

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 14 – 14. Juli 2015

> Freiwillige Grundstücksumlage löst Grunderwerbsteuer aus

BVerfG, Beschluss vom 24.03.2015 – Az.: 1 BvR 2880/11

Das höchste deutsche Gericht hat in einem Beschluss im März festgehalten, dass Grundstücksübertragungen im Rahmen einer freiwilligen Baulandumlegung der Grunderwerbsteuer unterliegen. Dies verstößt nach Ansicht des Gerichtes nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz.

Im entschiedenen Fall hatte sich ein Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dazu verpflichtet, ein Grundstück mit der zuständigen Gemeinde zu tauschen. Auf diesen Vorgang wurde Grunderwerbsteuer festgesetzt. Dagegen wehrte sich der Grundstückseigentümer mit dem Argument, dies verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz, nachdem im förmlichen Umlageverfahren (§§ 45ff. BauGB) keine Grunderwerbsteuer anfällt. In seiner Entscheidung hält das Gericht fest, dass sich beide Verfahren grundlegend dadurch unterscheiden, dass sie freiwillig erfolgen bzw. die förmliche Umlage ggf. auch mit hoheitlichem Zwang durchgeführt werden kann. Obwohl beide Umlagearten die gleichen bauordnungsrechtlichen Ziele verfolgten, sei keine Gleichbehandlung geboten.

Fazit: Beim Abschluss und insbesondere der Übernahme von Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen gilt es daher genau hinzusehen. Sofern hier freiwillige Umlagen vereinbart sein sollten, muss sich der Eintretende bewusst sein, dass diese Grunderwerbsteuer auslösen.

> Kein gutgläubiger Erwerb an unwirksam begründetem Teileigentum

BGH, Beschluss vom 04.12.2014 – Az.: V ZB 7/13

In einer Entscheidung, die bereits im Dezember des vergangenen Jahres getroffen wurde, hielt der Bundesgerichtshof fest, dass kein gutgläubiger Erwerb an einem Wohneigentum möglich ist, sofern dieses nach der ursprünglichen Teilungserklärung unwirksam ist.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Eigentümer einer Wohneinheit diese Einheit in zwei Wohneinheiten unterteilt. Dabei wurden in der ursprünglichen Teilungserklärung als „Kellerräume“ gekennzeichnete Flächen in Wohnraum umgewandelt. Der Bundesgerichtshof sieht darin eine Grundbucheintragung, die ihrem Inhalt nach unzulässig ist (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO). Ein gutgläubiger Erwerb daran scheidet aus.

Fazit: Wieder einmal zeigt sich, dass der gutgläubige Erwerb mit größter Vorsicht zu genießen ist. Die weit verbreitete Auffassung, dies sei – wenigstens bei Asset Deals – ein allgemeiner Auffangtatbestand, ist falsch. Rechtlich reicht der Anwendungsbereich viel weniger weit als angenommen. Betrachtet man die immer komplexer werdenden immobilienwirtschaftlichen Lagen, dürfte dieser Umstand auch bei Gewerbeimmobilien ein nicht zu vernachlässigender Prüfungsbestandteil sein.

Kontakt für weitere Informationen**Harald Reitze, LL.M.**

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen**Andreas Griebel**

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 14. Juli 2015

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.