

# 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](mailto:marcus.lasar@auralaw.de)

[www.auralaw.de](http://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!**