



Wissenswertes zum Thema

# Immobilienrecht

1 / 3

Immobilienkäufe werden ganz überwiegend mithilfe von Banken refinanziert. Auch dies birgt Verlustrisiken. Insofern ist es in jedem Fall ratsam, einen fachkompetenten Rechtsanwalt Ihres Vertrauens für Immobilienrecht/Bankrecht zu Rate zu ziehen.

Da es dabei häufig um höhere Streitwerte geht, scheuen viele aus Kostengründen den Weg zum Anwalt. Kostspieliger ist es allerdings, wenn sich das Verlustrisiko verwirklicht hat.

## Grundlagen des Immobilienrechts

Immobilien sind weltweit ein ausschlaggebender Wirtschaftsfaktor. Ihr Wert ist in der Regel nicht unerheblich und unterliegt aufgrund von gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen mitunter starken Schwankungen. Der bauliche Zustand, aber auch die Lage der Immobilie haben einen gravierenden Einfluss auf ihren Wert.

Immobilienkrisen, wie beispielsweise in den USA oder den neuen Bundesländern, zeigen deutlich, welchen Schwankungen dieser Markt ausgesetzt ist und welche Folgen diese haben können. Nicht nur Immobilieninhaber, sondern ebenso Mieter und Investoren sind hierbei betroffen. Trotz hoher Unsicherheiten und dem sich wandelnden Markt betrug allein in Deutschland das Transaktionsvolumen im Jahre 2018 über 19,4 Milliarden Euro.

Die Komplexität des Rechtsobjektes Immobilie ist groß. Durch das Eigentum an Grund und Boden besteht hier der sogenannte „Ewigkeitscharakter“. Durch die bei Immobilien besonders hohe wirtschaftliche Relevanz beinhaltet das Immobilienrecht eine Fülle spezieller Schutzvorschriften bis hin zur Notwendigkeit notarieller Beurkundungen. Deren Inhalt ist aber dann in aller Regel verbindlich. Deshalb sollten die Entwürfe notarieller Beurkundungen sorgfältigst gelesen werden. Besser noch ist es, wie dargestellt, seinen Anwalt für Immobilienrecht vor der Beurkundung zu Rate zu ziehen. Eine allgemeine Widerrufsfrist existiert diesbezüglich nicht.



Wissenswertes zum Thema

# Immobilienrecht

2 / 3

Wie bei vielen deutschen Rechtsgebieten gibt es auch im Fall der Immobilien kein „Immobiliengesetzbuch“ bzw. keine einzelne Kodifizierung, in welcher alle Regelungen diesbezüglich niedergeschrieben sind. Immobilienrecht ist vielmehr eine große Ansammlung von diversen Teilrechtsgebieten, die in mehreren Gesetzesbüchern verstreut sind. Ein wesentlicher Teil befindet sich auf dem Gebiet des Privatrechts, das im BGB geregelt ist. Des Weiteren greifen hier auch das Steuerrecht, das öffentliche Baurecht und das Zwangsvollstreckungsrecht.

## Grundstückseigentum, Immobilieneigentum & Wohnungseigentum

Das Gesetz regelt drei Formen des Immobilieneigentums:

- das Eigentum an Grund und Boden (Grundstücksrecht)
- das getrennte Eigentum an einem aufstehenden Gebäude in der Form des Erbbaurechts
- und das Eigentum an einer Wohnung in der Form des Wohnungseigentums (Wohnungseigentumsrecht).

Zum Grundstückseigentum gehören alle festen und dauerhaften Gegenstände, die sich auf dem Grundstück bzw. unterhalb der Erdoberfläche befinden. Sie sind entweder ein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks oder eines aufstehenden Gebäudes. Letztendlich bedeutet das die Zugehörigkeit zum Eigentum des Grundstückseigentümers (§§ 93, 94 BGB).



Wissenswertes zum Thema

# Immobilienrecht

3 / 3

Die gesetzliche Grundlage für das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG). Es handelt sich um eine spezielle Rechtsmaterie. Entsprechend des Gesetzes wird das Wohnungseigentum rechtlich wie das Eigentum an Grundstücken behandelt. Wohnungseigentum ist ein Sondereigentum an einer Wohnung. Es ist mit einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden und beinhaltet ebenso die gemeinsam benutzten Teile eines Gebäudes.

Der Kauf einer Eigentumswohnung zieht zwingend die Mitgliedschaft in einer Eigentümergemeinschaft mit sich. Dies bedeutet mitunter hohes Streitpotenzial. Der einzelne Wohnungseigentümer muss die Gemeinschaftsordnung befolgen. Der Wohnungseigentümer muss damit rechnen, in der Gemeinschaftsversammlung überstimmt zu werden. Bauliche Vorhaben müssen immer einstimmig von allen Wohnungseigentümern beschlossen werden.

Wer sich für Wohnungseigentum entscheidet, sollte die Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft sorgfältig studieren bzw. diese einem Spezialisten vorlegen. Aus dieser lässt sich in der Regel entnehmen, was zum Gemeinschaftseigentum und was zum Sondereigentum des einzelnen Wohnungseigentümers gehört. Von besonderer Bedeutung ist diese Unterscheidung vor allem bei der Kostentragungspflicht. Die Hausordnung, der Verteilungsschlüssel für die Nebenkosten und weitere Angelegenheiten werden in der Satzung der Wohnungseigentümergeinschaft für die Miteigentümergeinschaft verbindlich geregelt.