

Kein Kauf von Immobilienanlageobjekten ohne gründliche Prüfung

Der Erwerb von Immobilien als Anlageobjekte ist in Zeiten niedriger Zinsen beliebt. Gerne werden Bestandsimmobilien erworben. Nicht wenige Käufer erleben allerdings später ein böses Erwachen, wenn sie merken, dass unentdeckte Schwierigkeiten auftreten und sie aufgrund des üblichen Sachmangelgewährleistungsausschlusses keinen Regress beim Verkäufer nehmen können. Daher gilt: Niemals Immobilien als Anlageobjekte erwerben ohne gründliche Prüfung (sogenannte due diligence). Die due diligence (in etwa übersetzt: „gebotene Sorgfalt“) bezeichnet den Prozess der sorgfältigen Untersuchung eines Kaufgegenstandes im Vorfeld einer Transaktion. Sie ist geboten aufgrund des typischerweise bei Bestandsimmobilien erfolgenden weitgehenden Ausschlusses von Gewährleistungsansprüchen des Käufers. Der Käufer ist mithin gehalten, bevor er ein Anlageobjekt erwirbt, dieses sehr sorgfältig zu prüfen, damit er nicht im Nachhinein erst Schwierigkeiten entdeckt, die sich auf den Wert des Anlageobjekts auswirken können. Der Schwerpunkt einer due diligence beim Immobilienerwerb liegt unter anderem auf folgenden Aspekten:

- Durchführung einer Bestandsaufnahme im Hinblick auf Bauplanungsrecht, Sanierungsrecht, Denkmalschutzrecht und Bauordnungsrecht;
- Erfassung technischer Anlagen, z. B. Prüfung des Vorhandenseins eines Energiepasses, der Begleitpapiere für technische Anlagen, TÜV-Abnahmebescheinigungen, etc.;
- Erfassung und Beurteilung von Dauerschuldverhältnissen, wie z. B. Wartungsverträge, Hausmeisterverträge, Verträge über Schnee- und Eisbeseitigung, etc.;
- Prüfung der vorhandenen Sachversicherungen hinsichtlich versicherter Risiken, zugrundeliegender Bedingungen, Absicherung des gleitenden Neuwerts/Zeitwerts/gemeinen Werts;
- Erfassung des Kostenmanagements hinsichtlich der Nebenkosten;
- Mietrechtliche „due diligence“ im eigentlichen Sinn, z. B. Erfassung von Miethöhen, Wertsicherung, Laufzeit, Optionsrechte, Regelung über Instandhaltung/Instandhaltungspflichten, Schönheitsreparaturklauseln, etc.;

- Analyse der den Grundbucheintragungen zugrundeliegenden Bewilligungen, z. B. Dienstbarkeitsbestellungen, Reallasten, etc., sowie Überprüfung sonstiger Grundlagendokumente, z. B. von Erbbaurechtsverträgen, Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen, Verträge zur Begründung von Dauernutzungsrechten, etc.

Entscheidet sich ein Kaufinteressent nach eingehender Prüfung eines Objekts, Kaufverhandlungen abubrechen, begründet das keinen Schadensersatzanspruch. Denn jede Vertragspartei ist grundsätzlich dazu berechtigt, laufende Vertragsverhandlungen jederzeit abubrechen (vgl. OLG München, Urteil v. 19.09.2012, Az. 7 U 736/12; so bereits zuvor BGH, Urteil v. 07.12.2000, VII ZR 360/98).

Eine seriöse Kaufentscheidung kann ohne gewissenhafte due diligence mithin nicht getroffen werden. Eine due diligence sollte unbedingt spezialisierten Fachleuten überlassen werden, die über langjährige Erfahrung im Immobilienrecht verfügen. Diese Aufgabe trifft übrigens nicht den einen Immobilienkaufvertrag beurkundenden Notar, da er nicht im Auftrag einer Partei prüfen und beurteilen darf, ob sich für diese ein Kauf oder Verkauf lohnt oder nicht.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg