



Due Diligence beim Immobilienkauf durch den Verbraucher?

Wer gewerblich Immobilien kauft ist mit dem Instrument der due diligence hinreichend vertraut. Aber muss auch der Verbraucher, der eine Immobilie für den eigenen Bedarf erwirbt eine due diligence durchführen?

1. Was versteht der folgende Artikel unter due diligence

Die due diligence ist die sorgfältige Prüfung der rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Faktoren im Zusammenhang mit dem Kauf einer Immobilie (oder eines Unternehmens).

Der vorliegende Artikel schränkt diesen umfassenden Begriff auf eine rechtliche due diligence durch den privaten Käufer einer Immobilie zur Prüfung derer Geeignetheit

für den beabsichtigten Zweck, z.B. der Eigennutzung als Wohnung oder Gewerbeimmobilie und der eventuellen (teilweisen) Vermietung ein.



Nico Bergerhoff, Syndikus des IVD Süd

2. Benötigt der Verbraucher eine due diligence?

Um dies zu beantworten muss zuvorderst die Frage gestellt werden, ob es Risiken gibt, die durch eine rechtliche Prüfung vermieden werden können. Wenn

solche Risiken bestehen, und insbesondere, wenn solche durch eine hinreichende Prüfung vermieden werden können, dann macht es Sinn auch in diesen Fällen eine rechtliche Prüfung der Rahmenbedingungen der zu erwerbenden Immobilie durchzuführen.

Daher sollen im Folgenden einige typische Risiken des Immobilienerwerbs aufgezeigt werden, um zu prüfen, ob diese erkennbar sind und vermieden werden können.

a) Beabsichtigte Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses

Häufig bestehen im zu erwerbenden Objekt bereits Mietverhältnisse, welche der Kaufinteressen möglicherweise beenden möchte, um das Objekt selbst zu benutzen. Das Instrument hierfür wäre eine Eigenbedarfskündigung.

Gerade diesbezüglich bedarf es einer Prüfung, ob eine solche Eigenbedarfskündigung möglich ist:

Besteht eventuell ein vertraglich (wirksam) vereinbarter Kündigungsausschluss, oder ein befristeter Mietvertrag? Diesbezüglich ist der Mietvertrag zu prüfen, sind die dortigen Vereinbarungen wirksam? Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine unwirksame Befristung möglicherweise in einen Kündigungsausschluss umgedeutet werden kann, so dass der Käufer trotz unwirksamer Befristung am Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung gehindert wäre.

Oder greift ein gesetzlicher Kündigungsausschluss, z.B. beim ersten Verkaufsfall nach Teilung eines Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum nach § 577 BGB? Und wenn ein solcher Kündigungsausschluss besteht, wie lange? Drei Jahre nach § 577 BGB, oder bis zu 10 Jahren auf Grund einer landesgesetzlichen Regelung?

Die damit verbundenen Risiken sind alle erkennbar, und dadurch können Fehlinvestitionen vermieden werden, oder vor Erwerb eine Lösung mit dem Mieter gefunden werden.

b) Fortzusetzendes bestehendes Mietverhältnis

Aber auch dann, wenn das Mietverhältnis bestehen bleiben soll muss es geprüft

werden. So kann es zum Beispiel massive Auswirkungen auf die Rendite haben, wenn die Betriebskostenregelung für den Vermieter nachteilig ist. Liegt möglicherweise eine Inklusivmiete vor? Dann wird durch ein Anstieg der Nebenkosten der Mietertrag geschmälert, zudem sind Mieterhöhung deutlich erschwert, da vor einer Mieterhöhung jeweils der tatsächliche Anteil der Kaltmiete in der Inklusivmiete berechnet und im Streitfall mit dem Mieter auch bewiesen werden muss.

Sind bei Vereinbarung einer Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung alle Betriebskosten umgelegt? Unvollständige oder fehlerhafte Eintragungen in einem Formularmietvertrag können dazu führen, dass eine oder mehrere Betriebskostenpositionen nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Der Vermieter bleibt auf diesen Kosten sitzen, der Ertrag ist wiederum geschmälert.

Ist bei Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale eine Erhöhungsmöglichkeit im Vertrag vorgesehen (ohne vertragliche Vereinbarung kann die Pauschale nicht erhöht werden, § 560 Abs.1 BGB)?

Wie werden die Heizkosten abgerechnet? Kommen auf den Käufer möglicherweise Forderungen des Mieters zu hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung mit Verbrauchserfassungsgeräten?

Wie ist die Miethöhe geregelt? Gibt es vertragliche Anpassungsklauseln, oder muss auf die gesetzlichen Regelungen zurückgegriffen werden? Wenn ja, wie kann die Vergleichsmiete ermittelt werden? Liegt die Wohnung innerhalb einer Stadt, in welcher ein Mietspiegel besteht, oder muss die Vergleichsmiete durch Vergleichswohnungen oder Gutachten ermittelt werden?

Gilt für die Wohnung die Mietpreisbremse, und wenn ja: Sind deren Vorgaben eingehalten, oder droht eine Reduktion der Miete, wenn der Mieter den Verstoß gegen die Mietpreisbremse rügt?

Wer ist für die Schönheitsreparaturen zuständig? Liegt eine wirksame Abwälzung dieser auf den Mieter vor? Wenn nicht, dann ist der Vermieter verpflichtet, die Renovierungen auszuführen, auch schon während des laufenden Mietvertrags.

Auch diese Risiken sind alle bei sorgfältiger Prüfung erkennbar, und können vor Fehlinvestitionen schützen.

c) Belastungen des Grundstücks

Häufig wird übersehen, das Grundstück auf mögliche Belastungen zu prüfen. Damit sind nicht Eintragungen ins Grundbuch gemeint, auf diese wird in den meisten Fällen geachtet. Aber wird zugleich auch das Baulastenverzeichnis geprüft? Auch hier können (nicht im Grundbuch ersichtliche) Belastungen eingetragen sein, z.B. Wegerechte oder Stellplatzrechte für Nachbargrundstücke. Nur in Bayern entfällt dieser Punkt mangels Existenz eines Baulastenverzeichnisses.

Besteht ein Eintrag im Altlastenverzeichnis? Liegt das Grundstück im Bereich einer Sanierungssatzung der Gemeinde? Das kann erhebliche Einschränkungen mit sich bringen, z.B. die Notwendigkeit der Zustimmung der Gemeinde bei Vermietung und Verkauf oder die Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

An diese Feststellung knüpft die Frage an, was die jeweiligen Eintragungen bedeuten. Ein Wegerecht über das zu erwerbende Grundstück steht in Abt. II des Grundbuchs. Aber wer muss den Weg unterhalten, wer hat die Verkehrssicherungspflichten? Gibt es eine Vereinbarung darüber, wo genau auf dem Grundstück der Weg liegen muss?

Diese Fragen beantwortet der Eintrag im Grundbuch nicht. Aber gerade die Frage nach der Verkehrssicherungspflicht auf einem Weg birgt erhebliche Haftungsrisiken, die man versichern kann, aber nur, wenn man davon Kenntnis hatte! Und die verbindliche Vereinbarung darüber, wo ein Weg auf einem Grundstück liegen muss kann ein geplantes Bauvorhaben deutlich stören oder gar verhindern.

Auch hinsichtlich dieser Risiken zeigt sich aber, dass sie bei entsprechender Prüfung erkennbar und vermeidbar sind.

d) Rechtliche Nutzbarkeit des Grundstücks

Darunter wird die zulässige Nutzung des Grundstücks und der darauf stehenden Gebäude verstanden. Zum Beispiel: Die Immobilie liegt in einem Gewerbegebiet

nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Der Verkäufer hat dort gewohnt und verkauft die Immobilien als Grundstück mit Wohnhaus. Tatsächlich aber ist das Gebäude auf Grund der Nutzungsbeschränkungen des § 8 Abs. 2 BauNVO nicht unbeschränkt als Wohnung nutzbar. Der Käufer welcher die Anforderungen der BauNVO nicht erfüllt riskiert eine Unterlassungsverfügung durch die zuständige Baupolizeibehörde.

Darüber hinaus ist die Frage nach der genehmigten Nutzung zu stellen: Sieht die Baugenehmigung nur Wohnungen im EG und 1.OG vor, und weist alle anderen Räume als Nutzräume wie Keller und Speicher aus, so wäre z.B. die Nutzung des ausgebauten Daches als Wohnung nicht zulässig.

Wenn in diesem Fall eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich ist, z.B. weil der Bebauungsplan entsprechende Einschränkungen bei der Geschossflächenzahl vorsieht, so droht eine Nutzungsuntersagung des DG als Wohnung durch die Gemeinde mit einem entsprechenden Schaden auf Seiten des Käufers.

Zudem ist an dieser Stelle auf Immobilien in Außenbereich nach § 35 BauGB zu achten. Solche sind nur eingeschränkt zulässig. Im Falle des Erwerbs einer sol-

Komplettlösung für das Immobilienmanagement

www.immobiliensoftware.de

- Immobilienmanagement
- Mietverwaltung
- WEG Verwaltung
- Sondereigentum
- Gewerbe Verwaltung
- Centermanagement
- Facility Management
- Ferienhausverwaltung
- Informationsmanagement
- Archivierung
- Controlling

ALCO GmbH
 Immobilien-Software
 Rahlstedter Str. 73-75
 22149 Hamburg

Tel.: 040-673 66 220
 Fax: 040-673 66 222
 www.alco-immobilien.de
 info@alco-immobilien.de

chen Immobilie ist daher unbedingt zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung der Immobilie zulässig ist. Unabhängig davon, ob ein Gebäude schon lange z.B. als Wohnhaus genutzt wurde, kommt es nur auf die rechtlich zulässige Nutzung an, ein Gewohnheitsrecht auf Grund einer jahrelangen ungenehmigten anderweitigen Nutzung existiert nicht.

Alle diese Risiken sind bei einer sorgsamem Analyse erkennbar und vermeidbar.

e) Altlastenproblematik

Die gesetzliche Haftung für Altlasten lässt der Behörde eine Wahlmöglichkeit, wen sie in Anspruch nehmen will. Den Hand-

lungsstörer, der die Bodenverunreinigung verursacht hat oder den Zustandsstörer, dass ist der aktuelle Eigentümer. Ein Käufer einer Immobilie kann sich daher mit Entsorgungsaufforderungen der entsprechenden Behörde konfrontiert sehen, obwohl er keine Verantwortung für die Verunreinigungen trägt, im Zweifel nicht einmal wusste, dass solche vorliegen.

Diese Risiken lassen sich nicht ausschließen, aber bei entsprechender Prüfung zumindest minimieren.

3. Ergebnis:

Alle benannten Beispiele zeigen deutlich, dass bei einer entsprechenden Prüfung

der zu erwerbenden Immobilie die Risiken erkannt werden können, und in vielen Fällen auch vermieden werden können. Und die zahlreichen zusätzlichen Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungs- oder Teileigentum sind in dieser Darstellung noch gar nicht berücksichtigt worden.

Im Rahmen der zunehmenden Verrechtlichung der Lebensverhältnisse ist es daher gerade bei einer Vermögensverfügung wie dem Erwerb einer Immobilie unerlässlich, zuvor eine Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen und deren Vereinbarkeit mit den eigenen Zielvorstellung hinsichtlich der Nutzung der Immobilie durchzuführen. ■

Hohes Bußgeld für Vermietung von Wohnungen an Medizintouristen

Urteil des Amtsgerichts inzwischen rechtskräftig



Mietwohnungen werden des öfteren ohne Zweckentfremdungserlaubnis oder Baugenehmigung als Feriendomizil genutzt und teils ganzjährig über einschlägige Internetplattformen an Feriengäste oder an sogenannte „Medizintouristen“ vermietet. Dies gilt in München als Zweckentfremdung und ist nicht erlaubt (Haus und Grund berichtete bereits in der Ausgabe 9/2015). Diese Wohnungen fehlen damit dauerhaft auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt. Für Vermieter ist dies eine lukrative Einnahmequelle.

Unabhängig davon hat die Lokalbaukommission bereits im November 2014 gegen eine Firma ein Bußgeld in fünfstelliger Höhe verhängt, weil diese zahlreiche Wohnungen angemietet hatte, um sie kurzfristig an Touristen für die Zeit ihrer medizinischen Behandlung in München weiter zu vermieten.

Diese gewerbliche Art der Vermietung von Wohnraum an Personen, die sich nur vorübergehend in München aufhalten, ist baurechtlich eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung und wird entsprechend geahndet. Verstöße gegen die

Bayerische Bauordnung können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Daneben kann diese Vermietung auch gegen die Zweckentfremdungsverordnung der Stadt München verstoßen, wonach Wohnraum nicht ohne Weiteres für gewerbliche Zwecke umgewandelt werden darf.

Vor Gericht wurde die Auffassung der Lokalbaukommission im vorliegenden Fall dem Grunde nach bestätigt. Das Urteil des Amtsgerichts ist inzwischen rechtskräftig (Az.: 1112 OWi 254 Js 140582/15).

Zwischenzeitlich gab es die Initiative „Wohnraum für Münchner statt Medizintouristen“, die gemeinsam mit dem Mieterverein den Stadtrat aufforderte, konsequenter gegen diese Art von Untervermietungen vorzugehen und sie entsprechend zu ahnden. ■

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München. Das seit 32 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Bauausschuss der IHK, Mitglied im Arbeitskreis Immobilien der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2015 erneute Berufung zur Handelsrichterin und Berufung zur ehrenamtlichen Richterin beim Bayer. Verwaltungsgericht. Als Fachjournalistin ist sie seit Jahren für die Immobilienpresse tätig.

