



MaklerTalk 07.10.2021



Marcus Lasar

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Interdisziplinäre Beratung im Bau- und 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



Unser Beratungsansatz

ganzheitliche Beratung – 360° Grad

persönliche Beratung durch Fachanwälte

spezialisiert auf das Immobilienrecht

100 % kostentransparent



Unsere Stärken

vorausschauend und durchsetzungsstark

gestaltend und streitvermeidend

entlastend und kompetent

schnell und digital



Wer sind unsere Mandanten

Immobilienunternehmen und Bauunternehmen

Makler und WEG Verwaltungen

Immobilisten (Vermieter und Bestandshalter, Private Bauherren)

Architekten, Ingenieure, Fachplaner und Sachverständige

Handwerker



“Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler” „Haftung des Maklers für Exposé-Angaben“



Teil 1

“Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler”



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Fokus des Immobilieninvestments

Due Diligence

Immobilienbewertung

Vermarktung (Netzwerk)



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Die Projektphasen

Projektidee und Planung

Finanzierung (Fördermittel) und Vermarktung

Bauphase bis Projektende (z.B. Projektveräußerung als Ganzes)



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Fokus des Immobilieninvestments

Wesentliche Frage:

Was soll mit dem Grundstück / der Immobilie passieren?



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Fokus des Immobilieninvestments

Wesentliche Frage:

Wer wird als Investor tätig?



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Unterstützungsleistung: Zusammenführen von Netzwerken!?

Bauträger und / oder Investor(en)

Banken, Behörden

Architekten, Brandschutz als Fachplaner



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Due Diligence

Was ist das bzw. sind u.a. die Ziele?

Verringerung von Informations- und Wissensrückständen

Aufdecken und Bewerten von Chancen und Risiken des Immobilieninvests



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Due Diligence

Arten:

Legal, Technical, Financial, Tax



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Due Diligence

u.a.:

Aufnahme der Grundbuchdaten der Immobilie

Analyse der Mietverträge und der Mietsicherheiten



Immobilieninvestment, Unterstützung durch Makler

Immobilienbewertung

Nationale Bewertungsstandards:

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

Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertmethode

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



Teil 2

„Haftung des Maklers für Exposé-Angaben“



Haftung des Maklers für Exposé-Angaben

Exposéangabe "Mansardenzimmer" für nicht bewohnbaren Raum: Sachmangel!

Wird in einem Verkaufsexposé ein Raum als "Mansardenzimmer" bezeichnet, kann der Käufer erwarten, dass dieser Raum im Dachgeschoss dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

LG Verden, Urteil vom 04.12.2012 - 4 O 163/12



Haftung des Maklers für Exposé-Angaben

Baugenehmigung fehlt: Arglistige Täuschung?

- 1. Das Fehlen einer notwendigen Baugenehmigung stellt grundsätzlich einen Fehler im Sinne von § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. dar. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob die Einrichtung genehmigungsfähig ist, weil die Baubehörde die Nutzung bis zur Erteilung der Genehmigung untersagen kann.**
- 2. Bei der Täuschung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels handelt arglistig, wer einen Fehler der Kaufsache kennt oder zumindest für möglich hält, gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Fehler nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.**
- 3. Bei einer "ins Blaue hinein" abgegebenen objektiv unrichtigen Erklärung liegt auch bei gutem Glauben des Erklärenden Arglist vor, wenn der Handelnde das Fehlen einer zuverlässigen Beurteilungsgrundlage nicht offenlegt.**

OLG Hamm, Urteil vom 21.02.2008 - 22 U 145/07 in BauR 2008, 1468; NJW-RR 2009, 68



Haftung des Maklers für Exposé-Angaben

Was bedeutet Kernsanierung?

- 1. Wird in einem notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag die Gewährleistung ausgeschlossen, haftet der Verkäufer für unrichtige Beschaffenheitsangaben in einem Maklerexposé, die im Kaufvertrag keinen Niederschlag gefunden haben, nur, wenn ihm eine arglistige Täuschung vorzuwerfen ist.*)**
- 2. Wenn ein Gebäude im Exposé als kernsaniert beschrieben wird, folgt daraus in der Regel nur, dass es durch diverse bauliche Sanierungsmaßnahmen wieder in einen neuwertigen Zustand versetzt worden ist und dass dabei alle Elemente, die nicht zu den tragenden Strukturen gehören, ausgetauscht worden sind.*)**
- 3. Zur arglistigen Täuschung über Hausschwammbefall.*).**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.11.2016 - 24 U 48/16



Haftung des Maklers für Exposé-Angaben

Keine Arglist, wenn Fläche nach Weitergabe an Makler nicht überprüft wird!

Die Verkäuferin handelt nicht arglistig, wenn sie nicht offenlegt, dass sie das Exposé selbst nicht eingesehen oder überprüft hat, wenn sie der Maklerin gegenüber zutreffende Angaben gemacht hat, die Maklerin aber versehentlich und ohne Wissen der Verkäuferin eine falsche Flächenangabe in das Exposé aufgenommen hat.

OLG Bremen, Urteil vom 21.11.2013 - 3 U 23/13



Haftung des Maklers für Exposé-Angaben

Mängelansprüche bei Abweichung der tatsächlichen Grundstücksgröße?

- 1. Bei den Flächenangaben einer Immobilie handelt es sich um so wesentliche Informationen zum Kaufgegenstand, dass solche für den Erwerber des Grundstücks erkennbar von großer Bedeutung sind. Erklärungen hierzu müssen dennoch hinreichend konkret und deutlich getroffen werden.**
- 2. Wenn sich der Käufer eines Grundstücks erst am Rande eines Notartermins ganz allgemein nach der Richtigkeit der Zahlen im Maklerexposé erkundigt, ohne Darlegung von Bedenken hinsichtlich der Grundstücksgröße, kann ein objektiver Erklärungsempfänger der betreffenden Bestätigung keine bindende Erklärung entnehmen.**

OLG Bremen, Urteil vom 21.11.2013 - 3 U 23/13



Haftung des Maklers für Exposé-Angaben

Der Verkäufer einer Immobilie haftet nicht für Angaben im Energieausweis!

Die bloße Aushändigung eines Energieausweises durch den Makler führt nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 BGB..

OLG Schleswig, Urteil vom 13.03.2015 - 17 U 98/14



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

