

Grundstücksrecht und Nachbarschaftsrecht

Unsere Leistungen im Überblick

- Prüfung von Grundstückskaufvertrag und Kaufvertrag Eigentumswohnung
- Beratung zum Vererben von Grundstücken
- Beratung bei Grundschuld, Hypothek, Vorkaufsrecht, Dienstbarkeiten, Wegerecht
- [Vertretung bei Nachbarstreitigkeiten](#)
- Fragen des Grundbuchs (z.B. Durchsetzen Anspruch auf Grundbuchberichtigung)
- [Beratung bei Baugenehmigung, Genehmigung Denkmalschutz, Erschließung](#)
- Beratung und Betreuung beim Kauf und Verkauf von Immobilien in Leipzig

[Besuchen Sie auch unsere Spezialseite zum Grundstücksrecht:](#)

www.grundstücksrecht-leipzig.de

Was wir für Sie tun können

Unser Anwalt für Grundstücksrecht Christoph Häntzschel berät Sie in der Leipziger Kanzlei umfassend und persönlich zu Fragen des Grundstücksrechts, des Immobilienrechts und des [Nachbarrechts](#). Dazu gehören die Prüfung Ihres Grundstückskaufvertrages bzw. eines Wohnungskaufvertrages vom Bauträger ebenso wie [Fragen der Baugenehmigung](#) bzw. einer [denkmalrechtlichen Genehmigung](#) oder die Einhaltung von [Abstandsflächen](#) sowie [Grenzabständen](#) für Gebäude und Pflanzen durch den Nachbarn in Leipzig. Herr Häntzschel ist **Fachanwalt für Verwaltungsrecht**.

Aufgrund unserer Kompetenz im Erbrecht (Rechtsanwalt Alexander Grundmann) beraten wir Sie zu streitvermeidenden Lösungen bei der Vererbung von Grundstücken (vorweggenommene Erbfolge, Schenkung). Wir helfen Ihnen auch bei Regelungen zum Grundstück nach Scheidung bzw. Trennung. Unsere Kanzlei unterstützt Sie auch bei DDR-Immobilien (auch Garagen) und Fragen der sowie im gesamten Nachbarschaftsrecht (z.B. Abstandsflächen, Grenzabstand, Unterlassungsklage, Wegerecht).

Unsere Tätigkeit beschränkt sich nicht auf das Stadtgebiet von Leipzig. Wir unterstützen Sie auch bei rechtlichen Fragen rund um Immobilie und Grundstück im Leipziger Umland, z.B.

Markkleeberg, Borna, Taucha, Eilenburg, Machern, Brandis und Großpösna.

FAQ- Häufige Fragen im Grundstücksrecht

Was ist der Unterschied zwischen Grundschuld und Hypothek?

Im Gegensatz zur Hypothek ist eine Grundschuld nicht akzessorisch zu einer Forderung. Das bedeutet, eine Grundschuld ist nicht von Bestand und Umfang der gesicherten Forderung - beispielsweise einem Darlehen -abhängig und kann für sich allein genutzt werden. In der Regel wird die Grundschuld aber zur Sicherung einer Forderung bewilligt. Dann wird sie als Sicherungsgrundschuld bezeichnet, vgl. §1192 Abs. 1a BGB.

Die Grundschuld und die gesicherten Forderungen, etwa ein Darlehen, sind durch den Sicherungsvertrag (Zweckerklärung/Zwecksbestimmung für Grundschulden) miteinander verbunden.

Was ist eine ehebedingte Zuwendung?

Häufig wird zwischen Ehegatten während der Ehe eine Haushälfte oder ein ganzes Grundstück überschrieben. Rechtlich wird dabei ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück oder das ganze Grundstück übertragen. Nach gescheiterter Ehe stellt sich dann die Frage: Kann man die Grundstücksübertragung rückgängig machen?

Entscheidend ist, wie man das Rechtsgeschäft, das der Übertragung des Eigentums zugrunde liegt, einordnet. In der Regel handelt es sich um eine ehebedingte Zuwendung. Die ehebedingte Zuwendung ist ein Konstrukt der Rechtsprechung, um den besonderen Umständen der Beziehung zwischen Ehegatten Rechnung zu tragen. Im Unterschied zur Schenkung fehlt es der ehebedingten Zuwendungen an der für eine Schenkung wesentlichen Abrede der Unentgeltlichkeit. Der ehebedingten Zuwendung liegt vielmehr die Vorstellung oder Erwartung zugrunde, dass die eheliche Lebensgemeinschaft Bestand haben werde. Die ehebedingten Zuwendungen erfolgen um der Ehe willen und als Beitrag zur Verwirklichung oder Ausgestaltung, Erhaltung oder Sicherung der ehelichen Lebensgemeinschaft. Das führt dazu, dass - auch bei Trennung oder Ehescheidung - in der Regel kein Anspruch auf Rückübertragung des Grundstücks besteht.

Warum sollte man vor dem Hauskauf/Grundstückskauf das Baulastenverzeichnis einsehen?

Im Baulastenverzeichnis sind die Baulasten eingetragen. Baulasten sind öffentlich-rechtliche Belastungen eines Grundstückes. Baulasten sind beispielsweise die Befreiung von Abstandsflächen. Nach der Bauordnung sind zwischen Gebäuden bestimmte Abstandsflächen

GRUNDMANN HÄNTZSCHEL RECHTSANWÄLTE

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig
Telefon: 0341/2 15 39 46
Telefax: 0341/2 15 39 84
post@hgra.de
www.hgra.de

einzuhalten. Die Nachbarn können sich aber einvernehmlich auf eine Grenzbebauung oder sogar Grenzüberbauung einigen. Das kann als Baulast eingetragen werden und „belastet“ dann das „dienende“ Grundstück. Baulasten sind nicht im Grundbuch eingetragen aber wirken gegenüber dem späteren Eigentümer und können den Wert eines Grundstücks erheblich mindern. Um herauszufinden, ob eine solche Baulast besteht, sollte der Käufer vor dem Grundstückskauf unbedingt in das Baulastenverzeichnis sehen. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Rechtsgrundlagen sind in Sachsen § 80 Abs. 1 SächsBO, in Sachsen-Anhalt § 80 Abs. 1 BauO LSA und in Thüringen § 80 Abs. 1 ThürBO.

Informieren Sie sich über Ihre Rechte bei einer persönlichen Beratung im Grundstücksrecht.

Rufen Sie uns zur Terminvereinbarung an. [Kontakt](#)

Weitere Informationen zum Grundstücksrecht finden Sie auf unserer Seite:

www.grundstücksrecht-leipzig.de