

Recht am Bau

Einführung in das
Recht der Immobilienwirtschaft

von

Erdmann, Kukral, Steck, Walker, Weber

Berichte aus der Rechtswissenschaft

**Frank Erdmann, Andreas Kukral, Dieter Steck,
Michael Walker, Dieter Weber**

Recht am Bau

Eine Einführung in das Recht der Immobilienwirtschaft

Shaker Verlag
Aachen 2007

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Copyright Shaker Verlag 2007

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und der Übersetzung, vorbehalten.

Printed in Germany.

ISBN 978-3-8322-6435-2

ISSN 0945-098X

Shaker Verlag GmbH • Postfach 101818 • 52018 Aachen

Telefon: 02407 / 95 96 - 0 • Telefax: 02407 / 95 96 - 9

Internet: www.shaker.de • E-Mail: info@shaker.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	XII
Erster Teil: Einführung.....	1
Zweiter Teil: Öffentliches Recht	3
A. Einleitung.....	3
I. Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Recht.....	3
II. Verfassungsrecht.....	4
B. Verwaltungsrecht	4
I. Verwaltungsverfahren	5
1. Beteiligte am Verwaltungsverfahren.....	5
2. Beginn des Verfahrens.....	5
3. Untersuchungsgrundsatz.....	5
4. Anhörung.....	5
5. Akteneinsicht	5
II. Verwaltungsakt	6
1. Arten des Verwaltungsakts.....	6
2. Tatbestandsmerkmale des Verwaltungsakts	6
a. Maßnahme	6
b. Behörde	7
c. Gebietsklausel	7
d. Regelung.....	7
e. Unmittelbare Rechtswirkung nach außen	7
f. Einzelfall.....	8
3. Gebundene Entscheidung / Ermessensentscheidung	9
4. Bekanntgabe	9
5. Rechtsbehelfsbelehrung.....	10
6. Gerichtliches Verfahren	10
C. Öffentliches Baurecht.....	11
I. Allgemeines	11
1. Funktion des Baurechts.....	11
2. Regeln des Baurechts, Bundeskompetenz und Länderkompetenzen	11
3. Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht	11
II. Bauplanungsrecht.....	11
1. Bauleitplanung.....	11

2.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	12
a.	Flächennutzungsplan.....	12
b.	Bebauungsplan.....	12
3.	Abwägung nach § 1 VI f BauGB.....	13
4.	Verfahren bei Aufstellung von Bauleitplänen.....	13
5.	Inhalt des Bebauungsplans.....	14
III.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	15
1.	Planungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen (§§ 30; 31 I; 34 f BauGB).....	15
a.	Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB).....	15
b.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).....	16
c.	Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB).....	16
2.	Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB).....	17
3.	Erschließung.....	17
IV.	Bauordnungsrecht.....	18
1.	Funktion des Bauordnungsrechts.....	18
2.	Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts.....	18
a.	Verunstaltungsverbot (§ 11 I f LBO).....	18
b.	Werbeanlagen (§§ 2 IX; 11 III f LBO).....	18
c.	Abstandsregelungen (§§ 5 – 7 LBO).....	18
3.	Verfahrensvorschriften.....	19
4.	Baurechtsbehörden (§ 46 LBO).....	20
5.	Baugenehmigung.....	20
V.	Nachbarschutz.....	21
1.	§§ 30 – 33 BauGB.....	21
2.	Grenzabstand.....	21
VI.	Der Rechtsschutz im Baurecht.....	22
1.	Rechtsschutz gegen Bauleitpläne.....	22
2.	Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen.....	22
3.	Vorläufiger Rechtsschutz.....	22
	Dritter Teil: Das Verfahrensrecht.....	24
A.	Der Strafprozess.....	25
B.	Das Verfahren vor den Verwaltungsgerichten.....	26
C.	Der Zivilprozess.....	27
	Vierter Teil: Das Zivilrecht.....	30
A.	Materielles Recht.....	30

I.	Kaufvertrag	31
II.	Miet- und Pachtverhältnis	33
1.	Miete.....	33
a.	Vertragsinhalt.....	33
b.	Vom Vertrag betroffene Personen	33
c.	Vertragsstörungen	34
d.	Beendigung des Mietverhältnisses	34
2.	Pacht	35
III.	Werkvertrag	35
1.	Architektenvertrag	35
a.	Architektenleistung.....	35
b.	Architektenvergütung	36
2.	Bauvertrag.....	37
a.	Bauunternehmer	38
b.	Bauherr	40
B.	Verfahrensrecht	40
I.	Erkenntnisverfahren.....	41
II.	Vollstreckung	42
	Fünfter Teil: Das Grundstücksrecht.....	44
A.	Interessen	44
I.	§ 433 BGB	44
II.	Verpflichtungsgeschäft.....	45
III.	Die unterschiedlichen Interessenlagen der Kaufvertragsparteien.....	45
IV.	Kaufpreisfinanzierung	47
V.	Erfüllungsgeschäft	47
VI.	Fehleridentität	48
VII.	Verfügungsbefugnis.....	49
B.	Verfahren	53
I.	Materielles Grundstücksrecht	54
II.	Formelles Grundstücksrecht.....	54
III.	Grundsätze des Grundbuchrechts	55
1.	Einigungsgrundsatz.....	55
2.	Eintragungsgrundsatz.....	55
3.	Öffentlichkeitsgrundsatz	56
4.	Bestimmtheitsgrundsatz	56

IV.	Eigentumsübertragung.....	56
1.	Einigung	57
2.	Auflassung.....	57
V.	Grundbuchverfahren	59
1.	Antrag.....	59
2.	Bewilligung	61
a.	Arten der Bewilligung	62
b.	Prüfung des materiellen Konsenses	62
c.	Rechtsnatur der Bewilligung	63
d.	Verfügungs- und Bewilligungsmacht / Verfügungs- und Bewilligungsbefugnis	63
e.	Inhalt der Bewilligung.....	64
f.	Wirksamwerden der Bewilligung	64
g.	Rücknahme der Bewilligung.....	64
h.	Vertretung bei Abgabe der Bewilligung	64
3.	Voreintragung.....	65
4.	Nachweis der Eintragungsunterlagen.....	65
5.	Entscheidung des Grundbuchamts	66
a.	Eintragungsverfügung.....	66
b.	Zwischenverfügung.....	67
c.	Zurückweisung.....	67
d.	Eintragungswirkungen	68
e.	Zusammenfassung	68
	Sechster Teil: Das Steuerrecht	69
A.	Einführung	69
I.	Überblick.....	69
II.	Ausgangsfall: Das Zweifamilienhaus	69
B.	Grunderwerbsteuer	69
C.	Grundsteuer.....	71
D.	Einkommensteuer: Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	71
I.	Kurze Einführung in die Einkommensteuer.....	71
II.	Überblick/Begriff der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	73
III.	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens	74
IV.	Abzugsfähige Aufwendungen (Werbungskosten) bei der Vermietung von Immobilien	75
1.	Überblick	75
2.	Anteilige Kürzung der Werbungskosten	75

3.	Veranlassungsprinzip	76
4.	Sofort abzugsfähige Werbungskosten.....	77
5.	Sonderproblem: Aufwendungen für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.....	78
6.	Absetzungen für Abnutzung	78
a.	Überblick.....	78
b.	Bemessungsgrundlage	79
c.	Beginn und Ende der AfA.....	79
d.	Lineare AfA	80
e.	Degressive AfA	80
f.	Exkurs: Außenanlagen und AfA.....	81
g.	Exkurs: Erhöhte Abschreibungen und Sonderabschreibungen.....	82
E.	Einkommensteuer: Gewerblicher Grundstückshandel	83
F.	Einkommensteuer: Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften bei Immobilien	84
G.	Exkurs Einkommensteuer: Bauabzugsteuer	85
H.	Umsatzsteuer und Immobilien	85
I.	Kurze Einführung in die Umsatzsteuer.....	85
II.	Grundstücksverkauf.....	87
III.	Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	87
IV.	Sonderproblem: Berichtigung des Vorsteuerabzugs bei Änderung der Verhältnisse	88