

Rechtsänderungen im Immobilienbereich
Vortrag im Rahmen der HVB Immobilientage 2008

durch

Rechtsanwaltskanzlei Reschke

Andreas Reschke

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Borsbergstraße 7

01309 Dresden

Tel.: 0351 / 44 182 77

Fax.: 0351 / 44 182 74

E-Mail: info@ra-reschke.de

Home: www.ra-reschke.de

Immobilienrecht:

I.: Einführung

Womit beschäftigt sich Immobilienrecht?

- Erwerb und Errichtung von Immobilien
- Arten der Nutzung von Immobilien
- Rechtsbeziehungen während der Nutzung von Immobilien
- Zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Vorschriften

II.: Erwerb und Errichtung von Immobilien:

- Beginn: Entscheidung, Eigentümer einer Immobilie zu werden
- Festlegung der beabsichtigten Nutzung (selbst oder Vermietung)
- Erreichung dieses Ziels:

Entscheidung: Kaufen oder selbst Bauen

1.: Kauf einer Immobilie:

a.: Kauf einer bereits fertigen Immobilie

aa.: Haus

bb.: Eigentumswohnung

(1).: Wohnungseigentum: Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 II WEG)

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

(3).: Wohnungseigentümer: Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem WEG

b.: Kauf einer noch zu errichtenden Immobilie

aa.: Bauträgervertrag

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

(1).: Werkvertrag: geschuldet wird ein Erfolg, nämlich die mangelfreie Herstellung der Immobilie; Gewährleistungsrecht bestimmt sich nach Werkvertrag

(2).: besondere Rechtsvorschrift: MaBV (-> öffentliches Preisrecht; regelt, dass Zahlungen des Werklohns je nach Baufortschritt erfolgen); Exkurs: Bürgschaft nach § 7 MaBV zur Sicherung aller Geldansprüche des AG

2.: Errichtung einer Immobilie:

Voraussetzung: eigenes Grundstück muss vorhanden sein

a.: Abschluß eines Werkvertrages (§§ 631 ff. BGB)

aa.: Inhalt: Herstellung eines mangelfreien Werks, nämlich der Immobilie

(1).: Parteien

(2).: Werk

(3).: Werklohn (Vergütung)

bb.: Regelungen: Grundsatz: BGB

cc.: Sonderregelungen: VOB/B

→ Rechtscharakter: Allgemeine Geschäftsbedingungen

→ Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB

b.: Besonderheiten:

aa.: Einzelvergabe

bb.: Generalunternehmervertrag: baut auf fremdem Grundstück; erbringt auch eigene Bauleistungen

cc.: Generalübernehmervertrag: baut auf fremdem Grundstück, vergibt alle Leistungen an Dritte

3.: Beauftragung von Sonderfachleuten:

a.: Architekt: Rechtsnatur des Architektenvertrages (Werkvertrag)

HOAI: öffentliches Preisrecht

b.: Statiker

c.: Sachverständige

III.: Mängelrecht (§§ 634 ff. BGB)

1.: Nacherfüllung: § 635 BGB

Unternehmer kann Mangel beseitigen oder Werk neu herstellen

2.: Selbstvornahme (§ 637 BGB)

Besteller kann Mangel selbst beseitigen, wenn

- der Unternehmer zur Nacherfüllung aufgefordert wurde
- dem Unternehmer dazu eine angemessene Frist gesetzt wurde
- die Frist erfolglos abgelaufen ist

➔ **Mangel selbst beseitigen und dafür erforderliche Aufwendungen ersetzt verlangen (ggf. Vorschuß)**

3.: Rücktritt vom Vertrag (§§ 636, 323, 326 BGB)

4.: Minderung (§ 638 BGB): Herabsetzung des Werklohns

5.: Schadensersatz und Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§§ 636, 280, 281, 283 BGB und § 284 BGB)

Excurs:

Mängelrecht bei WEG:

Sachbefugnis für Mängel im Sondereigentum: Eigentümer

Sachbefugnis für Mängel im Gemeinschaftseigentum: WEG;

solange WEG nicht tätig wird: Eigentümer aber zur Leistung an WEG

sobald WEG sich selbst einschaltet (Bsp.: Beschluß): Eigentümer verliert Sachbefugnis

IV.: Problemlösung:

1.: Problemvermeidung

- a.: Definition des Ziels: Wozu brauche ich eine eigene Immobilie?
(Eigennutzung; Dauer der Nutzung; Anlageobjekt; Steuersparmodell; Vermietung)
- b.: Beratung, wie man zum Ziel kommt
- aa.: Finanzierung
- bb.: Planung (Baugenehmigung, Denkmalschutz usw. ?)
- cc.: Vertragsgestaltung (hier: Rolle des Notars; sollte man Verträge vom Anwalt prüfen lassen?)
- dd.: steuerliche Aspekte
- ee.: Prüfung der Vertragspartner vor Vertragsschluß: Liquidität, Seriosität, Versicherungen usw.
- ff.: Sonstige, z.B. öffentlich-rechtliche Vorgaben: (Vermieter: Energieausweis o.ä.)

2.: Errichtung

- ➔ Man sollte sich immer selbst um die Immobilie kümmern!
- ➔ Beauftragung von Sonderfachleuten (Gutachter) bereits während der Bauphase
- ➔ Kontrolle, ob die Beauftragten ihren Pflichten nachkommen (Beispiel: wie oft erscheint der Architekt auf der Baustelle?)
- ➔ Dokumentation: möglichst viel mit Zeitangabe photographieren
- ➔ Schriftliche Dokumentation von mündlichen Vereinbarungen (am besten gar nicht; wenn doch: Vertrag oder Bestätigungsschreiben)

3.: Mängel vor Abnahme

- a.: Rüge; Fristsetzung
- b.: Zurückbehaltungsrechte

4.: Nach Beendigung des Baus (Abnahme):

- a.: Prüfung der Rechte (hier jedenfalls Architekt fragen, ggf. aber auch zum Anwalt)
- b.: Rügen, Fristsetzung
- c.: Gutachter
- d.: Anwalt
- aa.: außergerichtlich
- bb.: gerichtlich
- (1.): Selbständiges Beweisverfahren
- (2.): Mangelprozeß