

Immobilienrecht in Kanada

Von Sven Walker - Rechtsanwalt bei Dale & Lessmann LLP, Toronto, Ontario, Kanada

Allgemeines

Der Begriff des Immobilienrechts wird im englischsprachigen Rechtssystem mit "*Real Estate Law*" übersetzt.

Der "*title*" oder das Eigentumsrecht ist der wichtigste Grundsatz, sodass niemand mehr übertragen kann, als er selbst besitzt. Die Überprüfung des Titels ist eine der Aufgaben, die der Rechtsanwalt für den Käufer bei einer Immobilienakquisition übernimmt. Der Rechtsanwalt sorgt also dafür, dass der Käufer auch tatsächlich die Eigentumsrechte an dem Grundstück erwirbt.

Grundstücksregistrierung und Grundbuch

Trotz der Verschiedenheiten der Rechtssysteme zwischen Deutschland und Kanada, besteht grundsätzliche Vergleichbarkeit darin, dass auch in Kanada die Registrierung der beurkundeten

Grundstückskaufverträge beim Grundbuchamt (*Registry Office*) erforderlich ist.

Es bestehen aber Unterschiede zwischen dem kanadischen und deutschen Grundbuchrecht und Grundbuchsystem. Der nichtansässige Investor sollte daher bereits vor Abschluss eines Kaufvertrages, oder unbedingt vor Unterzeichnung der beim Grundbuchamt vorzulegenden privatschriftlichen Urkunde (*Transfer of Title* oder *Deed*) den *Title* von einem Rechtsanwalt, durch Einsichtnahme in das Grundbuch (*Land Register*) überprüfen lassen. Wegen des auch hier herrschenden Gutgläubensschutzes ist davon auszugehen, dass alle Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, im Grundbuch eingetragen sind. Der Käufer kann somit durch einen Blick ins Grundbuch die Angaben des Verkäufers überprüfen.

Privat- und öffentlichrechtliche Belastungen des Eigentums

Auch in Kanada sind die Grundpfandrechte und sonstigen Rechte und Belastungen, wie beispielsweise Dienstbarkeiten und Nießbrauch, Versorgungsrechte und

Wegerechte im Grundbuch zu vermerken.

Die tatsächliche Belegenheit des Grundstücks, sowie die Übereinstimmung von Lage und Registrierung des Grundstücks wird durch den Vermessungsplan/Kataster (*Survey Plan*) ausgewiesen. Der Investor ist daher gut beraten, wenn er einen *Survey Plan* jüngeren Datums heranzieht und von seinem Rechtsanwalt überprüfen lässt. Nur aufgrund dieses Planes lässt sich exakt nachweisen, wie viel Land tatsächlich erworben wird. Zusätzlich enthält der *Survey Plan* Informationen über evtl. Überbauten, Zugänge und Versorgungsanschlüsse, gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzte Mauern, sowie die Lage der Gebäude und ihre Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Bestimmungen der jeweiligen Provinz.

Kaufanbot

Nachdem der Käufer sich für ein Objekt entschieden hat, wird gewöhnlich der Immobilienmakler oder -berater dem Käufer ein sogenanntes Standardkaufangebot (*Standard Offer to Purchase*) als Basis einer Vereinbarung vorlegen. Es ist dringend anzuraten, dieses Angebot mit einem Rechtsanwalt durchzugehen und auf die eigenen Bedürfnisse und Wünsche abzustimmen. Wesentlich für einen fremden Käufer ist vor allem, das Wesen des *Offer to Purchase* zu kennen. Der Käufer verpflichtet sich mit Annahme des Angebotes und mit Leistung einer Anzahlung nämlich zur Übernahme von Grundeigentum, ohne dass z.B. alle Einzelheiten der späteren Finanzierung geregelt werden. Der Investor muss sich darüber im klaren sein, dass er durch das angenommene Kaufangebot zwar noch nicht das Recht am Objekt hat, allerdings auch nicht mehr zurücktreten kann und die regelmäßig mit dem *Offer to Purchase* verbundene Anzahlung eventuell nicht mehr zurückerhalten kann. Im Zusammenhang mit der Anzahlung sollte der Käufer darauf achten, dass diese als eine Zahlung verstanden wird, die den Kaufpreis mindert. Der Käufer sollte außerdem darauf

bestehen, dass der Betrag zu seinen Gunsten verzinst wird.

Closing Date

Bei der Wahl des Termins zur Annahme seines Angebots, d.h. des Vertragsschlusses, sollte der Grundstückserwerber die folgenden Überlegungen berücksichtigen und als Konditionen in das Kaufangebot einbauen:

1. Ist die Finanzierung des Kaufs noch nicht geklärt, sollte genügend Spielraum für entsprechende Verhandlungen eingeplant werden. Es ist deshalb außerordentlich wichtig, dass das Kaufangebot nur unter der Bedingung einer Finanzierungsmöglichkeit abgegeben wird, sodass ein Scheitern der Finanzierungsverhandlungen dem Käufer den Rücktritt mit Rückzahlung der Hinterlegung ermöglicht.
2. Dem Rechtsanwalt, der den Kaufvertrag durchführt und der den *Title* überprüft, den man zu erwerben beabsichtigt, sollte genügend Zeit gegeben werden, die Nachforschungen gewissenhaft durchzuführen. Die Zeitspanne, innerhalb der die "Titelprüfung" nach Kaufabschluss gemacht werden soll, sollte als eine Bedingung in das Kaufangebot aufgenommen werden. Ein Zeitraum von ca. 3 Wochen nach Vertragsabschluss sollte es dem Erwerber ermöglichen, den Status bzw. Wert seines *Titles* am Eigentum zu überprüfen, bevor der Vertrag ohne Bedingung angenommen und somit geschlossen ist.
3. Bei gewissen Objekten sollte ein Erwerber ein Kaufangebot nur unter der Bedingung einer zusätzlichen Gebäudeinspektion und Bodenbegutachtung durch einen Experten - z.B. innerhalb der folgenden 15 Tage - abgeben.

Bei der Gestaltung der Konditionen zum Kaufvertrag muss stets bedacht werden, dass die Konditionen sinnlos

sind, wenn sie nicht gleichzeitig dem Kaufinteressenten die Möglichkeit eines Rücktritts vom Kaufvertrag für den Fall eines unbefriedigenden Ergebnisses der Untersuchung einräumen.

Hypothek ("Mortgage")

Der Erwerb von Grundeigentum wird auch in Kanada regelmäßig mit einer Hypothek (der "Mortgage") auf das Grundeigentum finanziert.

Die Belastung des Grundstückes mit einem Grundpfandrecht (der "Mortgage"), das im Grundbuch eingetragen wird, ist also auch in Kanada die wichtigste und gebräuchlichste Art der Sicherheit, die der Schuldner seinem Gläubiger zur Finanzierung des Grundstückskaufes anbieten kann. Da die "Mortgage", ebenso wie im Deutschen Rechtssystem die Hypothek, ein Anhang und Sicherheit für die Forderung ist, erlaubt sich in diesem Zusammenhang auch die Übersetzung mit Hypothek.

Bei mehr als einer Hypothek bestimmt sich auch die Rangfolge unter dem ersten, zweiten oder dritten Grundpfandrechtsgläubiger ("Mortgagor") nach der Reihenfolge der Eintragung der Urkunden. Diese Rangfolge ist genauso wie auch in Deutschland dann wichtig, wenn der Schuldner in Zahlungsverzug gerät und der am Eigentum abgesicherte Wert nicht ausreicht, die Verbindlichkeit auszugleichen. In diesem Fall wird der vorrangige Hypothekengläubiger, der die Zwangsvollstreckung bzw. den auf der Nichtzahlung beruhenden Zwangsverkauf betreibt, vor den anderen Gläubigern befriedigt, die sich teilen müssen, was übrig bleibt.

Wir möchten anmerken, dass die Konditionen der Hypothek, überhaupt, wo es um persönliche Garantien angeht, sich oftmals verhandeln lassen, und dass der Investor hier unbedingt schon in der Verhandlungsphase der Finanzierung einen ortskundigen Rechtsberater einschalten sollte.

Überblick über das Mietrecht in Kanada

(i) *Übersicht*

Nach dem Rechtssystem des *Common Law* handelt es sich bei einem Mietvertrag ("Lease") gewöhnlich um einen schriftlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer ("Landlord") und dem Mieter ("Tenant") bzw. dem Pächter eines Grundstücks.

In Kanada gibt es im gewerblichen Bereich, mangels eines detaillierten Mietrechts, an das der deutsche Investor gewöhnt ist, sehr individuelle, lange und vollständige Verträge. Die Unterstützung des Rechtsanwalts bei der Gestaltung des Mietvertrags (überhaupt im gewerblichen Bereich) ist ratsam, und obwohl die Mietverträge zumeist standardisiert sind, bestehen doch Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung des Mietvertrages zu Gunsten des Vermieters.

(ii) *Mieterschutzgesetzgebung*

Für Mietverhältnisse im Bereich der Wohnraumnutzung bestehen z.B. in Ontario und den anderen kanadischen Provinzen Mieterschutzgesetzgebungen. Sie sind Bestandteil des zum größten Teil kodifizierten Wohnraummietrechts ("Landlord and Tenant Act") und haben Einfluss auf den Zeitraum, wann und zu welchem Prozentsatz frühestens Mieterhöhungen erfolgen können, mit welchen Fristen gekündigt werden kann, welche Gründe für eine Kündigung akzeptiert werden können und in welcher Form diese mitgeteilt werden müssen.

Bevor deshalb in Wohnobjekte investiert wird, sollte rechtlicher Rat darüber eingeholt werden, welche Miet- oder Mieterschutzgesetze am Ort und zum Zeitpunkt der geplanten Investition bestehen. Es ist beispielsweise oft nicht ohne weiteres möglich, einen außergewöhnlich niedrigen Mietzins auf die ortsübliche Miete anzuheben. Regelmäßig wird dann nur ein gradueller Anstieg erlaubt sein.

(iii) *Rechtsbehelfe für den Vermieter*

Falls der Mieter seinen

Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachkommt, kann der Vermieter, besonders im gewerblichen Bereich, nach den Vertragsbestimmungen das Mietverhältnis für hinfällig erachten und die Wider-Inbesitznahme erreichen oder den Vertrag weiterhin als bestehend ansehen und anderweitigen Rückgriff z.B. für eine Pfändung erreichen.

Im gewerblichen Bereich wird der Investor der mit den deutschen Mietrechten in Berührung kommt, das kanadische Mietrecht als vermietetfreundlich empfinden.

Rechtsformwahl für die Immobilieninvestition

Für die Immobilieninvestition stehen in Kanada verschiedene Rechtsformen zur Verfügung.

Je nach Art und Umfang der unternehmerischen Aktivitäten, des gewünschten Grades an Haftungsbeschränkungen und steuerlicher und anderer Überlegungen, kann der deutsche Investor wie folgt Immobilien in Kanada erwerben:

- (a) durch Direktinvestition der Einzelperson
 - (b) durch Gründung einer Personengesellschaft - "General oder Limited Partnership"
 - (c) durch Gründung einer Corporation (vgl. GmbH)
 - (d) durch ein Joint Venture
- Da Treuhandverhältnisse auch auf die Rechtsformwahl einen Einfluss haben können, wird dieses Thema auch noch kurz, nachdem die o. g. Rechtsformen beschrieben wurden, erläutert werden.

(i) *Direktinvestitionen einer deutscher Einzelperson*

Die Direktinvestition ist natürlich die einfachste Organisationsform für die Immobilieninvestition.

Es muss aber bedacht werden, dass es keinerlei Haftungsbeschränkungen gibt und dass der Zugriff auf das Privatvermögen der Investoren für die Begleichung von Verbindlichkeiten möglich ist.

Es wurde unter dem Thema Hypotheken erläutert, dass bei Hypotheken oftmals auf persönlichen Garantien der Investoren bestanden wird. Es ist aber häufig möglich, im gegenwärtigen Markt bei guten Objekten und bei mehr als 35% Eigenkapital, von der persönlichen Garantie abzuweichen. Das bedeutet natürlich, dass die Haftungsrisiken, zumindest für den Hypothekengläubiger, auf den Zugriff auf das Immobilienobjekt als Sicherheit begrenzt sind.

(ii) Gründung einer "General Partnership" oder "Limited Partnership"

In Ontario können für Immobilieninvestitionen auch Personengesellschaften gegründet werden. Die "General Partnership" ist der offenen Handelsgesellschaft ähnlich und die "Limited Partnership" der Kommanditgesellschaft.

Bei der "General Partnership" haften die Mitglieder für die Schulden der Personengesellschaft nicht nur gesamtschuldnerisch (d.h. zu gleichen Teilen), sondern auch einzeln (jedes Mitglied haftet für den vollen Betrag).

Die für Immobilieninvestitionen von deutschen Investoren oft bevorzugte Kommanditgesellschaft, die "Limited Partnership", besteht aus wenigstens einem persönlich haftenden "General Partner" (Komplimentär), der das Unternehmen führt und verwaltet, sowie einem oder mehreren beschränkt haftenden "Limited Partner" (Kommanditisten). Es hat den Vorteil, dass ein "Limited Partner" (Kommanditist) der Gesellschaft gegenüber nur mit seiner persönlichen Einlage haftet. Der Nachteil ist aber, dass, obwohl der Limited Partner gemäß dem Gesellschaftsvertrag gewinnbeteiligt ist, kann er jedoch nicht bei der Geschäftsführung mitwirken, denn sonst wird er als voll haftender Partner angesehen.

(iii) Gründung einer "Corporation"

(a) "Public Corporation"

Die kanadische Kapitalgesellschaft kann entweder eine private oder öffentliche Gesellschaft sein. Eine öffentliche Kapitalgesellschaft ("Public Corporation") ist eine Gesellschaft, die an einer kanadischen Börse notiert ist, und die in vielen Hinsichten der deutschen Aktiengesellschaft gleicht.

(b) "Private Corporation"

Die private Kapitalgesellschaft ("Private Corporation") ist eine Gesellschaft, die nicht an der Börse notiert ist, nicht von einer öffentlichen Gesellschaft kontrolliert wird und weniger als 50 Aktionäre hat. Sie ist der deutschen GmbH sehr ähnlich. Die meisten kanadischen Gesellschaften sind private Kapitalgesellschaften und es besteht der Vorteil, dass kein Mindestkapital erforderlich ist.

Mit Vollzug der Gründung erlangt die "Private Corporation" eine eigene Rechtspersönlichkeit und die Aktionäre üben dann ihre Kontrolle über die "Private Corporation" durch die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte aus, insbesondere durch die Wahl der Direktoren, die für die "Private Corporation" verantwortlich sind. Besitzt eine "Private Corporation" Grund und Boden, so kann sie über diese frei verfügen. Dabei sind lediglich leitende Angestellte (Officers) der "Private Corporation" befugt, für die Corporation zu zeichnen oder die "Private Corporation" zu verpflichten. Die Haftung einer ordnungsgemäß gegründeten "Private Corporation" ist auf ihr Vermögen beschränkt und schließt die persönliche Haftung der Anteilseigner aus.

Abgesehen von den steuerlichen Eigenschaften ist ein wichtiges Merkmal der "Private Corporation", das von einem deutschen Investor beachtet werden muss, dass die Mehrzahl der Vorstandsmitglieder ("Board of Directors") der "Private Corporation" aus einer Mehrheit von

in Kanada residierenden kanadischen Staatsbürgern zusammengesetzt werden muss, obwohl bei einer in Ontario gegründeten "Private Corporation" bei nur zwei Vorstandsmitgliedern nur ein kanadischer Staatsbürger notwendig ist. Auch bestehen persönliche Haftungen für die Vorstandsmitglieder, wenn sie Gesetzeswidrig handeln oder sich nicht für das beste Interesse der Aktionäre einsetzen.

(iv) Joint Venture

Bei einem Joint Venture handelt es sich nicht um eine eigenständige Rechtsform, sondern um die Gemeinschaft von natürlichen Personen, Corporations oder Handelsgesellschaften, um einen bestimmten unternehmerischen Zweck oder ein bestimmtes Projekt zu verwirklichen.

Ein Joint Venture kann in die Rechtsform einer General Partnership, einer Limited Partnership, einer Miteigentümergeinschaft oder einer Corporation gekleidet sein. Im Allgemeinen schließen die Joint Venture Parteien einen schriftlichen Vertrag ab (sei es ein Gründungsvertrag für eine Limited Partnership, eine Miteigentümergeinschaft oder eine Aktionärsvereinbarung), der die Rechte und Pflichten der Joint Venture Parteien bei dem gemeinsamen Projekt festlegt.

Da das Haftungsrisiko des Investors, bei einem Objekt mit guten Erträgen und welches mit genügend Eigenkapital finanziert ist, neutralisiert werden kann, sind die steuerrechtlichen Auswirkungen oftmals maßgebend in der Rechtsformwahl für die geplante Investition.

(v) Treuhandverhältnisse ("Trusts")

Letztendlich, da dieses Thema die Rechtsformwahl der Investition und die Eigenschaften des kanadischen Immobilienrechts angeht, möchten wir auch noch kurz das Thema des Treuhandverhältnisses, des sog.

"Trust" ansprechen.

Der "Trust" ist ein so wichtiger und weitläufiger Begriff im Common Law, dass es nicht möglich ist, seine Definition und Anwendung in dem hier vorgegebenen Rahmen umfassend darzustellen. Der "Trust" findet häufig Anwendung im Gesellschaftsrecht, der Nachlassplanung und im Immobilienrecht. Die Grundsätze des "Trusts" lassen sich aber an Hand der Anwendung im Immobilienrecht veranschaulichen.

Durch den Trust ist die Aufteilung des Eigentums z.B. an einem Grundstück in einen rechtmässigen Eigentümer ("Legal Owner") und Nutzniesser ("Beneficial Owner") möglich, etwa während der Dauer eines Treuhandvertrages. Der Treuhänder ("Trustee") besitzt nur die dingliche Berechtigung am Grundstück ("Legal Interest"), während des Treuhandverhältnisses und ist daher abhängig von den Rechten des Begünstigten (Beneficiary), der das eigentliche Anwartschaftsrecht am Grundstück ("Equitable Interest") innehat.

Vorsicht ist für den Käufer geboten, der mit einem Treuhänder als Verkäufer verhandelt, denn normalerweise grenzt der Treuhandvertrag (Trust Agreement), der das Treuhandverhältnis begründet, die Rechte des Trustees ein.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Sven Walker:
Tel: (416) 369-7848
E-Mail: swalker@dalelessmann.com

Wie schon erwähnt, kann sich der deutsche Investor selbst der Vorteile eines Treuhandverhältnisses bedienen, welche beispielsweise darin bestehen, dem Verkäufer nicht die Identität des Käufers preiszugeben, indem der Kaufvertrag im Namen eines Treuhänders abgegeben wird.