

Rechtshandbuch für die Immobilienpraxis

Erwerb, Entwicklung, Bestandshaltung, Vermarktung

von

Prof. Dr. Gotthold Balensiefen, Dr. Christian Bönker, Prof. Dr. Dr. Norbert Geiger, Wolfgang Schaller

1. Auflage

[Rechtshandbuch für die Immobilienpraxis – Balensiefen / Bönker / Geiger / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Immobilienmanagement](#) – [Spezielle BWL Immobilienwirtschaft](#) – [Immobilienmanagement](#)

Verlag Franz Vahlen München 2009

Verlag Franz Vahlen im Internet:

www.vahlen.de

ISBN 978 3 8006 3583 2

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
A Immobilien und Öffentliches Recht	1
1 Planungsrecht und Immobilien	3
1.1 Übersicht	3
1.1.1 Planung und Plan	3
1.1.1.1 Dynamische Planung – Statischer Plan	3
1.1.1.2 Verdichtung von Informationen	4
1.1.1.3 Relative Autonomie der Planenden	4
1.1.2 Planungs- und Planarten	5
1.1.2.1 Rechtlicher Stellenwert von Plänen	5
1.1.2.2 Planungsakteure	6
1.1.2.3 Planungsarten	7
1.2 Raumplanung	8
1.2.2.1 Übersicht	8
1.2.2.2 Grundlagen der Raumplanung	9
1.3 Sachplanung.....	12
1.4 Vorhabenplanung.....	13
1.4.1 Projekt.....	13
1.4.2 Immobilienbezug	14
1.4.2.1 Standortgebundene Vorhaben.....	14
1.4.2.2 Trassengebundene Vorhaben.....	14
1.4.2.3 Standortverändernde Vorhaben	15
1.4.3 Mehrzahl von planungsrechtlichen Zulassungstatbeständen.....	15
1.4.3.1 Parallele Verwaltungsverfahren.....	15
1.4.3.2 Gestufte Verwaltungsverfahren.....	16
2 Öffentliches Baurecht.....	19
2.1 Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts.....	19
2.2 Bauleitplanung.....	19
2.2.1 Flächennutzungsplan	21
2.2.2 Bebauungsplan	21
2.2.2.1 Art der baulichen Nutzung	22
2.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	24
2.2.2.3 Weitere Besonderheiten	26
2.2.3 Materielle Planungsanforderungen	27
2.2.4 Verfahren der Planaufstellung.....	32
2.2.4.1 Regelverfahren.....	32
2.2.4.2 Besondere Verfahren	36
2.2.4.3 Plansicherung	37
2.3 Besonderes Städtebaurecht	38
2.4 Städtebauliche Verträge	39
2.5 Baugenehmigung	42

2.5.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen	42
2.5.2	Materielle Genehmigungsanforderungen	43
2.5.2.1	Bauplanungsrecht	43
2.5.2.2	Bauordnungsrecht	51
2.5.2.3	Baunebenrecht	57
2.5.3	Genehmigungsverfahren	59
2.5.3.1	Vereinfachtes Verfahren	59
2.5.3.2	Vollverfahren	61
2.5.3.3	Baugenehmigung	63
2.6	Bauaufsicht	67
3	Immobilien und Umweltrecht	69
3.1	Materielles immobilienbezogenes Umweltrecht	69
3.1.1	Grundstück	69
3.1.1.1	Grundstück und Bodenveränderungen	69
3.1.1.2	Grundstück und Geräuschexposition	73
3.1.1.3	Grundstück und Natur- sowie Landschaftsschutz	76
3.1.1.4	Grundstücke und Überschwemmungsrisiko	77
3.1.2	Bau und Gebäude	78
3.1.2.1	Emissionsminderung und energetische Effizienz von Gebäuden	78
3.1.2.2	Gebäudebezogener Schallschutz	79
3.1.2.3	Bauliche Anlagen und andere Emissionen als Geräusche	80
3.1.3	Umweltrechtliche Anforderungen an Betrieb, Nutzung und Verwertung von Immobilien	81
3.1.3.1	Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung bei Vermietung	81
3.1.3.2	Pflicht zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen	82
3.2	Formelles immobilienbezogenes Umweltrecht	84
3.2.1	Prüfung umweltbezogener Anforderungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen	84
3.2.1.1	Umweltbezogene Belange	84
3.2.1.2	Bodenschutzklausel	85
3.2.1.3	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	85
3.2.1.4	Verträglichkeit mit FFH- oder Vogelschutzgebieten	85
3.2.1.5	Umweltprüfung	85
3.2.2	Prüfung umweltbezogener Anforderungen bei Vorhabenzulassungen	86
3.2.2.1	Bauordnungsrechtliche Verwaltungsverfahren	86
3.2.2.2	Umweltrechtliche Zulassungsverfahren, die dem Erfordernis des bauplanungsrechtlichen Einvernehmens durch die Kommune unterliegen	87
3.2.2.3	Umweltrechtliche Zulassungsverfahren, die dem Erfordernis des bauplanungsrechtlichen Einvernehmens durch die Kommune nicht unterliegen	88
4	Nachbarrecht	91
4.1	Öffentliches Nachbarrecht	92
4.1.1	Struktur und Prinzipien des öffentlichen Nachbarrechts	92
4.1.2	Nachbarrecht im öffentlichen Baurecht	93
4.1.2.1	Bauplanungsrecht	93
4.1.2.2	Bauordnungsrecht	94

4.2 Privates Nachbarrecht	94
4.2.1 Regelungen des BGB.	94
4.2.1.1 Abwehranspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB.	94
4.2.1.2 Abwehranspruch gemäß § 906 BGB.	95
4.2.1.3 Vertiefungsverbot	97
4.2.1.4 Überbau, § 912 BGB	98
4.2.1.5 Gemeinschaftliche Nutzung von Grenzeinrichtungen, §§ 921, 922 BGB.	98
4.2.1.6 Notwegerecht, § 917 BGB.	99
4.2.2 Nachbarrechtsgesetze der Länder	99
4.3 Nachbarvereinbarungen	101
B Grunderwerb	103
5 Grundstücksrecht und Grundstückskaufverträge	105
5.1 Begriff „Grundstücksrecht“	105
5.2 Begriffe und allgemeine Grundsätze des Grundstücksrechts	106
5.3 Materielles Grundstücksrecht	108
5.3.1 Dingliche Rechte an Grundstücken	108
5.3.1.1 Eigentum	108
5.3.1.2 Dingliche Nutzungsrechte	110
5.3.1.3 Dingliche Sicherungs- und Verwertungsrechte	113
5.3.1.4 Dingliche Erwerbsrechte	118
5.3.2 Verfügungen über dingliche Rechte	121
5.3.2.1 Rechtliche Voraussetzungen einer wirksamen Verfügung	121
5.3.2.2 Verfügungsbefugnis	122
5.3.2.3 Besonderheiten bei der Übertragung von Grundeigentum	124
5.3.2.4 Besonderheiten bei der Verfügung über Grundpfandrechte	125
5.3.3 Vormerkung	126
5.3.3.1 Bedeutung und Wirkungen der Vormerkung	127
5.3.3.2 Entstehung, Übertragung und Erlöschen der Vormerkung	127
5.3.4 Rechtliche Wirkungen des Grundbuchs	128
5.3.4.1 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	128
5.3.4.2 Grundbuchberichtigungsanspruch und Widerspruch gegen den Grundbuchinhalt.	130
5.3.4.3 Rangverhältnis dinglicher Rechte	131
5.3.5 Sonderfall Wohnungseigentum	132
5.3.5.1 Rechtliche Grundkonzeption	132
5.3.5.2 Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	133
5.3.6 Besonderheiten des Immobilienrechts in den neuen Bundesländern	134
5.3.6.1 Sachenrechtsordnung der DDR	134
5.3.6.2 Sachenrechtsbereinigung	135
5.4 Formelles Grundstücksrecht	135
5.4.1 Bedeutung und Funktionsweise des Grundbuchs	135
5.4.1.1 Eintragung als Zentralelement des Rechtserwerbs	135
5.4.1.2 Grundbuchamt	136
5.4.2 Aufbau und Gestaltung des Grundbuchs	136
5.4.2.1 Äußere Form des Grundbuches	136

5.4.2.2	Gliederung der einzelnen Grundbuchblätter	137
5.4.3	Eintragungsvoraussetzungen und Eintragungsverfahren	153
5.4.3.1	Eintragungsvoraussetzungen	154
5.4.3.2	Eintragungsverfahren	156
5.5	Grundstückskaufvertrag	157
5.5.1	Vertragsabschluss	158
5.5.1.1	Gestaltungsmöglichkeiten des Vertragsabschlusses	158
5.5.1.2	Wirksamkeit der Einigung	161
5.5.1.3	Gesetzliches Formerfordernis	163
5.5.1.4	Auslandsbeurkundung	166
5.5.1.5	Punkte, die vor Vertragsabschluss zu beachten sind	166
5.5.2	Unabdingbarer Vertragsinhalt	167
5.5.2.1	Kaufgegenstand	167
5.5.2.2	Vertragsparteien	168
5.5.2.3	Kaufpreis	168
5.5.3	Sonstiger Vertragsinhalt	169
5.5.3.1	Kaufpreiszahlung	169
5.5.3.2	Auflassung	171
5.5.3.3	Unterwerfungsklausel	172
5.5.3.4	Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten	172
5.5.3.5	Mängelhaftung	173
5.5.3.6	Umweltrecht	175
5.5.3.7	Erschließungskosten/andere öffentliche Lasten	176
5.5.3.8	Beschaffenheitsgarantie	177
5.5.3.9	Finanzierungsvollmacht	178
5.5.3.10	Vertragliche Rücktrittsrechte	179
6	Erbbaurecht	183
6.1	Bedeutung des Erbbaurechts	183
6.2	Grundlagen des Erbbaurechts	183
6.2.1	Funktionsweise des Erbbaurechts	183
6.2.2	Typische Fallkonstellationen des Erbbaurechts	184
6.2.3	Die einschlägigen Normen	185
6.2.4	Arten von Erbbaurechten	185
6.2.5	Das Erbbaurecht und der Erbbaurechtsvertrag	187
6.3	Begründung des Erbbaurechts	188
6.3.1	Dingliche Einigung	188
6.3.2	Eintragung im Grundbuch des Erbbaugrundstücks	189
6.3.3	Erbbaugrundbuch	190
6.4	Der Erbbaurechtsvertrag	193
6.4.1	Der Mindestinhalt eines Erbbaurechtsvertrages	194
6.4.1.1	Der Verpflichtete und der Begünstigte	194
6.4.1.2	Das Erbbaurechtsgrundstück	194
6.4.1.3	Die Gegenleistung	195
6.4.1.4	Die Laufzeit	200
6.4.2	Der fakultative Vertragsinhalt	201
6.4.2.1	Das Bauwerk	203

6.4.2.2	Versicherung und Wiederaufbau.....	203
6.4.2.3	Lasten und Abgaben	204
6.4.2.4	Heimfall und Vergütung.....	204
6.4.2.5	Vertragsstrafe	206
6.4.2.6	Vorrecht.....	207
6.4.2.7	Verkaufspflicht	208
6.4.2.8	Zustimmungsvorbehalt	209
6.4.2.9	Entschädigung	212
6.4.2.10	Vorkaufsrecht	213
6.4.2.11	Verlängerungsrecht	214
6.4.3	Formvorschriften	215
6.5	Verfügungen über das Erbbaurecht	215
6.5.1	Übertragung des Erbbaurechts	215
6.5.2	Belastung des Erbbaurechts	216
6.5.3	Änderung des Erbbaurechts	216
6.6	Beendigung des Erbbaurechts.....	217
6.6.1	Aufhebung des Erbbaurechts	217
6.6.2	Zeitablauf.....	218
7	Wohnungseigentumsrecht.....	221
7.1	Bedeutung des Wohnungseigentumsrechts.....	221
7.2	Begriffsbestimmungen.....	222
7.2.1	Gemeinschaftliches Eigentum.....	223
7.2.2	Sondereigentum	224
7.2.3	Wohnungseigentum	225
7.2.4	Teileigentum	225
7.2.5	Sondernutzungsrechte	226
7.2.5.1	Begriff.....	226
7.2.5.2	Begründung von Sondernutzungsrechten.....	226
7.2.5.3	Übertragung von Sondernutzungsrechten	227
7.2.5.4	Änderung von Sondernutzungsrechten.....	227
7.3	Begründung von Sondereigentum	228
7.3.1	Verfahrensmöglichkeiten.....	228
7.3.2	Vertragliche Einräumung von Sondereigentum gem. § 3 WEG.....	228
7.3.3	Teilung durch den Eigentümer gem. § 8 WEG	229
7.4	Abgeschlossenheitsbescheinigung	231
7.5	Grundbuchvorschriften	231
7.5.1	Wohnungsgrundbuch.....	231
7.5.2	Anlagen der Eintragungsbewilligung.....	235
7.6	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	235
7.6.1	Grundsätze.....	235
7.6.2	Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	236
7.6.3	Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer.....	236
7.6.3.1	Regelungsmöglichkeiten	236
7.6.3.2	Inhalt einer Gemeinschaftsordnung.....	238
7.7	Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft.....	243
7.7.1	Versammlung der Wohnungseigentümer	243

7.7.2	Wirksamkeitsvoraussetzungen für einen Eigentümerbeschluss	245
7.7.2.1	Ladung zur Eigentümerversammlung	245
7.7.3	Benennung von Beschlussgegenständen	247
7.7.4	Durchführung einer Abstimmung in der Versammlung	247
7.7.5	Ausreichende Beschlussmehrheit	248
7.7.5.1	Beschlussfähigkeit	248
7.7.5.2	Mehrheitserfordernisse	249
7.7.6	Feststellung des Versammlungsergebnisses und Verkündung des Beschlusses	249
7.7.7	Beschlussfehler	250
7.7.7.1	Nichtigkeit von Beschlüssen	251
7.7.7.2	Anfechtbare Beschlüsse	251
7.7.8	Entziehung des Wohnungseigentums	252
7.7.8.1	Voraussetzungen	252
7.7.8.2	Regelbeispiele	252
7.7.8.3	Mehrheitserfordernisse	253
7.8	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	253
7.8.1	Bestellung des Verwalters	253
7.8.2	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	254
8	Kreditrecht	257
8.1	Überblick	257
8.2	Einführung und rechtliche Besonderheiten	258
8.3	Anbahnung des Darlehensvertrages	261
8.4	Abschluss des Darlehensvertrages	263
8.5	Struktur und Inhalt des Darlehensvertrages	266
8.5.1	Krediteröffnungsvertrag und Kreditvertrag	266
8.5.2	Übersicht über die typischen Regelungen eines Darlehensvertrages	266
8.5.3	Pflichten des Kreditgebers	267
8.5.4	Pflichten des Kreditnehmers	269
8.5.4.1	Inanspruchnahmeverpflichtung	270
8.5.4.2	Bereitstellungszinsen	271
8.5.4.3	Zinszahlungsverpflichtung	272
8.5.4.4	Disagio	277
8.5.4.5	Pflicht zur Stellung von Sicherheiten	278
8.5.4.6	Rückzahlungspflicht	278
8.5.4.7	Sondertilgungen	280
8.5.4.8	Verzug	281
8.5.4.9	Zusicherungen	284
8.5.4.10	Auflagen	286
8.5.5	Beendigung des Darlehensvertrages	289
8.5.5.1	Ordentliches Kündigungsrecht der Bank	290
8.5.5.2	Ordentliches Kündigungsrecht des Kreditnehmers gemäß § 489 BGB	291
8.5.5.3	Außerordentliches Kündigungsrecht der Bank	292
8.5.5.4	Außerordentliches Kündigungsrecht des Kreditnehmers	296
8.5.5	Neuerungen nach dem Risikobegrenzungs-gesetz	297
8.6	Kreditsicherheiten	298

8.6.1	Grundschild	302
8.6.1.1	Bestellung der Grundschild	303
8.6.1.2	Briefgrundschild	305
8.6.1.3	Buchgrundschild	307
8.6.1.4	Sonderfälle bei der Bestellung von Grundschilden	307
8.6.1.5	Haftungsumfang der Grundschild	309
8.6.1.6	Sicherungsvertrag	311
8.6.1.7	Kündigungsrecht des Sicherungsgebers	312
8.6.1.8	Übertragung der Grundschild	313
8.6.1.9	Rückgewähr der Grundschild	313
8.6.1.10	Übernahme der persönlichen Haftung und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	315
8.6.1.11	Verwertung der Grundschild	316
8.6.1.12	Neuerungen nach dem Risikobegrenzungs-gesetz	317
8.6.2	Sicherungsabtretung	318
8.6.2.1	Begriff und Gegenstand der Sicherungsabtretung	318
8.6.2.2	Abschluss der Sicherungsabtretung	318
8.6.2.3	Verwertung der abgetretenen Forderungen	321
8.6.2.4	Abtretung von Miet- oder Pachtzinsforderungen	322
8.6.2.5	Abtretung von Ansprüchen aus einem Versicherungsvertrag	323
8.6.2.6	Abtretung von Ansprüchen aus dem Grundstückskaufvertrag	323
8.6.3	Vertragliche Pfandrechte	324
8.6.3.1	Pfandvertrag	324
8.6.3.2	Abtretungsverbote	325
8.6.3.3	Anzeige der Verpfändung, insbesondere bei der Kontoverpfändung ..	326
8.6.3.4	Verpfändung von GmbH-Geschäftsanteilen	326
8.6.3.5	Verwertung der Pfandgegenstände	328
9	Due Diligence	329
9.1	Bedeutung und Einsatzbereich der Immobilien Due Diligence	329
9.2	Die Immobilien Due Diligence	330
9.2.1	Ursprung, Arten und Relevanz	330
9.2.2	Funktionen der Immobilien-Due Diligence	330
9.2.2.1	Informationsfunktion	330
9.2.2.2	Chancen- und Risikoermittlungsfunktion	331
9.2.2.3	Wertermittlungsfunktion	331
9.2.2.4	Dokumentations- und Beweissicherungsfunktion	332
9.2.2.5	Präsentationsfunktion	332
9.2.3	Ablauf einer Immobilien Due Diligence	332
9.2.3.1	Vorbereitungsphase	332
9.2.3.2	Durchführungsphase	339
9.2.3.3	Auswertungs- und Dokumentationsphase	340
9.2.3.4	Die nachgeschaltete Immobilien Due Diligence	341
9.2.4	Keine Verpflichtung zur Durchführung der Immobilien Due Diligence	341
9.2.5	Kosten der Immobilien Due Diligence	342
9.2.5.1	Externe Kosten	342
9.2.5.2	Interne Kosten	342

9.3 Datenraum – Einführung	343
9.4 Physischer Datenraum	343
9.4.1 Merkmale und Datenraumregeln	343
9.4.2 Vorteile	344
9.4.3 Nachteile	344
9.5 Virtueller Datenraum	345
9.5.1 Allgemeine Merkmale	345
9.5.2 Vorteile	345
9.5.3 Nachteile	346
9.5.4 Die nicht-rechtlichen Bereiche der Immobilien Due Diligence	346
9.5.4.1 Die Tax Immobilien Due Diligence	346
9.5.4.2 Die Financial Immobilien Due Diligence	347
9.5.4.3 Die Environmental Immobilien Due Diligence	348
9.5.4.4 Die Technical Immobilien Due Diligence	348
9.6 Die Legal Immobilien Due Diligence	351
9.6.1 Rechtliche Gegenstände der Due Diligence	351
9.6.1.1 Grundbuch	351
9.6.1.2 Bau- und Altlastenverzeichnis	353
9.6.1.3 Bauplanung und Bauordnung	354
9.6.1.4 Erschließung	354
9.6.1.5 Brandschutz und nachbarrechtliche Situation	355
9.6.1.6 Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge	355
9.6.1.7 Miet- und Pachtverträge	357
9.6.1.8 Arbeitsverträge	361
9.6.1.9 Versicherungsverträge	362
9.6.1.10 Sonstige Verträge	362
9.6.1.11 Verfügungsbefugnis des Verkäufers, § 179a AktG	363
9.6.1.12 Rechtsstreitigkeiten	364
9.6.2 Rechtliche Probleme im Umgang mit Datenräumen	365
9.6.2.1 Aufklärungspflichten	365
9.6.2.2 Konsequenzen verletzter Aufklärungspflicht	366
9.6.2.3 Geheimhaltungsinteressen contra Aufklärungspflicht	367
9.7 Rechtlicher Handlungsbedarf infolge der Immobilien Due Diligence	369
9.7.1 Deal Breaker	369
9.7.2 Anpassung von Vertragsverhältnissen vor dem Signing	370
9.7.3 Anpassung des Kaufpreises	370
9.7.4 Haftungsausschluss contra Garantien	370
9.7.5 Freistellungen	371
9.7.6 Aufschiebende Bedingung und Rücktrittsrecht	372
9.7.6.1 Die aufschiebende Bedingung	372
9.7.6.2 Das Rücktrittsrecht	372
9.7.7 Disclosure Schedule	373
9.7.8 Informationsübermittlung an Banken	373
9.8 Verwahren des Immobilien Due Diligence Reports	374
9.9 Fazit	374

C Grundstücksbebauung	377
10 Vergaberecht	379
10.1 Rechtliche Grundlagen des Vergaberechts	379
10.2 Bedeutung des Vergaberechts bei der Projektstrukturierung	381
10.3 Allgemeine Grundsätze der Vergabe	383
10.4 Ausschreibungspflicht	384
10.4.1 Öffentlicher Auftraggeber	384
10.4.1.1 Gebietskörperschaften	384
10.4.1.2 Juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts	384
10.4.1.3 Verbände	387
10.4.1.4 Sektorenauftraggeber	387
10.4.1.5 Mit öffentlichen Mitteln geförderte private Aufträge	388
10.4.1.6 Private Baukonzessionäre	388
10.4.2 Öffentlicher Auftrag	388
10.4.2.1 Legaldefinition	388
10.4.2.2 Schriftlichkeit	390
10.4.2.3 Vertrag	390
10.4.2.4 Entgeltlichkeit	390
10.4.2.5 Inhouse-Geschäft	391
10.4.3 Arten öffentlicher Aufträge	391
10.4.3.1 Lieferaufträge	391
10.4.3.2 Bauaufträge und Baukonzessionen	392
10.4.3.3 Exkurs: Grundstückskaufverträge der öffentlichen Hand	393
10.4.3.4 Dienstleistungen und Dienstleistungskonzessionen	400
10.4.3.5 Auslobungen und Wettbewerbe	400
10.4.3.6 Zusammengesetzte bzw. typengemischte Verträge	401
10.4.3.7 Besonderheiten im Sektorenbereich	401
10.4.4 Schwellenwerte	402
10.4.4.1 Nationales Vergaberecht/EU-Vergaberecht bzgl. der Schwellenwerte	402
10.4.4.2 Überblick über die Schwellenwerte	402
10.4.4.3 Schwellenwertermittlung	403
10.4.5 Vergabe von Bauleistungen (VOB/A)	403
10.4.6 Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen (VOL/A)	405
10.4.7 Vergabe von freiberuflichen Dienstleistungen (VOF)	406
10.4.8 Ausnahmen vom Vergaberecht	408
10.5 Ablauf eines Vergabeverfahrens bei der Vergabe von Bauleistungen	409
10.5.1 Verfahrensarten	409
10.5.1.1 Offenes Verfahren/Öffentliche Ausschreibung	410
10.5.1.2 Nichtoffenes Verfahren/Beschränkte Ausschreibung	410
10.5.1.3 Verhandlungsverfahren/Freihändige Vergabe	410
10.5.1.4 Wettbewerblicher Dialog	412
10.5.2 Vergabebekanntmachung	413
10.5.3 Fristen und Termine im Vergabeverfahren	414
10.5.4 Teilnehmer am Wettbewerb/Auswahl von Bewerbern	416
10.5.4.1 Teilnehmer am Wettbewerb	416
10.5.4.2 Ausgeschlossene Personen	417

10.5.4.3	Projektanten	418
10.5.5	Leistungsbeschreibung und Versendung der Vergabeunterlagen	419
10.5.6	Form, Inhalt, Eingang und Wertung der Angebote	420
10.5.6.1	Form und Inhalt der Angebote	420
10.5.6.2	Eröffnungstermin	421
10.5.6.3	Prüfung der Angebote	421
10.5.6.4	Angebotswertung	421
10.5.7	Erteilung des Zuschlags und Informationspflicht nicht berücksichtigter Bieter	423
10.5.8	Aufhebung der Ausschreibung	424
10.6	Rechtsfolgen vergaberechtswidrig abgeschlossener Verträge	425
10.7	Rechtsschutz	427
10.7.1	Rechtsschutz unterhalb und oberhalb der Schwellenwerte	427
10.7.2	Primärrechtsschutz	427
10.7.2.1	Nachprüfungsverfahren	428
10.7.2.2	Sofortige Beschwerde	431
10.7.3	Sekundärrechtsschutz	432
10.7.4	Kosten und Schadensersatz des Auftraggebers	433
10.7.5	Vertragsverletzungsverfahren nach EU-Recht	434
10.8	Strafrechtliche Aspekte/Korruption	435
10.9	Insbesondere: Vergaberecht bei Sektorauftraggebern	436
10.9.1	Hintergrund der Sonderstellung	436
10.9.2	Anwendungsbereich des Vergaberechts für Sektorauftraggeber	436
10.9.2.1	Derzeit anwendbares Recht im Sektorenbereich	436
10.9.2.2	Wer ist Sektorauftraggeber?	437
10.9.2.3	Immobilienbezogene Aufträge im Sektorenbereich	439
10.9.2.4	Schwellenwerte im Sektorenbereich	440
10.9.3	Privilegierung und allgemeine Grundsätze beim Sektorenvergaberecht	440
10.9.3.1	Besonderheiten hinsichtlich des Ausschreibungsumfangs	440
10.9.3.2	Besonderheiten bei In-house-Vergaben	441
10.9.3.3	Verfahrenserleichterungen	441
10.9.3.4	Anwendbarkeit der allgemeinen Vergabegrundsätze	443
10.9.4	Resümee	444
11	Recht der Architekten und Ingenieure	447
11.1	Leistungsbilder der HOAI für Architekten- und Ingenieurleistungen	447
11.1.1	Leistungsbilder der HOAI	447
11.1.2	Objektplanung	449
11.1.3	Fachingenieure	455
11.1.3.1	Tragwerksplanung	455
11.1.3.2	Technische Ausrüstung	456
11.1.4	Verzahnung verschiedener Planungsleistungen	456
11.2	Verträge für Architekten- und Ingenieurleistungen	457
11.2.1	Rechtsnatur der Verträge für Architekten- und Ingenieurleistungen	457
11.2.2	Abschluss von Architekten- und Ingenieurverträgen	459
11.2.3	Inhalt des Architekten-/Ingenieurvertrages	460
11.2.4	Abnahme	462

11.2.5	Vertragsbeendigung.....	462
11.2.5.1	Kündigung des Architekten- und Ingenieurvertrages und deren Folgen	462
11.2.5.2	Kündigung durch den Auftraggeber	463
11.2.5.3	Kündigung durch den Architekten/Ingenieur	463
11.2.5.4	Einvernehmliche Vertragsaufhebung	464
11.2.5.5	Der unbeendete Architekten-/Ingenieurvertrag	464
11.3	Honorar für Leistungen der Architekten und Ingenieure	465
11.3.1	Anwendungsbereich der HOAI	465
11.3.2	Mindest- und Höchstsätze, Mindestsatzfiktion	466
11.3.3	Honorarermittlung.....	468
11.3.3.1	Kostenermittlungsarten.....	468
11.3.3.2	Anrechenbare Kosten.....	470
11.3.3.3	Honorarzone.....	472
11.3.3.4	Honorartafel	472
11.3.3.5	Bewertung der erbrachten Leistungen.....	472
11.3.3.6	Nebenkosten	473
11.3.4	Besondere Honorartatbestände	473
11.3.4.1	Honorar für mehrere Vor- und Entwurfsplanungen, § 20 HOAI	473
11.3.4.2	Auftrag für mehrere Gebäude, § 22 HOAI	474
11.3.4.3	Honorarerhöhung für Umbauten, Modernisierungen sowie Instandhaltungen und Instandsetzungen	475
11.3.4.4	Zeithonorar, § 6 HOAI.....	475
11.3.5	Honorar außerhalb des Preisrechts der HOAI.....	476
11.3.6	Honorar bei Bauzeitverlängerung	476
11.3.7	Zahlungen und Fälligkeit des Honoraranspruchs	478
11.3.8	Verjährung des Honoraranspruchs	479
11.3.9	Sicherung des Honoraranspruchs	480
11.4	Haftung der Architekten und Ingenieure	480
11.4.1	Grundsätze der Architektenhaftung	481
11.4.1.1	Mangelbegriff	481
11.4.1.2	Einzelne Fehlerquellen.....	482
11.4.1.3	Weitere Voraussetzungen der Mängelansprüche	485
11.4.1.4	Haftung für Verzögerungen	486
11.4.2	Haftung der Sonderfachleute	487
11.4.2.1	Grundsatz: Haftung für die eigene Leistung.....	487
11.4.2.2	Abgrenzung der Haftung des Architekten und der Sonderfachleute	488
11.4.3	Mitverschulden des Bauherrn	489
11.4.4	Verjährung der Mängelansprüche des Auftraggebers.....	490
11.5	Urheberrecht.....	491
11.6	Generalplanerverträge.....	492
11.6.1	Besonderheiten des Generalplanervertrages gegenüber Architekten- und Ingenieurverträgen.....	493
11.6.1.1	Leistungsbilder	493
11.6.1.2	Preisrecht.....	493
11.6.1.3	Generalplanerzuschlag.....	494
11.6.2	Vertragliche Risiken.....	494

12 Immobilien-Projektmanagement	497
12.1 Projektbegriff	497
12.1.1 Abgrenzung Portfolio- und Projektmanagement	497
12.1.2 Projektentwicklung	499
12.2 Projektorganisation	500
12.2.1 Compliance bei Projekten	500
12.2.2 Spezifizierung der Funktionen des Auftraggebers	503
12.2.3 Unternehmereinsatzformen jenseits der Auftraggeberfunktionen	507
12.2.3.1 Planung und Bau	507
12.2.3.2 Sonstige Projektbeteiligte	509
12.3 Arten des Projektmanagements	511
12.3.1 Juristisches Projektmanagement	512
12.3.1.1 Projektaufgabe Recht	512
12.3.1.2 Leistungsbild	514
12.3.1.3 Vergütung	517
12.3.1.4 Vertragsgestaltung	517
12.3.2 Kaufmännisch-technisches Projektmanagement	518
12.3.2.1 Leistungsbild Projektsteuerung	519
12.3.2.2 Leistungsbild Projektleitung	530
12.3.2.3 Leistungsbild Construction Management	531
12.3.2.4 Vergütung	531
12.3.2.5 Vertragsgestaltung	533
12.4 Projektcontrolling	534
13 Privates Baurecht	537
13.1 Maßgebliches Recht (Rechtsquellen)	537
13.1.1 Abgrenzung zu anderen Vertragstypen	537
13.1.2 Vertragswerk	538
13.1.3 VOB/B	540
13.2 Bauvertragstypen	541
13.2.1 Einheitspreisvertrag	541
13.2.2 Detailpauschalvertrag	541
13.2.3 Globalpauschalvertrag	542
13.2.4 Selbstkostenerstattungsvertrag	542
13.2.5 GMP-Vertrag	542
13.2.6 Stundenlohnvertrag	543
13.3 Bestimmung des Bausolls	543
13.3.1 Hauptvertragliches Bausoll	543
13.3.2 Geänderte und zusätzliche Leistungen (Nachträge)	544
13.4 Mitwirkungsrechte und -pflichten des Auftraggebers	548
13.4.1 BGB-Vertrag	548
13.4.2 VOB/B-Vertrag	549
13.5 Bauzeit	550
13.5.1 Fristen und Termine	550
13.5.2 Verzug des Aufnehmers	551
13.5.3 Störungen aus der Sphäre des Auftraggebers	553
13.6 Vertragsstrafe	554

13.6.1 Grundregeln	554
13.6.2 Formulärmäßige Vereinbarung von Vertragsstrafen wegen Verzugs	555
13.7 Abnahme	556
13.7.1 Bedeutung der Abnahme	556
13.7.2 Form der Abnahme	556
13.7.3 Teilabnahme	557
13.7.4 Pflicht zur Abnahme	558
13.7.5 Dokumentation	558
13.8 Kündigung	558
13.8.1 Gemeinsame Grundsätze aller Kündigungen	558
13.8.2 Kündigung aus wichtigem Grund	559
13.8.3 Freie Kündigung des Auftraggebers	562
13.9 Abrechnung und Zahlung	563
13.9.1 Abschlagsrechnung und -zahlung	563
13.9.2 Schlussrechnung und -zahlung	564
13.9.3 Aufmaß	566
13.10 Mängelansprüche des Auftraggebers	567
13.10.1 Begriff des Mangels	567
13.10.2 Mängelansprüche in der Herstellungsphase	568
13.10.3 Mängelansprüche nach Herstellung des Werks	570
13.11 Gefahrtragung und Haftung	572
13.11.1 Gefahrtragung	572
13.11.2 Haftung der Vertragsparteien	574
13.12 Sicherheiten im Bauvertrag	574
13.12.1 Sicherheiten für den Auftraggeber	575
13.12.2 Sicherheiten für den Auftragnehmer	576
13.13 Bauvertragliche Regelungen aufgrund von Vorgaben anderer Rechtsgebiete ..	578
13.13.1 Vorgaben des Steuerrechts	578
13.13.2 Vorgaben des Sozialrechts	579
13.13.3 Vorgaben des Ausländerrechts	580
14 Bauträgerrecht	583
14.1 Praktische Relevanz	583
14.1.1 Errichtung von Neubauten	583
14.1.2 Altbausanierung	584
14.2 Rechtliche Grundlagen	584
14.2.1 Vertragstyp	584
14.2.2 Leistungsumfang des Bauträgers	586
14.2.2.1 Vertragliche Hauptpflichten	586
14.2.2.2 Vorvertragliche Pflichten	586
14.2.3 Gestaltung des Bauträgervertrages	587
14.3 Entwicklung einer Bauträgermaßnahme	591
14.3.1 Baugenehmigungsverfahren	591
14.3.2 Finanzierung und Vermarktung	594
14.3.3 Ausführung	596
14.3.4 Gewährleistung	601
14.4 Resümee	603

15 Public Private Partnership	605
15.1 Überblick	605
15.1.1 Begriff der PPP	605
15.1.2 Bedarf der Öffentlichen Hand	606
15.1.3 Einsatzformen für PPP-Modelle	606
15.1.4 Beteiligung des privaten Investors	607
15.2 Praktische Gestaltungsmöglichkeiten	607
15.2.1 Inhabermodell	607
15.2.2 Erwerbermodell	608
15.2.3 Leasingmodell	608
15.2.4 Vermietungsmodell	609
15.2.5 Contractingmodell	610
15.2.6 Konzessionsmodell	610
15.2.7 Gesellschaftsmodell	612
15.3 Der PPP-Beschaffungsprozess	613
15.3.1 Überblick	613
15.3.2 Bedarfsfeststellung	613
15.3.3 Vorbereitung und Konzeption	615
15.3.4 Ausschreibung und Vergabe	617
15.3.4.1 Verfahrenswahl	617
15.3.4.2 Verhandlungsverfahren	617
15.3.4.3 Wettbewerblicher Dialog	618
15.3.5 Implementierung und Controlling	620
15.3.6 Verwertung	621
15.4 Beispiele für erfolgreiche PPP-Projekte	621
15.4.1 Schulen und Sporthallen	622
15.4.2 Justizvollzugsanstalten	622
15.4.3 Infrastrukturprojekte	623
15.4.4 Optimierter Energieeinsatz	623
15.5 Ausblick	624
D Bestandshaltung	625
16 Mietrecht	627
16.1 Bedeutung der Miete in der Praxis	627
16.2 Einordnung der Miete	627
16.2.1 Wesensmerkmale eines Mietverhältnisses	627
16.2.2 Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen	627
16.2.2.1 Erfordernis der Abgrenzung	627
16.2.2.2 Abgrenzungskriterien	628
16.2.2.3 Praxisrelevante Abgrenzungen	628
16.2.3 Abgrenzung Geschäftsraummiete und Wohnraummiete	629
16.2.3.1 Erfordernis der Abgrenzung	629
16.2.3.2 Abgrenzungskriterien	629
16.3 Verhältnis Mietrecht und Mietvertrag	629
16.4 Der Abschluss des Mietvertrages	630
16.4.1 Vertragsverhandlungen	630

16.4.2	Vertragsabschluss	631
16.4.2.1	Verständigung über die wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses	631
16.4.2.2	Vertragsangebot und Annahme	631
16.4.3	Vertragsparteien	632
16.4.3.1	Bedeutung der zweifelsfreien Bestimmung der Vertragsparteien	632
16.4.3.2	Mögliche Vertragsparteien	632
16.4.3.3	Stellvertretung	633
16.4.4	Formerfordernisse	633
16.4.4.1	Grundsatz der Formfreiheit	633
16.4.4.2	Schriftformerfordernis für längerfristige Mietverträge	634
16.4.4.3	Notarielle Beurkundung	637
16.4.4.4	Vereinbarte Schriftform	637
16.5	Inhalte des Mietverhältnisses	638
16.5.1	Überlassung des Mietobjekts	638
16.5.1.1	Inhalt der Überlassungspflicht	638
16.5.1.2	Folgen der fehlenden oder verspäteten Überlassung	638
16.5.2	Eignung des Mietobjekts für den vertragsgemäßen Gebrauch	639
16.5.2.1	Vertragsgemäßer Gebrauch	639
16.5.2.2	Zulässigkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs	639
16.5.2.3	Geeigneter Zustand des Mietobjekts	640
16.5.2.4	Folgen der fehlenden Eignung des Mietobjekts	640
16.5.3	Erhaltung des Mietobjekts	640
16.5.3.1	Inhalte der gesetzlichen Erhaltungspflicht des Vermieters	640
16.5.3.2	Folgen einer Verletzung der Erhaltungspflicht	641
16.5.3.3	Vom Gesetz abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag	641
16.5.4	Konkurrenzschutz in der Geschäftsraummiete	644
16.5.4.1	Inhaltliche Reichweite des Konkurrenzschutzes	645
16.5.4.2	Räumlicher Geltungsbereich des Konkurrenzschutzes	645
16.5.4.3	Folgen eines Verstoßes gegen den Konkurrenzschutz	646
16.5.5	Miete	646
16.5.5.1	Höhe der Miete	646
16.5.5.2	Umsatzmiete	647
16.5.5.3	Mietanpassungen	648
16.5.5.4	Umsatzsteuer	652
16.5.6	Nebenkosten	652
16.5.6.1	Umlagevereinbarung	652
16.5.6.2	Umlegbare Nebenkosten	653
16.5.6.3	Abrechnung oder Pauschale	654
16.5.6.4	Nebenkostenabrechnung	655
16.5.7	Vertragsgemäßer Gebrauch und Sorgfaltspflichten des Mieters	656
16.5.7.1	Vertragsgemäßer Gebrauch	656
16.5.7.2	Sorgfaltspflichten	656
16.5.8	Sicherheitsleistung	656
16.5.8.1	Arten von Sicherheiten	657
16.5.8.2	Höhe der Sicherheit	657

16.5.8.3	Gesicherte Ansprüche des Vermieters	658
16.6	Untervermietung	658
16.6.1	Erlaubnis zur Untervermietung	658
16.6.2	Folgen der Untervermietung	658
16.6.3	Kündigungsrechte bei verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung	659
16.7	Störungen während der Durchführung des Mietverhältnisses	659
16.7.1	Gewährleistungsrechte des Mieters	660
16.7.1.1	Mängel des Mietobjekts	660
16.7.1.2	Gewährleistungsrechte des Mieters	660
16.7.1.3	Vertragliche Beschränkung der Gewährleistungsrechte	661
16.7.2	Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses	662
16.7.2.1	Außerordentliche Kündigung	662
16.7.2.2	Gesetzliche Sonderkündigungsrechte	663
16.7.2.3	Aufhebungsvertrag	663
16.8	Wechsel der Vertragsparteien	664
16.8.1	Parteiwechsel kraft Gesetzes	664
16.8.1.1	Veräußerung des Mietobjekts	664
16.8.1.2	Tod einer Vertragspartei	665
16.8.1.3	Gesellschaftsrechtliche Veränderungen	665
16.8.2	Vertraglicher Parteiwechsel	666
16.8.2.1	Voraussetzungen des vertraglichen Parteiwechsels	666
16.8.2.2	Folgen des vertraglichen Parteiwechsels	667
16.9	Laufzeit und ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses	667
16.9.1	Laufzeit des Mietverhältnisses	667
16.9.1.1	Geschäftsraummiete	667
16.9.1.2	Wohnraummiete	667
16.9.2	Ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses	668
16.9.2.1	Geschäftsraummiete	668
16.9.2.2	Wohnraummiete	669
16.10	Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	670
16.10.1	Räumung und Rückgabe des Mietobjekts	670
16.10.2	Zustand des Mietobjekts bei Rückgabe	671
16.10.2.1	Rückbau	671
16.10.2.2	Schadensbehebung	671
16.10.2.3	Vertragsgemäßer Zustand	672
16.10.2.4	Endrenovierung	672
16.10.2.5	Abgeltungsklauseln	673
16.10.2.6	Ansprüche des Vermieters bei nicht ordnungsgemäßem Zustand	673
16.10.3	Rückgabe von Sicherheiten	673
17	Facility Management	675
17.1	Begriff des Facility Management	675
17.2	Leistungsspektrum des Facility Management	675
17.2.1	Technisches Facility Management	676
17.2.2	Infrastrukturelles Facility Management	679
17.2.3	Kaufmännisches Facility Management	679

17.2.4 Flächenmanagement	679
17.3 Einordnung des Vertragstyps	680
17.4 Regelungsgegenstände des Facility Management-Vertrages	681
17.4.1 Leistungen des Auftragnehmers	681
17.4.2 Leistungsänderungen	682
17.4.3 Pflichten des Auftraggebers	682
17.4.4 Datenmanagement und Berichtswesen	682
17.4.5 Laufzeit und Kündigung	683
17.4.6 Termine und Fristen	683
17.4.7 Vergütung des Auftragnehmers	684
17.4.8 Qualitätssicherung	684
17.4.9 Leistungskontrollen	685
17.4.10 Ansprüche wegen Schlechterfüllung des Auftragnehmers	685
17.4.11 Haftung und Versicherung des Auftragnehmers	686
17.4.12 Nachunternehmer	686
17.4.13 Urheberrecht	687
17.5 Leistungsvereinbarung (Service Level Agreement)	687
17.5.1 Beschreibung der Leistung	687
17.5.2 Messgrößen	688
18 Versicherungen	689
18.1 Allgemeines zur Versicherung im Immobilienbereich	689
18.2 Die gängigen Versicherungen im Bau- und Immobilienbereich	690
18.2.1 Haftpflichtversicherungen	690
18.2.2 Sachversicherungen	690
18.2.3 Baugewährleistungsversicherung	691
18.2.4 Multi-Risk-Versicherungen	691
18.3 Allgemeine Regeln für das Versicherungsverhältnis	692
18.3.1 Versicherungssummen	692
18.3.2 Selbstbehalt	693
18.3.3 Versicherungsprämie	693
18.3.4 Anzeigepflicht, Gefahrerhöhung, Obliegenheiten	694
18.3.4.1 Anzeigepflicht des Versicherungsnehmers	694
18.3.4.2 Gefahrerhöhung	694
18.3.4.3 Obliegenheiten	695
18.3.5 Übergang von Ersatzansprüchen	696
18.3.6 Verjährung von Ansprüchen aus dem Versicherungsvertrag	696
18.4 Die wichtigsten Versicherungen während der Bauphase	696
18.4.1 Bauleistungsversicherung	697
18.4.2 Haftpflichtversicherungen für die Baubeteiligten	699
18.4.2.1 Spartenübergreifende Eckpunkte der Haftpflichtversicherung	699
18.4.2.2 Bauherrenhaftpflichtversicherung	700
18.4.2.3 Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure	701
18.4.2.4 Betriebshaftpflichtversicherung des Bauunternehmers	702
18.5 Die wichtigsten Versicherungen für den Gebäudebestand	703
18.5.1 Gebäudeversicherung	704
18.5.2 Haftpflichtversicherungen für den Gebäudebestand	705

18.5.2.1	Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung	705
18.5.2.2	Umwelthaftpflichtversicherung	705
18.6	D & O-Versicherung	706
18.6.1	Grundlagen der D & O-Versicherung	706
18.6.2	Gegenstand der D & O-Versicherung	706
18.6.3	Umfang des Versicherungsschutzes	707
18.6.4	Ausschlusstatbestände	707
18.6.4.1	Wissentliche Pflichtverletzung	707
18.6.4.2	Ausländische Gerichte/Ausländisches Recht	708
18.6.4.3	Unzureichender Versicherungsschutz des Versicherungsnehmers ...	708
18.6.4.4	Verstoß gegen Insiderregeln	708
E	Vermarktung	709
19	Maklerrecht	711
19.1	Überblick	711
19.2	Öffentliches und privates Maklerrecht	711
19.2.1	Öffentliches Maklerrecht	711
19.2.2	Privates Maklerrecht	712
19.3	Abgrenzung des Maklervertrages zu anderen Vertragstypen	712
19.4	Der Provisionsanspruch des Maklers	713
19.4.1	Gesetzliche Vorgaben	713
19.4.2	Provisionshöhe	714
19.4.3	Abweichende Vereinbarungen	714
19.5	Gesetzliche Voraussetzungen für die Entstehung des Provisionsanspruchs	715
19.5.1	Zustandekommen eines Maklervertrages	715
19.5.1.1	Wirksamkeit	715
19.5.1.2	Form	715
19.5.1.3	Stillschweigender Vertragsschluss	716
19.5.1.4	Maklerklausel	717
19.5.2	Maklertätigkeit	718
19.5.2.1	Vorbemerkung	718
19.5.2.2	Nachweis	718
19.5.2.3	Vermittlung	719
19.5.3	Zustandekommen des Hauptvertrages	719
19.5.3.1	Vorbemerkung	719
19.5.3.2	Eigengeschäfte und Verflechtung	719
19.5.3.3	Wirksamkeit des Hauptvertrages	720
19.5.3.4	Inhaltliche und persönliche Kongruenz	721
19.5.4	Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Abschluss des Haupt- vertrages	722
19.5.4.1	Vorbemerkung	722
19.5.4.2	Vorkennntnis	723
19.5.4.3	Unterbrechung des Kausalzusammenhangs	724
19.5.5	Kenntnis des Auftraggebers von der Maklertätigkeit	725
19.6	Wegfall des Provisionsanspruchs	725
19.6.1	Vorbemerkung	725

Inhaltsverzeichnis

19.6.2	Schadensersatz	725
19.6.3	Verwirkung	726
19.6.3.1	Rechtsnatur	726
19.6.3.2	Doppeltätigkeit des Maklers	726
19.6.3.3	Sonstige schwerwiegende Pflichtverletzungen	727
19.7	Fälligkeit und Verjährung des Provisionsanspruchs	727
19.8	Weitere Zahlungsansprüche des Maklers	728
19.9	Alleinauftrag	728
19.10	Mehrere Makler	729
20	Immobilienvermarktung	731
20.1	Indirekte Immobilienbeteiligung	731
20.2	Offene Immobilienfonds	731
20.2.1	Wesentliche Grundzüge und Abgrenzung	732
20.2.2	Zivilrechtliche Grundlagen eines offenen Immobilienfonds	732
20.2.2.1	Grundstückssondervermögen und Kapitalanlagegesellschaft	732
20.2.2.2	Aufgaben der Depotbank	733
20.2.2.3	Rechtsverhältnis zu den Anlegern	734
20.2.3	Anteile an einem offenen Immobilienfonds	734
20.3	Geschlossene Immobilienfonds	735
20.3.1	Einführung	735
20.3.1.1	Marktbedeutung geschlossener Immobilienfonds	735
20.3.1.2	Rechtsform und Gestaltungsmöglichkeiten	736
20.3.1.3	Gründung und Gesellschaftsvertrag	737
20.3.1.4	Geschäftsführung, Vertretung und Haftung	738
20.3.1.5	Treuhänder	738
20.4	Real Estate Investment Trust (REIT)	740
20.4.1	Hintergrund	740
20.4.2	Voraussetzungen	740
20.4.3	Vor-REIT	741
20.4.4	Bewertung	742
F	Sonderthemen	743
21	AGB-Recht	745
21.1	Begriff der AGB	745
21.1.1	Definition	745
21.1.1.1	Vertragsbedingungen	746
21.1.1.2	Vorformulierung	746
21.1.1.3	Für eine Vielzahl von Verträgen	747
21.1.1.4	Stellen	747
21.1.2	Individualvereinbarung	748
21.1.3	Beweislast	750
21.1.4	Persönlicher Anwendungsbereich	750
21.2	Einbeziehung	751
21.2.1	Grundlagen	751
21.2.1.1	Einbeziehung gegenüber Verbrauchern	751
21.2.1.2	Einbeziehung gegenüber Unternehmern	752

21.2.2	Kollision von Bedingungen	752
21.2.3	Überraschende Klauseln	753
21.2.4	Vorrang der Individualvereinbarung	753
21.3	Inhaltskontrolle	754
21.3.1	Grundlagen	754
21.3.2	Anwendungsbereich der Inhaltskontrolle, § 307 Abs. 3 BGB.	754
21.3.3	Generalklausel	755
21.3.3.1	Verbot der unangemessenen Benachteiligung des Vertrags- partners als Grundsatz.	755
21.3.3.2	Unangemessene Benachteiligung wegen mangelnder Transparenz ..	756
21.3.3.3	Abweichung vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung	756
21.3.3.4	Vertragszweckgefährdende Einschränkung wesentlicher Rechte und Pflichten	756
21.3.3.5	Besondere Bedeutung der Generalklausel im unternehmerischen Geschäftsverkehr	757
21.3.4	Besondere Klauselverbote	757
21.4	Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung oder Unwirksamkeit von AGB.	758
22	Konfliktmanagement und Rechtsschutz	761
22.1	Überblick	761
22.1.1	Methodisches Konfliktmanagement	761
22.1.2	Der Lebenszyklus einer Immobilie	762
22.2	Das Phasenmodell	763
22.2.1	Prognose- oder Diagnosephase	763
22.2.1.1	Konflikttypen	764
22.2.1.2	Konfliktkontext	765
22.2.1.3	Konfliktwahrnehmung	766
22.2.1.4	Konfliktverlauf	767
22.2.2	Auswahlphase	767
22.2.2.1	Auswahlkriterium Konflikttyp	768
22.2.2.2	Auswahlkriterium Konfliktkontext	770
22.2.2.3	Auswahlkriterium Konfliktwahrnehmung	770
22.2.2.4	Auswahlkriterium Konfliktverlauf	771
22.2.3	Implementierungsphase	771
22.2.3.1	Ex ante: Das ADR-Systemdesign	771
22.2.3.2	Ex Post: Der vertragliche Weg in die Konfliktbeilegung	772
22.2.4	Durchführungsphase	773
22.2.5	Abschluss- und Nachsorgephase	773
22.3	Der Lebenszyklus einer Immobilie als Anwendungsfall des methodischen Konfliktmanagements	773
22.4	Bewährte Methoden der Konfliktbeilegung	774
22.4.1	Mediation	775
22.4.1.1	Wesentliche Merkmale der Mediation	775
22.4.1.2	Ablauf der Mediation	776
22.4.1.3	Mediation und Recht	778
22.4.1.4	Die Vertragsverhältnisse in der Mediation	779

22.4.2	Adjudication und Dispute Review Board	784
22.4.3	Schiedsverfahren und Schiedsgutachten	787
22.4.3.1	Schiedsverfahren	787
22.4.3.2	Schiedsgutachten	790
22.4.4	Staatliche Gerichtsverfahren	791
23	Zwangsvollstreckungsrecht	795
23.1	Zwangsvollstreckung und Erkenntnisverfahren	795
23.2	Arten der Zwangsvollstreckung im Überblick	796
23.3	Organe der Zwangsvollstreckung	797
23.4	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Zwangsvollstreckung	797
23.4.1	Vollstreckungstitel	798
23.4.2	Vollstreckungsklausel	799
23.4.3	Zustellung	799
23.5	Besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen der Zwangsvollstreckung	799
23.5.1	Vollstreckungsantrag	799
23.5.2	Partei- und Prozessfähigkeit	800
23.5.3	Richtige Vermögensmasse	800
23.5.4	Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung	800
23.5.5	Verhältnismäßigkeit der Zwangsvollstreckung	801
23.6	Weitere Grundsätze des Vollstreckungsverfahrens	801
23.6.1	Parteiherrschaft des Zwangsvollstreckungsverfahrens	801
23.6.2	Vollstreckungsbeschränkende Vereinbarungen	801
23.6.3	Vollstreckungserweiternde Vereinbarungen	802
23.6.4	Mehrfachvollstreckung	802
23.6.5	Kosten des Vollstreckungsverfahrens	803
23.7	Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in körperliche Sachen des Schuldners	803
23.8	Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in Forderungen und andere Vermögensrechte des Schuldners	804
23.9	Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen in das unbewegliche Vermögen	806
23.9.1	Zwangshypothek	806
23.9.2	Zwangsversteigerung	807
23.9.2.1	Versteigerungsgegenstand	807
23.9.2.2	Verfahrensbeteiligte und Rangordnung	807
23.9.2.3	Anordnung der Zwangsversteigerung und Beitritt zum Verfahren	808
23.9.2.4	Aufhebung oder (einstweilige) Einstellung der Zwangsversteigerung	809
23.9.2.5	Versteigerungstermin	809
23.9.2.6	Verteilungsverfahren	813
23.9.2.7	Sonderfall: Teilungsversteigerung	813
23.9.3	Zwangsverwaltung	814
23.10	Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe und Leistung von Sachen	815
23.11	Zwangsvollstreckung zur Erwirkung von Handlungen oder Unterlassungen des Vollstreckungsschuldners	816
23.11.1	Zwangsvollstreckung vertretbarer Handlungen	817
23.11.2	Zwangsvollstreckung nicht vertretbarer Handlungen	817
23.12	Zwangsvollstreckung zur Erzwingung von Unterlassungen und Duldungen	818

23.13	Zwangsvollstreckung zur Abgabe einer Willenserklärung	818
23.14	Die Sicherung der Zwangsvollstreckung: Eidesstattliche Versicherung und Haft	818
23.15	Wesentliche Rechtsbehelfe des Vollstreckungsschuldners	820
24	Insolvenzrecht und Immobilien.	823
24.1	Grundstrukturen des Insolvenzverfahrens	823
24.1.1	Die Insolvenzordnung	823
24.1.2	Zielstellung des Insolvenzverfahrens	823
24.1.3	Vom Insolvenzantrag zum Eröffnungsbeschluss	824
24.1.3.1	Insolvenzantrag	824
24.1.3.2	Eröffnungsgrund	825
24.1.3.3	Sicherungsmaßnahmen; vorläufiger Insolvenzverwalter	825
24.1.3.4	Prüfungsergebnis; Eröffnung oder Antragsabweisung mangels Masse	826
24.1.4	Ablauf des eröffneten Insolvenzverfahrens	826
24.1.5	Checkliste	828
24.2	Zu bebauende Immobilie in der Insolvenz	828
24.2.1	Grundlegendes	828
24.2.2	Insolvenz des Unternehmers	830
24.2.2.1	Erfüllungswahl, Mängelbeseitigung, Mängelbürgschaft	830
24.2.2.2	Folgen für die Vertragskette	832
24.2.2.3	Kündigungsrecht des Bestellers	832
24.2.2.4	Fertigstellung durch den Besteller	833
24.2.2.5	Aufrechnungsmöglichkeiten	834
24.2.3	Insolvenz des Bestellers	835
24.2.3.1	Erfüllung oder Beendigung des Vertrags vor Insolvenzeröffnung ..	835
24.2.3.2	Erfüllung oder Beendigung des Vertrags nach Insolvenzeröffnung ..	836
24.2.3.3	Sicherheiten des Unternehmers	836
24.2.3.4	Sicherheitseinbehalte	837
24.3	Verkaufte Immobilie in der Insolvenz	838
24.3.1	Insolvenz des Verkäufers	838
24.3.2	Insolvenz des Bauträgers	839
24.3.3	Insolvenz des Käufers	839
24.4	Vermietete Immobilie in der Insolvenz	839
24.4.1	Grundlegendes	839
24.4.1.1	Grundsatz: Fortbestand des Mietverhältnisses	839
24.4.1.2	Ausnahmen	840
24.4.2	Besonderheiten bei Insolvenz des Mieters	840
24.4.2.1	Sonderkündigungsrecht gemäß § 109 Abs. 1 Satz 1 InsO	840
24.4.2.2	Rücktrittsrecht gemäß § 109 Abs. 2 InsO	841
24.4.2.3	Kündigungssperre gemäß § 112 InsO	842
24.4.2.4	Insolvenzrechtliche Qualifikation von Ansprüchen des Vermieters ..	842
24.4.2.5	Sicherheiten/Absicherung für den Vermieter	842
24.4.2.6	Rechte der eigenkapitalersetzenden Überlassung durch MoMiG geändert	844
24.4.3	Besonderheiten bei Insolvenz des Vermieters	845
24.4.3.1	Kündigungsrecht des Erwerbers gemäß § 111 InsO	845

24.4.3.2	Insolvenzrechtliche Qualifikation von Ansprüchen des Mieters	845
24.4.3.3	Rückerhalt der Kautions	845
24.4.3.4	Vorausverfügungen gemäß § 110 InsO	846
24.4.3.5	Aufrechnung	846
24.5	Altlastenimmobilien in der Insolvenz	847
25	Steuerrecht	849
25.1	Steuerliche Aspekte von Immobilien im Überblick	849
25.2	Besteuerung von Immobilienübertragungen	850
25.2.1	Ertragsteuern des Veräußerers bei einem Asset Deal	850
25.2.1.1	Natürliche Personen	851
25.2.1.2	Personengesellschaften	856
25.2.1.3	Gesellschafter der Personengesellschaften	858
25.2.1.4	Kapitalgesellschaften	859
25.2.1.5	Reinvestitionsrücklage (§ 6b EStG)	860
25.2.1.6	Steuerbegünstigung bei Veräußerung an einen REIT	861
25.2.2	Ertragsteuern bei einem Share Deal	861
25.2.3	Grunderwerbsteuer	863
25.2.3.1	Steuergegenstand	863
25.2.3.2	Steuerbefreiung	864
25.2.3.3	Bemessungsgrundlage	865
25.2.3.4	Steuersatz; Verjährung; Steuerschuldner	867
25.2.3.5	Anzeigepflichten; Unbedenklichkeitsbescheinigung	868
25.2.3.6	Effektive Steuerbelastung	868
25.2.4	Umsatzsteuer	868
25.2.4.1	Option; Geschäftsveräußerung im Ganzen	868
25.2.4.2	Bemessungsgrundlage	870
25.2.4.3	Steuersatz; Verjährung	870
25.2.4.4	Steuerschuldner; Steuerausweis; Anzeigepflicht	870
25.3	Steuerliche Aspekte der Finanzierung des Immobilienerwerbs	871
25.3.1	Allgemein	871
25.3.2	Zinsschranke	872
25.3.3	Gewerbesteuerliche Hinzurechnung	875
25.4	Laufende Besteuerung der Immobilienverwaltung	875
25.4.1	Ertragsteuern	875
25.4.1.1	Qualifizierung der Einkünfte	875
25.4.1.2	Einkunftserzielungsabsicht	876
25.4.1.3	Wechselseitige Vermietung	877
25.4.2	Abschreibungen	877
25.4.2.1	Abnutzbare und nicht abnutzbare Wirtschaftsgüter	877
25.4.2.2	Lineare AfA	877
25.4.2.3	Erhöhte Absetzungen	878
25.4.2.4	Absetzungen für außergewöhnliche oder wirtschaftliche Abnutzung	878
25.4.2.5	Teilwertabschreibung	878
25.4.2.6	Bemessungsgrundlage	879
25.4.3	Umsatzsteuer	880
25.4.4	Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	883

25.4.5 Grundsteuer	884
25.5 Bauabzugsbesteuerung	884
25.6 Investitionszulagengesetz	886
25.7 Immobilienfonds	887
25.7.1 Offene Immobilienfonds	887
25.7.2 Geschlossene Immobilienfonds	888
25.8 Real Estate Investment Trusts	889
Stichwortverzeichnis	891