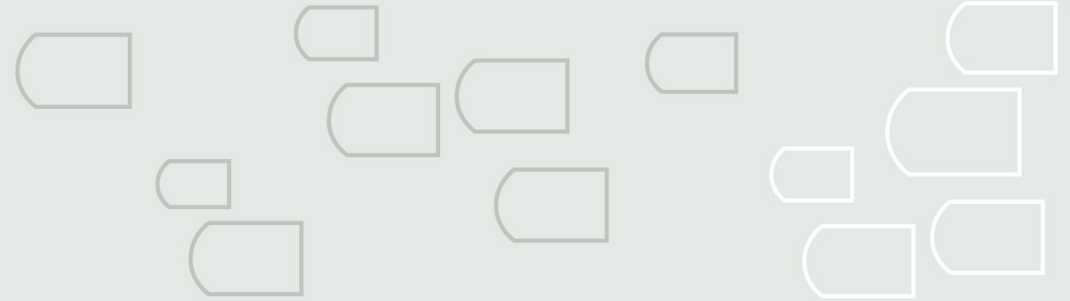


BECH-BRUUN



DNJV Herbsttagung 2006

# Immobilienrecht und -finanzierung in Dänemark

Nina Grunow, Rechtsanwältin, Bech-Bruun, Kopenhagen



## About us

Bech-Bruun is the largest law firm in Denmark and one of the leading law firms in Scandinavia. The firm pursues a strategy of independence and co-operates with top-tier lawfirms in all jurisdictions.

Founded in 1872 and with over **235** lawyers, the firm is committed to providing a full range of corporate services to its domestic and international clients through its offices in **Copenhagen, Aarhus** and **Moscow**.

Top 10 law firms (by number of lawyers):

### Denmark

8. **Bech-Bruun (235)**
9. Kromann Reumert (225)
10. Plesner (140)
11. Gorrissen Federspiel Kierkegaard (125)
12. Dahl, Koch & Boll (100)
13. Poul Schmith (96)
14. Lett & Co (80)
15. DLA Nordic (63)
16. Delacour (50)
17. Lind & Cadovius (41)

### Scandinavia

1. Mannheimer Swartling (S) (290)
2. Vinge (S) (280)
3. **Bech-Bruun (DK) (235)**
4. Kromann Reumert (DK) (225)
5. Wikborg Rein (N) (150)
6. Plesner (DK) (140)
7. Schjødt (N) (140)
8. Thommesen Krefting Greve Lund (N) (130)
9. Lindahl (S) (128)
10. Gorrissen Federspiel Kierkegaard (DK) (125)



# Commercial Property and Construction Law

The major property department in Scandinavia

- 6 partners
- 35+ lawyers
- 3 real Estate Agents dealing
- 3 property Managers
- 1 economist

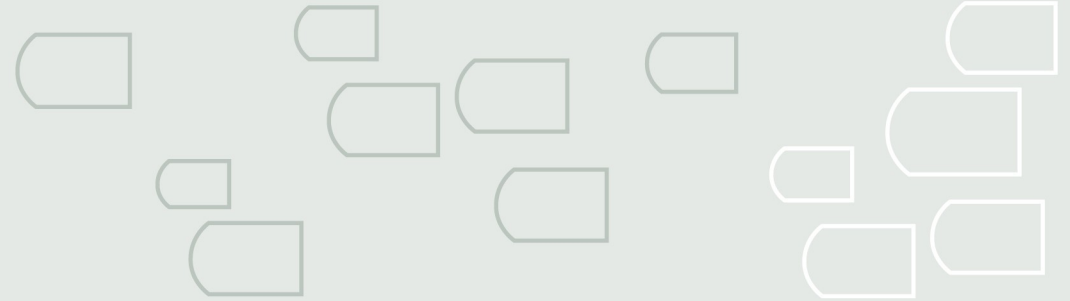


## Construction law and real property

**Bech-Bruun** provides efficient and professional advisory services within all aspects of construction law and real property.

**Bech-Bruun** construction law and real property division is the largest division of its kind in Denmark. We regard our size as a significant strength since it provides us with considerable practical knowledge and industry insight and enables us to maintain a high level of expertise within our division. With more than 30 specialists engaged in this field, our division has the resources to deliver prompt and highly specialised legal solutions. In addition our breadth of expertise enables us to coordinate specialist teams tailored to individual client needs.

Our division has considerable international experience; among other activities, we have assisted several international funds and property owners with transfers, acquisitions and structured financing. As a result we are able to leverage the resources of our international network in particular in Scandinavia, the United Kingdom and Germany. Furthermore, for a number of years Bech-Bruun has been involved in international construction projects, the so-called FIDIC/NEC construction contracts.



## Legal500 – real estate and construction

### ***The Legal 500 Series comments:***

Real estate head Torben Schøn is highly regarded at **Bech-Bruun Dragsted**, which joins the top tier on the strength of a burgeoning real estate workload that is driving activity in other departments. With over 30 lawyers employed on real estate and construction matters, the team is the largest in Denmark and boasts a strong real estate finance arm, also headed by Schøn. The firm acts for Steen & Strøm, EHI, Eurohypo, Copenhagen Harbour and various US, Dutch and UK investors. In 2004 it advised AIG on a €110m acquisition and redevelopment of Copenhagen's Galleri K shopping centre.

More information: [www.bechbruun.com](http://www.bechbruun.com)



## Besonderheiten beim Immobilienkauf in Dänemark

- Beratung
- Kaufvertrag und dessen Durchführung
- Dokumentation und Gutachten
- Zahlung des Kaufpreises
- Nebenkosten
- Besonderheiten der einzelnen Immobilienformen
- Finanzierung



## Beratung

- Rechtsanwalt
- Makler
- Gutachter
- Andere



## Beratung (2)

- Notar
  - Kein Notarsystem
  - Notariatsamt für Beglaubigungen beim Amtsgericht
- Rechtsanwalt
  - Übernimmt Arbeit des Notars, z.B. Grundbuchberichtigung
  - Überwacht Zahlungsverlauf, meist über "Klientkonto"
  - Steht in ständiger Verbindung mit Makler, Verkäufer und Grundbuchamt
- Makler
  - Grds. wird eine Immobilie nur von einem Makler angeboten
  - Hat umfassende Angaben zum Kaufobjekt
  - Bietet Finanzierungsmodelle an
- Andere Ratgeber
  - Gutachter, die Zustandsbericht („tilstandsrapport“) ausarbeiten
  - Architekten, Accountants, Finanzierungsinstitute



# Kaufvertrag und dessen Durchführung

- Wer kann erwerben?
- Grundbuchsystem dem deutschen ähnlich
- Immobilienerwerb auch mit mündlicher Vereinbarung möglich
- Standardverträge bei Privatkäufen üblich
- Eigentumserwerb mit Unterschrift, Grundbucheintrag nur zur Sicherung
- Die Aufgaben des Anwaltes sind u.a.
  - ✓ Überwachung der Grundbuchberichtigung
  - ✓ Beschaffen und Versenden der notwendigen Dokumente
  - ✓ Überwachung der Zahlungsmodalitäten
  - ✓ Löschung und Eintragung von Belastungen
  - ✓ Berechnung und Verrechnung der Nebenkosten, Gebühren und Abgaben ("refusionsopgørelse")



## Kaufvertrag und dessen Durchführung (2)

Kaufvertrag wird in 2 Phasen durchgeführt:

1. Unterzeichnung Kaufvertrag
  - Nach Unterzeichnung des Vertrages Anzahlung von 10% des Kaufpreises
  - Eventuell Vorbehalt der Durchführung von Due Diligences
  
2. Ausfertigung „Skøde“
  - Der wesentliche Inhalt des Kaufvertrages wird zum Grundbuchregister eingereicht
  - Zahlung des restlichen Kaufpreises



## Dokumentation und Gutachten

- Umfang abhängig von der Größe des Projektes
- Makler hat umfassendere Verpflichtungen als seine deutschen Kollegen
- Öffentliche Verkehrsgutachten
- „Zustandsbericht“ mit Bewertung (tilstandsrapport)
- Bewertung des Wärme- und Energieverbrauches
- Versicherungsangebot, u.a. "ejerskifteforsikring"



## Mängel

- Grds. vergleichbar dem deutschen System
- Unterschied:

Bei einem nachträglich festgestellten Mangel, der dem Verkäufer nicht bekannt war, kann der Käufer dennoch Schadensersatz verlangen, bzw. eine Herabsetzung des Kaufpreises. Hier werden jedoch nur erhebliche Mängel, die mehr als 10% des Kaufpreises ausmachen, umfasst. Ansonsten Versicherungsdeckung.



## Rücktritt vom Kaufvertrag

- Schuldrechtliche Regeln ähnlich wie in Deutschland
- Prinzip: Vertrag ist bindend (pacta sunt servanda)
- Ausnahme bei Täuschung und Arglist
- Rücktrittsrecht nach Gesetz, innerhalb von 6 Arbeitstagen, 1 % des Kaufpreises ist zu zahlen
- "Advokatforbehold", "gratis" Rücktrittsrecht



## Verjährungsfristen

- Fristen bei allgemeinem Immobilienkauf (gebraucht): 20 Jahre
- Bei Projektentwicklung, Neubauten vergleichbare Regelungen zur VOB mit verkürzten Verjährungen (5 Jahre)



## Zahlung des Kaufpreises und weitere Nebenkosten

- Klientkonto beim Rechtsanwalt/Bank
- Verkäufer zahlt Makler, ausser Beauftragung vom Käufer
- "Stamp Duty" in Höhe von DKK 1.400 (ca.200 Euro)
- 0,6 % des Kaufpreises, vergleichbar einer "Gründerwerbssteuer"
- Eintragung von Grundschulden: 1,5 % des Grundschuldbetrages
- Rechtsanwaltskosten



## Besonderheiten der einzelnen Immobilienformen

- **Wohnimmobilien:**
  - ❖ "Andelsboliger" als besondere Form des Wohneigentums
  - ❖ Mietverträge standardisiert
  - ❖ Begrenzung der Mietzeit ist zu begründen
  - ❖ Anpassung der Miete möglich, aber kompliziert



## Besonderheiten der einzelnen Immobilienformen

- **Gewerbeimmobilien**
  - ❖ Neues Gesetz seit 2000
  - ❖ Mietverträge standardisiert
  - ❖ Kürzere Mietzeiten als in Deutschland üblich
  - ❖ Besonderheiten bei Kündigung, Schadenersatz
  - ❖ Mietregulierung
  - ❖ Möglichkeit der Geschäftsübertragung (afståelse)



# Finanzierungsformen

## Besonderheit Realkreditsystem

- Feste Beleihungsgrenzen
- Niedrige Zinssätze
- Flexibilität durch Ausstellung von Bonds

### 1. Private Finanzierungsformen

- Privatkäufer haben verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten

### 2. Gewerbliche Finanzierungsformen

- Dänische Hypothekenbanken beherrschen den Markt



## Besteuerung und Abschreibung

- Mieteinkünfte unterliegen der Besteuerung in Dänemark
- Alle Ausgaben, die mit Vermietung zusammenhängen, sind abzugsfähig
- Gewerblich genutzte Gebäude: Grds. mit 5% linear abschreibbar
- Ausnahme: keine Abschreibung für Büro- und Wohngebäude
- Bestimmte Konstruktionen und Kombinationen möglich, um dennoch Abschreibungsmöglichkeiten zu haben
- Steuerpflicht in Dänemark, nicht in Deutschland (DBA)



## Resumé

- Kein Notarsystem
- Arbeit des Anwaltes umfassend
- Grds. umfangreiche Dokumentation zur Immobilie vorhanden
- Bei Gebrauchtkauf: Lange Verjährungsfristen, Versicherungen unumgänglich
- Relativ geringe Nebenkosten
- Komplizierte Gesetzgebung im Mietrecht
- Wenig Regulierungsmöglichkeiten bei der Miete
- Flexible Finanzierungsformen durch Realkreditsystem
- Geringe Abschreibungsmöglichkeiten

BECH-BRUUN



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

BECH-BRUUN

**Nina Grunow**

Rechtsanwältin

Langelinie Allé 35  
DK- 2100 København Ø

T dir.+45 72 27 33 42  
M +45 25 26 33 42

T +45 72 27 00 00  
F +45 72 27 00 27

[ngr@bechbruun.com](mailto:ngr@bechbruun.com)

[www.bechbruun.com](http://www.bechbruun.com)