



TAXACADEMY



Rechtsstand 2022

# Einkommensteuer Aufbauwissen

---

## Grundlagen des Immobilienrechts

Skript zum Online-Training

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Die systematische Einordnung des Immobilienrechts</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Der Erwerbsprozess im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Letter of Intent</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Die Immobilienrechtliche Due Diligence</b>	<b>6</b>
4.1	Einführung	6
4.2	Wesentliche Prüfungspunkte der immobilienrechtlichen Due Diligence	8
4.2.1	Grundbuchsituation	8
4.2.2	Erwerbshistorie / Privates Baurecht	12
4.2.3	Mietrecht	12
4.2.4	Umweltschutz	14
4.2.5	Denkmalschutz	15
4.2.6	Öffentliches Baurecht	15
4.2.7	Sonstiges	17
4.3	Verwertung der Erkenntnisse	18
<b>5</b>	<b>Der Grundstückskaufvertrag mit Auflassung</b>	<b>21</b>
5.1	Wirksamkeitsvoraussetzungen	21
5.2	Die Parteien des Grundstückskaufvertrages	23
5.3	Der Kaufgegenstand	26
5.4	Der Kaufpreis	29
5.5	Fälligkeit des Kaufpreises	31
5.6	Exkurs: Notaranderkonto	35
5.7	Der Übergabetag	36
5.8	Sach- und Rechtsmängel	37
5.9	Übergang von Verträgen	40
5.10	Erschließungsbeiträge	43
5.11	Steuerrecht	43
5.12	Rücktrittsrechte	45
5.13	Auflassungsvormerkung / Auflassung	47
5.14	Belastungsvollmacht	49
5.15	Vollmacht an den Notar / Hinweise	52
5.16	Kosten	52

5.17 Maklerklausel .....	53
5.18 Sonstiges .....	54
<b>6 Vollzug des Grundstückskaufvertrages .....</b>	<b>58</b>

# 1 Die systematische Einordnung des Immobilienrechts



Zu diesem Kapitel finden Sie im Online-Training folgende interaktive Elemente:

## 1 praktische Übung

- 1 Das „Immobilienrecht“ (Grundstücksrecht) im weitesten Sinne umfasst sämtliche Rechtsgebiete, die mit dem Erwerb und der Nutzung von Grundstücken, Gebäuden und Gebäudeteilen zu tun haben. Für das Immobilienrecht relevante Vorschriften sind zu verorten im:
  - ▶ **Privatrecht** (regelt das Rechtsverhältnis zwischen rechtlich gleichgestellten Rechtssubjekten, z.B. Bürgern) wie bspw.: Sachenrecht (insbesondere §§ 873ff. BGB), Kaufrecht (insbesondere §§ 433ff. BGB), Mietrecht (insbesondere §§ 535ff. BGB), Nachbarrecht, Maklerrecht (§§ 652ff. BGB), Erbrecht (§§ 1922ff. BGB), Familienrecht (§§ 1297ff. BGB), Darlehensrecht (insbesondere §§ 488ff. BGB), Bürgschaftsrecht (insbesondere §§ 765ff. BGB), privates Baurecht, Architektenrecht, Beurkundungsrecht (BeurkG), Grundbuchrecht (GBO), Gesellschaftsrecht, Erbbaurecht (ErbbauRG), Wohnungseigentumsrecht (WEG); und im
  - ▶ **Öffentlichen Recht** (regelt das Rechtsverhältnis zwischen Staat und Bürger, Über-/Unterordnungsverhältnis) wie bspw.: Bauplanungsrecht (BauGB und BauNVO); Bauordnungsrecht (Bauordnungen der Länder); Umweltschutzrecht (insbesondere BBodSchG); Denkmalschutzrecht (Denkmalschutzgesetze der Länder); Steuerrecht.
- 2 **Anknüpfungspunkt** im Immobilienrecht ist das **Grundstück im Rechtssinne**, das (zweidimensional) als räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche verstanden wird, der auf einem Grundbuchblatt allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt im Bestandsverzeichnis unter einer besonderen Nummer (sog. laufende Nummer) gebucht ist (oder im Falle des § 3 Abs. 2 GBO zumindest gebucht werden könnte); ein Grundstück kann wiederum aus mehreren katasteramtlich vermessenen Flurstücken bestehen. Aufstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile, die fest mit dem Grund und Boden verbunden sind, gehören zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks, § 94 Abs. 1 S. 1 BGB. Durch das Gebäude nimmt damit das Grundstück dreidimensionale Gestalt an.<sup>1</sup>
- 3 **Ziel dieses Skriptes** ist es, den Erwerbsprozess hinsichtlich einer Bestandsimmobilie darzustellen. Es handelt sich dabei um den typischen Erwerbsfall im Immobilienrecht, bei dem ein Grundstück mit bereits aufstehendem Gebäude im Wege eines **Asset Deals** gekauft und übertragen wird. Davon zu unterscheiden und nicht Gegenstand dieses Skriptes ist insbesondere der Share Deal, bei dem die Anteile an einer Gesellschaft, die eine Immobilie als Vermögensgegenstand im Eigentum hält, gekauft und übertragen werden. Beim Asset Deal und beim Share Deal stehen demnach grundsätzlich unterschiedliche Kaufgegenstände im Fokus, sodass sich hieran anknüpfend auch grundlegende Unterschiede im gesamten Erwerbsprozess ergeben (z.B. Prüfungsgegenstand und -umfang in der Due Diligence,

---

<sup>1</sup> Zu den weiteren Einzelheiten siehe auch Rz. 48ff. (Kaufgegenstand).

notwendige Vertragsmodalitäten etc.). Welche Erwerbsform von den Vertragsparteien gewählt wird, hängt meist primär von steuerlichen Gesichtspunkten ab, kann sekundär jedoch auch von rechtlichen Gesichtspunkten oder allgemeinen Kostenerwägungen geprägt sein.

- 4 Dieses Skript soll den Nicht-Juristen lediglich beispielhaft anhand des Asset Deals in die Grundlagen des Immobilienrechts einführen. Nach der Konzeption der Unterlagen sowie der Präsentation kann damit kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Das Skript vermag lediglich einen groben ersten Überblick über die im Einzelnen angesprochenen Themenkomplexe zu geben und kann eine intensive Beschäftigung mit der weiterführenden Literatur zur Vertiefung nicht ersetzen.

## 2 Der Erwerbsprozess im Überblick



Zu diesem Kapitel finden Sie im Online-Training folgende interaktive Elemente:

### 1 praktische Übung

5 Ein **typischer Ablauf einer Immobilientransaktion** (Asset Deal) kann sich wie folgt gestalten (Aufzählung nicht abschließend; Reihenfolge zum Teil variabel):

- ▶ Auswahl des Objekts (Kriterien: Lage, Bauweise, Ausstattung, Vermietungssituation etc.)
- ▶ Strategische Planung der Transaktion, insbesondere in finanzieller, rechtlicher, steuerlicher und technischer Hinsicht, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Projektphasen (Erwerbsphase / Nutzungsphase / Verkaufsphase)
- ▶ Abschluss eines **Letter of Intent**<sup>2</sup>
- ▶ (Immobilienrechtliche) **Due Diligence**<sup>3</sup>
- ▶ Vertragsverhandlungen
- ▶ Beurkundung des **Grundstückskaufvertrages mit Auflassung**, Signing<sup>4</sup>
- ▶ **Vollzug des Vertrages**<sup>5</sup>
  - Wirtschaftlicher Stichtag (Übergabetag): Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am Kaufgegenstand i.d.R mit vollständiger Kaufpreiszahlung
  - Grundbuchumschreibung: Eigentumsübergang



Je nach Transaktionsvolumen sind selbstverständlich hiervon abweichende, ersetzende oder ergänzende Schritte denkbar. So wird man bspw. für den Erwerb eines Eigenheims regelmäßig mit deutlichen weniger Schritten auskommen, während der Erwerb einer großen Gewerbeimmobilie häufig noch deutlich kleinschrittiger ablaufen wird, wenn z.B. ein aufwendiges Bieterverfahren durchgeführt wird (Erstellung eines Teasers, Auswahl potentieller Investoren, Non-Disclosure-Agreement (kurz: „NDA“, Vertraulichkeitsvereinbarung), Abgabe indikativer und endgültiger Angebote etc.).

Die nachfolgenden Abschnitte des Skripts werden sich auf die standardmäßig durchzuführenden Transaktionsschritten beschränken.

<sup>2</sup> Siehe Rz. 6f.

<sup>3</sup> Siehe Rz. 8ff.

<sup>4</sup> Siehe Rz. 39ff.

<sup>5</sup> Siehe Rz. 102ff.



**TAXACADEMY**

#### **Beratung und Service:**

Tel.: 0761 2160 71 0

E-Mail: [info@tax-academy.de](mailto:info@tax-academy.de)

Fax: 0761 2160 71 99

[www.tax-academy.de](http://www.tax-academy.de)

#### **Postadresse:**

Tax-Academy

Prof. Dr. Wolfgang Kessler GmbH

Postfach 0180

79001 Freiburg

## **Copyright & Haftungsausschluss**

- ▶ Die Unterlagen und Darstellungen sind **urheberrechtlich** geschützt. Die ausschließlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte stehen der Tax-Academy Prof. Dr. Wolfgang Kessler GmbH zu. Jede Art der **Weitergabe** oder weitergehenden Verwendung ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers ist **untersagt**.
- ▶ Die vorliegenden Unterlagen und Darstellungen berücksichtigen den Rechtsstand im Zeitpunkt der Veröffentlichung.
- ▶ Sie geben die von uns als vorzugswürdig erachtete Auffassung wieder. Eine abschließende Darstellung wird nicht garantiert. Wir weisen darauf hin, dass die getroffenen Aussagen durch spätere Entwicklungen in Rechtsprechung und Wissenschaft beeinflusst werden können. In einem solchen Fall besteht keine Informationspflicht.
- ▶ Die Ausführungen ersetzen keine Rechts- bzw. Steuerberatung. Sie stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar und begründen so keinen Haftungsanspruch.
- ▶ Für Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Inhalte wird keine Gewähr übernommen.
- ▶ Wir übernehmen keine Haftung für gegen Sie gerichtete Ansprüche, welche dadurch entstehen können, dass Sie Inhalte und Darstellungen einer weiteren Verwendung zugeführt haben. Dies gilt selbst dann, wenn diese unrichtig oder unvollständig gewesen sein sollten.