

Artikelserie Immobilienerwerb - Teil 4

18.07.2012, 10:44 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Bredereck Willkomm Rechtsanwälte*



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor, Berlin:
Was ist beim Kauf einer Immobilie zu beachten?

Aktuellen Medienberichten zufolge steigen die Mieten insbesondere in den Berliner Bezirken Prenzlauer Berg, Berlin-Mitte, Charlottenburg, Friedrichshain, Kreuzberg und in Teilen von Neukölln zum Teil um 10-14 % jährlich an. Unter anderem hierdurch wird der Immobilienmarkt beflügelt. Medienberichten zufolge erwartet die Immobilienbranche eine Preissteigerung der jetzt in Berlin erworbenen Immobilien in der Zukunft. Der Spiegel zitiert in seiner Ausgabe vom 12. September 2011 einen Immobilieninvestor mit den Worten: „Berlin ist der aufregendste Wohnungsmarkt in Europa.“ In einer Artikelserie besprechen die Autoren die wichtigsten Fragen, die im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb

in Berlin auftreten können:

1. Wer kann eine Immobilie erwerben?
2. Erwerb eines Grundstücke oder Wohnungseigentums?
3. Wie läuft ein Immobilienerwerb ab?
- Heute: 4. Worauf muss ich beim Kaufvertrag besonders achten?
5. Welche Funktion hat der Notar?
6. Wie kann ich mich vor Mängeln des Objekts schützen? Wie kann ich meine Ansprüche im Immobilienkaufvertrag sichern?
7. Was wenn nach dem Immobilienerwerb Mängel auftreten? Zu welchem Verhalten ist zu raten?
8. Wie läuft der Immobilienerwerb aus der Zwangsversteigerung ab?
9. Was muss ich beachten wenn ich ein Objekt zur späteren Vermietung erwerbe? Welche Möglichkeiten einer Mieterhöhung gibt es?
10. Was muss ich beachten wenn ich ein vermietetes Objekt erwerbe mit der Absicht, es selber zu nutzen?

4. Worauf muss ich beim Kaufvertrag besonders achten?

Beim Erwerb eines Grundstücks oder einer sonstigen Immobilie muss der Käufer besonders darauf achten, dass der Verkäufer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Es gilt nämlich der öffentliche Glaube des Grundbuchs. Wenn der Käufer sich mit dem als Eigentümer im Grundbuch eingetragenen Veräußerer über den Immobilienerwerb einigt, kann er nach notarieller Beurkundung und Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch wirksam Eigentum erwerben.

Der gutgläubige Erwerb von Eigentum ist demnach nur dann möglich, wenn das Grundbuch den Veräußerer als Eigentümer ausweist. Selbst wenn der Veräußerer – aus welchen Gründen auch immer – entgegen der Eintragung im Grundbuch nicht Eigentümer des zu veräußernden Grundstücks dar, erwirbt der Käufer wirksam Eigentum am Grundstück.

Hiervon gilt nur die gesetzlich geregelten Ausnahmen, dass ein gutgläubiger Erwerb einer Immobilie nur dann nicht möglich ist, wenn ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen ist oder – praktisch bedeutsam – wenn der Erwerber Kenntnis von der Unrichtigkeit des Inhalts des Grundbuchs hatte.

Besonderheiten gilt es beim Erwerb von Wohnungseigentum zu beachten. Nach einer Entscheidung des OLG Zweibrücken vom 11.2.2011 (Aktenzeichen: 3 W 8/11) scheidet ein gutgläubiger Erwerb einer Eigentumswohnung aus, wenn sich Teilungserklärung, in Bezug genommene Eintragungsbewilligung und Grundbuch hinsichtlich der Zuordnung eines Raums widersprechen.

Auch im Fall einer Doppelbuchung scheidet ein Eigentumserwerb des gutgläubigen Käufers aus. Eine Doppelbuchung liegt vor, wenn eine Eigentumswohnung versehentlich auf zwei Grundbuchblättern gebucht wird.

Zur kompletten Serie gehen Sie bitte auf www.mietrechtler-in.de/immobilienkauf.

Ein Beitrag von Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor, Berlin.

6.10.2011

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte

Berlin-Charlottenburg: Kurfürstendamm 216 (Ecke Fasanenstraße), 10719 Berlin
(U-Bahnhof Uhlandstraße, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten)

Berlin-Mitte: Palais am Festungsgraben, 10117 Berlin, Zufahrt über Straße Unter den Linden
(S- und U-Bahnhof Friedrichstrasse)

Berlin-Marzahn Zweigstelle: Marzahner Promenade 28, 12679 Berlin

(S-Bahnhof Marzahn)

Potsdam: Friedrich-Ebert-Straße 33, 14469 Potsdam

Tel. (030) 4 000 4 999

Mail: Berlin@recht-bw.de

Essen: Ruhrallee 185, 45136 Essen

Tel. (0201) 4532 00 40

Alles zum Mietrecht und zur kompletten Artikelserie: www.mietrechtler-in.de

Wir beraten Mieter und Vermieter bzw. Eigentümer zu allen Fragen des Wohnungsmietrechts, Gewerbemietrechts und Wohnungseigentumsrechts gleichermaßen umfassend.

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Mieter:

- Abwehr von Kündigungen und Räumungsklagen
- Beratung zu den Voraussetzungen einer mieterseitigen (fristlosen) Kündigung
- Durchsetzung Ihrer Mängelbeseitigungsansprüche
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Höhe einer Minderungsquote bei Mängeln der Mietsache (Wohnflächenunterschreitung, Feuchtigkeit, Ungeziefer, Heizungsausfall, Wasserausfall, Geruchsbelästigung, optische Beeinträchtigung durch Stockflecken, undichte Fenster etc.)
- Durchsetzung einer Minderungsquote vor Gericht
- Geltendmachung Ihres Zurückbehaltungsrechts am Mietzins
- Beratung über die beste Vorgehensweise bei Gesundheitsgefahren (toxische Stoffe, gesundheitsbeeinträchtigende Schimmelsporen etc.)
- Beratung zu den Rechten des Mieters bei Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung
- Durchsetzung Ihrer Ansprüche gegen Mitmieter und gegen den Vermieter wegen Lärmbelästigung und anderen Belästigungen durch Mitmieter und andere Dritte
- Abwehr von Mieterhöhungsverlangen
- Abwehr von Modernisierungsmieterhöhungen
- Prüfung Ihrer Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung, Verhandlung mit dem Vermieter/der Hausverwaltung über die Höhe der Nachzahlung
- Kautionsrückforderung
- Prüfung (unwirksamer) Klauseln im Arbeitsvertrag (Schönheitsreparaturklausel, Kleinreparaturklausel, Aufrechnungsverbote etc.)
- Schadensersatzprozesse nach Wasserhavarie oder Feuerkatastrophen
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Vermieter:

- Kündigung eines Mietverhältnisses, und anschließende Räumungsklage
- Berliner Räumung
- Durchsetzung von Mietzinsansprüchen
- Beratung zu Minderungsquoten, Verhandlung mit Mietern über die Höhe von Minderungen
- Unerlaubte Tierhaltung (Kündigung, Unterlassungsklage etc.)
- Durchsetzung von Rechten gegen lärmende und störende Mieter
- Mieterhöhungen (Entwurf von Mieterhöhungsverlangen, Erzielung einer möglichst hohen Zustimmungquote etc.)
- Aufrechnung von Forderungen mit der Mietkaution
- Prüfung und Überarbeitung von Altverträgen anhand neuster Rechtsprechung
- Heilung unwirksamer Mietvertragsklauseln durch Mietvertragsnachträge
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnungsmietvertragsmusters

- Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache etc.
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm für Mieter und Vermieter von Gewerberäumen

Das Gewerberaummietrecht ist eine „Sondermaterie“ innerhalb des Mietrechts, die wohl nur ein ausgewiesener Spezialist überblicken kann. In kaum einem mietrechtlichen Bereich können Fehler bei Vertragsabschluss so gravierende Folgen haben, wie im Gewerbemietrecht. Eine Beratung erfordert nahezu in jedem Fall die besonderen Kenntnisse eines Fachanwalts. Wir beraten Sie hilfreich unter anderem bei

- Prüfung Ihrer Gewerbemietverträge auf Ihre Wirksamkeit
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnittenen Gewerbemietvertrags
- Kündigung Ihrer Gewerbemietverträge (fristlos und ordentlich)
- Beratung zu gewerbemietrechtlichen Sonderproblemen (Schriftform des Gewerbemietvertrages, vorzeitige Kündbarkeit, etc.)
- Miethöhe und Betriebskosten (Preisindex-Klauseln, Beratung zum Wirtschaftlichkeitsgebot
- Konkurrenzschutz (Gestaltung entsprechender Klauseln, Beratung zum vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, Beratung zum Vorliegen von Hauptartikeln oder zu Nebenartikeln, Beratung zu den Folgen der Verletzung des Konkurrenzschutzes)
- Betriebspflicht (Vereinbarung einer Betriebspflicht als Allgemeine Geschäftsbedingung, Besonderheiten bei Einkaufszentren, Vertragsstrafe etc.)
- Begründung- und Verlängerungsoptionen
- Ausschluss von Mieterrechten (Ausschluss bzw. Beschränkung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Auferlegung von Pflichten zur Erhaltung/Instandsetzung der Mietsache etc.)

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Wohnungseigentümer:

- Versammlungen und Beschlüsse (Einberufung von Versammlungen, Anfechtung von Beschlüssen etc.)
- Teilungserklärung (Umwidmung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum, Änderung des Umlagemaßstabs etc.)
- Bestellung und Abberufung des Verwalters
- Wohngeld (Anfechtung eines Beschlusses über den das Wohngeld festsetzenden Wirtschaftsplan, Entziehung des Wohnungseigentums bei fortgesetzter Säumnis bei der Wohngeldzahlung, Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft bei Wohngeldrückstand etc.)
- Bauliche Veränderung und Instandsetzung (Sonderumlage, bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, Anfechtung von Beschlüssen über eine Sonderumlage, Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderungen etc.)
- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- Beratung bei Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

Portrait

Seit vielen Jahren sind wir vor allem in den Schwerpunkten Arbeits- und Mietrecht als Rechtsanwälte tätig. Diese Erfahrung vertiefen wir durch regelmäßige Fortbildung und ständigen fachlichen Austausch. So können wir mögliche Streitpunkte bereits bei der Gestaltung Ihrer Verträge und Ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Ihrem Sinne regeln.

Durch eine realistische Einschätzung Ihrer rechtlichen Position und der Prozessrisiken zeigen wir bereits im Vorfeld auf,

wo eine außergerichtliche Regelung sinnvoll ist. Lassen sich Ihre Interessen nur in einem Rechtsstreit durchsetzen, überzeugen wir das Gericht mit einer kompetenten Darstellung der Sach- und Rechtslage.

Die Zwangsvollstreckung aus den für Sie erstrittenen Urteilen betreiben wir schnell und fantasievoll.

Wir freuen uns auf eine langjährige und persönliche Zusammenarbeit mit Ihnen. Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass der enge und vertraute Kontakt mit unseren Mandanten neben der fachlichen Kompetenz von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg unserer Tätigkeit ist.

News-ID: 649253 • Views: 831 (Stand: 28.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/649253/Artikelserie-Immobilienwerb-Teil-4.html>