

LIEB. RECHTSANWÄLTE

Immobilienrecht

LIEB.Rechtsanwälte, Erlangen/Nürnberg

Stand: 10/2019

Wenn du im Recht bist, kannst du dir leisten, Ruhe zu bewahren; und wenn du im Unrecht bist, kannst du dir nicht leisten, sie zu verlieren.

(Mahatma Gandhi)

Dr. Klaus Lieb

Rechtsanwalt Dr. Klaus Lieb ist seit beinahe 40 Jahren Rechtsanwalt und schwerpunktmäßig u.a. im privaten Baurecht und im Architektenrecht (auch HOAI) tätig. Er berät Bauträger und Architekturbüros und verhilft diesen zur erfolgreichen Durchsetzung ihrer Interessen im außergerichtlichen und gerichtlichen Bereich.

Nicola Kastner-Hippel

Rechtsanwältin Nicola Kastner-Hippel ist seit langen Jahren im Zivil- und privaten Baurecht tätig, vor allem in der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen, die mit Bauvorhaben oder baulichen Werkleistungen in Zusammenhang stehen.

Mario Steinberg

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Mario Steinberg berät und vertritt Projektentwickler, Bauträger und Investoren in allen Fragen des öffentlichen Baurechts.

Unser Leistungsangebot

1. Mietrecht

„Eigener Herd ist Goldes wert“, so Johann Wolfgang Goethe. Doch was tun, wenn man zwar Immobilien besitzt – und damit einen eigenen „Herd“ – der Mieter aber plötzlich keine Miete mehr zahlt? Oder umgekehrt: Wenn die Mietsache Mängel aufweist, und der Vermieter nicht zur Beseitigung bereit ist? Fast jeder Deutsche war in seinem Leben schon einmal Mieter oder Vermieter. Da die Wohnung existenzieller Lebensraum ist, werden Streitigkeiten in Hinblick auf das Mietobjekt schnell emotionsgeladen. Eine Kommunikation zwischen den Parteien ist oft unmöglich. Wir vertreten sowohl Vermieter als auch Mieter in Mietstreitigkeiten und stehen mit Rat und Tat zur Seite.

1. Vertragsgestaltung

Wenn sich Vermieter und Mieter einmal gefunden haben, wird in der Regel ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen. Klingt erst einmal simpel. Dieser Eindruck täuscht jedoch. Plant der Vermieter beispielsweise den Mietvertrag formularmäßig auch für andere Mietverhältnisse zu verwenden, ist dessen Wirksamkeit am strengen deutschen AGB-Recht zu messen. Insbesondere hinsichtlich sogenannter Schönheitsreparaturklauseln ändert sich immer wieder die Rechtsprechung. Also was geht, und was geht nicht? Wir helfen gerne weiter. Bei der Gestaltung von Mietverträgen – sei es gewerblich oder über Wohnraum – sind Sie bei uns stets „an der richtigen Adresse“.

2. Die Königsdisziplin: Eigenbedarfskündigung

Oft benötigt man als Vermieter das Mietobjekt unter Umständen doch für sich selbst oder für Angehörige. Die gesetzlichen Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung sind jedoch hoch und für Laien meist schwer durchschaubar. Als Experten für Mietrecht beschäftigen wir uns tagtäglich mit Eigenbedarfskündigungen jeglicher Art. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

3. Die Räumungsklage: Alles muss raus

Ist das Mietverhältnis einmal gekündigt, weigert sich aber der Mieter das Mietobjekt zu räumen, muss Räumungsklage erhoben werden. Schwierigkeiten bereitet hier oft zumeist schon der Klageantrag, der möglichst präzise formuliert werden muss, um aus einem obsiegenden Urteil auch vollstrecken zu können. Wir erheben für Sie nicht nur Klage auf Räumung, sondern kümmern uns im

Rahmen der Zwangsvollstreckung zudem um die Beauftragung eines Gerichtsvollziehers.

4. Mieterhöhung

Bei der Mieterhöhung durch den Vermieter ist besonders auch die ortsübliche Vergleichsmiete zu achten. Mieterhöhungsschreiben durch den Vermieter selbst sind zumeist fehlerbehaftet. Wir entwerfen Ihnen ein korrektes Mieterhöhungsschreiben.

5. Schadensersatzansprüche gegen den Mieter – Nicht immer ist am Ende alles gut

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hinterlässt der Mieter oft das Mietobjekt keineswegs im vertragsgemäßen Zustand. Stichwort: Mietnormanden. Im schlimmsten Fall ist das Mietobjekt komplett zu renovieren. Der Vermieter bleibt erst einmal auf den Kosten „sitzen“, die eigentlich der Mieter zu tragen hätte. Wir verhelfen Ihnen zu Ihrem Recht.

6. Mietmängel – Feuchte Wände & Co.

Schimmel an den Wänden, feuchte Keller, undichte Dächer; es gibt nichts, was es nicht gibt. Doch was tun als Mieter, wenn der Vermieter sich weigert, angezeigte Mängel zu beseitigen? Darf der Mieter Ersatz der Beseitigungskosten verlangen? Wir lassen Sie nicht im Regen stehen und setzen Ihre Ansprüche ggf. auch gerichtlich durch.

7. Gewerbemietrecht

Das Handling von Gewerberaumimmobilien ist ungleich komplexer als bei Wohnraummietverhältnissen.

Für den Mieter ist der langfristige Bestandschutz seines Gewerbemietvertrages oftmals von existenzieller Bedeutung, da er mit dem Verlust des Gewerberaums Gefahr läuft, seine wirtschaftliche Existenz zu verlieren. Einen gesetzlichen Schutz des Gewerberaummieters gibt es nicht. So gelten weder Kündigungs- und Bestandschutz noch die Sozialklausel, noch die Vorschriften zur Miethöhe. Ferner entfällt der spezielle Räumungsschutz für Mieter.

Auch die Risiken für den Vermieter sind vielfältig: Schriftformprobleme, Zahlungsverzug und Verstöße gegen mietvertraglichen Verpflichtungen, Haftungsrisiken, Konkurrenzschutzklauseln sind hier beispielsweise zu nennen.

Frühzeitige Beratung und Beurteilung der rechtlichen Risiken des gewerblichen Mietvertrages sind daher erforderlich und sichern Ihre Interessen ab. Sie erfahren von uns u.a.:

- Welche Rechte Ihnen als Vermieter, Mieter oder als Verwalter von Gewerbeimmobilien zustehen und wie Sie Ihre Rechte erfolgreich durchsetzen;
- Wie Sie Ihre Gewerberaummietverträge rechtssicher, vorteilhaft und wirtschaftlich sinnvoll gestalten;
- Wie Sie Betriebskosten wirksam und umfassend auf den gewerblichen Mieter umlegen;
- Wie Sie wirksam kündigen oder Aufhebungsverträge abschließen können;
- Wie Sie Räumungsklagen vor Gericht durchsetzen können.

8. Maklerrecht

Wir betreuen Maklerkunden ebenso wie Makler in allen rechtlichen Angelegenheiten. Wir unterstützen Makler bei der Gestaltung ihrer Verträge, beraten im Wettbewerbsrecht, bei Provisionsstreitigkeiten und überprüfen vertragliche Bindungen und Kündigungsmöglichkeiten.

Die gesetzlichen Regelungen zum Maklerrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch sind dürftig. Das Maklerrecht ist wegen der nur geringfügigen gesetzlichen Regelungen weitestgehend Richterrecht. Dieser Umstand macht den Umgang mit dem Maklerrecht schwierig, insbesondere da die Gerichte oft regional unterschiedlich entscheiden können. Der Makler ist daher gut beraten, bereits für eine sorgfältige Vertragsgestaltung Sorge zu tragen

2. Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentum – viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden. Wer sich kein Einfamilienhaus leisten kann oder wer sich für ein solches nicht begeistern kann, für den rückt das Wohnungseigentum in greifbare Nähe. In Deutschland gibt es -zig Millionen Eigentumswohnungen. Unabhängig davon, ob diese Wohnungen von dem jeweiligen Eigentümern selbst zu Wohnzwecken genutzt werden oder vermietet sind, so folgt die Begründung und die Verwaltung von Wohnungseigentum eigenen rechtlichen Gesetzen. Doch es ist nicht alles Gold, was glänzt, und es ist daher nicht verwunderlich, dass das Wohnungseigentum zahlreiche Schwierigkeiten und Probleme mit sich bringt.

Hat man als Eigentümer einer Wohnung mit dem Erwerb der Immobilie auf der einen Seite vollwertiges Eigentum erworben, so ist man in einer Wohnanlage doch immer auch auf engstem Raum mit Nachbarn und anderen Wohnungseigentümern konfrontiert. Ebenso muss der Erwerber einer

Eigentumswohnung akzeptieren, dass er mit seiner Unterschrift unter dem notariellen Kaufvertrag gleichzeitig auch Mitglied einer oft sehr großen Gemeinschaft wird, die sich aus allen Wohnungseigentümern der Anlage zusammensetzt. Er erwirbt folglich nicht nur Rechte und Eigentum, sondern auch viele Pflichten. Die Wohnungseigentümergeinschaft und ihre Verwaltung sind oft Quell vielfältiger Reibungspunkte, die nur zu oft vor Gericht enden. Aus all dem ergeben sich dann zwangsläufig Konflikte und Problemlagen, die das Wohnungseigentumsrecht zu regulieren versucht. Als kompetenter Partner stehen wir Ihnen bei allen außergerichtlichen und gerichtlichen Auseinandersetzungen zur Seite.

Unser Leistungsangebot umfasst insbesondere u.a.

- Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern
- Streitigkeiten mit der gewählten Verwaltung

3. Immobilienrecht

Wir begleiten Sie zudem beim Verkauf oder Kauf von privaten oder gewerblichen Immobilien. Da auf den Verkäufer bzw. Käufer im Rahmen eines Immobilientransfers oft umfangreiche gesetzliche Verpflichtungen zukommen, steht man als rechtlicher Laie erst einmal etwas im Regen. Doch wir halten für Sie stets einen „Rettungsschirm“ bereit.

Natürlich begleiten wir Sie auch bei gesellschaftsrechtlichen Fragen rund um das Immobilien-Portfolio.

Das gesamte Kanzleiteam steht in gebündelter Kompetenz an Ihrer Seite.

4. Privates Baurecht

Für viele ist es ein Traum, der sich im Laufe des Lebens realisiert: der Wunsch nach eigenen vier Wänden, sei es als Eigentumswohnung in einer größeren Einheit, sei es als eigenes Haus. In Zeiten des Baubooms und angesichts knappen vorhandenen Wohnraums geht für viele dieser Traum zunächst mit einer spannenden, aber auch anstrengenden Bauphase einher, in der auch so manches rechtliche Problem zu lösen ist. Andere haben die Möglichkeit, bereits existente Immobilien zu erwerben, realisieren ihre Träume jedoch, indem die vorhandene Immobilie umgebaut und renoviert wird.

Doch auch diejenigen, die auf eine Bestandsimmobilie zurückgreifen können, haben eine Umbauphase vor sich, in der rechtlicher Rat von Nöten sein kann – nicht immer „passt“ das Ergebnis monatelanger Arbeiten zu dem, was vorher vereinbart wurde und was jetzt teuer bezahlt werden soll.

Nicht zuletzt gilt für alle Eigentümer von Immobilien: selbst die regelmäßig notwendigen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten führen automatisch in das private Baurecht – egal, ob ein Haus von Grund auf renoviert wird oder „nur“ Instandsetzungsarbeiten, beispielsweise der Austausch von Böden oder das Streichen von Wänden, die Erneuerung von Fenstern oder die Instandsetzung der Fassade in Auftrag gegeben werden.

Damit Ihr Traum von der eigenen Immobilie Bestand hat und Sie sich nicht mit rechtlichen Fragestellungen befassen müssen, sind wir auch in diesem Rechtsgebiet umfassend für Sie da.

Umgekehrt beraten wir auch Werkunternehmer, die trotz tadelloser Werkleistung ihrem Geld „nachlaufen“ müssen und die sich haltlosen Mängelrügen ausgesetzt sehen, gerichtlich und außergerichtlich, um die berechtigten Ansprüche durchzusetzen.

Gleiches gilt für Architekten und Ingenieure.

Nicht zuletzt sind wir auch im Bauträgerrecht für Sie tätig: sowohl für Bauträger als auch für Käufer prüfen wir Vertragsentwürfe und beraten hinsichtlich der Gestaltung.

Im Einzelnen sind wir im Baurecht (BGB und VOB) mit folgenden Tätigkeiten für Sie da:

- Gestaltung von Bauverträgen und Bauträgerverträgen,
- Beratung beim Kauf vom Bauträger,
- baubegleitende Beratung und Vertretung,
- Verfolgung von Baumängeln und Ansprüchen auf Schadensersatz,
- gerichtliche Vertretung (Beweissicherungsverfahren, Bauprozess),
- Im Architekten und Ingenieurrecht (HOAI) erbringen wir folgende Leistungen:
 - Vertragsgestaltung,
 - Honorarberatung und Durchsetzung von Honoraransprüchen,

- Projektbegleitende Beratung und Vertretung,
- Architektenhaftung,
- außergerichtliche und gerichtliche Vertretung.

5. Öffentliches Baurecht

Das öffentliche Baurecht regelt, wo (Bauplanungsrecht) und wie (Bauordnungsrecht) gebaut werden darf. Insofern begleiten wir Ihr Bauvorhaben von der Konzeption über die Projektentwicklung bis hin zur Realisierung.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens vertreten wir Ihre Interessen gegenüber der Baugenehmigungsbehörde. Sollte für Ihr Bauvorhaben darüber hinaus die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans oder der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages notwendig sein, führen wir für Sie alle notwendigen Gespräche und Verhandlungen mit der Gemeinde.

Zu unseren Leistungen im öffentlichen Baurecht zählt im Einzelnen:

- Rechtliche Begleitung bei der Beplanung von Grundstücken und der Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen,
- Beratung und Vertretung in öffentlich-rechtlichen Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren,
- Gestaltung und Verhandlung städtebaulicher Verträge,
- Beratung und Vertretung gegenüber Gemeinden und Baubehörden,
- Öffentlich-rechtliche Due Diligence von anzukaufenden/zu verkaufenden Immobilien,
- Vertretung von Grundstückseigentümern bei rechtswidriger Bebauung eines Nachbargrundstücks,
- Beratung und Vertretung im Kommunalabgabenrecht; Prüfung von Beitragsbescheiden.

LIEB. RECHTSANWÄLTE

■ ERLANGEN

Äußere Brucker Straße 51
91052 Erlangen
Fon +49 (0)9131 6300-73
Fax +49 (0)9131 6300-777

■ NÜRNBERG

Bucher Straße 21
90419 Nürnberg
Fon +49 (0)911 217909-0
Fax +49 (0)911 217909-99

■ WWW

info@lieb-online.com
www.lieb-online.com

©2019