

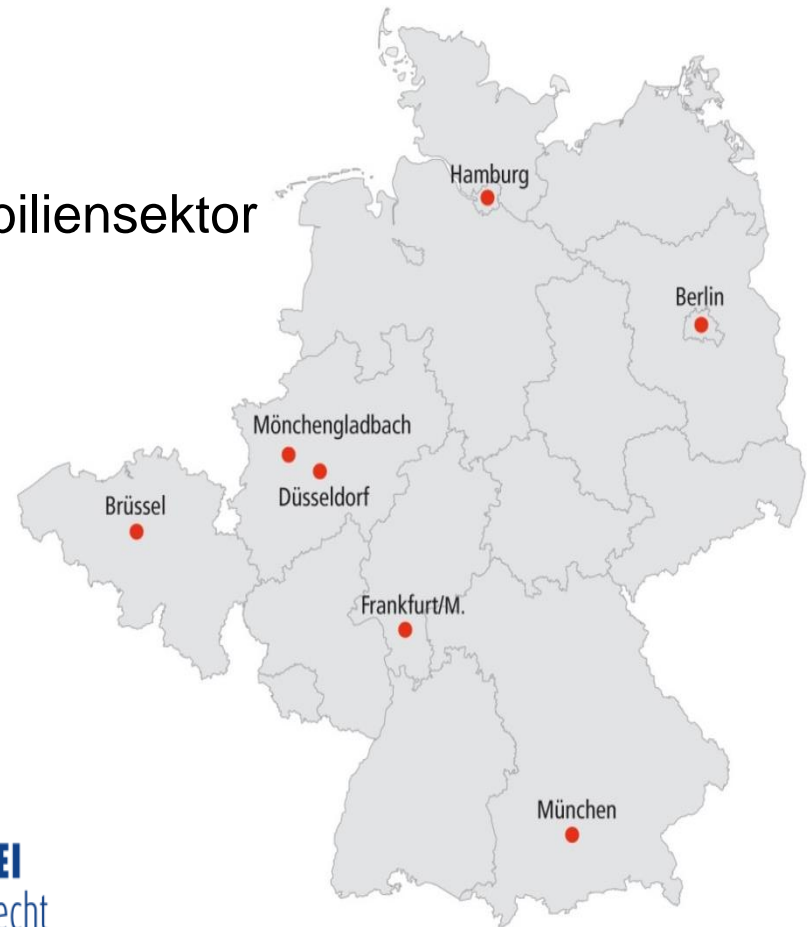
2. Internationaler Immobilientag – Wien



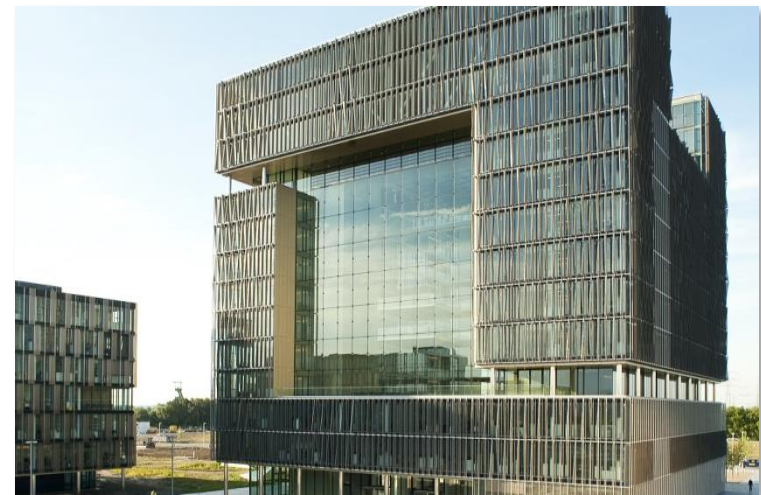
Rechtliche Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland

Kapellmann im Überblick

- Gegründet 1974 von Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann
- Führende Kanzlei im Bau- und Immobiliensektor
- ca.130 Anwälte an 7 Standorten



Beratung rund um Großbauvorhaben



Beratungsspektrum Immobilienrecht

- Kauf und Verkauf von Grundstücken
- Gesellschafts- und steuerrechtliche Strukturierung
- Projektentwicklungen
- Gewerbliches Miet- und Pachtrecht, Immobilienleasing
- Asset-, Facility- und Property-Management
- Immobilienfinanzierung (Vertragsverhandlung)
- Notariat an den Standorten Berlin und Frankfurt
- Öffentliches Bau- und Umweltrecht



Beratungsschwerpunkte:

- Immobilientransaktionen
- Projektentwicklung
- Gewerbliches Mietrecht

Rechtsanwalt seit 2000, bei Kapellmann & Partner
Rechtsanwälte mbB seit 2006, Partner seit 2015



I. Der Immobilienmarkt in Deutschland – erster Eindruck und Markttrends

1. Stabiles rechtliches Gesamtumfeld, insbesondere:

- gesichertes Grundbuchwesen
- keine Restriktionen für Ausländer
- Vergleichsweise geringfügige Möglichkeiten des Staates, Grundstücke dem Markt zu entziehen
- Kehrseite/Kritik: Vorwurf der mangelnden Transparenz im Firmenwesen

I. Der Immobilienmarkt in Deutschland – erster Eindruck und Markttrends

2. Markttrends

- „Verschiebung“ der „Blase“ trotz zunehmender Indikationen für „überhitzten“ Markt
- Dennoch: Deutschland als „sicherer Hafen“
- Erweiterung der klassischen „TOP7“
(Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)
auf TOP13/14, um in lokale Märkte ausweichen zu können
- Massive Bestrebungen, Wohnungsnot/Mietpreisentwicklung in Metropolregionen politisch zu begegnen
- Natürliche Nadelöhre: Baukapazitäten, Baugenehmigungskapazitäten
- Neuer Trend: Co-Working-Flächen

II. Das rechtliche Umfeld

1. Der unmittelbare Kaufgegenstand: Die Immobilie ist

- Grundstück oder
- Erbbaurecht oder
- Wohnungseigentum/Teileigentum

II. Das rechtliche Umfeld: die Immobilie

Sichere Gestaltung des Erwerbsvorgangs durch Fälligkeitsregime, insbesondere

- Vormerkung (insolvenzfest!)
- Abfrage gemeindlicher Vorkaufsrechte durch Notar
- Pfandhaftentlassung und
- „Schubladenauflassung“

Treuhandmodelle durch vorstehende Instrumente in der Zwischenzeit wenig üblich und vergleichsweise teuer, zulässig nur bei „berechtigtem Sicherheitsinteresse“.

II. Das rechtliche Umfeld: Mietvertrag

2. Der oft „eigentliche Kaufgegenstand“: Mietvertrag

- a) Form des Mietvertrages, oder: die gesetzliche Schriftform – Arbeitsbeschaffungsprogramm für Rechtsanwälte?
- § 550 BGB: Ist ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit nicht in gesetzlicher Schriftform geschlossen, gilt er als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Rechtsfolge ist Kündigung in gesetzlicher Frist (§ 580a) BGB/zum Ablauf des nächsten Kalenderquartals)
 - Unübersehbare Fülle an Rechtsprechungen/Meinungen zu Kernkriterien einer Schriftform. Fallgruppen:
 - sog. äußere Schriftformen
 - Bezugnahme auf den Hauptvertrag
 - vollständige Abbildung des Vertragsinhaltes
 - völlig umstritten: Heilung von Schriftformmängeln und Verhinderung treuwidrigen Instrumentalisierens

II. Das rechtliche Umfeld: Mietvertrag

b) Inhaltliche/Cashflow-relevante Punkte bei der Mietvertragsprüfung

- sog. „Schönheitsreparaturen“
- Verwaltungskostenpauschalen
- Nebenkosten und Verantwortlichkeit (insbesondere: Problematik von triple-net-Regelungen)
- Infiltrierung durch Arbeitsrecht
- Vermeidung zugesicherter Eigenschaften
- Indexierung (nur bei Laufzeit ab 10 Jahre, nur Koppelung an VPI)

II. Das rechtliche Umfeld: Geschäftsanteile

3. Der „aufgestülpte“ Kaufgegenstand: Die Gesellschaft

- Kommanditanteile: Beurkundungsfreier Erwerb
- GmbH-Anteile: Beurkundungspflichtig
- Generell (wie in allen Jurisdiktionen) erhebliche Aufwandserhöhung durch Sharedeal-Konstruktion

II. Das rechtliche Umfeld: GrEStG

4. Grunderwerbsteuerrückblick

- Höhe: Je nach Bundesland von 4,5% (z.B. Hamburg) bis 6,5% (z.B. NRW)
- Rechtlicher Dauerbrenner: Verknüpfung mit Gebäudeerrichtung als „einheitliches Vertragswerk“

II. Das rechtliche Umfeld: Exkurs – Wohnraummietrecht im Umbruch

5. Exkurs: Das Wohnungsmietrecht aus Investorensicht

5.1 Status Quo

Das Wohnungsmietrecht ist geprägt durch

- hohen Kündigungsschutz
- relative Preisstabilität und
- dichten AGB-rechtlichen Standard

II. Das rechtliche Umfeld: Exkurs – Wohnraummietrecht im Umbruch

5.2 Dennoch wird die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt in Metropolen als nicht austariert empfunden. Politische Handlungsvorschläge (teilweise noch nicht umgesetzt) umfassen:

- Senkung der umlegbaren Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf 8% jährlich
- Mietpreisbremse (aktuell Verschärfung diskutiert)
- Örtliche Handlungskonzepte für den Wohnungsmarkt (Kombination von Quoten für öffentlich geforderten Wohnungsbau und sog. preisgedämpften Wohnungsbau)

2. Immobilienstag Wien

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontaktdaten:

Telefon: +49 211 600500-418

Telefax: +49 211 600500-91

E-Mail: florian.kirchhof@kapellmann.de