**Immobilienrecht 1**

**Begriffe**

**Immobilie**

Eine Immobilie ist ein unbewegliches Wirtschaftsgut.

Eine Immobilie besteht grundsätzlich aus 2 Bestandteilen.

1. Grundstück
2. Bauwerk

Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche.

Ein Grundstück ist grundsätzlich steuerlich nicht abnutzbar.

Die Grundstücksgrenze finden sich in einem

Grundstückskataster.

Hier werden sämtliche Flurstücke und Gebäude in ihrer

exakten Lage auf der Erdoberfläche und

stets aktuell nachgewiesen.

Das Eigentum und die mit dem Grundstück

verbundenen Rechte sind im Grundbuch verzeichnet.

Das Grundbuch ist bei den Amtsgerichten geführtes

amtliches Register.

Hier wird grundsätzlich für jedes Grundstück

ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

**Gliederung des Grundbuchblattes:**

1. Allgemeine Angaben / Amtsgericht und Blattnummer
2. Bestandsverzeichnis / u.a Katasterangaben
3. Abteilung I / Eigentumsverhältnisse
4. Abteilung II / Lasten und Beschränkungen
5. Abteilung III / Grundpfandrechte

Einsicht in das Grundbuch kann jeder nehmen, der ein

berechtigtes Interesse nachweist.

Eintragungen in das Grundbuch werden nur auf Antrag der

berechtigten Person vorgenommen und sind kostenpflichtig.

Löschungen sind (in den EDV - Auszügen) schwarz

unterstrichen oder durchgestrichen.

Bestandsverzeichnis

Jedem Grundstück wird hierbei eine laufende Nummer

zugewiesen.

Ein Grundstück besteht aus mindestens einem Flurstück.

Ein Grundstück hat eine laufende Nummer im

Bestandsverzeichnis.

Ein Flurstück hat **keine eigene laufende Nummer.**

Liegt Wohnungs- bzw. Teileigentum vor, wird im

Bestandsverzeichnis der Miteigentumsanteil am

Gemeinschaftseigentum in Bruchform

und das Sondereigentum ausgewiesen.

Das Sondereigentum ergibt sich aus der Teilungserklärung

beziehungsweise dem Aufteilungsplan.

Die Teilungserklärung wird vom Grundstückseigentümer erstellt

und muss von einem Notar beglaubigt werden.

Anschließend wird die Teilungserklärung ins

Grundbuch eingetragen.

Die Teilungserklärung dokumentiert die Aufteilung des

Grundstücks in Sonder - und Gemeinschaftseigentum

und regelt das Verhältnis der Eigentümer untereinander.

Der **Aufteilungsplan** enthält die räumliche Darstellung der

zum Sondereigentum / Sondernutzungsrecht gehörenden

Flächen.

**Erste Abteilung**

In Abteilung I

ist / sind der/ die Eigentümer eingetragen.

Der Eigentumserwerb bei Grundstücken setzt

Einigung ( Auflassung) und Eintragung ins Grundbuch voraus.

Für die Eintragung ins Grundbuchamt ist es notwendig,

das eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes

vorliegt.

Eine solche wird erst dann ausgestellt, wenn die

Grunderwerbsteuer bezahlt wurde.

In Abteilung I kommt zudem der Grund des Eigentumserwerbs

zum Ausdruck

( Z.B. Kauf, Erbschaft oder Zwangsversteigerung).

**Zweite Abteilung**

In Abteilung II werden alle Lasten und Beschränkungen mit

Ausnahme der Grundpfandrechte dargestellt.

Im Hinblick auf die Wertermittlung ist diese Abteilung von

besonderer Bedeutung.

Zu diesen Lasten bzw. Beschränkungen

zählen u.a.

* Grunddienstbarkeiten

und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.

Unter einer Grunddienstbarkeit versteht man

ein dingliches Recht (gilt gegenüber jedermann)

an einem Grundstück.

Eine Grunddienstbarkeit ist eine Belastung für das dienende

Grundstück,

welche dem herrschenden Grundstück einen Vorteil bietet.

Wichtig:

**Die betreffenden Grundstücke müssen benachbart sein.**

**Beispiel für eine Nutzungsdienstbarkeit**

* Wegerecht
* Leitungsrecht

**Beispiel für eine Unterlassungs - Dienstbarkeit**

* Nichtbebauungen von Grundstücken

Das öffentlich - rechtliche Gegenstück zur Grunddienstbarkeit

ist die sogenannte Baulast.

Darunter versteht man eine

**öffentlich - rechtliche Verpflichtung**

des Grundstückseigentümers

zu einem sein Grundstück betreffenden Tun , Dulden oder

Unterlassen.

Eine Baulast wird durch Erklärung gegenüber der

Bauaufsichtsbehörde übernommen

und wird in ein Baulastenverzeichnis eingetragen.

**Beispiel:**

Kann ein Eigentümer bei einem Bauvorhaben die notwendige

Abstandsflächen nicht einhalten,

so kann er seinen Nachbarn bitten,

die - fehlende - Abstandsfläche auf seinem Grundstück zu

übernehmen.

Lässt nunmehr der Nachbar insofern eine Baulast eintragen,

so entfällt die Baurechtswidrigkeit des Bauvorhabens,

und eine entsprechende Baugenehmigung kann erteilt werden.

**Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**

Diese bezieht sich nicht auf Grundstücke sondern auf

natürliche oder juristische Personen.

Beispiel:

Wohnungsrecht

**Dritte Abteilung**

hier werden die sogenannten Grundpfandrechte eingetragen.

Diese dienen der Absicherung von Forderungen.

**Man unterscheidet:**

Rentenschuld / *wenig geeignet für die Immobilienfinanzierung*

Hypothek und

Grundschuld

**Hypotheken sind akzessorisch.**

Das heißt, sie sind an das Bestehen der zu sichernden

Forderung gebunden.

Erlischt diese Forderung, erlischt auch die Hypothek.

Grundschulden sind demgegenüber nicht akzessorisch.

Das heißt, sie bestehen auch bei vollständiger

Kreditrückzahlung weiter

und können als Sicherung eines weiteren Kredites verwendet

werden.

Grundschulen sind deshalb flexibler einsetzbar und

werden der Hypothek vorgezogen.

**Von besonderer Bedeutung ist der Rangplatz des**

**jeweiligen Grundpfandrechtes.**

Kreditgeber sind grundsätzlich an einem **erstrangigen**

Grundpfandrecht interessiert.

Eine Vollstreckung in das Grundstück

setzt grundsätzlich einen Vollstreckungstitel voraus.

Zur Vermeidung eines Gerichtsverfahrens

wird eine Vollstreckungsunterwerfungserklärung

in die Grundschuldbestellungsurkunde inkludiert.

**Das bedeutet:**

Der Gläubiger kann eine Vollstreckung

ohne ein gesondertes Gerichtsverfahren durchführen.

Als Vollstreckungsart kommt neben der

**Zwangsversteigerung**

noch eine Zwangsverwaltung in Betracht.

Bei einer Zwangsverwaltung versucht der Gläubiger,

sich aus den laufenden Einnahmen der Immobilie

des Schuldners zu befriedigen (eher selten).

Finanzierung

**Eigenkapital und Fremdfinanzierung**

Eigenkapital

Eigenkapital muss nicht zurückgezahlt und nicht verzinst

werden.

Fremdkapital ist mit Zinszahlungen und einer

späteren Tilgung verbunden.

Kreditgeber für Baufinanzierungen

Geschäftsbanken und Sparkassen refinanzieren sich meist aus

den Einlagen ihrer Kunden.