

RECHTSANWÄLTE • NOTARE • FACHANWÄLTE FÜR SIE ERFOLGREICH • MIT RECHT



Grundzüge des Planungs-, Bau- und Immobilienrechts im FM

Clemens Krämer

RECHTSANWALT UND NOTAR
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
BERLIN



Veranstaltungsübersicht

- > Immobilienrecht
- ➤ Öffentliches Bau- und Planungsrecht
- > Privates Baurecht
- ➤ Vergaberecht
- ➤ Architektenrecht



Übersicht Immobilienrecht

- > Grundstücksrecht
- ➤ Grundstückskaufvertrag
- ➤ Wohnungseigentum
- > Bauträgervertrag
- ➤ Erbbaurecht
- ➤ Mietrecht
- ➤ Maklervertrag



Szenario:

Der Facility-Manager erhält den Auftrag, zu prüfen, ob zur Arrondierung des verwalteten Grundbesitzes ein benachbartes Grundstück hinzuerworben werden kann oder ob einem derartigen Erwerb ggf. rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Er soll bei einer positiven Beurteilung Kaufverhandlungen einleiten.

Welche Informationen kann er ggf. dem Grundbuch entnehmen?



Recht rund um's Grundstück Grundbuch

Allgemeines

Begriff Grundbuch, Grundbuchblatt,

Loseblattsammlung, elektr. Register

Zuständigkeit Amtsgericht

für die in seinem Bezirk liegenden Grundstücke, ggf. Konzentration

Inhalt jeweils ein Grundstück

ggf. mehrere Grundstücke eines

Eigentümers (§ 4 GBO)



Recht rund um's Grundstück Grundbuch

Aufbau des Grundbuchs

• Bestandsverzeichnis Beschreibung

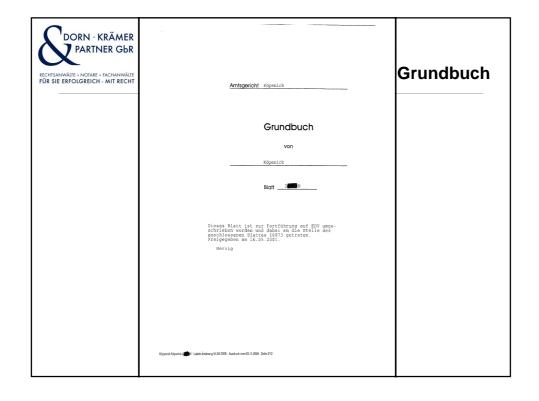
Lage, Größe, Kataster

Abteilung I Eigentümer

Abteilung II Grundstücksbelastungen

• Abteilung III Hypotheken,

Grundpfandrechte



DORN · KRÄMER PARTNER GBR RECHTSANWÄITE - NOTABE · FACHANWÄITE FÜR SIE ERFOLGREICH - MIT RECHT	Amtsgericht Köpenick
	Grundbuch
	von
	Köpenick
	Blatt 2 ARR N
	Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umge- schrieben worden und dabei an die Stelle des geschlossenen Blattes 10873 getreten. Freigegeben am 16.05.2001.



Recht rund um's Grundstück Grundbuch

Bestandsverzeichnis

• Numerierung Definition des Grundstücks

• Katasterbezeichnung Definition der Lage

⇒ Katasterverzeichnis

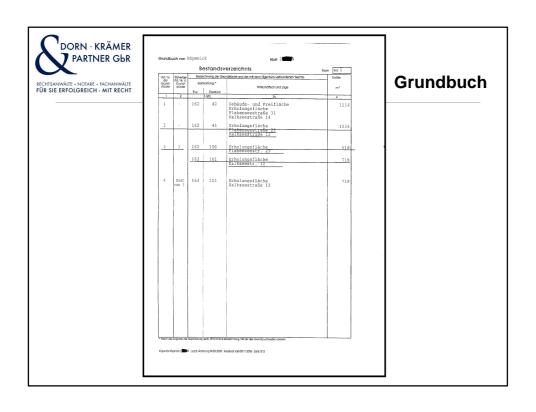
Beschreibung Nutzungsart, Adresse

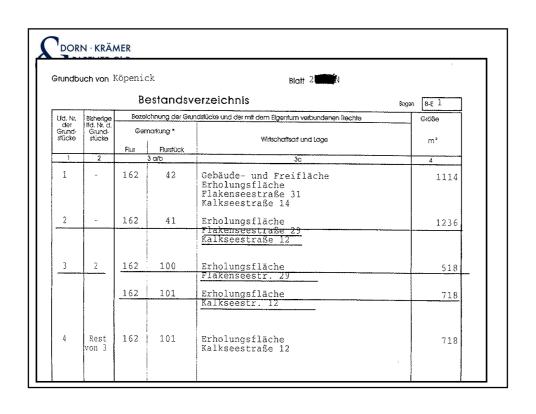
• Größe

• bei WE Anteile, Beschreibung der Einheit,

Teilungserklärung

• Veränderungen





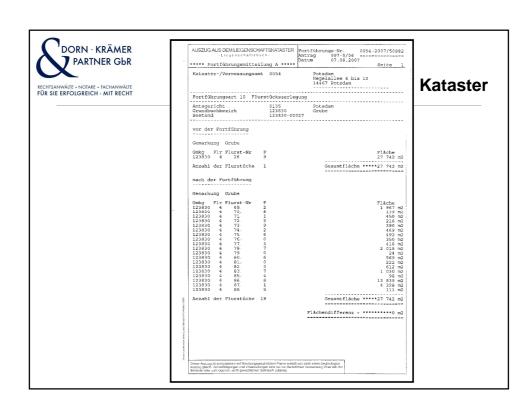
rundbu	ch von Köpenick	Blatt 2			
	Bestandsverzeichnis		Bogan B-ZA 1		
	Bestand und Zuschielbungen	Abschreibungen			
Zur Ifd. Nr. der Grund- stücke		Zur ffd. Nr. der Grund- stücke			
5	6	7	8		
2,3	Bei Umschreibung von Blatt 10873 -unter gleichzeitiger Berichtigung der Angaben nach dem Liegenschaftsbuch- hierher übertragen am 16.05.2001. Herzig Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung Nr. VN 159/01 berichtigt und Nr. 2 als Nr. 3 eingetragen am 13.02.2002. Lehmann Nr. 3 geteilt. Nach Abschreibung Rest als Nr. 4 neu eingetragen am 29.10.2003.	3tlw.	Flurstück 100 übertragen nach Blatt 29846N am 29.10.2003. Thiering		
	Thiering				

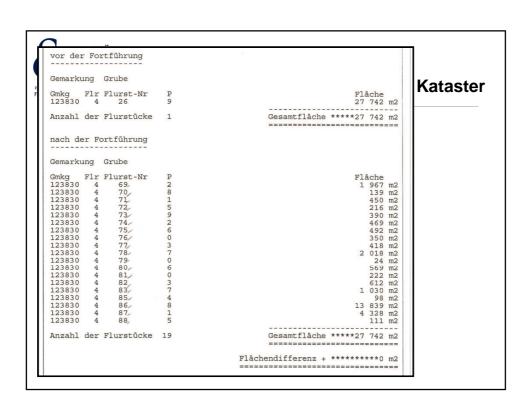


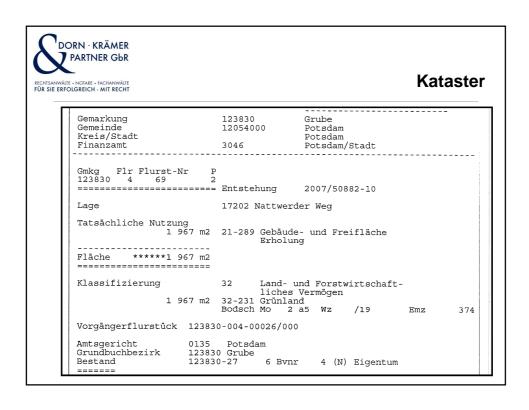
Recht rund um's Grundstück Grundbuch

Bestandsverzeichnis

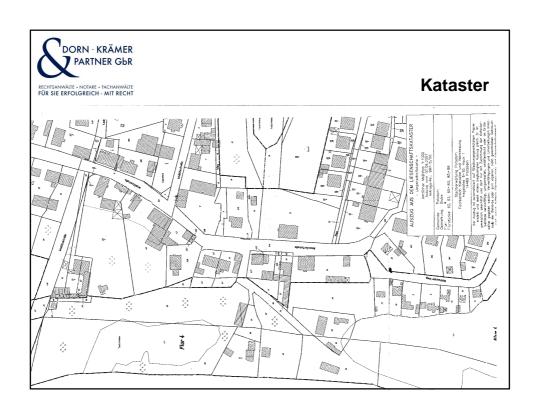
- Alle im Bestandsverzeichnis unter einer laufenden Nummer gebuchten Flurstücke bilden ein Grundstück im Rechtssinne
 - ⇒ Ggf. Teilungserklärung erforderlich
 - ⇒ Für bestimmte Belastungen, z.B. Erbbaurecht, und für Bildung Wohnungseigentum erforderlich
- Bestandsverzeichnis folgt dem Kataster auf Grund Fortführungsmitteilungen
- Lage des Grundstücks ergibt sich aus den Plänen im Kataster (amtliche flächendeckende Beschreibung sämtlicher Flurstücke eines Landes)

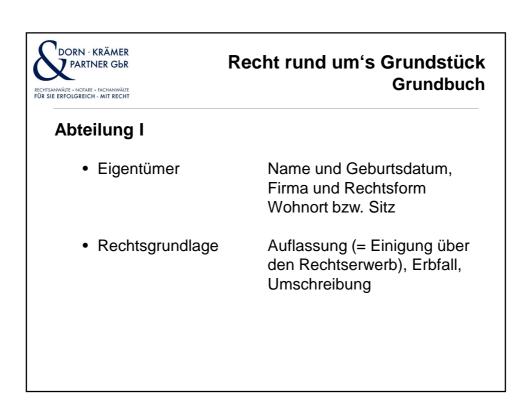


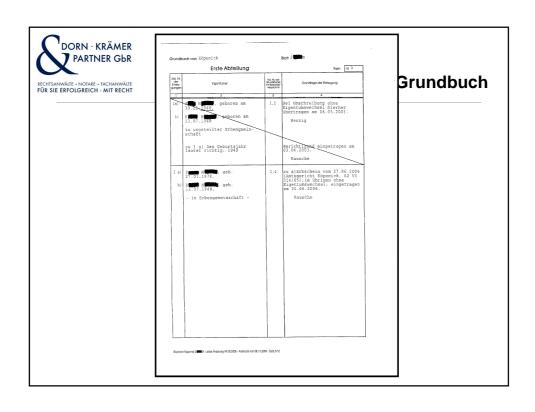


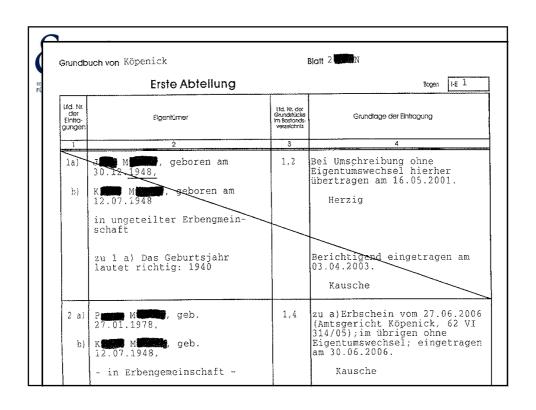


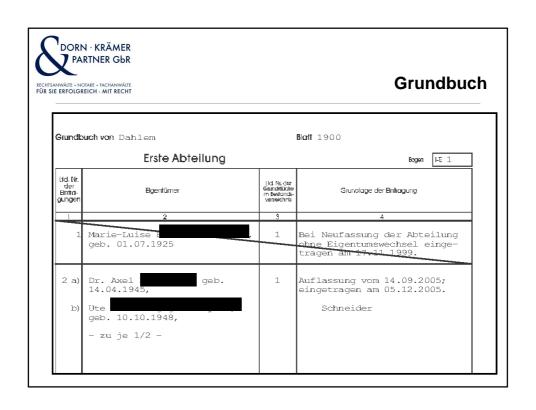
						Kata	151
Gemarkung Gemeinde Kreis/Stadt		123830 120540	00	Grube Potsdam			-
Finanzamt		3046		Potsdam			
Gmkg Flr Flurst 123830 4 70 ====================================	8	Entste	hung Nattwerd		882-10		
Tatsächliche Nutz		21-289	Gebäude Erholun		reifläche		
Fläche ******							
Klassifizierung			liches	Vermögen	wirtschaft-		
	139 m2		Grünlan Mo 2		/19	Emz	:
		2000011					

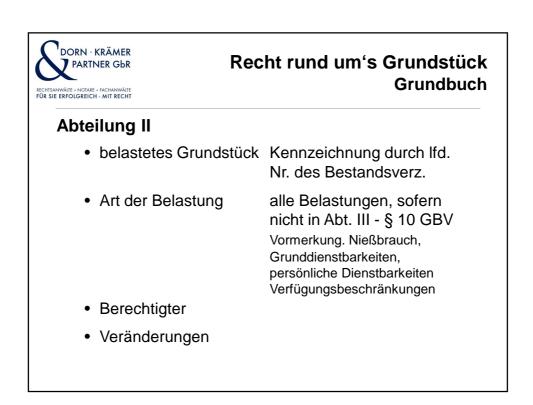












	ARE • FACHANWA		G	rundbuc
Grund	dbuch vo	1 Hellerødorf	Blatt 617N	
		Zweite Abteilung	Bo	gen II-E 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	1.ki Nr. dar Detroffenen Grundsfucke Im Bestands- verzeichns	Lasten und B	eschränkungen	
1_	2		3	
1	1	Vorkeufsrecht für 10. Januar 1959 aufgrund des Vo Staatlichen Notariats Hellorso tragen am 6. März 1991, Umgesch Könio	orf, Āz.: 83-20-462-	989 des 89 einge-

	Zwelte Abteilung Rogen II-E 1
Lfd. Nr. der Eintro- gungen gungen	Lorence and December of the control
1 2	3
	Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Übertragung des Eigentums zu Gunsten der Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung zu Berlin. Gemäß Bewilligung vom 27.06.1924 -Nr. 129 des Notars Sonnenfeld- eingetragen am 20.08.1924 und umgeschrieben am 03.12.1942. Umgeschrieben am 16.05.2001.
	nerzig
2 1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung des Straßenlandes zu Gunsten der Stadtgemeinde Berlin. Gemäß Bewilligung vom 30.03.1933 -Mr. 268 des Notars Horn- einge- tragen am 01.08.1933 und umgeschrieben am 03.12.1942. Umgeschrieben am 16.05.2001.
3 3	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich des Flurstücks 100 für a. geb. 26.04.1962, b) S. geb. B. geb. 12.10.1964, zu je 1/2. Vorrängsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 104.900,00 EUR nebst bis zu 18 % Zinsen jährlich ab dem 14.03.2003 und bis zu 12 % Nebenleistungen einmalig. Gemäß Bewilligung vom 14.03.2003 (UR-Nr. 62/2003, Notar Clemens Krämer in Berlin) eingetragen am 03.04.2003.

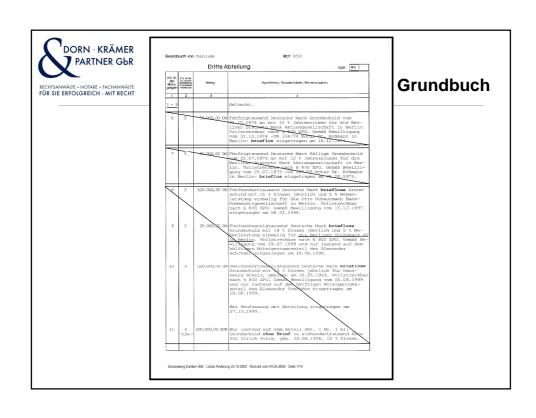
	TIARE - FACHANWAITE EICH - MIT RECHT		Grundbuc
Grundbi	uchvon Köpenick Blatt	2	N
	Zweite Abtellung		30gen
	Veränderungen		Löschungen
Lfd. Nr. der Spatte 1		Lfd, Nr. der Spatte 1	
4	5	. 6	7
1	Vor nebenstehender Last ist der Hypothek Nr. 2 der Vorrang eingeräumt. eingetragen am 28.01.1936 und umgeschrieben am 03.12.1942. Umgeschrieben am 16.05.2001. Herzig	3	Gelöscht am 29.10.2003. Thiering

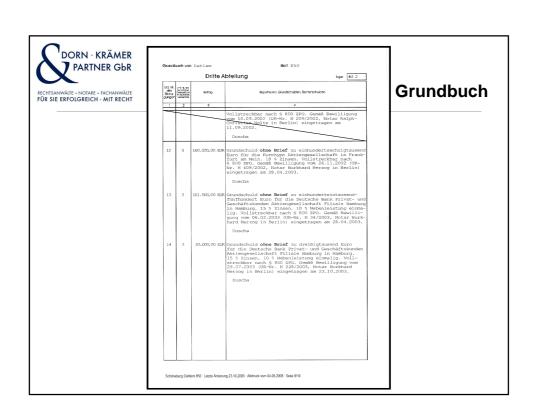


Recht rund um's Grundstück Grundbuch

Abteilung III

- belastetes Grundstück Kennzeichnung durch lfd. Nr. des Bestandsverz.
- Berechtigter
- Art der Belastung Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden § 11 GBV
- Betrag
- Veränderungen





RE	6	2 . 2	4,800,00 M 1.227,10 EUR	Viertausendachthundert Mark der DDR Aufbauhypothek mit 4,5% unter Umständen 12,5% Zinsen von Inanspruchnahme ab für die Sparkasse der Stadt Berlin. Die Forderung erlischt in Höhe der zurückgezahlten Beträge. Unter Bezugnahme auf die Verordnung des Magistrats von Berlin, Hauptstadt der DDR vom 30.09.1960 (VOBL. I S. 691) und die Eintragungsbewilligung vom 28.06.1983 mit dem Range vor allen anderen am Grundstück bestehenden Rechten brieflos eingetragen am 11.10.1983. Umgeschrieben am 16.05.2001.	h
	T	1,2	30.510.00 M 7.799,76 EOR	Dreißigtausendfünfhundertzehn Mark der DDR Aufbauhypothek mit 4,5% unter Umständen 12,5% Zinsen jährlich von Inanspruchnahme ab für die Sparkasse der Stadt Berlin. Die Forderung erlischt in Höhe der zurückgezahlten Beträge. Unter Bezugnahme auf die Verordnung des Magistrats von Berlin, Hauptstadt der DDR vom 30.09.1960 VOBL. I S. 691) und die Eintragungsbewilligung vom 06.08.1984 mit dem Range vor allen anderen am Grundstück bestehenden Rechten brieflos eingetragen am 04.12.1984. Umgeschrieben am 16.05.2001. Herzig	
	8	11, 6	250.000,00 EUR	Grundschuld ohne Brief zu zweihundertfünfzigtau- send Euro für die Dresdner Bank Aktiengesellschaft in Hamburg, Hamburg -Zweigniederlassung der Dresdner Bank Aktiengesellschaft mit Sitz in	

	Dri	fte Abteilung Bogen III-v 1
		Veränderungen
Lfa. Nr. der Spate 1	Betrag	
5	6	7
2	12.000,00 GM	Vor der Last Abt. II Nr. 1 und vor der Hypothek Nr. 1 ist der Hypothek Nr. 2 der Vorrang eingeräumt. Einge- tragen am 28.01.1936 und umgeschrieben am 93.12.1942. Umgeschrieben am 16.05.2001.
		Herzig
2	12.000,00 GM mind. RM	vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung dieser Hypothek, wenn und soweit sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigt, zu Gunsten der Stadt Berlin (Amt für Siedlungs- und Wohnungswesen) in ihrer Eigenschaft als Gläubigerin der Hypothek Nr. 1 eingetragen am 28.01.1936 und umgeschrieben am 03.12.1942. Umgeschrieben am 16.05.2001.
-		Herzig
3	39.500,00 M 10.098,01 EUR	Gemäß § 26a GEMaßnG umgestellt auf zehntausendundacht- undneunzig 1/100 Euro. Eingetragen am 29.10.2003.
- 3	4.141,46 EUR 4.269,29 EUR	
6	1.227,10 EUR 7.799,76 EUR) Thiering

