

Rechtliche Stolperfallen rund um Immobilien-Investments...

...vermeiden!

Referent: Marcus Lasar, Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Interdisziplinäre Beratung im Immobilienrecht

auralaw gmbh

Rechtsanwaltsgesellschaft
Heinrich-Hertz-Straße 2
59348 Lüdinghausen

Tel.: +49 (2591) 7952-0

Fax: +49 (2591) 7952-99

E-Mail: marcus.lasar@auralaw.de

www.auralaw.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

Marcus Lasar, Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Geschäftsführer

in Kooperation mit

auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

auraaudit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klara24 gmbh Steuerberatung im Gesundheitswesen

BVFI – Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

- ***Fokus des Immobilien-Investments***
- ***Legal Due Diligence Real Estate und Immobilienbewertung***
- ***Stolperfallen***
- ***Kuriose Urteile***

Fokus des Immobilien-Investments

Wesentliche Frage

Was will ich mit der Immobilie?

Der Fokus des Immobilien-Investments

Wer wird tätig? – Der Investor

Privater Investor

Institutioneller Investor

Family Offices

Health Care Unternehmen

Öffentlicher Sektor

Branchenunternehmen (z.B. Logistik, Industrie)

Due Diligence

Wesentliche Ziele

Verringerung von Informations- und Wissensrückständen
des Erwerbers

Due Diligence

Arten

Legal

Technical

Financial

Tax

Due Diligence

Wesentliche Ziele

Aufdecken und Bewerten von Chancen und Risiken der
Transaktion

Due Diligence

Wesentliche Ziele einer DD Real Estate

Aufnahme der Grundbuchdaten der Immobilie

Analyse der Mietverträge und der Mietsicherheiten

Überprüfung der Versicherungsverhältnisse

Due Diligence

Wesentliche Ziele

Analyse sonstiger Verträge, Rechte und Pflichten

Aufnahme der öffentlich rechtlichen Situation –
ohne Steuern

Immobilienbewertung

Nationale Bewertungsstandards

Verkehrswert/Marktwert nach BauGB (i. V. m.
ImmoWertV)

o Vergleichswert

o Sachwert

o Ertragswert

Beleihungswert nach PfandBG (i. V. m. BelWertV)

Stolperfallen

Öffentlich – Rechtliche Beschränkungen

Bebauungsplan

Art und Maß der Bebauung

Einfügen in den baulichen Zusammenhang

Vorgegebene Nutzungsarten

Natur, und Artenschutz (Die Kreuzkröte)

Stolperfallen

Öffentlich – Rechtliche Beschränkungen

Bebauungsplan

Art und Maß der Bebauung

Einfügen in den baulichen Zusammenhang

Vorgegebene Nutzungsarten

**Im Exposé als Wohnhaus beschrieben, ursprünglich
Gewerbefläche, Nutzungsänderungsgenehmigung nicht
beantragt (Mangel)**

Stolperfallen

Grundstückseigenschaften

Der notarielle Kaufvertrag (Zusicherung von
Eigenschaften, Beschreibung von
Beschaffenhheitsangaben)

Arglistiges Verschweigen eines Mangels, Schadensersatz

Stolperfallen

Das Immobilien-Invest durch eine GmbH

Ausländische Investoren

Stammkapital, Transparenzregister, Geldwäschegesetz

Stolperfallen

Die Finanzierung des Immobilien-Invests

Das Bankengespräch

**Projektunterlagen, Betriebswirtschaftliche
Renditeberechnungen, Geldwäschegesetz,
Transparenzregister, Aufsichtsorgane, Bafin**

Kuriose Mietrechtsurteile

Ein Fan des Cannabis-Anbaus

AG Karlsruhe (Urteil v. 3.2.2017, 6 C 2930/16)

Die Mietsache (Wohnung und Keller) wurde zum perfekt organisierten Anbau von Cannabis genutzt. Dies unter Einsatz eines speziellen „Growschranks“, der ganzjährig gute Wachstumsbedingungen ermöglichte.

Außerordentliche fristlose Kündigung berechtigt?

Kuriose Mietrechtsurteile

Der kaltherzige Vermieterin

AG Köln (Urteil v. 5.7.2016, 205 C 36/16)

Die Heizungsanlage wurde von der Vermieterin zwecks Energieeinsparung nachts abgeschaltet. Dies hatte zur Folge, dass es in der Wohnung in kalten Nächten auf 14 bis 15 Grad abkühlte. Leider froren die Mieter, die aus beruflichen Gründen stets zwischen fünf und halb sechs aufstehen mussten.

Stellen Temperaturen unter 18 Grad in der Nacht einen Mietmangel dar?

Kuriose Mietrechtsurteile

Eine unerträgliche Brise

AG Wolfratshausen (Urteil v. 5.12.2016, 205 C 36/16)

Ein Ehepaar auf dem Nachbargrundstück der Mietsache fühlte sich belästigt, wenn beim Nachbarn Waschtage war und dessen Wäschetrockner lief. Die Duftstoffe aus dem Waschmittel, die auf ihr Grundstück hinüberwehten, seien unerträglich.

Besteht ein Unterlassungsanspruch?

Kuriose Mietrechtsurteile

„Kippeliger“ WEG Beschluss

LG Koblenz (Urteil v. 22.8.2016, 2 S 15/16)

Eine WEG Gemeinschaft hat in der WEG Versammlung beschlossen, dass zukünftig allein der Hausmeister befugt sein soll, die Fenster in den Fluren zu kippen. Es sollte verhindert werden, dass die Fenster zu lange offenstehen und die Flure auskühlen.

Kann ein einzelner WEG´ler sich hiergegen erfolgreich wehren?

**Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit!**