

## REVOLUTION IM ZIVILRECHT 2014: TEIL 5

### IMMOBILIEN UND DIE DAMIT VERBUNDENEN DINGLICHEN RECHTE



Dingliche Rechte werden sich ab dem 1.1.2014 grundsätzlich nach dem Neuen Bürgerlichen Gesetzbuch („**NOZ**“) richten. Im Bereich des Immobilienrechts bringt das NOZ eine ganze Reihe von Neuheiten, die bedeutendste von ihnen wird die Sacheigenschaft von Gebäuden betreffen.

#### 1. Das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks

1.1 **Das Gebäude wird zukünftig einen Bestandteil des Grundstücks bilden.** Das bestehende Recht läßt zu, dass das Gebäude und das darunterliegenden Grundstück unterschiedliche Eigentümer haben. Die wichtigste Änderung des NOZ im Sachenrecht wird sein, dass der Raum oberhalb und unterhalb der Oberfläche des Grundstücks den Bestandteil des Grundstücks bilden wird, genauso wie auf dem Grundstück errichtete Gebäude (ausgenommen die sog. zeitweiligen Gebäude), Maschinen und andere auf dem Grundstück verankerte Anlagen, und der Bewuchs des Grundstücks. Falls ein unterirdisches Gebäude nicht als eigenständige Immobilie anzusehen ist (siehe unten), wird auch es zum Bestandteil des Grundstücks, und zwar auch wenn ein kleiner Teil unter einem anderen Grundstück liegt. Versorgungsnetze und Leitungen gelten nach NOZ aus praktischen Gründen allerdings nicht als Bestandteil des Grundstücks.

Mit dem Inkrafttreten des NOZ, d.h. mit dem **1. Januar 2014, werden die meisten Gebäude keine Immobilien (eigenständige Sachen) mehr sein, sondern werden zum Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie errichtet sind.**

1.2 **Das Gebäude verschmilzt jedoch nicht mit dem Grundstück falls der Eigentümer des Gebäudes nicht zugleich Eigentümer** (ggf. im gleichen Miteigentumsverhältnis) des darunter liegenden Grundstücks ist. Damit ein solches Gebäude in der Zukunft mit dem Grundstück verschmelzen kann, **führt das NOZ ein gegenseitiges gesetzliches Vorkaufsrecht ein.** Dieses kann nicht durch Vertrag beschränkt oder ausgeschlossen werden, es besteht bis zur Verschmelzung des Gebäudes mit dem Grundstück. Übertragung von Immobilien bei getrenntem Eigentum an Gebäude und darunter liegenden Grundstück werden daher länger dauern (mindestens um die dreimonatige Frist zur Geltendmachung des Vorkaufsrechts) und weniger planbar. Das Gebäude verschmilzt mit dem Grundstück auch dann nicht, wenn dies die Natur des entweder das Gebäude oder das Grundstück belastenden dinglichen Rechts ausschließen würde, solange solche abweichenden dinglichen Rechte bestehen, wahrscheinlich z.B. Pfandrecht nur auf Gebäude.

- 1.3 Zum Schutz des guten Glaubens Dritter verschmilzt umgekehrt **das Gebäude mit dem Grundstück, wenn das Eigentumsrecht am Grundstück auf einen Dritten übertragen wird, der im guten Glauben ist, dass das Gebäude Bestandteil des Grundstücks ist** (betrifft insbesondere normalerweise kleinere Gebäude, die ins Immobilienkataster nicht eingetragen werden).

## 2. Neue Konzeption von Immobilien

- 2.1 Nach der bestehenden Regelung haben Immobilien notwendig materielle Gestalt. Das NOZ ändert dies. Nach dem **NOZ gelten als Immobilien auch gewisse Rechte**. Gemäß dem NOZ versteht man zukünftig unter Immobilien: a) Grundstücke (einschließlich der Gebäude, die mit ihnen verschmolzen sind), b) dingliche Rechte an Grundstücken (Grunddienstbarkeiten, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte), c) unterirdische Gebäude mit einer eigenständigen Zweckbestimmung (zum Beispiel Brunnen, unterirdische Garagen oder Weinkeller und auch U-Bahn), d) dingliche Rechte an den vorstehend angeführten Gebäuden, e) Rechte, die das Gesetz zu unbeweglichen Sachen erklärt (das neu eingeführte Erbbaurecht), f) Sachen, über die ein Rechtsgeschäft erklärt, dass sie keinen Bestandteil des Grundstücks bilden, wenn eine solche Sache zugleich nicht von einem Ort auf ein anderes ohne Verletzung ihrer Natur übertragen werden kann (zum Beispiel Grotte, Kohlenflöz), g) Einheiten (Wohnungen oder Gewerberäume, als räumlich abgetrennte Teile des Hauses mit Anteilen am Gemeinschaftseigentum der entsprechenden unbeweglichen Sache und Komplexe solcher Wohnungen bzw. Gewerberäume), h) Gebäude, die mit dem Grundstück nicht verschmolzen sind. Die neue Konzeption der Immobilien wird sich unter anderem bei der Verfügungen über Kommunalvermögen aber auch bei Gesellschaften mit Zustimmungserfordernis bei allen Immobilienübertragungen auswirken.

- 2.2 Auch wenn die Gebäude in den meisten Fällen ab dem 1. Januar 2014 zum Bestandteil der Grundstücke werden, werden **Gebäude und Grundstücke für Buchhaltungs- und Steuerzwecke auch weiterhin getrennt erfasst**. Was sich nicht ändert ist dass **lediglich Gebäude abgeschrieben werden können**. Zum Zwecke der MwSt. werden unbewegliche Sachen, einschließlich zum Beispiel des Erbbaurechts, vom Begriff Ware umfasst. **Beim Verkauf von Grundstücken, auf denen ein Gebäude steht**, wird das MwSt.-Regime Anwendung finden, das bislang **lediglich die Gebäude** geregelt hat. Das bedeutet, dass die Übertragung von Gebäuden (einschließlich der darunter liegenden Grundstücke) innerhalb von 5 Jahren nach der Kollaudierung der MwSt. unterliegen wird.

## 3. Erbbaurecht

- 3.1 **Das NOZ führt das Erbbaurecht ein**, und zwar als **ein übertragbares dingliches Recht des Bauherrn** (des Erbbauberechtigten), **ein Gebäude auf oder unter dem Grundstück eines anderen Eigentümers zu haben**. Durch dieses Recht ermöglicht das NOZ bis auf 99 Jahren **die Trennung des Schicksals des Gebäudes und des Grundstücks**. Das eigenständige Gebäude ist lediglich ein Bestandteil des Erbbaurechts, das Erbbaurecht erlischt somit nicht automatisch mit dem Erlöschen des Gebäudes. Praktische Anwendung wird das Erbbaurecht vor allem haben, wenn der Grundstückseigentümer sein Eigentumsrecht nicht übertragen will und wenn keine andere Lösung sinnvoll wäre (zum Beispiel langfristige Miete oder Dienstbarkeit). Das Erbbaurecht kann als Besicherungsgegenstand bereits vor der Entstehung des eigentlichen Gebäudes verwendet werden.
- 3.2 Das Erbbaurecht kann nicht an einem Grundstück bestellt werden, an dem ein Recht besteht, das im Widerspruch zum Zweck des Gebäudes steht. Ist das Grundstück durch ein Pfandrecht belastet, **ist zu dessen Belastung durch das Erbbaurecht die Zustimmung des Pfandgläubigers erforderlich**.
- 3.3 Hinsichtlich des Gebäudes wird der Bauherr **gleiche Rechte wie ein Eigentümer** haben.
- 3.4 Das Erbbaurecht kann durch die Eintragung ins Immobilienkataster auf Grundlage eines Vertrags, durch Ersitzung oder durch Beschluss eines Staatsorgans erworben werden.
- 3.5 Das Erbbaurecht kann **unentgeltlich oder zu einem** einmaligen oder wiederholten **Entgelt** (Erbbauzins) bestellt werden, der Erbbauzins kann wertgesichert werden.
- 3.6 Das Erbbaurecht wird insbesondere die Möglichkeit **umfassen**, auf einem fremden Grundstück **ein neues Gebäude** zu errichten, kann jedoch auch in der Berechtigung bestehenden, **ein bereits bestehendes Gebäude** zu übernehmen (zum Beispiel zum Zwecke deren Reparatur oder Modernisierung).
- 3.7 Das Erbbaurecht kann **übertragen oder belastet** werden (falls sich dies der Eigentümer des Grundstücks vorbehalten hat, wird die Belastung des Erbbaurechts lediglich mit seiner Zustimmung möglich sein, die Belastung des Grundstücks wird jedoch auch vor der Errichtung des eigentlichen Gebäudes möglich sein), das Erbbaurecht geht **kraft Gesetzes auf Erben wie auch andere Nachfolger des Bauherrn über**.
- 3.8 Falls die Vertragsparteien nichts anderes ins Immobilienkataster eingetragen werden, werden der Bauherr und der Eigentümer des Grundstücks ein **gegenseitiges Vorkaufsrecht** haben.
- 3.9 Falls die Parteien nicht anders vereinbaren, hat der Bauherr nach Ablauf der Dauer des Erbbaurechts, gegenüber dem Grundstückseigentümer Anspruch auf Ersatz für das Gebäude in Höhe einer Hälfte des Gebäudewerts zum Zeitpunkt des

Erlöschens des Erbbaurechts haben.

#### 4. Grunddienstbarkeiten

- 4.1 Das NOZ regelt Grunddienstbarkeiten viel ausführlicher als das bestehende Bürgerliche Gesetzbuch. **Zukünftig werden unter Grunddienstbarkeiten die Dienstbarkeiten und die Reallasten verstanden. Für Dienstbarkeiten wird die Passivität des Eigentümers der Sache**, der zu Gunsten eines anderen etwas dulden (zum Beispiel Entnahme von Wassers auf seinem Grundstück) oder etwas unterlassen muss (zum Beispiel auf eigenem Grundstück nicht über eine bestimmte Höhe bauen) typisch sein, **Reallasten werden den Eigentümer der dienenden Sache zur aktiven Handlung verpflichtet** (zum Beispiel dem Berechtigten eine Rente auszuzahlen, einen Teil der Ernte zur Verfügung zu stellen). Das NOZ unterscheidet wie bisher Dienstbarkeiten als Grunddienstbarkeiten (das Recht leitet sich aus dem Besitz einer Sache ab) und persönliche Dienstbarkeiten (die berechnigte Person wird konkret bestimmt).
- 4.2 **Die Dienstbarkeit wird alles umfassen, was zu ihrer Ausübung nötig ist. Das NOZ regelt dispositiv und demonstrativ die in der Praxis üblichsten Dienstbarkeiten** (z.B. die Dienstbarkeit der Versorgungsnetze, Dienstbarkeit des Pfads, Recht auf Wasser, bei den persönlichen Dienstbarkeiten das Nutzungsrecht, Niessbrauch und die Dienstbarkeit der Wohnungsnutzung), die Parteien können andere Rechte und Pflichten vereinbaren als das NOZ festlegt, bzw. die Dienstbarkeiten vereinbaren, die das NOZ nicht vorsieht. Auch weiterhin ist es sehr wichtig, den Inhalt der Dienstbarkeit eindeutig und ausführlich zu vereinbaren.
- 4.3 Dienstbarkeiten belasten typischerweise Immobilien, **zukünftig** wird es jedoch möglich sein, **dass sie auch bewegliche Sachen belasten**. Bei in öffentliche Verzeichnisse eingetragenen Sachen (typischerweise bei beweglichen Sachen) entsteht die Dienstbarkeit durch Vertrag. Sonst entsteht die Dienstbarkeit durch Eintragung im Immobilienkataster, Verfügung für den Todesfall, Ersitzung (eine Dienstbarkeit in Bezug auf Waldgrundstücke kann jedoch nicht ersessen werden), kraft Gesetzes oder behördlichen Beschlusses.
- 4.4 Sehr praxisrelevant ist, dass **der Grundstückseigentümer sein Grundstück durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten seines anderen Grundstücks belasten kann**. Dies wird praktische Anwendung beim Verkauf von Immobilien finden, wenn der Verkäufer vorab eindeutig und dinglich die zukünftigen Verhältnisse (z.B. Wegerechte über das zu verkaufende Grundstück, Verlauf von Leitungsrechten, erlaubte Bebauung etc..) regeln kann. Deshalb legt das NOZ ausdrücklich fest, dass die Dienstbarkeit durch die Verbindung des Eigentums der herrschenden und der dienenden Sache nicht erlischt.
- 4.5 An einer in ein öffentliches Verzeichnis eingetragenen Sache (typischerweise also

Immobilien) wird es möglich sein, eine **Reallast** zu bestellen, die **diese Sache derart belasten wird, dass ihr Eigentümer als Schuldner gegenüber der berechtigten Person zu einer Handlung verpflichtet wird**. Eine Reallast kann auch als Sicherungsmittel verwendet werden. **Die nicht erfüllten Pflichten aus der Reallast, bzw. ihr finanzieller Ersatz, kann der Berechtigte auch von dem neuen Eigentümer der Sache fordern**. Beim Erwerb einer durch eine Reallast belasteten Sache wird es zukünftig nötig sein zu prüfen, ob der bisherige Eigentümer der Sache seinen sich aus der Last ergebenden Pflichten nachgekommen ist. **Eine Reallast kann nicht ersessen werden**. Eine Reallast kann nur zeitweilig bestellt werden, sollte sie als unbefristet bestellt werden, müssen bereits bei der Bestellung der Reallast Bedingungen vereinbart werden, zu denen der Verpflichtete die Möglichkeit hat, sich aus der Last zu befreien.

## 5. Erweiterte Möglichkeiten bei Pfandrechten

- 5.1 Zukünftig kann ein **Pfandrecht an einer Sache** bestellt werden, **an der das Eigentumsrecht erst in der Zukunft entsteht**. Diese Neuerung findet sicher Anwendung bei der Finanzierung von Immobilientransaktionen. Mit Zustimmung des Eigentümers der Immobilie kann das zukünftige Pfandrecht ins Immobilienkataster eingetragen werden. Das Pfandrecht entsteht dann durch Erwerb des Eigentumsrechts durch den Pfandschuldner.
- 5.2 **Das NOZ reduziert die untersagten Klauseln im Pfandvertrag. Ein Verbot der Belastung der Sache durch ein weiteres Pfandrecht (*negative pledge*) kann vereinbart werden**. Wird dann dieses Verbot ins Immobilienkataster eingetragen, gilt es gegenüber Dritten, die dann kein weiteres Pfandrecht an der belasteten Sache erwerben können. Nach der Fälligkeit der besicherten Schuld kann sogar unter großen Unternehmen vereinbart werden, dass der Pfandgläubiger den Pfandgegenstand beliebig verwerten kann oder ihn zu einem beliebigen Preis behalten darf.
- 5.3 Gemäß NOZ wird bei dem versicherten Pfandgegenstand gelten, dass falls die **Versicherung über das Bestehen des Pfandrechts informiert wird**, sie im Falle eines Versicherungsfalles aus dem Versicherungsvertrag **direkt dem Pfandgläubiger leisten muß**.
- 5.4 Unter Beachtung einiger untersagten Bestimmungen **können die Parteien zukünftig im Pfandvertrag vereinbaren, in welcher Weise der Pfandgegenstand** ggf. nach der Fälligkeit der Schuld zu **verwerten ist**. Der Gläubiger wird jedoch stets verpflichtet sein so vorzugehen, dass er den Pfandgegenstand zu einem am gegebenen Ort und zur gegebenen Zeit üblichen Preis verkauft.
- 5.5 **Für die Reihenfolge des Pfandrechts** an der Immobilie, die für die Befriedigung aus dem Pfandgegenstand von entscheidender Bedeutung ist, wird **der Zeitpunkt**



**der Einreichung des Antrags auf Eintragung** des Pfandrechts ins Immobilienkataster maßgebend sein. Die **Pfandgläubiger können jedoch vereinbaren, dass die Reihenfolge** ihrer Pfandrechte **geändert wird**.

- 5.6 Das NOZ führt weiter das **Institut des freigewordenen Pfandrechts ein – entsprechend etwa einer Eigentümergrundschuld in der deutschen Praxis**. Erlischt ein Pfandrecht, die Eintragung im Immobilienkataster wird jedoch nicht gelöscht, gilt das Pfandrecht als freigewordenes Pfandrecht und der Eigentümer der Sache kann es während bis zu 10 Jahren zur Besicherung einer anderen Schuld, bis zur Höhe der ursprünglichen Schuld verwenden. Ins Immobilienkataster kann auch das Verbot der Inanspruchnahme dieses Instituts eingetragen werden.
- 5.7 Eine Neuigkeit stellt auch die Möglichkeit des **Tauschs des Pfandrechts** dar, praxisrelevant bei der Refinanzierung von Krediten. Auch der Tausch von Pfandrechten kann durch die Eintragung im Immobilienkataster mit Wirkung gegenüber Dritten ausgeschlossen werden
- 5.8 **Vor dem 1. Januar 2014 entstandene Pfandrechte richten sich nach der bestehenden Gesetzesregelung**, die Parteien können aber durch **Vereinbarung** die Rechte und Pflichten aus den Pfandrechten dem **NOZ** unterstellen.

## 6. Immobilienkataster

- 6.1 Im Zusammenhang mit der Verabschiedung des NOZ wird ab 2014 auch das neue Gesetz über Immobilienkataster in Kraft treten. Im Unterschied zur heutigen Regelung kommt es zu einigen wesentlichen Änderungen:
- 6.2 **Das Immobilienkataster wird nach Ablauf eines Übergangsjahres durch den Grundsatz der materiellen Publizität, d.h. dem Schutz des guten Glaubens**, beherrscht. Die Ersitzung mit ihrer Zehnjahresfrist wird ab 2015 nicht mehr entscheidend beim Erwerb von Rechten vom Nichteigentümer sein. Sollte der im Kataster eingetragene Zustand dem tatsächlichen Rechtszustand widersprechen, gilt der eingetragene Zustand zu Gunsten derjenigen Person, die das dingliche Recht **im guten Glauben gegen Entgelt** von einer Person erworben hat, die hierzu nach dem eingetragenen Zustand berechtigt war. Der tatsächliche Eigentümer kann seine Rechte bei Gericht geltend machen, jedoch nur in kürzeren gesetzlichen Fristen. Im Immobilienkataster wird dann die Information über das eröffnete Gerichtsverfahren auf Bestimmung des Eigentums- oder anderen dinglichen Rechts in Form der **Anmerkung der Strittigkeit der Eintragung** bei der betroffenen Immobilie vermerkt. Aus Praktikerpunkt muss angesichts des Fälschungsrisikos zumindest zunächst empfohlen werden, dass **jeder Eigentümer der Immobilie mindestens einmal in drei Jahren die Eintragung im Immobilienkataster kontrolliert**.
- 6.3 Auch wird sich der Umfang der erfassten Immobilien ändern. Zukünftig werden keine **sich im Bau befindlichen Gebäude oder Einheiten** eingetragen.

- 6.4 Die Art und Weise der Eintragung von Rechten ins Immobilienkataster – durch Eintragung oder durch Vermerk – bleibt gleich. Durch die **Eintragung** wird jedoch nicht nur die Entstehung eingetragen, wie es bei der heutigen Regelung der Fall ist, sondern auch die **Änderung, das Erlöschen, die Verjährung und die Anerkennung oder Nichtexistenz dinglicher Rechte und zukünftig auch anderer Rechte, die als dingliche Rechte vereinbart werden, wie Miete und Pacht** (im Unterschied von der Miete in der neuen Konzeption wird Gegenstand der Pacht nicht nur die Nutzung der Sache, sondern auch **Genießen der Früchte** darstellen– ein Beispiel ist Pacht des landwirtschaftlichen Grundstücks oder Pacht eines Geschäftsbetriebs). **Aus dem Vorgenannten ist ersichtlich, dass sich im Gegenteil zum heutigen Zustand die Anzahl der Verfahren erhöht, die vergebührt werden.**
- 6.5 Auch das Verfahren über die Eintragung des Rechts vor dem Katasteramt selbst wird anders aussehen. Unverzüglich nach der Annahme des Antrags wird das Katasteramt verpflichtet sein, den Eigentümer der Immobilie, wie auch **jeden, der an der Immobilie ein in das Immobilienkataster einzutragendes Recht hat**, (zum Beispiel Pfandrecht, Grunddienstbarkeit, Mietrecht oder Pacht) zu informieren– der Immobilieneigentümer kann dann statt diese Information per Post zu erhalten, sie auf **sein Handy oder in seinen Mailbox** bekommen, wenn er dies beantragt. Durch diese obligatorische Benachrichtigung verlängert sich jedoch das Verfahren; das Gesetz legt somit lediglich die minimale Frist für die Durchführung der Eintragung fest, und zwar innerhalb von 20 Tagen nach dem Tag der Mitteilung der Eröffnung des Verfahrens den betroffenen Personen. Zum Schutz des Eigentümers ist zu raten, dass **stets die korrekte Adresse im Kataster** eingetragen ist, damit solche Informationen den Eigentümer auch erreichen.
- 6.6 Die Zahl der einzureichenden Ausfertigungen der Verträge wird reduziert, nicht mehr gleich der Anzahl der Teilnehmer der Rechtshandlung plus zwei, sondern nur noch eine Ausfertigung. Die **Verfahrensteilnehmer erhalten somit keine Vertragsausfertigung oder sonstige Urkunde mit dem Vermerk des Katasteramtes**, sondern müssen im Bedarfsfall eine Kopie aus der Urkundensammlung des Katasteramtes anfordern.

## 7. Immobilienübertragungssteuerliche Regelungen

Unabhängig von der Zivilrechtsreform sei noch darauf hingewiesen, dass zukünftig die Immobilienübertragungssteuer auch vertraglich dem Käufer auferlegt werden kann. Wichtig ist, dass die **Einlage von Immobilien in Gesellschaften ab 2014 stets Immobilienübertragungssteuer** auslöst, die Befreiung wegen einer mindestens fünfjährigen Beteiligung an der Gesellschaft entfällt.

**bpv** BRAUN PARTNERS

Palác Myslbek

Ovocný trh 8

CZ-110 00 Prag 1

Tel.: (+420) 224 490 000

Fax: (+420) 224 490 033

[www.bpv-bp.com](http://www.bpv-bp.com)[info@bpv-bp.com](mailto:info@bpv-bp.com)

Unsere Veröffentlichungen dienen nur als allgemeine Information über aktuelle Themen, sie stellen keine Beratung dar. In ihnen werden keine speziellen Umstände, die finanzielle Situation oder spezielle Anforderungen des Lesers berücksichtigt. Unsere Leser sollten nicht ohne professionelle Beratung nur aufgrund dieser Veröffentlichung handeln. Trotz sorgfältiger Zusammenstellung können bpv Braun Partners s.r.o., deren Partner, Mitarbeiter oder kooperierenden Rechtsanwälte und Steuerberater keine Gewährleistung hinsichtlich der Korrektheit und Vollständigkeit der herein enthaltenen Informationen geben und haften nicht für eine aufgrund der Veröffentlichung durchgeführte oder unterlassene Handlung .