit einem Wettbewerber konfrontiert wird.

Beendigung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Objekt in dem ursprünglichen Zustand zurückzugeben. Häufig sind dabei auch vom Mieter vorgenommene Einbauten wieder zu entfernen; lediglich in seltenen Fällen übernimmt der Vermieter gegen Abgeltung der Kosten derartiges Inventar. Der Verschleiß innerhalb der Mietsache geht vertraglich oft zu Lasten des Mieters; bei Auszug muß er die entsprechenden Schönheitsreparaturen durchführen. Bleibt er diese schuldig oder hält er eine anderweitige Verpflichtung gegenüber dem Vermieter nicht ein, kann dieser sich aus der vom Mieter zu leistenden Mietsicherheit (Kautio) befriedigen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

In der Praxis versuchen die Vermieter durch vorformulierte Mietverträge eine günstige Vertragsgestaltung zu ihrem Vorteil herzustellen. Auch Mietverträge unterstehen jedoch, sofern sie mehrfach verwendet werden, dem Schutzbereich des Gesetzes über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz). Dies gilt auch zum Schutz von gewerblichen Mietern; dazu gelten vielfach die gesetzlichen Klauseln nicht direkt, sondern als rechtlicher Grundsatz, was in der Praxis häufig zum gleichen Ergebnis führt. Die Mieter sollten daher die schriftlichen Bindungen eines Vertrages im Streitfall stets auf deren Wirksamkeit überprüfen.

Verpachtung

Für die Verpachtung von Grundstücken oder Grundstücksteilen sind, wenn nichts anderes geregelt ist, die Mietvorschriften anzuwenden, mit Ausnahme des Wohnungsmietrechts. Besondere Regelungen gelten für die Landpacht (Verpachtung landwirtschaftlicher Grundstücke). Wird ein Pachtvertrag über ein Grundstück oder Grundstücksteile für länger als ein Jahr geschlossen, so bedarf dieser der Schriftform. Bei Nichtbeachtung der schriftlichen Form gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Der Pachtvertrag kann wie der Mietvertrag ordentlich oder außerordentlich gekündigt werden; ist die Pachtzeit nicht be-

stimmt, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres zulässig.

Der wesentliche Unterschied zwischen Miete und Pacht liegt im Objekt; gemietet werden Räume oder Flächen, gepachtet wird ein Wirtschaftsobjekt das selbst Ertrag erwirtschaftet. Im Gegensatz zum Mieter ist der Pächter zum Erhalt der Sache verpflichtet.

Kosten und Steuern

Immobilien unterliegen in verschiedener Hinsicht der Besteuerung, abhängig von der Eigentümerstellung oder bei Veränderungen in den Rechtsverhältnissen.

Erwerb und Übertragung

Der Erwerb (Eigentum oder Erbbaurecht) von Immobilien wird mit Grunderwerbssteuer besteuert. Diese wird mit einem Satz von 3,5 % grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung (in der Regel der Kaufpreis) und in Ausnahmefällen nach dem Wert des Grundstücks berechnet.

Grunderwerbsteuer fällt nur an, wenn es sich bei der Rechtsüberlassung um ein sogenanntes Verkehrsgeschäft handelt, also eines unter fremden Dritten; Transaktionen in der engeren Familie (z.B. Ehegatte, Eltern, Kinder) sind befreit. Gehört ein Grundstück einer Gesellschaft und wechseln 95 % der Anteile an der Gesellschaft, ist dies ein Fall des (mittelbaren) Erwerbs. Verkauft aber eine Kapitalgesellschaft an ihre Schwestergesellschaft, wird diese Transaktion trotz der Identität ihrer Gesellschafter als Verkehrsgeschäft behandelt und besteuert. Dies belastet oder verhindert bislang noch Umstrukturierungen im Konzern.

Umsatzsteuer fällt in der Regel auch bei der gewerblichen Veräußerung von Grundstücken nicht an. Der Unternehmer kann allerdings auf die Umsatzsteuerfreiheit verzichten.

Nebenkosten, die mit dem Erwerb einer Immobilie in Zusammenhang stehen, sind grundsätzlich vom Käufer zu zahlen. Dazu gehören die Notargebühren sowie Gebühren und Auslagen nach der Kostenordnung für die Grundbucheintragung.

Der Wiederverkauf von Privateigentum führt in der Regel nicht zu den der Einkommenssteuer unterliegenden Einkünften. Dagegen kommt es zu einer

Besteuerung, wenn die Veräußerung selbst eine gewerbliche Tätigkeit (im Grundsatz: Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb von zehn Jahren) oder ein Spekulationsgeschäft darstellt. Ein Spekulationsgeschäft liegt vor, wenn zwischen Kauf und Verkauf des Grundstücks keine zwei Jahre liegen. Die Realisierung von Wertsteigerungen aus betrieblich genutzten Immobilien durch Verkauf führt zu gewerblichen (ggf. außerordentlichen) Einkünften des Inhabers, die der Einkommen- oder der Körperschaftsteuer unterliegen.

Laufende Besteuerung

Als laufende Besteuerung ist zunächst die Grundsteuer zu nennen, die von den Gemeinden erhoben wird. Besteuert werden hier Grundstücke, Eigentumswohnungen und Erbbaurechte. Steuerschuldner ist der Eigentümer; es kommt nicht darauf an, ob er das Grundstück selbst nutzt oder an andere vermietet oder verpachtet hat. Berechnet wird die Grundsteuer nach einem mehrstufigen Einheitswert-, Steuermaßbetrags- und Grundsteuerveranlagungsverfahren.

Des weiteren können bei laufenden Einnahmen durch Vermietung und Verpachtung des Immobilienbesitzes Umsatzsteuer und Einkommenssteuer anfallen.

Baurecht

Sofern Baumaßnahmen geplant sind, ist eine intensive Auseinandersetzung mit den rechtlichen Voraussetzungen unabdingbar. Das öffentliche Baurecht beinhaltet strenge Vorschriften zu Bauplanungen. Auch bei der Durchführung von Bauvorhaben mit Bauunternehmen sind einige Besonderheiten in Bezug auf die vertragliche Gestaltung zu beachten.

Öffentliches Baurecht

Bauvorhaben müssen mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und unterliegen daher dem Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht. Diese sind vor allem im Baugesetzbuch und in den Landesbauordnungen geregelt.

Die gesamte Fläche des deutschen Staatsgebietes unterliegt einer sogenannten Bauleitplanung, d.h. bestimmte Flächen sind bestimmten Nutzungen zugewiesen.

Als vorbereitender Bauleitplan dient der Flächennutzungsplan. Auf Grundlage des Flächennutzungsplans setzen die Gemeinden durch einfachen oder qualifizierten Bebauungsplan fest, welche Baumaßnahmen auf einem Grundstück erlaubt sind. Diese Pläne bilden eine wichtige Grundlage für die Genehmigung von Bauten. Darüber hinaus bestehen in den einzelnen Bundesländern Bauordnungen, die genaue Vorgaben enthalten, wie ein Bau z.B. hinsichtlich der Deckenhöhe auszugestaltet ist.

Die Errichtung eines Bauvorhabens oder die Änderung bestehender Bauten setzt eine Baugenehmigung voraus, über die die Baubehörde der jeweiligen Gemeinde oder des Landkreises entscheidet. Komplexe Vorhaben wie z.B. der Bau einer Industrieanlage müssen ein Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchlaufen, in dem nicht nur die baurechtlichen Vorgaben überprüft werden, sondern auch die Auswirkungen durch Immissionen des Betriebes auf Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz usw.

Die Verfahren zu Baugenehmigung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) können zwischen drei Monaten bis zu zwei Jahren dauern.

Die zuständige Behörde muß die Baugenehmigung erteilen, wenn die genehmigungsbedürftige Maßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht; ein ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtetes Vorhaben ist rechtswidrig. Grundsätzlich ist bei einem Eingriff in das Eigentum durch eine Beseitigungsanordnung die formelle und materielle Illegalität des Bauwerks erforderlich. Ist das Bauwerk genehmigungsfähig, aber ohne Baugenehmigung errichtet, ist der Eigentümer zunächst zur Beantragung der Baugenehmigung aufzufordern. Bis zur Erteilung der Genehmigung ist eine Stilllegungsverfügung der Bauarbeiten oder ein Nutzungsverbot des Vorhabens möglich.

Privates Baurecht

Auch das private Baurecht findet sich in unterschiedlichen Regelwerken. Gesetzliche Vorschriften enthält vor allem das BGB zum Werkvertragsrecht. Daneben vereinbaren auch Private oft die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B), die ursprünglich für die Durchführung öffentlicher Bauvorhaben entwickelt wurde.

Sind Mängel am Bauwerk vorhanden, kann der Auftraggeber in der Regel Nachbesserung, Wand-

lung oder Minderung verlangen. Daneben steht ihm ein Anspruch auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu, wenn der Werkunternehmer den Mangel zu vertreten hat. Die VOB/B schränkt diese Rechte des Auftraggebers ein, so kann er z.B. nicht die Wandlung verlangen.

Die Gewährleistungsansprüche für die Errichtung eines Bauwerks verjähren nach BGB nach fünf Jahren (VOB/B: in der Regel zwei Jahre) nach der Abnahme. Durch eine Individualvereinbarung kann aber eine von der Gewährleistungsfrist abweichende Regelung getroffen werden. Die fünfjährige Gewährleistungsfrist gilt bei einem Altbau entsprechend, der durch erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umgebaut worden ist.

Umweltrecht

Sofern bereits industriell genutzte Grundstücke erworben werden, um diese in gleicher oder anderer Form zu nutzen oder zu bebauen, muß besonderes Augenmerk auf die Umweltbelastung gelegt werden. Zunehmend finden sich in dem Boden Schadstoffe aus früherer Produktionstätigkeit, die gesundheitsgefährdende Immissionen in Boden, Wasser und Luft entwickeln können. Die Verantwortung für die Beseitigung und ggf. Schadenersatz trifft dabei nicht nur den Verursacher der Kontaminierung (Handlungsstörer), sondern auch den jeweiligen Besitzer des Grundstücks (Zustandsstörer). Die Beseitigung der Giftstoffe ist häufig nur mit erheblichem Aufwand möglich, dessen Kosten die des Grundstückswerts um ein vielfaches übersteigen können.

15. Juni 2001

www.caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.

Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR
Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de

REDAKTION (Hannover)

verantw.: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt; Klaus J. Soyka, Dipl. rer. pol.; Heike Thürnagel, Rechtsanwältin; Anja Dexheimer;

unter Mitarbeit von Kenneth S. Kilimnik, LL.M., M.IUR., Attorney at Law (USA); Angelika Herfurth, Rechtsanwältin; Claudia Beckert, Rechtsanwältin; Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt; Véronique Demarne, Juriste (F); Regina Thums, Rechtsanwältin; Dr. jur. Konstadinos Massuras, Rechtsanwalt u. Dikigoros (GR); Susana Crisol Díaz, Abogada (E); Joachim Grouven, LL.M., Rechtsanwalt; Christine Klein, Rechtsanwältin; Thomas Gabriel, Rechtsanwalt; Michail B. Chidekel, LL.M., Adwokat (RUS); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. jur. Xiaoqing Zheng, Juristin (CHIN); Tobia Birnbickel; Christian Holst, Dipl.-Kfm. (FH).

KORRESPONDENTEN (Ausland)

in Amsterdam, Athen, Bangkok, Barcelona, Bombay, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Kiew, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, New York, Oslo, Paris, Peking, Prag, Singapur, Sydney, Stockholm, Tokio, Warschau, Wien, Zürich.

VERLAG

CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.info; Internet www.caston.info

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.