

# Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht

Meyer

2022

ISBN 978-3-406-75657-3

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Meyer  
Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht

Herausgegeben von

**Guido Meyer**

Rechtsanwalt in Düsseldorf

*Tamara Achtermann LL. M.*, Rechtsanwältin; *Dr. Ron Baer*, Rechtsanwalt und Notar;  
*Dr. Rudolf Böckenholt LL. M.*, Rechtsanwalt; *Çağlayan Birkan*, Rechtsanwalt; *Dr. Malte Bruhns LL. M.*,  
Rechtsanwalt; *Bernhard Burkert LL. M.*, Rechtsanwalt; *Dr. Ivo du Mont LL. M.*, Rechtsanwalt;  
*Dr. Petra Eckl*, Rechtsanwältin, Steuerberaterin; *Dr. Christoph Enaux LL. M.*, Rechtsanwalt;  
*Prof. Dr. Michael Fortmann LL. M.*, Hochschulprofessor; *Adrian Freidank*, Rechtsanwalt; *Monique Franke*,  
Rechtsanwältin; *Dr. Thomas Gohrke*, Rechtsanwalt; *Dr. Johannes Grüner*, Rechtsanwalt;  
*Pauline Hasendever*, Rechtsanwältin; *Bodo Hollung*, Geschäftsführer, Gesellschafter; *Dr. Philip Huperz*,  
Rechtsanwalt; *Prof. Dr. Tobias Just*, Universitätsprofessor; *Johannes Klausch LL. M.*, Rechtsanwalt;  
*Dr. Dirk Koch*, Rechtsanwalt, Steuerberater; *Dr. Matthias Kottmann*, Rechtsanwalt; *Robert Kramer*,  
Rechtsanwalt; *Michael Kunkel LL. M.*, Rechtsanwalt; *Dr. Bernhard Laas*, Rechtsanwalt;  
*Dr. Christoph Lichtenberg*, Rechtsanwalt; *Dr. Martin Ludgen*, Rechtsanwalt; *Achim Meier*, Rechtsanwalt;  
*Guido Meyer*, Rechtsanwalt; *Dr. Anika Mitzkait*, Rechtsanwältin; *Dr. Liane Muschter*, Rechtsanwältin;  
*Dr. Markus Nagel*, Rechtsanwalt; *Dr. Klaus Oertel LL. M.*, Notar; *Daniel Pahl M. A.*, Rechtsanwalt;  
*Ulf-Dieter Pape*, Rechtsanwalt; *Dr. Juliane Reichelt*, Rechtsanwältin; *Sabine Reimann*, Rechtsanwältin;  
*Stefan Richter*, Rechtsanwalt; *Dr. Florian Rösch*, Rechtsanwalt und Notar; *Dr. Verena Schepers*, Rechts-  
anwältin; *Florian van Schewick*, Rechtsanwalt; *Stefan J. Schlapka LL. M.*, Rechtsanwalt;  
*Philipp Schönnenbeck LL. M.*, Rechtsanwalt; *Laura Christin Stein*, Rechtsanwältin; *Dennis Stenzel*,  
Rechtsanwalt; *Martin Steuber LL. M.*, Rechtsanwalt; *Dr. Stefan Stock*, Rechtsanwalt;  
*Dr. Christoph Strelczyk*, Rechtsanwalt; *Dr. André-M. Szesny LL. M.*, Rechtsanwalt; *Dr. Damian Tigges*,  
Rechtsanwalt; *Prof. Dr. Kurt Vogel*, Rechtsanwalt; *Dr. Nadine Wächendorf*, Rechtsanwältin;  
*Carsten Wagner*, Rechtsanwalt; *Dr. Christoph F. Wetzler*, Rechtsanwalt; *Dr. Oliver Wiedenbusch*,  
Rechtsanwalt; *Dr. Sigrid Wienhues*, Rechtsanwältin; *Sascha Zentis*, Rechtsanwalt und Notar.

2022



Zitiervorschlag: Meyer, ImmobilienwirtschaftsR-HdB/Bearbeiter, Kap. ... Rn. ...

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 75657 3

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Eberl & Koesel GmbH & Co. KG  
Am Buchweg 1, 87452 Altusried-Krugzell  
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Das Immobilienwirtschaftsrecht hat sich in den vergangenen Jahren zu einem eigenständigen Rechtsgebiet entwickelt. Dies ist nachvollziehbar und sachgerecht: Der Immobilienwirtschaft kommt volkswirtschaftlich eine herausragende Bedeutung zu. Sie ist dabei von zahlreichen Akteuren mit vielfältigen Geschäftsmodellen geprägt. Hieraus resultiert erheblicher rechtlicher Beratungsbedarf.

Das vorliegende Handbuch stellt das Immobilienwirtschaftsrecht in seiner ganzen Breite dar, wohlwissend, dass Vollständigkeit – insbesondere in der Tiefe – nicht zu erlangen ist. Das Immobilienwirtschaftsrecht ist eine Querschnittsmaterie. Kein in diesem Bereich tätiger Jurist wird alle Teilbereiche gleichermaßen beherrschen können (und wollen). Das Handbuch will hier einen Zugriff gerade auch auf weniger vertraute Materien bieten. Zugleich sollen Umfang und Grenzen des Rechtsgebiets aufgezeigt und damit zu einer Standortbestimmung beigetragen werden. Autoren und Herausgeber glauben, dass das Ganze des Immobilienwirtschaftsrechts mehr ist als die Summe seiner Teile.

Da von den rechtlichen Beziehungen im Zusammenhang mit der Immobilie als Wirtschaftsgut eine Vielzahl unterschiedlicher Rechtsmaterien betroffen sind, war es erforderlich, einen großen Autorenkreis von Praktikern in den jeweiligen Spezialmaterien zusammenzubringen. Ohne deren besondere Fachkenntnis wäre die Erstellung dieses Handbuchs nicht möglich gewesen. Ihnen gilt in erster Linie Dank dafür, dass sie es auf sich genommen haben, das Projekt trotz erheblicher sonstiger zeitlicher Belastungen zu tragen. Zahlreiche Autoren haben zudem ihre Erfahrungen aus Lehraufträgen an Hochschulen eingebracht. So resultiert auch die Idee für dieses Handbuch ursprünglich aus ungezählten Diskussionen mit Studierenden. Stellvertretend hierfür dankt der Herausgeber den Studierenden der TU Dortmund, Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen (Lehrstuhl Immobilienwirtschaft und Bauorganisation), sowie der IRE|BS International Real Estate Business School der Universität Regensburg. Die Erstellung wäre zudem ohne die Hilfe vieler nicht möglich gewesen, denen die Autoren naturgemäß nur unmittelbar danken können.

Düsseldorf, im September 2021

Guido Meyer

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis

- Guido Meyer**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Insolvenzrecht, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln
- Tamara Achtermann LL. M.**, Rechtsanwältin, Hogan Lovells, Düsseldorf
- Dr. Ron Baer**, Rechtsanwalt und Notar, Ott & Baer, Berlin
- Dr. Rudolf Böckenholt LL. M.**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz, Boehmert & Boehmert, Bremen
- Çağlayan Birkan**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, Berlin
- Dr. Malte Bruhns LL. M.**, Rechtsanwalt, CMS Hasche Sigle, Köln
- Bernhard Burkert LL. M.**, Rechtsanwalt, Luther, Berlin
- Dr. Ivo du Mont LL. M.**, Rechtsanwalt, Kapellmann und Partner, Mönchengladbach
- Dr. Petra Eckl**, Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Fachwältin für Steuerrecht, GSK Stockmann, Frankfurt a. M.
- Dr. Christoph Enaux LL. M.**, Rechtsanwalt, Greenberg Traurig, Berlin
- Prof. Dr. Michael Fortmann LL. M.**, Hochschulprofessor, Technische Hochschule Köln, Institut für Versicherungswesen, Köln
- Adrian Freidank**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für IT-Recht, Luther, Köln
- Monique Franke**, Rechtsanwältin, GSK Stockmann, München
- Dr. Thomas Gohrke**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Luther, Leipzig
- Dr. Johannes Grüner**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Kapellmann und Partner, Düsseldorf
- Pauline Hasenclever**, Rechtsanwältin, Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG, Köln
- Bodo Hollung**, Geschäftsführer, Gesellschafter, LIP Invest GmbH, München
- Dr. Philip Huperz**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, Berlin
- Prof. Dr. Tobias Just**, Universitätsprofessor, Universität Regensburg, IRE|BS Immobilienakademie GmbH, Eltville im Rheingau
- Johannes Klausch LL. M.**, Rechtsanwalt, Luther, Berlin
- Dr. Dirk Koch**, Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht, Licencié en Droit, GSK Stockmann, München
- Dr. Matthias Kottmann**, Rechtsanwalt, Maitre en Droit, Redeker Sellner Dahs, Berlin
- Robert Kramer**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, München
- Michael Kunkel LL. M.**, Rechtsanwalt, Luther, Köln
- Dr. Bernhard Laas**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, München
- Dr. Christoph Lichtenberg**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, FPS Fritze Wicke Seelig, Frankfurt a. M.
- Dr. Martin Ludgen**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rotthege Wassermann, Düsseldorf
- Achim Meier**, Rechtsanwalt, Immobilienökonom, Luther, Essen
- Dr. Anika Mitzkait**, Rechtsanwältin, Greenberg Traurig, Berlin
- Dr. Liane Muschter**, Rechtsanwältin, Ashurst, Frankfurt a. M.
- Dr. Markus Nagel**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Mazars, Leipzig
- Dr. Klaus Oertel LL. M.**, Notar, Notare Oertel & Thoma, Düsseldorf
- Daniel Pahl M. A.**, Rechtsanwalt, Immobilienökonom, LIP Invest GmbH, München
- Ulf-Dieter Pape**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Vergaberecht, Luther, Hannover
- Dr. Juliane Reichelt**, Rechtsanwältin, Fachwältin für Bau- und Architektenrecht, Heuking Kühn Lüer Wojtek, Stuttgart
- Sabine Reimann**, Rechtsanwältin, Hogan Lovells, Düsseldorf



## Bearbeiterverzeichnis

---

**Stefan Richter**, Rechtsanwalt, Hogan Lovells, Düsseldorf  
**Dr. Florian Rösch**, Rechtsanwalt und Notar, Greenberg Traurig, Berlin  
**Dr. Verena Schepers**, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Diplômée en Droit (DEUG), BRL Boege Rohde Luebbehuesen, Berlin  
**Florian van Schewick**, Rechtsanwalt, Redeker Sellner Dahs, Bonn  
**Stefan J. Schlapka LL. M.**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, München  
**Philipp Schönnenbeck LL. M.**, Rechtsanwalt, CMS Hasche Sigle, Düsseldorf  
**Laura Christin Stein**, Rechtsanwältin, CMS Hasche Sigle, Köln  
**Dennis Stenzel**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, Hamburg  
**Martin Steuber LL. M.**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Vergaberecht, Luther, Essen  
**Dr. Stefan Stock**, Rechtsanwalt, Loschelder, Köln  
**Dr. Christoph Strelczyk**, Rechtsanwalt, GSK Stockmann, Hamburg  
**Dr. André-M. Szesny LL. M.**, Rechtsanwalt, Heuking Kühn Lüer Wojtek, Düsseldorf  
**Dr. Damian Tigges**, Rechtsanwalt, Görg, Köln  
**Prof. Dr. Kurt Vogel**, Rechtsanwalt, Sina Maassen, Aachen  
**Dr. Nadine Wachendorf**, Rechtsanwältin, GSK Stockmann, München  
**Carsten Wagner**, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Heuking Kühn Lüer Wojtek, München  
**Dr. Christoph F. Wetzler**, Rechtsanwalt, Heuking Kühn Lüer Wojtek, Frankfurt a. M.  
**Dr. Oliver Wiedenbusch**, Rechtsanwalt, HOCHTIEF PPP Solutions GmbH, Essen  
**Dr. Sigrid Wienhues**, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht, GvW Graf von Westphalen, Hamburg  
**Sascha Zentis**, Rechtsanwalt und Notar, GSK Stockmann, Frankfurt a. M.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

<b>Kapitel 1 Grundlagen</b> .....	1
A. Einführung .....	1
B. Grundlagen der Immobilienökonomie .....	30
<b>Kapitel 2 Zivilrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	53
A. Zivilrechtliche Einordnung der Immobilie .....	53
B. Verfügungen über das Grundeigentum .....	82
C. Grundbuch und Grundbuchverfahren .....	121
D. Notar und Beurkundungsverfahren .....	128
<b>Kapitel 3 Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	141
A. Verfassungsrechtlicher Schutz der Immobilie .....	141
B. Bauplanungsrechtliche Vorgaben .....	157
C. Bauordnungsrechtliche Vorgaben .....	204
D. Städtebauliche Verträge .....	234
E. Regulierung des Miet- und Wohnungsmarktes .....	257
F. Umweltrecht .....	268
G. Denkmalschutz .....	289
H. Vergaberecht .....	308
I. Kartellrecht .....	321
J. Beihilferecht .....	341
K. Gewerberechtliche Anforderungen an die Tätigkeit .....	353
<b>Kapitel 4 Compliance</b> .....	365
A. Straf- und ordnungsrechtliche Risiken im Immobilienbereich .....	365
B. Vertraulichkeit und Geheimnisschutz .....	379
C. Compliance in der Immobilienwirtschaft .....	413
<b>Kapitel 5 Projektorganisation und rechtliche Strukturen</b> .....	419
A. Schaffung gesellschaftsrechtlicher Strukturen .....	419
B. Formen der Zusammenarbeit .....	442
C. Projektentwicklung .....	492
D. Bauträgermodell .....	522
E. Steuerrechtliche Aspekte .....	541
F. Kartellrechtliche Aspekte .....	554
G. Markenrechtliche Aspekte .....	569
<b>Kapitel 6 Planung und Errichtung von Immobilien</b> .....	591
A. Unternehmereinsatzformen .....	591
B. Architekten- und Ingenieurleistungen .....	615
C. Projektmanagement und -steuerung .....	646
D. Bauerrichtung .....	664
E. Bauen im Bestand und Revitalisierung .....	741
F. Energieeffizientes Bauen .....	755

## Inhaltsübersicht

---

G. Kunst am Bau .....	766
H. Arbeitsschutz .....	778
I. Nachbarrecht .....	800
<b>Kapitel 7 Akquisition</b> .....	821
A. Vermittlung und Maklertätigkeit .....	821
B. Grundstückssicherung .....	857
C. Due Diligence .....	875
D. Immobilienbewertung .....	910
<b>Kapitel 8 Kauf und Übertragung von Immobilien</b> .....	935
A. Grundlagen und Modelle .....	935
B. Asset Deal (Grundstückskaufvertrag) .....	941
C. Share Deal (Anteilskaufvertrag) .....	1008
D. Besonderheiten bestimmter Rechtsformen .....	1049
E. Besonderheiten bestimmter Transaktionsformen .....	1075
F. Besonderheiten bestimmter Assetklassen .....	1092
G. Sicherheiten in Kaufverträgen .....	1130
H. Erbrechtliche Aspekte .....	1137
I. Steuerrechtliche Aspekte .....	1141
J. Vergaberechtliche Aspekte .....	1154
K. Kartellrechtliche Aspekte .....	1161
L. Beihilferechtliche Aspekte .....	1176
M. Internationale Bezüge .....	1192
<b>Kapitel 9 Nutzung</b> .....	1221
A. Strukturelle Grundlagen .....	1221
B. Miete .....	1224
C. Pacht .....	1328
D. Sicherheiten in Mietverträgen .....	1373
E. Co-Working und moderne Nutzungsformen .....	1394
F. Smart Building und Digitalisierung .....	1407
G. Nachhaltigkeit und Gebäudezertifizierungen .....	1425
H. Steuerrechtliche Aspekte .....	1448
I. Vergaberechtliche Aspekte .....	1462
J. Beihilferechtliche Aspekte .....	1464
<b>Kapitel 10 Betrieb</b> .....	1467
A. Strukturelle Grundlagen .....	1467
B. Asset Management .....	1475
C. Property Management .....	1483
D. Facility Management .....	1491
E. Besonderheiten bestimmter Assetklassen .....	1508
F. Telekommunikation .....	1533
<b>Kapitel 11 Immobilienfinanzierung</b> .....	1549
A. Kreditfinanzierung .....	1549
B. Kreditsicherheiten .....	1590
C. Kapitalmarktbasierende Finanzierung .....	1621
D. Alternative Finanzierungsformen .....	1628

## Inhaltsübersicht

---

<b>Kapitel 12 Immobilienkapitalmarkt</b> .....	1637
A. Grundlagen .....	1637
B. Offene Immobilienfonds .....	1660
C. Geschlossene Immobilienfonds .....	1677
<b>Kapitel 13 Zwangsvollstreckung und Insolvenz</b> .....	1701
A. Immobiliervollstreckung .....	1701
B. Immobilie in der Insolvenz .....	1723
<b>Kapitel 14 Versicherungen</b> .....	1765
A. Versicherung von Bau und Planungsrisiken .....	1765
B. Versicherung von Immobilienrisiken .....	1792
<b>Sachverzeichnis</b> .....	1801

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	LXXXIII
Literaturverzeichnis .....	XCI

### Kapitel 1 Grundlagen

A. Einführung (Meyer) .....	1
I. Einleitung (Meyer) .....	1
II. Gegenstand des Immobilienwirtschaftsrechts (Meyer) .....	2
1. Entwicklung (Meyer) .....	2
2. Begriff des Immobilienwirtschaftsrechts (Meyer) .....	3
a) Begriff der „Immobilie“ (Meyer) .....	3
b) Definition des Begriffs „Immobilienwirtschaftsrecht“ (Meyer) .....	4
aa) Eigenes Verständnis (Meyer) .....	4
bb) Nicht: „Wirtschaftsrecht der Immobilie“ oder „Recht der Immobilienwirtschaft“ (Meyer) .....	5
c) Abgrenzung zum Immobilienrecht (Meyer) .....	5
d) Grenzen (Meyer) .....	6
3. Eigenständigkeit (Meyer) .....	6
4. Anschlussfähigkeit (Meyer) .....	7
5. Rechtsquellen (Meyer) .....	8
a) Kodifiziertes Recht (Meyer) .....	9
aa) Schnittmengenbereich (Meyer) .....	9
bb) Einzelmaterien (Meyer) .....	9
b) Rechtsfortbildung (Meyer) .....	11
c) Vertragliche Regelungen (Meyer) .....	11
aa) Bedeutung (Meyer) .....	12
bb) Vertragsfreiheit und Grenzen (Meyer) .....	12
d) Marktstandards und -usancen (Meyer) .....	13
III. Immobilienwirtschaft und Immobilienwirtschaftsrecht (Meyer) .....	14
1. Akteure und Objekte (Meyer) .....	14
a) Akteure der Immobilienwirtschaft (Meyer) .....	14
b) Objekte (Meyer) .....	15
2. Der „ordentliche Immobilienkaufmann“ (Meyer) .....	15
a) Grundlagen (Meyer) .....	15
b) Bestimmung des Sorgfaltsmaßstabs (Meyer) .....	16
aa) Branche (Meyer) .....	17
bb) Konkreter Vertrag (Meyer) .....	17
IV. Entwicklung und aktuelle Tendenzen (Meyer) .....	18
1. Historische Entwicklung (Meyer) .....	18
2. Gegenwärtige Diskurse (Meyer) .....	19
a) Die „Bodenfrage“ (Meyer) .....	19
b) Bezahlbarer Wohnraum (Meyer) .....	20
c) Architektur und Städtebau (Meyer) .....	21
d) Management von Großbauvorhaben (Meyer) .....	22
e) Internationalisierung (Meyer) .....	23
f) Digitalisierung (Meyer) .....	24

## Inhaltsverzeichnis

---

g) Environmental, Social and Governance (ESG) (Meyer) .....	24
h) Neue Arbeitswelten (Meyer) .....	25
V. Zum Konzept des Handbuchs (Meyer) .....	26
1. Ziel (Meyer) .....	26
2. Inhalt des Handbuchs (Meyer) .....	26
a) Systematik (Meyer) .....	26
b) Aufbau (Meyer) .....	27
B. Grundlagen der Immobilienökonomie (Just) .....	30
I. Immobilienökonomie – Begriff und Dimension (Just) .....	30
1. Definition (Just) .....	30
2. Akteure der Immobilienwirtschaft (Just) .....	31
3. Eckdaten zur deutschen Immobilienwirtschaft (Just) .....	35
4. Der Lebenszyklus von Immobilien (Just) .....	37
II. Immobilienmärkte (Just) .....	38
1. Marktmechanismen (Just) .....	39
a) Vermietungsmärkte – einfaches Modell (Just) .....	39
b) Vier-Quadranten-Schema (Just) .....	41
2. Besonderheiten von Immobilien (Just) .....	44
3. Immobilienmarktzyklen (Just) .....	45
III. Eingriffe auf den Immobilienmärkten (Just) .....	48
1. Marktversagen, Markt ablehnung und Stabilisierung (Just) .....	49
2. Interventionen auf Immobilienmärkten (Just) .....	50
IV. Schlussbemerkungen (Just) .....	51
 <b>Kapitel 2 Zivilrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
A. Zivilrechtliche Einordnung der Immobilie (Baer) .....	53
I. Eigentumsformen (Baer) .....	54
1. „Normales“ Grundeigentum (Baer) .....	54
a) Gegenstand des Grundeigentums (Baer) .....	54
b) Bestandteile des Eigentums und mit diesem verbundene Rechtsverhältnisse (Baer) .....	55
aa) Bestandteile (Baer) .....	55
bb) Überbau (Baer) .....	56
cc) Zubehör, Inventar (Baer) .....	57
dd) Früchte, Nutzungen (Baer) .....	58
ee) Verbindung mit einem Grundstück (§ 946 BGB) (Baer) .....	58
ff) Jagdrecht (Baer) .....	58
gg) Fischereirecht (Baer) .....	59
hh) Bergwerkseigentum (Baer) .....	59
ii) Mit dem Grundstückseigentum verbundene Haftungstatbestände (Baer) .....	60
2. Bruchteileigentum (Baer) .....	60
3. Wohnungs-/Teileigentum (Baer) .....	61
4. Stockwerkseigentum (Baer) .....	61
5. Erbbaurecht (Baer) .....	62
6. Gebäudeeigentum (Baer) .....	62
II. Besonderheiten des Wohnungseigentums (Baer) .....	62
1. Rechtsnatur des Wohnungseigentums (Baer) .....	63
2. Begründung von Wohnungseigentum (Baer) .....	63
a) Teilung (Baer) .....	63
b) Abgeschlossenheit (Baer) .....	64
c) Beschränkungen der Teilung (Baer) .....	64

## Inhaltsverzeichnis

3. Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander (Beschlüsse und Vereinbarungen) (Baer) .....	65
4. Sondernutzungsrechte (Baer) .....	66
a) Grundlagen (Baer) .....	66
b) Begründung von Sondernutzungsrechten (Baer) .....	67
c) Grundbucheintragung („Verdinglichung“) (Baer) .....	67
d) Zustimmung Dritter (Baer) .....	67
e) Übertragung von (verdinglichten) Sondernutzungsrechten (Baer) .....	68
III. Erbbaurecht (Baer) .....	68
1. Allgemeines, Rechtsnatur, Zweck (Baer) .....	68
2. Begründung des Erbbaurechts (Baer) .....	69
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft (Baer) .....	69
b) Dingliche Bestellung (Baer) .....	69
aa) Grundbuchliche Rangstelle des Erbbaurechts (Baer) .....	70
bb) Notwendiger gesetzlicher Inhalt des dinglichen Rechts (Baer) .....	70
3. Besondere Formen des Erbbaurechts (Baer) .....	72
a) Untererbbaurecht (Baer) .....	72
b) Gesamterbbaurecht (Baer) .....	72
c) Nachbarerbbaurecht (Baer) .....	73
d) Eigentümererbbaurecht (Baer) .....	73
e) Wohnungs- und Teilerbbaurecht (Baer) .....	73
4. Erbbauberechtigter (Baer) .....	74
5. Vertraglicher Inhalt des dinglichen Rechts (Baer) .....	74
a) Heimfall (Baer) .....	74
b) Vertragsstrafen (Baer) .....	75
c) Erneuerungsvorrecht (Baer) .....	75
d) Verkaufsverpflichtung (Baer) .....	75
e) Zustimmungen zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5 ff. ErbbauRG) (Baer) .....	75
6. Schuldrechtliche Vereinbarungen außerhalb des dinglichen Rechtsinhalts (Baer) .....	76
a) Erbbauzins (Baer) .....	77
b) Rangverhältnisse, Zwangsversteigerung (Baer) .....	78
c) Vollstreckungsunterwerfung (Baer) .....	79
7. Verfügungen über bestehende Erbbaurechte (Baer) .....	79
a) Übertragung (Baer) .....	79
b) Belastungen des Erbbaurechts (Baer) .....	79
c) Vereinigung (Baer) .....	80
d) Änderungen des dinglichen Rechtsinhalts (Baer) .....	80
e) Beendigung des Erbbaurechts (Baer) .....	80
B. Verfügungen über das Grundeigentum (Oertel) .....	82
I. Funktionsprinzipien (Oertel) .....	83
1. Grundsatz der Typenstrenge (Oertel) .....	83
2. Trennungsgrundsatz und Abstraktionsprinzip (Oertel) .....	84
3. Grundbuchsystem (Oertel) .....	85
4. Notarielle Form (Oertel) .....	85
II. Das Verfügungsgeschäft (Oertel) .....	85
1. Einigung (Oertel) .....	85
2. Eintragung (Oertel) .....	86
3. Von der Verpflichtung zum Vollrecht (Oertel) .....	86
4. Inhaltsänderung (Oertel) .....	87



## Inhaltsverzeichnis

---

5. Verzicht ( <i>Oertel</i> ) .....	87
6. Rechte Dritter am dinglichen Recht ( <i>Oertel</i> ) .....	87
III. Rang ( <i>Oertel</i> ) .....	88
1. Bestimmung des Rangs ( <i>Oertel</i> ) .....	88
2. Rangvorbehalt (§ 881 BGB) ( <i>Oertel</i> ) .....	89
3. Bewegliche Rangordnung ( <i>Oertel</i> ) .....	89
IV. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs ( <i>Oertel</i> ) .....	90
V. Erwerb des Eigentums ( <i>Oertel</i> ) .....	91
1. Eigentumserwerb durch Auflassung oder außerhalb des Grundbuchs ( <i>Oertel</i> ) .....	91
2. Form der Auflassung ( <i>Oertel</i> ) .....	92
3. Eintragung ( <i>Oertel</i> ) .....	93
VI. Sicherung von Erwerbsaussichten ( <i>Oertel</i> ) .....	94
1. Vormerkung ( <i>Oertel</i> ) .....	94
a) Gesicherter Anspruch ( <i>Oertel</i> ) .....	94
b) Identität von Anspruchsschuldner und Bewilligendem ( <i>Oertel</i> ) .....	95
c) Bestimmtheit des Vormerkungsgläubigers ( <i>Oertel</i> ) .....	96
d) Eintragung der Vormerkung ( <i>Oertel</i> ) .....	96
e) Verfügung über den Anspruch ( <i>Oertel</i> ) .....	97
f) Erneuerung und Änderung des gesicherten Anspruchs ( <i>Oertel</i> ) .....	97
g) Erlöschen der Vormerkung ( <i>Oertel</i> ) .....	97
h) Wirkung der Vormerkung ( <i>Oertel</i> ) .....	98
i) Grenzen der Vormerkung ( <i>Oertel</i> ) .....	99
j) Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung ( <i>Oertel</i> ) .....	100
2. Vorkaufsrecht ( <i>Oertel</i> ) .....	100
a) Funktion eines Vorkaufsrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	100
b) Typen des Vorkaufsrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	101
c) Begründung und Erlöschen des Vorkaufsrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	102
VII. Grundpfandrechte ( <i>Oertel</i> ) .....	103
1. Das Grundpfandrecht als Sicherungsrecht ( <i>Oertel</i> ) .....	103
2. Das Sicherungsverhältnis ( <i>Oertel</i> ) .....	104
a) Beteiligte des Sicherungsvertrages ( <i>Oertel</i> ) .....	104
b) Sicherungszweck ( <i>Oertel</i> ) .....	105
c) Einreden und Durchsetzung der Sicherheit ( <i>Oertel</i> ) .....	105
d) Anspruch auf Rückgewähr der Sicherheit ( <i>Oertel</i> ) .....	106
e) Rückgewähranspruch und nachrangige Gläubiger ( <i>Oertel</i> ) .....	106
f) Leistungsfolgen im Sicherungsverhältnis ( <i>Oertel</i> ) .....	107
3. Die Bestellung des Grundpfandrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	107
4. Erlöschen des Grundpfandrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	109
5. Typen des Grundpfandrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	109
a) Grundschuld oder Hypothek ( <i>Oertel</i> ) .....	109
b) Briefrecht oder Buchrecht ( <i>Oertel</i> ) .....	110
c) Einzelpfand oder Gesamtrecht ( <i>Oertel</i> ) .....	111
d) Eigentümergrundschuld/-hypothek und Fremdrecht ( <i>Oertel</i> ) .....	112
6. Die Reallast ( <i>Oertel</i> ) .....	113
VIII. Nutzungsrechte am Grundstück ( <i>Oertel</i> ) .....	113
1. Grundzüge zur Dienstbarkeit ( <i>Oertel</i> ) .....	113
a) Institut des bürgerlichen Rechts ( <i>Oertel</i> ) .....	113
b) Dingliches Recht ( <i>Oertel</i> ) .....	114
c) Institut des typenstrengen Sachenrechts ( <i>Oertel</i> ) .....	114
d) Kein fungibles Recht ( <i>Oertel</i> ) .....	115
e) Keine Leistungspflicht des Berechtigten ( <i>Oertel</i> ) .....	115

## Inhaltsverzeichnis

2. Entstehung, Erlöschen und Anpassung der Dienstbarkeit (Oertel) .....	116
a) Eintragung (Oertel) .....	116
b) Rang (Oertel) .....	116
c) Eintragung am herrschenden Grundstück (Oertel) .....	116
d) Mehrheit von Berechtigten (Oertel) .....	117
e) Erlöschen und Inhaltsänderung (Oertel) .....	117
3. Einzelne Dienstbarkeiten (Oertel) .....	117
4. Der Nießbrauch (Oertel) .....	119
5. Vereinbarungen der Miteigentümer (§ 1010 BGB) (Oertel) .....	119
6. Überbau und Notweg (Oertel) .....	120
C. Grundbuch und Grundbuchverfahren (Oertel) .....	121
I. Das Grundbuchsystem (Oertel) .....	121
1. Kataster und Grundbuch (Oertel) .....	121
2. Die Führung des Grundbuchs (Oertel) .....	121
3. Grundbucheinsicht (Oertel) .....	121
II. Das Grundbuchblatt (Oertel) .....	122
III. Buchung, Teilung und Vereinigung von Grundstücken (Oertel) .....	124
IV. Das Grundbuchverfahren (Oertel) .....	125
D. Notar und Beurkundungsverfahren (Oertel) .....	128
I. Das Amt des Notars (Oertel) .....	128
II. Notarielles Verfahren (Oertel) .....	129
1. Zuständigkeit (Oertel) .....	129
2. Entwurf und Vorbereitung (Oertel) .....	129
3. Identifikation der Beteiligten und der wirtschaftlich Berechtigten (Oertel)	130
4. Beurkundung und Belehrung (Oertel) .....	130
5. Vollzug und Betreuung (Oertel) .....	131
III. Aufsicht und Beschwerde (Oertel) .....	131
IV. Notarielle Form als Wirksamkeitserfordernis (Oertel) .....	132
1. Reichweite der Formvorschrift (Oertel) .....	132
2. Gestaltung umfangreicher Urkunden (Oertel) .....	134
a) Erklärungen zur Dokumentation (Oertel) .....	134
b) Erklärungen rechtsgeschäftlichen Inhalts (Oertel) .....	135
c) Verzicht auf die Verlesung von Bestandsverzeichnissen (Oertel) .....	136
d) Auslagerung in eine Bezugsurkunde (Oertel) .....	136
3. Fehler im Beurkundungsverfahren (Oertel) .....	137
4. Heilung durch Vollzug (Oertel) .....	137
V. Gerichts- und Notarkosten (Oertel) .....	138

### Kapitel 3 Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

A. Verfassungsrechtlicher Schutz der Immobilie (Kottmann) .....	141
I. Schutz des Grundeigentums (Kottmann) .....	141
1. Sachlicher und persönlicher Schutzbereich (Kottmann) .....	141
2. Geschützte Aspekte (Kottmann) .....	143
II. Inhalts- und Schrankenbestimmungen (Kottmann) .....	144
1. Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Kottmann) .....	144
2. Verfassungsrechtliche Grenzen (Kottmann) .....	146
a) Legitime Ziele (Kottmann) .....	146
b) Verhältnismäßigkeit (Kottmann) .....	146
c) Vertrauensschutz (Kottmann) .....	147
d) Gleichbehandlung (Kottmann) .....	149
e) Folgen (Kottmann) .....	150

## Inhaltsverzeichnis

---

III. Enteignung (Kottmann) .....	150
1. Begriff (Kottmann) .....	150
2. Voraussetzungen (Kottmann) .....	152
3. Entschädigung (Kottmann) .....	153
IV. Vergesellschaftung (Kottmann) .....	153
1. Anwendungsbereich und Bedeutung (Kottmann) .....	154
2. Voraussetzungen und Folgen (Kottmann) .....	154
V. Europarechtliche Vorgaben (Kottmann) .....	155
B. Bauplanungsrechtliche Vorgaben (Wienhues) .....	157
I. Rechtliche Rahmenbedingungen (Wienhues) .....	158
1. Planungsebenen (Wienhues) .....	159
a) Landes- und Regionalplanung (Wienhues) .....	159
b) Kommunale Planung (Wienhues) .....	161
aa) Flächennutzungsplan (Wienhues) .....	161
bb) Bebauungsplan (Wienhues) .....	162
cc) Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen, insbesondere Einzelhandelskonzepte und Wohnungsbaukonzepte (Wienhues) .....	163
2. Außenbereich – Innenbereich (Wienhues) .....	164
a) Gesetzliche Systematik (Wienhues) .....	164
b) Grundsätzliches Freihaltegebot für den Außenbereich (Wienhues) ....	165
aa) Privilegierte Vorhaben (Wienhues) .....	165
bb) „Sonstige“ und teilprivilegierte Vorhaben (Wienhues) .....	166
c) Unbeplanter Innenbereich – Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen von § 34 BauGB (Wienhues) .....	166
aa) Einfügen (Wienhues) .....	167
bb) Gesicherte Erschließung (Wienhues) .....	168
cc) Weitere Voraussetzungen (Wienhues) .....	169
dd) Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (Wienhues) .....	170
d) Beplanter Innenbereich – Genehmigungsvoraussetzungen (Wienhues) .	170
aa) Einfacher Bebauungsplan (Wienhues) .....	170
bb) Qualifizierter Bebauungsplan (Wienhues) .....	171
3. Bebauungsplanverfahren (Wienhues) .....	175
a) Planerfordernis, Plananlass (Wienhues) .....	175
b) Regelverfahren (Wienhues) .....	176
aa) Aufstellungsbeschluss (Wienhues) .....	176
bb) Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (Wienhues) .....	176
cc) Ausarbeitung der Planung, insbesondere Umweltbericht (Wienhues) .....	177
dd) Auslegungsbeschluss (Wienhues) .....	177
ee) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit („Auslegung“) (Wienhues) .....	178
ff) Ggf. Wiederholung von Verfahrensschritten (Wienhues) .....	178
gg) Abwägung und Satzungsbeschluss (Wienhues) .....	179
hh) Inkrafttreten (Wienhues) .....	179
c) Verfahrensbeschleunigungen (Wienhues) .....	179
aa) Vereinfachtes Verfahren (Wienhues) .....	179
bb) Beschleunigtes Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wienhues) .....	180
cc) Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (Wienhues) .....	181

## Inhaltsverzeichnis

d) Vorhabenbezogener Bebauungsplan ( <i>Wienhues</i> ) .....	181
aa) Antragstellung ( <i>Wienhues</i> ) .....	181
bb) Vorhaben- und Erschließungsplan ( <i>Wienhues</i> ) .....	181
cc) Durchführungsvertrag ( <i>Wienhues</i> ) .....	182
4. Bebauungsplaninhalte ( <i>Wienhues</i> ) .....	182
a) Materielle Vorgaben ( <i>Wienhues</i> ) .....	182
aa) Zwingende Vorgaben ( <i>Wienhues</i> ) .....	182
bb) Abwägungsbelange ( <i>Wienhues</i> ) .....	183
b) Formale Vorgaben ( <i>Wienhues</i> ) .....	184
aa) Abschließender Festsetzungskatalog, § 9 BauGB ( <i>Wienhues</i> ) .....	184
bb) Baunutzungsverordnung ( <i>Wienhues</i> ) .....	184
5. Sicherung der Bauleitplanung ( <i>Wienhues</i> ) .....	186
a) Zurückstellung ( <i>Wienhues</i> ) .....	187
b) Veränderungssperre ( <i>Wienhues</i> ) .....	187
c) Ausnahmen ( <i>Wienhues</i> ) .....	187
d) Inhaltliche Voraussetzungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	187
e) Geltungsdauer, Entschädigungsanspruch ( <i>Wienhues</i> ) .....	188
6. Vorwegenehmigungsreife – § 33 BauGB ( <i>Wienhues</i> ) .....	188
a) Allgemeine Voraussetzungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	189
b) Sonderfälle ( <i>Wienhues</i> ) .....	190
aa) Bei Wiederholung und Verfahrensschritten ( <i>Wienhues</i> ) .....	190
bb) Im vereinfachten und beschleunigten Bebauungsplanverfahren ( <i>Wienhues</i> ) .....	190
c) Umsetzung ( <i>Wienhues</i> ) .....	191
II. Vorkaufsrecht ( <i>Wienhues</i> ) .....	191
1. Vorkaufsrechtsfälle ( <i>Wienhues</i> ) .....	191
a) Allgemeines Vorkaufsrecht ( <i>Wienhues</i> ) .....	191
b) Besonderes Vorkaufsrecht ( <i>Wienhues</i> ) .....	192
aa) Allgemeine Vorkaufsrechtssatzungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	192
bb) Besondere Vorkaufsrechtssatzungen (Sicherung geordneter städtebaulicher Entwicklungen) ( <i>Wienhues</i> ) .....	193
cc) ( <i>Wienhues</i> ) .....	193
2. Weitere Ausübungsvoraussetzungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	193
a) Keine Anwendbarkeit auf WEG-Eigentum und Erbbaurechte sowie bei Share deals ( <i>Wienhues</i> ) .....	193
b) Zum Wohl der Allgemeinheit ( <i>Wienhues</i> ) .....	194
c) Angabe des Verwendungszwecks ( <i>Wienhues</i> ) .....	194
d) Gesetzliche Ausschlussgründe ( <i>Wienhues</i> ) .....	194
3. Abwendungsbefugnis des Käufers ( <i>Wienhues</i> ) .....	195
a) Voraussetzungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	195
b) Umsetzung, Fristen ( <i>Wienhues</i> ) .....	195
c) Ausschlussgründe ( <i>Wienhues</i> ) .....	196
4. Verfahren ( <i>Wienhues</i> ) .....	196
a) Information der Gemeinde – Negativattest ( <i>Wienhues</i> ) .....	196
b) Frist und Form der Ausübung ( <i>Wienhues</i> ) .....	196
c) Rechtsfolgen ( <i>Wienhues</i> ) .....	197
aa) Ohne Widerspruch / Anfechtungsklage ( <i>Wienhues</i> ) .....	197
bb) Bei der Einlegung von Rechtsmitteln ( <i>Wienhues</i> ) .....	198
cc) Entschädigungspflicht Dritter ( <i>Wienhues</i> ) .....	199
III. Instrumente des besonderen Städtebaurechts ( <i>Wienhues</i> ) .....	199
1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ( <i>Wienhues</i> ) .....	199
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ( <i>Wienhues</i> ) .....	200
3. Stadttumbau ( <i>Wienhues</i> ) .....	200

## Inhaltsverzeichnis

---

4. Soziale Stadt ( <i>Wienhues</i> ) .....	201
5. Private Initiativen (Business Improvement Districts) ( <i>Wienhues</i> ) .....	201
6. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote ( <i>Wienhues</i> ) .....	202
C. Bauordnungsrechtliche Vorgaben ( <i>Burkert</i> ) .....	204
I. Rechtliche Grundlagen des Bauordnungsrechts ( <i>Burkert</i> ) .....	205
1. Landesbauordnungen und Musterbauordnung ( <i>Burkert</i> ) .....	205
2. Rechtsverordnungen ( <i>Burkert</i> ) .....	206
3. Technische Baubestimmungen und technische Regeln ( <i>Burkert</i> ) .....	206
4. Örtliche Bauvorschriften ( <i>Burkert</i> ) .....	207
II. Sachlicher Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts ( <i>Burkert</i> ) .....	207
III. Das materielle Bauordnungsrecht ( <i>Burkert</i> ) .....	208
1. Allgemeine Anforderungen ( <i>Burkert</i> ) .....	208
2. Das Grundstück und seine Bebauung ( <i>Burkert</i> ) .....	209
a) Grenzüberschreitende Bebauung und Teilung von Grundstücken ( <i>Burkert</i> ) .....	209
b) Bauordnungsrechtliche Erschließung ( <i>Burkert</i> ) .....	209
c) Nicht überbaute Grundstücksflächen ( <i>Burkert</i> ) .....	210
3. Abstandsflächenrecht ( <i>Burkert</i> ) .....	210
4. Brandschutz ( <i>Burkert</i> ) .....	212
5. Standsicherheit ( <i>Burkert</i> ) .....	212
6. Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz ( <i>Burkert</i> ) .....	213
7. Anforderungen an Bauprodukte ( <i>Burkert</i> ) .....	213
8. Gestalterische Anforderungen ( <i>Burkert</i> ) .....	214
9. Stellplatzpflichten ( <i>Burkert</i> ) .....	214
10. Kinderspielplätze ( <i>Burkert</i> ) .....	215
11. Barrierefreies Bauen ( <i>Burkert</i> ) .....	215
IV. Das formelle Bauordnungsrecht ( <i>Burkert</i> ) .....	215
1. Der bauordnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt ( <i>Burkert</i> ) .....	216
2. Das „herkömmliche“ Baugenehmigungsverfahren ( <i>Burkert</i> ) .....	217
3. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ( <i>Burkert</i> ) .....	218
a) Bauantrag und Bauvorlagen ( <i>Burkert</i> ) .....	218
b) Behandlung des Bauantrags ( <i>Burkert</i> ) .....	219
c) Beteiligung der Gemeinde und der Behörden ( <i>Burkert</i> ) .....	219
d) Beteiligung von Nachbarn ( <i>Burkert</i> ) .....	220
4. Die Baugenehmigung ( <i>Burkert</i> ) .....	220
a) Inhalt und Bestand der Baugenehmigung ( <i>Burkert</i> ) .....	221
b) Baulasten ( <i>Burkert</i> ) .....	222
c) Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ( <i>Burkert</i> ) .....	222
d) Geltungsdauer der Baugenehmigung vor Baubeginn oder Fertigstellung ( <i>Burkert</i> ) .....	223
5. Besondere Arten bauaufsichtlicher Genehmigungen ( <i>Burkert</i> ) .....	224
a) Vorbescheid ( <i>Burkert</i> ) .....	224
b) Teilbaugenehmigung ( <i>Burkert</i> ) .....	225
c) Nachtragsbaugenehmigung („Tektur“) ( <i>Burkert</i> ) .....	226
d) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ( <i>Burkert</i> ) .....	226
6. Genehmigungsfreistellungsverfahren und vergleichbare Verfahren ( <i>Burkert</i> ) .....	227
a) Genehmigungsfreistellungsverfahren ( <i>Burkert</i> ) .....	227
b) Kenntnisgabeverfahren und Bauanzeigeverfahren ( <i>Burkert</i> ) .....	228
V. Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse ( <i>Burkert</i> ) .....	228
1. Verwaltungsverfahren ( <i>Burkert</i> ) .....	229

## Inhaltsverzeichnis

2. Eingriffsvoraussetzungen ( <i>Burkert</i> ) .....	230
a) Baueinstellungsverfügung ( <i>Burkert</i> ) .....	231
b) Nutzungsuntersagung ( <i>Burkert</i> ) .....	231
c) Beseitigungsanordnung ( <i>Burkert</i> ) .....	232
3. Ermessen ( <i>Burkert</i> ) .....	232
VI. Ordnungswidrigkeiten ( <i>Burkert</i> ) .....	233
D. Städtebauliche Verträge ( <i>Wienhues</i> ) .....	234
I. Rechtlicher Rahmen ( <i>Wienhues</i> ) .....	235
1. Öffentlich-rechtlicher Vertrag ( <i>Wienhues</i> ) .....	235
2. Planungsrechtliche Inhalte ( <i>Wienhues</i> ) .....	236
3. Vertragsfreiheit und Planungshoheit ( <i>Wienhues</i> ) .....	236
4. Wirksamkeitsanforderungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	237
a) Formerfordernisse ( <i>Wienhues</i> ) .....	237
aa) Schriftlichkeit ( <i>Wienhues</i> ) .....	237
bb) Gemeindliche Zuständigkeiten ( <i>Wienhues</i> ) .....	237
cc) Notarielle Beurkundung ( <i>Wienhues</i> ) .....	238
b) Angemessenheit ( <i>Wienhues</i> ) .....	238
c) Kopplungsverbot ( <i>Wienhues</i> ) .....	238
d) Verbot festsetzungseretzender Regelungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	239
e) Folgen der Unwirksamkeit ( <i>Wienhues</i> ) .....	240
aa) Auswirkungen auf den Bebauungsplan ( <i>Wienhues</i> ) .....	240
bb) Leistungsverweigerungsrechte ( <i>Wienhues</i> ) .....	241
II. Typische Inhalte ( <i>Wienhues</i> ) .....	241
1. Regelungsgegenstände ( <i>Wienhues</i> ) .....	241
a) Städtebauliche Planung ( <i>Wienhues</i> ) .....	241
aa) Maßnahmen ( <i>Wienhues</i> ) .....	241
bb) Durchführung oder Kostentragung ( <i>Wienhues</i> ) .....	242
b) Erschließung ( <i>Wienhues</i> ) .....	242
aa) Regelungsgegenstände ( <i>Wienhues</i> ) .....	243
bb) Vertragsgestaltung ( <i>Wienhues</i> ) .....	243
c) Grundstücksrechtliche Regelungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	245
aa) Neuordnung Grundstücke/Umlegung ( <i>Wienhues</i> ) .....	245
bb) Wieder- und Rückkaufsrechte, An- und Vorkaufsrechte ( <i>Wienhues</i> ) .....	245
cc) Übertragung von zukünftigen Erschließungsflächen ( <i>Wienhues</i> ) ..	246
dd) Grundbuchliche Sicherungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	246
ee) Baulasten ( <i>Wienhues</i> ) .....	246
d) Folgeeinrichtungen, Folgemaßnahmen ( <i>Wienhues</i> ) .....	247
aa) Gegenstände ( <i>Wienhues</i> ) .....	247
bb) Durchführung oder Kostentragung ( <i>Wienhues</i> ) .....	247
e) Realisierung städtebaulicher Ziele ( <i>Wienhues</i> ) .....	247
aa) Bauverpflichtungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	247
bb) Besondere Nutzungsanforderungen ( <i>Wienhues</i> ) .....	248
cc) Lärmschutz ( <i>Wienhues</i> ) .....	248
dd) Städtebauliche und architektonische Gestaltung ( <i>Wienhues</i> ) .....	248
ee) Umsetzung wohnungspolitischer Ziele ( <i>Wienhues</i> ) .....	248
2. Vertragsgestaltung ( <i>Wienhues</i> ) .....	249
a) Präambel ( <i>Wienhues</i> ) .....	249
b) Bestätigung der Planungshoheit der Gemeinde, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen ( <i>Wienhues</i> ) .....	250
c) Sicherungsmechanismen ( <i>Wienhues</i> ) .....	250
aa) Vertragsstrafen ( <i>Wienhues</i> ) .....	251

## Inhaltsverzeichnis

bb) Bürgschaften und ähnliche Sicherungsmittel ( <i>Wienhues</i> )	251
cc) Ersatzvornahme ( <i>Wienhues</i> )	252
d) Zeitpunkt Vertragsschluss ( <i>Wienhues</i> )	252
e) Rechtsnachfolgeklausel ( <i>Wienhues</i> )	253
f) Salvatorische Klausel ( <i>Wienhues</i> )	253
III. Durchführungsvertrag ( <i>Wienhues</i> )	253
1. Vorhabenträger ( <i>Wienhues</i> )	253
a) Nachweis der Leistungsfähigkeit ( <i>Wienhues</i> )	254
b) Grundstücksverfügbarkeit ( <i>Wienhues</i> )	254
aa) Eigene Grundstücke; Grundstücke Dritter ( <i>Wienhues</i> )	254
bb) Gemeindliche Grundstücke ( <i>Wienhues</i> )	254
2. Durchführungsverpflichtungen ( <i>Wienhues</i> )	254
a) Konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan ( <i>Wienhues</i> )	255
b) Zeitlicher Rahmen ( <i>Wienhues</i> )	255
c) Absicherung durch geeignete Vertragsgestaltungen und gesetzliche Folgen ( <i>Wienhues</i> )	255
3. Kostenregelung ( <i>Wienhues</i> )	255
4. Vorhabenträgerwechsel ( <i>Wienhues</i> )	255
5. Zeitpunkt des Vertragsschlusses ( <i>Wienhues</i> )	256
6. Besonderheiten im Rahmen von § 12 Abs. 3a BauGB ( <i>Wienhues</i> )	256
E. Regulierung des Miet- und Wohnungsmarktes ( <i>Kottmann</i> )	257
I. Historische Entwicklung ( <i>Kottmann</i> )	257
II. Landesrechtliche Mietpreisregulierung ( <i>Kottmann</i> )	259
1. Öffentlich geförderter Wohnraum ( <i>Kottmann</i> )	259
2. Frei finanzierter Wohnraum ( <i>Kottmann</i> )	260
a) MietenWoG Bln ( <i>Kottmann</i> )	260
b) Rechtswissenschaftliche Diskussion ( <i>Kottmann</i> )	261
c) Bayerisches Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“ ( <i>Kottmann</i> )	262
d) Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ( <i>Kottmann</i> )	263
e) Folgerungen ( <i>Kottmann</i> )	264
III. Zweckentfremdungsverbote ( <i>Kottmann</i> )	265
1. Wesentliche Regelungen ( <i>Kottmann</i> )	265
2. Rechtsfragen ( <i>Kottmann</i> )	266
F. Umweltrecht ( <i>Grüner</i> )	268
I. Einführung ( <i>Grüner</i> )	268
II. Immissionsschutzrecht ( <i>Grüner</i> )	269
1. Bedeutung des Immissionsschutzrechts für die Planung und Ausführung von Bauvorhaben ( <i>Grüner</i> )	269
2. Lärmimmissionen ( <i>Grüner</i> )	270
a) Maßgebliche technische Regelwerke ( <i>Grüner</i> )	271
aa) DIN 18005 ( <i>Grüner</i> )	271
bb) TA Lärm ( <i>Grüner</i> )	272
cc) 16. BImSchV ( <i>Grüner</i> )	273
dd) Freizeitlärm ( <i>Grüner</i> )	274
b) Mögliche Maßnahmen zum Schallschutz ( <i>Grüner</i> )	275
3. Störfallschutz ( <i>Grüner</i> )	276
a) Abstandsgebot ( <i>Grüner</i> )	276
b) Umsetzung ( <i>Grüner</i> )	277
III. Naturschutzrecht ( <i>Grüner</i> )	278
1. Grundlagen ( <i>Grüner</i> )	278
2. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung ( <i>Grüner</i> )	278
a) Eingriffe in Natur und Landschaft ( <i>Grüner</i> )	279

## Inhaltsverzeichnis

b) Einbindung in Planungs- und Genehmigungsverfahren ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	280
c) Rechtsschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	281
3. Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft – Gebietsschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	281
a) Schutzgebiete ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	281
b) Gesetzlicher Biotopschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	282
c) Natura 2000 ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	282
IV. Altlasten- und Bodenschutzrecht ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	282
1. Rechtliche Vorgaben ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	283
2. Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	284
a) Haftungssubjekte ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	284
b) Mehrheit von Störern ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	285
c) Mögliche Inhalte einer ordnungsbehördlichen Verfügung ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	285
d) Rechtsschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	286
3. Verhältnis von Störern untereinander ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	286
4. Berücksichtigung von Altlasten bei Transaktionen, in Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	287
G. Denkmalschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	289
I. Grundlagen ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	289
1. Konfliktlage ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	290
2. Entwicklung ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	290
II. Der Begriff des Denkmals ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	291
1. Legaldefinition des Denkmalbegriffs ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	291
a) Sacheigenschaft ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	292
b) Erhaltungs- und Nutzungsinteresse ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	292
c) Keine Zeitgrenze ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	293
2. Weitere Begriffskategorien ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	293
a) Denkmalbereiche (Ensembleschutz) ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	293
b) Bau- und Bodendenkmäler ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	294
III. Unterschutzstellung von Denkmälern ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	294
1. Zuständige Behörden ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	295
2. Deklaratorisches vs. konstitutives System ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	295
a) Deklaratorisches System ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	295
b) Konstitutives System ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	295
3. Verfahren und Inhalt der Eintragung ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	297
4. Entlassung aus dem Denkmalschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	297
5. Rechtsschutz ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	298
IV. Auswirkungen der Unterschutzstellung ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	299
1. Erhaltungspflicht ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	299
2. Wiederherstellungspflicht ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	300
3. Pflicht zur sachgerechten Nutzung ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	300
4. Erlaubnispflicht ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	301
5. Sonstige Vorgaben ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	302
V. Sonderregelungen für Bodendenkmäler ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	302
VI. Wirtschaftliche Aspekte ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	303
1. Zumutbarkeitsschwelle ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	303
a) Begriff und Bewertung der Zumutbarkeit ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	303
aa) Darlegungslast des Eigentümers ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	303
bb) Grundsatz: Objektbezug der Bewertung unter Berücksichtigung subjektiver Belange ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	304
cc) Zeithorizont ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	304
dd) Einzustellende Kosten ( <i>Grüner</i> ) . . . . .	305



## Inhaltsverzeichnis

---

ee) Einzustellende Erträge ( <i>Grüner</i> ) .....	305
ff) Ideelles Interesse/Veräußerung des Denkmals ( <i>Grüner</i> ) .....	306
b) Sonderfall: Denkmäler im Eigentum der öffentlichen Hand ( <i>Grüner</i> ) .	306
2. Ausgleichs- bzw. Entschädigungsregelungen ( <i>Grüner</i> ) .....	306
3. Zuwendungen und Steuervorteile ( <i>Grüner</i> ) .....	307
H. Vergaberecht ( <i>Pape</i> ) .....	308
I. Einführung ( <i>Pape</i> ) .....	308
1. Bedeutung ( <i>Pape</i> ) .....	308
2. Grundsätze ( <i>Pape</i> ) .....	309
II. Rechtsquellen ( <i>Pape</i> ) .....	310
1. Richtlinien ( <i>Pape</i> ) .....	310
2. Bundesrecht ( <i>Pape</i> ) .....	310
3. Besonderheiten auf Landesebene ( <i>Pape</i> ) .....	311
III. Anwendbarkeit des Vergaberechts ( <i>Pape</i> ) .....	312
1. Persönlicher Anwendungsbereich ( <i>Pape</i> ) .....	312
a) Öffentliche Auftraggeber ( <i>Pape</i> ) .....	312
aa) Gebietskörperschaften sowie deren Sondervermögen ( <i>Pape</i> ) .....	312
bb) Andere juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts ( <i>Pape</i> ) .....	313
cc) Verbände ( <i>Pape</i> ) .....	315
dd) Auftragsbezogene Auftraggebereigenschaft ( <i>Pape</i> ) .....	315
b) Sektorenauftraggeber ( <i>Pape</i> ) .....	316
2. Sachlicher Anwendungsbereich ( <i>Pape</i> ) .....	316
a) Arten öffentlicher Aufträge ( <i>Pape</i> ) .....	316
b) Insbesondere: Bauaufträge ( <i>Pape</i> ) .....	316
aa) Grundlagen ( <i>Pape</i> ) .....	317
bb) Hauptgegenstand des Vertrages ( <i>Pape</i> ) .....	317
cc) Begriff des Bauwerks ( <i>Pape</i> ) .....	318
dd) Bauleistungen Dritter ( <i>Pape</i> ) .....	318
IV. Ausnahmen von der Ausschreibungspflicht ( <i>Pape</i> ) .....	318
V. Rechtsschutz ( <i>Pape</i> ) .....	319
1. Primärrechtsschutz ( <i>Pape</i> ) .....	319
2. Sekundärrechtsschutz ( <i>Pape</i> ) .....	320
I. Kartellrecht ( <i>du Mont</i> ) .....	321
I. Grundlagen ( <i>du Mont</i> ) .....	321
II. Kartellverbot ( <i>du Mont</i> ) .....	322
1. Tatbestand und Risiken ( <i>du Mont</i> ) .....	322
a) Vereinbarung und abgestimmte Verhaltensweise ( <i>du Mont</i> ) .....	323
b) Bezweckte und bewirkte Wettbewerbsbeschränkung, Spürbarkeit (de Minimis) ( <i>du Mont</i> ) .....	324
c) Wettbewerber und Nicht-Wettbewerber ( <i>du Mont</i> ) .....	324
d) Freistellung (Effizienzeinrede) ( <i>du Mont</i> ) .....	325
e) Folgen von Kartellverstößen ( <i>du Mont</i> ) .....	326
2. Beispiele für horizontale Themen in der Immobilienwirtschaft ( <i>du Mont</i> ) .....	327
a) Informationsaustausch ( <i>du Mont</i> ) .....	327
b) Insbesondere Ausschreibungen und Wettbewerbsverfahren ( <i>du Mont</i> ) .	328
c) Insbesondere Wettbewerbsbeschränkungen durch Grunddienstbarkeiten ( <i>du Mont</i> ) .....	329
d) Sonstige horizontale Beschränkungen ( <i>du Mont</i> ) .....	330
3. Vertikale Wettbewerbsbeschränkungen ( <i>du Mont</i> ) .....	330
a) Anwendung der Vertikal-GVO ( <i>du Mont</i> ) .....	331

## Inhaltsverzeichnis

b) Anwendungsbeispiele aus der Immobilienwirtschaft ( <i>du Mont</i> )	332
aa) Radiusklauseln ( <i>du Mont</i> )	332
bb) Wettbewerbsverbote in Miet- und Pachtverträgen ( <i>du Mont</i> )	332
cc) Bierlieferungsverträge ( <i>du Mont</i> )	333
dd) Absicherung von Bezugspflichten in Grunddienstbarkeiten ( <i>du Mont</i> )	334
III. Missbrauchsverbote ( <i>du Mont</i> )	334
1. Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung ( <i>du Mont</i> )	335
a) Diskriminierung, Exklusivität und Rabatte ( <i>du Mont</i> )	335
b) Zugang zu unverzichtbaren Einrichtungen (essential facilities) ( <i>du Mont</i> )	336
c. Preismissbrauch ( <i>du Mont</i> )	338
2. Individuelle Abhängigkeit und relative Marktmacht im deutschen Recht ( <i>du Mont</i> )	338
IV. Kartellrechtliche Compliance ( <i>du Mont</i> )	339
J. Beihilferecht ( <i>Nagel</i> )	341
I. Regelungsmaterien ( <i>Nagel</i> )	341
1. Primäres Unionsrecht ( <i>Nagel</i> )	341
2. Sekundäres Unionsrecht ( <i>Nagel</i> )	341
3. Soft Law ( <i>Nagel</i> )	342
4. Kommissionsentscheidungen und Unionsrechtsprechung ( <i>Nagel</i> )	342
II. Beihilfeverbot (Art. 107 Abs. 1 AEUV) ( <i>Nagel</i> )	342
1. Voraussetzungen ( <i>Nagel</i> )	343
a) Staatliche Mittel ( <i>Nagel</i> )	343
b) Unternehmen ( <i>Nagel</i> )	343
c) Selektiver Vorteil (Begünstigung) ( <i>Nagel</i> )	344
aa) Pari-passu-Maßnahmen ( <i>Nagel</i> )	345
bb) Ausschreibungsverfahren ( <i>Nagel</i> )	345
cc) Benchmarking ( <i>Nagel</i> )	345
dd) Anerkannte Standardbewertungsmethoden ( <i>Nagel</i> )	346
d) Wettbewerbsverfälschung ( <i>Nagel</i> )	346
e) Handelsbeeinträchtigung zwischen Mitgliedstaaten ( <i>Nagel</i> )	346
2. Rechtsfolgen ( <i>Nagel</i> )	346
a) Notifizierungspflicht ( <i>Nagel</i> )	347
b) Durchführungsverbot ( <i>Nagel</i> )	347
aa) Rückforderung ( <i>Nagel</i> )	347
bb) Nichtigkeit von Rechtsgeschäften ( <i>Nagel</i> )	347
cc) Unterlassung, Beseitigung, Schadensersatz ( <i>Nagel</i> )	348
III. Freistellungen von der Notifizierungspflicht ( <i>Nagel</i> )	348
IV. Notifizierte Förderprogramme ( <i>Nagel</i> )	348
V. Notifizierung und Beihilfeverfahren ( <i>Nagel</i> )	349
1. Verfahren bei angemeldeten Beihilfen ( <i>Nagel</i> )	349
2. Verfahren bei rechtswidrigen Beihilfen ( <i>Nagel</i> )	350
3. Verfahrensrechte der Beteiligten ( <i>Nagel</i> )	350
4. Vorabkontakte zur Kommission ( <i>Nagel</i> )	351
VI. Rechtsschutz ( <i>Nagel</i> )	351
K. Gewerberechtliche Anforderungen an die Tätigkeit ( <i>Gohrke/Kunkel</i> )	353
I. Grundlagen ( <i>Gohrke/Kunkel</i> )	353
II. Maklertätigkeit ( <i>Gohrke/Kunkel</i> )	354
1. Grundlagen ( <i>Gohrke/Kunkel</i> )	354
2. Erlaubnispflicht ( <i>Gohrke/Kunkel</i> )	354
a) Antragsbefugnis und Reichweite der Erlaubnis ( <i>Gohrke/Kunkel</i> )	354

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Wesentliche Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis (Gohrke/Kunkel) .....	355
aa) Berufsausbildung (Gohrke/Kunkel) .....	355
bb) Zuverlässigkeit (Gohrke/Kunkel) .....	355
c) Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (Gohrke/Kunkel) .....	356
d) Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis (Gohrke/Kunkel) .....	356
e) Zuständigkeit (Gohrke/Kunkel) .....	356
f) Aufhebung der Erlaubnis (Gohrke/Kunkel) .....	356
3. Anwendung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) (Gohrke/Kunkel) .....	357
a) Sicherheitsleistung und Versicherung (Gohrke/Kunkel) .....	357
b) Buchführungspflicht (Gohrke/Kunkel) .....	358
c) Informationspflicht (Gohrke/Kunkel) .....	358
d) Aufbewahrungspflicht (Gohrke/Kunkel) .....	359
4. Verstöße des Maklers gegen die Vorschriften des UWG (Gohrke/Kunkel) .....	359
a) Grundlagen (Gohrke/Kunkel) .....	359
b) Unterlassungsansprüche (Gohrke/Kunkel) .....	360
aa) Wettbewerbsrechtlicher Unterlassungsanspruch (Gohrke/Kunkel) ..	360
bb) Deliktischer Unterlassungsanspruch (Gohrke/Kunkel) .....	361
cc) Unterlassungsanspruch im Rahmen der Geschäftsführung ohne Auftrag (Gohrke/Kunkel) .....	361
III. Bauträgertätigkeit (Gohrke/Kunkel) .....	362
1. Grundlagen (Gohrke/Kunkel) .....	362
2. Erlaubnispflicht (Gohrke/Kunkel) .....	362
a) Gewerbsmäßiger Bauherr (Gohrke/Kunkel) .....	362
b) Verwendung von Vermögen der Erwerber (Gohrke/Kunkel) .....	362
c) Wesentliche Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis (Gohrke/Kunkel) .....	363
d) Rechtsfolgen einer fehlenden Erlaubnis (Gohrke/Kunkel) .....	363
3. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) (Gohrke/Kunkel) .....	363
a) Besondere Sicherungspflichten (Gohrke/Kunkel) .....	363
b) Verhältnis zur Hausbauverordnung (Gohrke/Kunkel) .....	364
c) Schutzgesetz (Gohrke/Kunkel) .....	364

### Kapitel 4 Compliance

A. Straf- und ordnungsrechtliche Risiken im Immobilienbereich (Szesny) .....	365
I. Grundlagen (Szesny) .....	367
1. Voraussetzungen der Strafbar- und Ordnungswidrigkeit (Szesny) .....	367
2. Rechtsfolgen strafbaren und ordnungswidrigen Verhaltens (Szesny) .....	368
a) Geld- und Freiheitsstrafen (Szesny) .....	368
b) Einziehung und Unternehmensgeldbuße (Szesny) .....	369
c) Außerstrafrechtliche Folgen (Szesny) .....	369
II. Ausgewählte Strafbar- und Ordnungswidrigkeitsrisiken (Szesny) .....	370
1. Wettbewerbsbeschränkende Absprachen bei Ausschreibungen (Szesny) ..	370
2. Korruptionsstrafrecht (Szesny) .....	370
a) Überblick (Szesny) .....	370
b) Amtsträgerkorruption (Szesny) .....	371
c) Korruption in der Privatwirtschaft (Szesny) .....	372
3. Arbeitsstrafrecht (Szesny) .....	372
4. Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit (Szesny) .....	373
5. Körperverletzungs- und Tötungsdelikte (Szesny) .....	374

## Inhaltsverzeichnis

6. Steuerhinterziehung ( <i>Szesny</i> )	374
7. Geldwäsche ( <i>Szesny</i> )	374
8. Umweltdelikte ( <i>Szesny</i> )	376
9. Datenschutz ( <i>Szesny</i> )	377
10. Kapitalmarktrechtliche Compliance ( <i>Szesny</i> )	378
11. Insolvenz und Bankrott ( <i>Szesny</i> )	378
B. Vertraulichkeit und Geheimnisschutz ( <i>Schönnenbeck</i> )	379
I. Zivilrechtliche Vertraulichkeitsverpflichtungen ( <i>Schönnenbeck</i> )	379
1. Grundlagen ( <i>Schönnenbeck</i> )	379
2. Gesetzliche Regelungen zum Schutz vertraulicher Informationen ( <i>Schönnenbeck</i> )	380
a) Datenschutzrecht ( <i>Schönnenbeck</i> )	380
b) EU-Marktmisbrauchsverordnung ( <i>Schönnenbeck</i> )	380
c) Verschwiegenheitspflicht von Geschäftsführer und Vorstand ( <i>Schönnenbeck</i> )	381
d) Gesetz zum Schutz von Geschäftsgeheimnissen ( <i>Schönnenbeck</i> )	381
e) Vertraulichkeitsvereinbarungen mit Dritten ( <i>Schönnenbeck</i> )	382
f) Nebenpflicht aus einem Schuldverhältnis ( <i>Schönnenbeck</i> )	382
3. Vertraulichkeitsvereinbarungen ( <i>Schönnenbeck</i> )	383
a) Grundlagen ( <i>Schönnenbeck</i> )	383
b) Kreis der Verpflichteten ( <i>Schönnenbeck</i> )	384
c) Festlegung des Zwecks ( <i>Schönnenbeck</i> )	385
d) Definition vertraulicher Informationen und Ausnahmen ( <i>Schönnenbeck</i> )	385
aa) Vertragsverhandlung ( <i>Schönnenbeck</i> )	385
bb) Allgemeine Definitionen ( <i>Schönnenbeck</i> )	385
cc) Typische Ausnahmen ( <i>Schönnenbeck</i> )	386
e) Berechtigte Personen ( <i>Schönnenbeck</i> )	387
f) Vorgaben zur Handhabung ( <i>Schönnenbeck</i> )	388
g) Erlaubte Weitergabe an Dritte ( <i>Schönnenbeck</i> )	388
h) Einstandspflicht für Dritte ( <i>Schönnenbeck</i> )	389
i) Rückgabe oder Vernichtung der vertraulichen Informationen ( <i>Schönnenbeck</i> )	389
j) Haftungsausschluss ( <i>Schönnenbeck</i> )	389
k) Rechtsfolgen bei Verstoß ( <i>Schönnenbeck</i> )	389
aa) Abbruch der Verhandlungen ( <i>Schönnenbeck</i> )	390
bb) Schadensersatz ( <i>Schönnenbeck</i> )	390
cc) Vertragsstrafe ( <i>Schönnenbeck</i> )	391
dd) Beweislast ( <i>Schönnenbeck</i> )	391
l) Zeitliche Beschränkungen ( <i>Schönnenbeck</i> )	392
m) Sonstiges ( <i>Schönnenbeck</i> )	392
aa) Exklusivitätsvereinbarung ( <i>Schönnenbeck</i> )	392
bb) Kontaktverbot ( <i>Schönnenbeck</i> )	393
cc) Abwerbverbot ( <i>Schönnenbeck</i> )	393
dd) Kundenschutzklausel ( <i>Schönnenbeck</i> )	393
ee) Verbot des Insiderhandels ( <i>Schönnenbeck</i> )	393
II. Datenschutz ( <i>Freidank/Klausch</i> )	394
1. Einleitung ( <i>Freidank/Klausch</i> )	394
a) Bedeutung des Datenschutzrechts für die Immobilienwirtschaft ( <i>Freidank/Klausch</i> )	394
b) Rechtsrahmen und anwendbare Rechtsvorschriften ( <i>Freidank/Klausch</i> )	394

## Inhaltsverzeichnis

---

2. Datenschutz im Mietverhältnis (Freidank/Klausch) .....	394
a) Allgemeines (Freidank/Klausch) .....	394
aa) Personenbezogene Daten, Datenverarbeitung, Verantwortlicher (Freidank/Klausch) .....	394
bb) Grundsätze der Verarbeitung personenbezogener Daten (Freidank/Klausch) .....	396
cc) Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung von Mieterdaten (Freidank/Klausch) .....	399
dd) Informationspflichten nach Art. 13, 14 DSGVO (Freidank/Klausch) .....	402
b) Einzelne Vertragssituationen (Freidank/Klausch) .....	403
aa) Vertragsanbahnung – „Phasenmodell“ (Freidank/Klausch) .....	403
bb) Vertragsdurchführung (Freidank/Klausch) .....	405
cc) Vertragsbeendigung (Freidank/Klausch) .....	408
c) Datenschutz im Rahmen von Immobilientransaktionen (Freidank/Klausch) .....	409
aa) Übermittlung von Mieterdaten im Rahmen der Due Diligence (Freidank/Klausch) .....	409
bb) Nach der notariellen Beurkundung (Freidank/Klausch) .....	411
cc) Informationspflichten der Parteien (Freidank/Klausch) .....	411
C. Compliance in der Immobilienwirtschaft (Szesny) .....	413
I. Grundlagen (Szesny) .....	413
1. Rechtsquellen (Szesny) .....	413
a) Gesetzesrecht und Rechtsprechung (Szesny) .....	413
b) Relevante Standards für die Immobilienbranche (Szesny) .....	415
II. Bestandteile eines Compliance Management Systems (Szesny) .....	416
1. Risikoanalyse (Szesny) .....	416
2. Verantwortliche Stelle (Szesny) .....	416
3. Regelungskonzept/Regelwerk (Szesny) .....	416
4. Kommunikation (Szesny) .....	417
5. Hinweisgebersystem (Szesny) .....	417

### Kapitel 5 Projektorganisation und rechtliche Strukturen

A. Schaffung gesellschaftsrechtlicher Strukturen (Bruhns/Stein) .....	419
I. Grundlagen (Bruhns/Stein) .....	419
1. Gründe für die Schaffung einer Projektgesellschaft (Bruhns/Stein) .....	419
2. Rechtsformwahl (Bruhns/Stein) .....	420
II. Personengesellschaften (Bruhns/Stein) .....	421
1. Allgemeines (Bruhns/Stein) .....	421
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Bruhns/Stein) .....	421
a) Begriff (Bruhns/Stein) .....	421
b) Rechtsfähigkeit (Bruhns/Stein) .....	422
c) Entstehung und Bestand der Gesellschaft (Bruhns/Stein) .....	422
aa) Gesellschafter (Bruhns/Stein) .....	422
bb) Formerfordernis (Bruhns/Stein) .....	423
cc) Organisationsrecht (Bruhns/Stein) .....	423
3. Offene Handelsgesellschaft (Bruhns/Stein) .....	426
a) Begriff (Bruhns/Stein) .....	426
b) Rechtsfähigkeit (Bruhns/Stein) .....	427
c) Entstehung und Bestand der Gesellschaft (Bruhns/Stein) .....	427
aa) Gesellschafter (Bruhns/Stein) .....	428

## Inhaltsverzeichnis

bb) Formerfordernis ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	428
cc) Organisationsrecht ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	428
4. GmbH ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	429
a) Begriff ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	429
b) Rechtsfähigkeit ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	430
c) Entstehung und Bestand der Gesellschaft ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	430
aa) Gesellschafter ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	430
bb) Formerfordernis ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	430
cc) Organisationsrecht ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	431
III. Kapitalgesellschaften ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	432
1. Allgemeines ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	432
2. GmbH ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	432
a) Begriff ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	432
b) Entstehung und Bestand der Gesellschaft ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	433
aa) Gesellschafter ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	433
bb) Formerfordernis ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	433
cc) Organisationsrecht ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	434
3. AG ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	436
a) Begriff ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	436
b) Entstehung und Bestand der Gesellschaft ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	436
aa) Gesellschafter ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	437
bb) Formerfordernis ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	437
cc) Organisationsrecht ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	437
IV. Besondere gesellschaftsrechtliche Strukturen in der immobilienrechtlichen Praxis ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	438
1. Holdingstrukturen ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	438
2. RETT-Blocker Gestaltungen ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	439
3. Betriebsaufspaltung ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	440
4. Einsatz ausländischer Gesellschaftsformen ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	441
B. Formen der Zusammenarbeit ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	442
I. Joint Venture ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	442
1. Begriffsbestimmung ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	442
2. Gesellschaftsrechtliches Joint Venture ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	443
a) Anbahnung der Zusammenarbeit ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	444
b) Gesellschaftervereinbarung (Joint Venture Vertrag) ( <i>Bruhns/Stein</i> ) ..	444
aa) Typische Regelungsgegenstände ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	445
bb) Risikoverteilung ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	451
cc) Exit ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	452
c) Weitere (gesellschaftsrechtliche) Dokumente ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	452
aa) Gesellschaftsvertrag ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	453
bb) Geschäftsordnung ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	455
cc) Neben- und Durchführungsverträge ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	456
3. Vertragliches Joint Venture ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	456
a) Abgrenzung zum gesellschaftsrechtlichen Joint Venture ( <i>Bruhns/Stein</i> )	456
b) Typische Regelungsgegenstände ( <i>Bruhns/Stein</i> ) .....	457
II. Public Private Partnership ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	458
1. Grundlagen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	459
a) Allgemeines ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	459
b) Projektphasen eines PPP-Projekts ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	460
c) Lebenszyklusansatz ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	460
d) Umsetzungsvarianten von PPP-Modellen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	461
aa) Erwerbermodell ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	462

## Inhaltsverzeichnis

---

bb) Leasingmodell ( <i>Wiedenbusch</i> )	462
cc) Mietmodell ( <i>Wiedenbusch</i> )	463
dd) Inhabermodell ( <i>Wiedenbusch</i> )	463
ee) Konzessionsmodell ( <i>Wiedenbusch</i> )	464
ff) Gesellschaftsmodell ( <i>Wiedenbusch</i> )	464
gg) Contracting Modell ( <i>Wiedenbusch</i> )	464
e) Rechtsnatur des Projektvertrages ( <i>Wiedenbusch</i> )	465
f) Aufsichtsbehördliche Genehmigung ( <i>Wiedenbusch</i> )	466
g) Finanzierung ( <i>Wiedenbusch</i> )	467
aa) Allgemeine Finanzierungsformen ( <i>Wiedenbusch</i> )	467
bb) Forfaitierung mit Einredevorzicht ( <i>Wiedenbusch</i> )	467
2. Beschaffungsprozess der öffentlichen Hand ( <i>Wiedenbusch</i> )	468
a) Bedarfsfeststellung und Maßnahmenidentifizierung ( <i>Wiedenbusch</i> )	469
b) Vorbereitung und Konzeption ( <i>Wiedenbusch</i> )	470
c) Ausschreibung und Vergabe ( <i>Wiedenbusch</i> )	471
aa) Öffentlicher Auftrag ( <i>Wiedenbusch</i> )	471
bb) Ablauf ( <i>Wiedenbusch</i> )	472
cc) Teilnahmewettbewerb ( <i>Wiedenbusch</i> )	473
dd) Verfahrensart ( <i>Wiedenbusch</i> )	474
ee) Wertung der Angebote ( <i>Wiedenbusch</i> )	475
d) Implementierung und Vertragscontrolling ( <i>Wiedenbusch</i> )	476
e) Verwertung ( <i>Wiedenbusch</i> )	476
3. Ausgewählte vertragliche Regelungen bei PPP-Verträgen ( <i>Wiedenbusch</i> )	476
a) Festlegung des Leistungsumfanges ( <i>Wiedenbusch</i> )	477
b) Leistungsänderungen ( <i>Wiedenbusch</i> )	477
c) Risikoverteilung ( <i>Wiedenbusch</i> )	478
aa) Rechtsänderungen ( <i>Wiedenbusch</i> )	478
bb) Genehmigungsrisiko ( <i>Wiedenbusch</i> )	479
cc) Betreiberverantwortung ( <i>Wiedenbusch</i> )	479
dd) Baugrund- und Bodenrisiken ( <i>Wiedenbusch</i> )	479
ee) Energiemengenverbrauchsrisiko ( <i>Wiedenbusch</i> )	480
d) Vergütung/Entgelt ( <i>Wiedenbusch</i> )	480
e) Service Level Agreement/Malus-Regelung ( <i>Wiedenbusch</i> )	481
f) Nachunternehmerverträge (back-to-back-Prinzip) ( <i>Wiedenbusch</i> )	482
III. Ausgewählte Kooperationsformen im Immobilienbereich ( <i>Bruhns/Stein</i> )	483
1. Immobilienleasing ( <i>Bruhns/Stein</i> )	483
2. (Immobilien-)Investmentfonds ( <i>Bruhns/Stein</i> )	484
a) Erscheinungs- und Gesellschaftsform ( <i>Bruhns/Stein</i> )	484
b) Beteiligungsmöglichkeiten ( <i>Bruhns/Stein</i> )	485
aa) Direktbeteiligung ( <i>Bruhns/Stein</i> )	485
bb) Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten ( <i>Bruhns/Stein</i> )	485
c) Entstehen einer Innen-GbR ( <i>Bruhns/Stein</i> )	486
3. Arbeitsgemeinschaften ( <i>Bruhns/Stein</i> )	487
a) Einleitung ( <i>Bruhns/Stein</i> )	487
b) Rechtsnatur ( <i>Bruhns/Stein</i> )	487
c) Erscheinungsformen ( <i>Bruhns/Stein</i> )	488
d) Typische Regelungen des ARGE-Vertrags ( <i>Bruhns/Stein</i> )	489
aa) Präambel ( <i>Bruhns/Stein</i> )	489
bb) Beteiligungsverhältnis, Beiträge und Haftung ( <i>Bruhns/Stein</i> )	489
cc) Organe ( <i>Bruhns/Stein</i> )	490
dd) Risikomanagement ( <i>Bruhns/Stein</i> )	491
ee) Mängelhaftung und Absicherung ( <i>Bruhns/Stein</i> )	491
ff) Vertragsdauer und Ausscheiden ( <i>Bruhns/Stein</i> )	491

## Inhaltsverzeichnis

C. Projektentwicklung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	492
I. Grundlagen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	492
1. Begriff ( <i>Hasenlever</i> ) .....	493
2. Inhalt ( <i>Hasenlever</i> ) .....	493
a) Projektentwicklungsphasen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	493
b) Tätigkeitsbereich ( <i>Hasenlever</i> ) .....	494
II. Umsetzungsvarianten ( <i>Hasenlever</i> ) .....	495
1. Trader Development ( <i>Hasenlever</i> ) .....	495
2. Service Development ( <i>Hasenlever</i> ) .....	495
3. Investor Development ( <i>Hasenlever</i> ) .....	495
4. Projektentwicklungsvertrag ( <i>Hasenlever</i> ) .....	496
a) Leistungen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	496
b) Vergütung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	496
c) Abgrenzung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	496
III. Projektphasen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	497
1. Initiierungsphase ( <i>Hasenlever</i> ) .....	497
a) Zielsetzung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	498
b) Machbarkeitsstudie ( <i>Hasenlever</i> ) .....	498
c) Rechtliche Grundstücksprüfung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	499
aa) Bauplanungsrecht ( <i>Hasenlever</i> ) .....	500
bb) Bauordnungsrecht ( <i>Hasenlever</i> ) .....	501
cc) Grundbuchrechtliche Beschränkungen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	502
dd) Privatrechtliche Beschränkungen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	503
d) Investitionsentscheidung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	503
2. Vermarktungsphase ( <i>Hasenlever</i> ) .....	503
a) Makler ( <i>Hasenlever</i> ) .....	503
b) Vermietung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	504
c) Mietvertragliche Besonderheiten ( <i>Hasenlever</i> ) .....	504
aa) Mieterausbau ( <i>Hasenlever</i> ) .....	504
bb) Mietersonderwünsche ( <i>Hasenlever</i> ) .....	505
cc) Übergabe ( <i>Hasenlever</i> ) .....	506
3. Konzeptionsphase ( <i>Hasenlever</i> ) .....	506
a) Projektgesellschaften ( <i>Hasenlever</i> ) .....	506
b) Gesellschaftsrechtliche Zusammenschlüsse ( <i>Hasenlever</i> ) .....	507
c) Kapitalbeschaffung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	508
aa) Bankfinanzierung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	508
bb) Alternative Finanzierungsformen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	510
d) Grundstücksankauf ( <i>Hasenlever</i> ) .....	510
aa) Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Kaufinteressent ( <i>Hasenlever</i> ) .....	511
bb) Ankaufs-Due Diligence ( <i>Hasenlever</i> ) .....	512
cc) Grundstückskaufvertrag ( <i>Hasenlever</i> ) .....	512
e) Nachbarschaftvereinbarung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	514
aa) Öffentlich-rechtlicher Regelungsinhalt ( <i>Hasenlever</i> ) .....	515
bb) Privatrechtlicher Regelungsinhalt ( <i>Hasenlever</i> ) .....	515
cc) Kompensation ( <i>Hasenlever</i> ) .....	515
f) Baurechtschaffung ( <i>Hasenlever</i> ) .....	516
4. Realisierungsphase ( <i>Hasenlever</i> ) .....	517
a) Planer- und Architektenleistungen ( <i>Hasenlever</i> ) .....	517
b) Bauverträge ( <i>Hasenlever</i> ) .....	517
c) Bauphase ( <i>Hasenlever</i> ) .....	518



## Inhaltsverzeichnis

---

5. Verwertungs- und Betriebsphase ( <i>Hasendever</i> ) .....	519
a) Investorenkaufvertrag ( <i>Hasendever</i> ) .....	519
b) Vertragliche Besonderheiten Asset Deal ( <i>Hasendever</i> ) .....	520
D. Bauträgermodell ( <i>Gohrke</i> ) .....	522
I. Bauträgervertrag nach § 650u BGB ( <i>Gohrke</i> ) .....	522
1. Besonderer Werkvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	523
2. Verbraucher-Bauträgervertrag, § 650i BGB ( <i>Gohrke</i> ) .....	523
a) Verbrauchereigenschaft ( <i>Gohrke</i> ) .....	524
b) Besonderheiten im Zusammenhang mit AGB ( <i>Gohrke</i> ) .....	524
c) Besonderheiten bei der Beurkundung ( <i>Gohrke</i> ) .....	524
3. Rechtsfolgen aus Werk- und Kaufvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	525
a) Werk-, Bau- und Verbraucherbaurechtsrecht ( <i>Gohrke</i> ) .....	525
b) Kaufrecht ( <i>Gohrke</i> ) .....	526
4. Vertragsschluss ( <i>Gohrke</i> ) .....	526
a) Reservierung und Vorvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	526
b) Angebot und Bindefrist ( <i>Gohrke</i> ) .....	527
c) Vorvertragliche Erklärungen ( <i>Gohrke</i> ) .....	528
d) Bauzeit ( <i>Gohrke</i> ) .....	528
e) Errichtung, Umbau und Sanierung ( <i>Gohrke</i> ) .....	529
f) Hergestellte, noch „neue“ Objekte ( <i>Gohrke</i> ) .....	529
g) Leistungsumfang ( <i>Gohrke</i> ) .....	529
aa) Verschaffung von Besitz und Eigentum ( <i>Gohrke</i> ) .....	530
bb) Bauverpflichtung ( <i>Gohrke</i> ) .....	531
cc) Erschließung ( <i>Gohrke</i> ) .....	532
dd) Grundstücksbezogene Versorgungsverträge ( <i>Gohrke</i> ) .....	532
ee) Gesonderte Vereinbarung über Zusatzleitungen ( <i>Gohrke</i> ) .....	533
h) HOAI und Kopplungsverbot ( <i>Gohrke</i> ) .....	533
i) Änderungsbefugnis und Leistungsbestimmungsrecht ( <i>Gohrke</i> ) .....	533
j) Sonderwünsche und Eigenleistungen ( <i>Gohrke</i> ) .....	534
aa) Unselbständiger Sonderwunschvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	534
bb) Selbständiger Sonderwunschvertrag und Eigenleistungen ( <i>Gohrke</i> ) .....	535
k) Flächenmaß und Toleranzklauseln ( <i>Gohrke</i> ) .....	535
l) Formfragen ( <i>Gohrke</i> ) .....	536
5. Rücktritt, Widerruf, Kündigung ( <i>Gohrke</i> ) .....	538
a) Rücktritt ( <i>Gohrke</i> ) .....	538
aa) Rücktritt des Unternehmers ( <i>Gohrke</i> ) .....	538
bb) Rücktritt des Bestellers ( <i>Gohrke</i> ) .....	538
b) Widerruf ( <i>Gohrke</i> ) .....	538
c) Kündigung ( <i>Gohrke</i> ) .....	539
aa) Kündigung des Unternehmers ( <i>Gohrke</i> ) .....	539
bb) Kündigung des Bestellers ( <i>Gohrke</i> ) .....	539
II. Abgrenzung zu anderen Vertragsmodellen ( <i>Gohrke</i> ) .....	540
1. Baubetreuer ( <i>Gohrke</i> ) .....	540
2. Generalübernehmer ( <i>Gohrke</i> ) .....	540
E. Steuerrechtliche Aspekte ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	541
I. Überblick über relevante Steuerarten ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	541
1. Einkommen- und Körperschaftsteuer ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	541
2. Bauabzugsteuer ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	542
3. Gewerbesteuer ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	543
4. Umsatzsteuer ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	543
5. Grundsteuer ( <i>Eckl/Koch</i> ) .....	544

## Inhaltsverzeichnis

6. Grunderwerbsteuer (Eckl/Koch) .....	545
7. Investmentsteuer (Eckl/Koch) .....	545
8. Erbschaft- und Schenkungsteuer (Eckl/Koch) .....	546
9. Zweitwohnungssteuer (Eckl/Koch) .....	546
10. Ausländische Steuern (Eckl/Koch) .....	546
II. Besteuerungsgrundsätze bei verschiedenen Rechtsformen (Eckl/Koch) ....	547
1. Personengesellschaften (Eckl/Koch) .....	547
2. Kapitalgesellschaften (Eckl/Koch) .....	547
3. Ausländische Gesellschaftsformen (Eckl/Koch) .....	547
III. Strukturen bei Joint Venture (Eckl/Koch) .....	547
IV. Strukturen bei PPP-Projekten (Eckl/Koch) .....	548
V. RETT-Blocker- und andere Grunderwerbsteuerminimierungs-Strukturen (Eckl/Koch) .....	549
1. Gestreckter Share Deal mit grundbesitzender Personengesellschaft (Eckl/Koch) .....	549
a) Rechtslage bis 30.6.2021 (Eckl/Koch) .....	549
b) Rechtslage ab 1.7.2021 (Eckl/Koch) .....	550
2. Club Deal mit grundbesitzender Kapitalgesellschaft (Eckl/Koch) .....	550
a) Rechtslage bis 30.6.2021 (Eckl/Koch) .....	550
b) Rechtslage ab 1.7.2021 (Eckl/Koch) .....	551
3. Weitere Grunderwerbsteuerminimierungsansätze (Eckl/Koch) .....	551
VI. Ausgliederungsstrukturen bei der erweiterten Gewerbesteuerkürzung (Eckl/Koch) .....	551
VII. Gestaltungen mit Investmentfonds (Eckl/Koch) .....	552
F. Kartellrechtliche Aspekte (du Mont) .....	554
I. Grundlagen (du Mont) .....	554
II. Fusionskontrolle bei Gründung von Projektgesellschaften (du Mont) .....	555
1. Kein „Unternehmen“ bei einzelfallbezogener Kooperation in Arbeits- und Bietergemeinschaften (du Mont) .....	555
2. Nicht anmeldepflichtige Tochtergesellschaft und selbständige Neugrün- dung (du Mont) .....	556
3. Mindestens zwei „Beteiligte“ mit relevanten Umsatzerlösen (du Mont) ..	557
4. Zu beachtende Fristen: Internationale Anmeldepflichten und materielle Fusionskontrolle (du Mont) .....	558
5. Anmeldepflicht durch Änderung der bestehenden Beteiligungen (du Mont)	558
6. Anmeldepflicht bei Ausweitung des Tätigkeitsbereiches eines Gemein- schaftsunternehmens (GU) (du Mont) .....	559
7. Der gemeinsame Erwerb durch ein Transaktionsvehikel (du Mont) .....	560
8. Gemeinsame Betrachtung von zusammenhängenden Transaktionen (du Mont) .....	560
9. Möglichkeit zur Nachmeldung (du Mont) .....	560
III. Anwendung des Kartellverbots (du Mont) .....	561
1. Wettbewerb zwischen den Gesellschaftern und der Projektgesellschaft (du Mont) .....	561
a) Wettbewerb zwischen den Gesellschaftern (du Mont) .....	561
b) Insbesondere: Tätigkeit der Gesellschafter im gleichen Markt wie die Projektgesellschaft (du Mont) .....	562
c) Beziehung zwischen einem Gesellschafter und der Projektgesellschaft (du Mont) .....	563
2. Kooperation bei Angeboten (du Mont) .....	565
a) Arbeits- und Bietergemeinschaften mit Wettbewerbern (du Mont) ...	566
b) Wettbewerber als Subunternehmer (du Mont) .....	568

## Inhaltsverzeichnis

---

G. Markenrechtliche Aspekte (Böckenholt)	569
I. Grundlagen (Böckenholt)	569
II. Schutzkonzepte (Böckenholt)	570
1. Markengesetz (Böckenholt)	570
a) Marke (Böckenholt)	570
aa) Immobilien als Marke (Böckenholt)	570
bb) Markenarten (Böckenholt)	571
cc) Schutz der Marke (Böckenholt)	572
b) Geschäftliche Bezeichnung (Böckenholt)	574
aa) Originäre Kennzeichnungskraft (Böckenholt)	575
bb) Verkehrsgeltung (Böckenholt)	577
2. Bürgerliches Gesetzbuch (Böckenholt)	577
3. Urheberrechtsgesetz (Böckenholt)	578
III. Nutzungs- und Verwertungskonzepte (Böckenholt)	578
1. Schutzrechtsbewertung (Böckenholt)	579
a) Kostenmethode (Böckenholt)	579
b) Mehrgewinnermittlungsmethode (Böckenholt)	579
c) Sonstige Bewertungsmethoden (Böckenholt)	580
2. Sicherungsabtretung (Böckenholt)	580
3. Pfandrechte und sonstige dingliche Rechte (Böckenholt)	580
4. Lizenz (Böckenholt)	580
5. Franchising (Böckenholt)	582
IV. Rechtsübergang (Böckenholt)	583
1. Grundlagen (Böckenholt)	583
2. Übertragung (Böckenholt)	583
a) Marke (Böckenholt)	583
b) Geschäftliche Bezeichnungen (Böckenholt)	584
c) Geschäftliche Bezeichnungen mit Markenschutz (Böckenholt)	584
3. Gesetzlicher Übergang (Böckenholt)	584
4. Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Insolvenz (Böckenholt)	585
V. Verletzungsansprüche (Böckenholt)	585
1. Rechtsverletzung (Böckenholt)	585
a) Marke (Böckenholt)	585
b) Geschäftliche Bezeichnung (Böckenholt)	586
2. Unterlassungsansprüche (Böckenholt)	587
a) Marke (Böckenholt)	587
b) Geschäftliche Bezeichnung (Böckenholt)	587
3. Schadensersatzansprüche (Böckenholt)	587
a) Marke (Böckenholt)	587
b) Geschäftliche Bezeichnung (Böckenholt)	588
4. Folgeansprüche (Böckenholt)	588
VI. Erlöschen des Schutzes (Böckenholt)	588
1. Marke (Böckenholt)	588
2. Geschäftliche Bezeichnung (Böckenholt)	589

### Kapitel 6 Planung und Errichtung von Immobilien

A. Unternehmereinsatzformen (Meier/Steuber)	591
I. Grundlagen (Meier/Steuber)	592
II. Wahl der Unternehmereinsatzform als Bestandteil des Projektmanagements (Meier/Steuber)	593
III. Arten des Unternehmereinsatzes (Meier/Steuber)	594
1. Alleinunternehmer (Meier/Steuber)	594

## Inhaltsverzeichnis

2. Haupt- und Nachunternehmer (Meier/Steuber) .....	595
a) Hauptunternehmer (Meier/Steuber) .....	596
b) Nachunternehmer (Meier/Steuber) .....	596
c) Abgrenzung zum Vorunternehmer (Meier/Steuber) .....	596
d) Vor- und Nachteile (Meier/Steuber) .....	597
3. Haupt- und Nebenunternehmer (Meier/Steuber) .....	597
4. Generalunternehmer (Meier/Steuber) .....	598
a) Generalunternehmereinsatz (Meier/Steuber) .....	598
b) Abgrenzung Generalunternehmer – Hauptunternehmer (Meier/Steuber)	599
5. Generalübernehmer (Meier/Steuber) .....	599
a) Grundstücksbezug des Generalübernehmermodells (Meier/Steuber) ...	600
b) Generalübernehmermodell und Bauträgervertrag (Meier/Steuber) .....	601
c) Vor- und Nachteile von Generalunternehmer- und	
Generalübernehmereinsatzformen (Meier/Steuber) .....	601
aa) Vorteile (Meier/Steuber) .....	601
bb) Nachteile (Meier/Steuber) .....	602
6. Totalunternehmer (Meier/Steuber) .....	602
a) Leistungsumfang (Meier/Steuber) .....	602
b) Totalunternehmer als Sinnbild aktueller Entwicklungen der	
Immobilienwirtschaft (Meier/Steuber) .....	603
7. Totalübernehmer (Meier/Steuber) .....	603
a) Leistungs- und Ausführungsumfang (Meier/Steuber) .....	603
b) Vor- und Nachteile von Totalunternehmer- und	
Totalübernehmermodellen (Meier/Steuber) .....	604
aa) Vorteile der Generalunternehmer- bzw.	
Generalübernehmerbeauftragung (Meier/Steuber) .....	604
bb) Nachteile der Generalunternehmer- bzw.	
Generalübernehmerbeauftragung (Meier/Steuber) .....	604
8. Bieter- und Arbeitsgemeinschaften (Meier/Steuber) .....	605
a) Grundlagen (Meier/Steuber) .....	605
b) Begriff der Arbeitsgemeinschaft (Meier/Steuber) .....	606
c) Abgrenzung der ARGE zur Beihilfen-Gemeinschaft und zum	
Konsortium (Meier/Steuber) .....	607
IV. Partnerschaftliches Bauen (Meier/Steuber) .....	607
1. Grundlagen (Meier/Steuber) .....	607
2. Ausgestaltungen (Meier/Steuber) .....	608
a) Partnering (Meier/Steuber) .....	608
aa) Begriff (Meier/Steuber) .....	608
bb) Grundelemente partnerschaftlichen Bauens (Meier/Steuber) .....	609
cc) Marktrealität (Meier/Steuber) .....	610
b) GMP-Modelle (Meier/Steuber) .....	611
aa) Grundlagen (Meier/Steuber) .....	611
bb) Besonderheit „Anreizsystem“ (Meier/Steuber) .....	612
cc) Ein- und zweistufiger Modellaufbau (Meier/Steuber) .....	613
dd) Vorteile (Meier/Steuber) .....	613
ee) Nachteile (Meier/Steuber) .....	613
B. Architekten- und Ingenieurleistungen (Vogel) .....	615
I. Vertrag über Architekten- und Ingenieurleistungen (Vogel) .....	616
1. Grundlagen (Vogel) .....	616
2. Vertragsschluss (Vogel) .....	616
a) Form (Vogel) .....	616
b) Akquiseleistungen (Vogel) .....	617

## Inhaltsverzeichnis

---

3. Zeitlich gestaffelte Auftragserbringung (Vogel)	618
a) Abrufvertrag (Vogel)	619
b) Stufenvertrag (Vogel)	619
4. Architektenwettbewerb (Vogel)	619
5. Nichtigkeit des Vertrages wegen Verstößen gegen gesetzliche Verbote sowie wegen Anfechtung (Vogel)	620
a) Kopplungsverbot (Vogel)	621
aa) Grundlagen (Vogel)	621
bb) Ansprüche des Architekten (Vogel)	622
cc) Rechte des Bauherrn (Vogel)	622
b) Schwarzgeldabrede (Vogel)	622
c) Unerlaubte Erbringung von Rechtsdienstleistungen (Vogel)	623
d) Fehlen der Architekteneigenschaft (Vogel)	624
II. Leistung (Vogel)	625
1. Vertrag als Grundlage der Leistungsverpflichtung (Vogel)	625
a) Recht zur Leistungsbestimmung (Vogel)	625
b) Vertragsziele (Vogel)	626
c) Erbringung von Grundleistungen der HOAI als Teilerfolge (Vogel)	627
2. Einseitiges Leistungsänderungsrecht des Bauherrn (Vogel)	627
a) Grundlagen (Vogel)	627
b) Durchsetzung durch einstweilige Verfügung (Vogel)	628
3. Building Information Modeling (BIM) (Vogel)	629
4. Sonderfall: Ermittlung der wesentlichen Planungsziele (Vogel)	629
a) Zielfindungsphase (Vogel)	629
b) Sonderkündigungsrecht (Vogel)	630
III. Vergütung (Vogel)	631
1. HOAI 2021 (Vogel)	631
2. Besondere Fallgestaltungen (Vogel)	632
3. Bindung an die Honorarschlussrechnung (Vogel)	633
IV. Urheberrecht des Architekten (Vogel)	633
1. Schutzgut (Vogel)	633
2. Inhalt des Urheberrechts (Vogel)	634
3. Ansprüche bei Verletzung des Urheberrechts (Vogel)	635
V. Haftung des Architekten (Vogel)	635
1. Vorfragen (Vogel)	635
2. Planungsmängel (Vogel)	636
a) Pflichten des Architekten (Vogel)	636
b) Planungsermessen (Vogel)	637
3. Bauleitungsmängel (Vogel)	637
a) Überwachungspflicht (Vogel)	637
aa) Grundlagen (Vogel)	637
bb) Intensität (Vogel)	638
b) Koordinierungspflicht (Vogel)	639
c) Rechnungsprüfungspflicht (Vogel)	639
4. Haftung für Baukostenüberschreitung (Vogel)	640
a) Voraussetzungen (Vogel)	640
aa) Baukostengarantie (Vogel)	640
bb) Beschaffenheitsvereinbarung (Vogel)	640
b) Rechtsfolgen (Vogel)	641
5. Besonderheiten bei den Mangelrechten (Vogel)	641
6. Gesamtschuldnerische Haftung (Vogel)	642
a) Bauunternehmer (Vogel)	643

## Inhaltsverzeichnis

b) Fachplaner sowie planender/bauleitender Architekt ( <i>Vogel</i> ) .....	644
c) Projektmanager ( <i>Vogel</i> ) .....	645
C. Projektmanagement und -steuerung ( <i>Wagner</i> ) .....	646
I. Grundlagen ( <i>Wagner</i> ) .....	646
1. Bedeutung ( <i>Wagner</i> ) .....	646
2. Delegation von Bauhermaufgaben ( <i>Wagner</i> ) .....	647
a) Projektleitungs- und Steuerungsaufgaben ( <i>Wagner</i> ) .....	648
b) Projektcontrolling ( <i>Wagner</i> ) .....	648
c) Übertragungsumfang ( <i>Wagner</i> ) .....	648
d) Form ( <i>Wagner</i> ) .....	649
3. Vertragstypus und anwendbare Rechtsvorschriften ( <i>Wagner</i> ) .....	649
a) Geschäftsbesorgung ( <i>Wagner</i> ) .....	649
b) Abgrenzung Dienst- oder Werkvertrag ( <i>Wagner</i> ) .....	649
c) Werkvertragliche Verpflichtung ( <i>Wagner</i> ) .....	650
d) Dienstvertragliche Verpflichtung ( <i>Wagner</i> ) .....	650
4. Sonderregelungen des Architekten- und Ingenieurvertrages ( <i>Wagner</i> ) ...	651
5. Abgrenzung zur Rechtsdienstleistung ( <i>Wagner</i> ) .....	651
II. Leistungsbild und Leistungsphasen ( <i>Wagner</i> ) .....	652
1. Projektleitungsaufgaben ( <i>Wagner</i> ) .....	652
2. Projektsteuerungsleistungen ( <i>Wagner</i> ) .....	653
3. Projektcontrolling ( <i>Wagner</i> ) .....	653
III. Vergütung ( <i>Wagner</i> ) .....	654
1. Werkvertragliche Leistungsverpflichtung ( <i>Wagner</i> ) .....	654
2. Dienstvertragliche Leistungsverpflichtung ( <i>Wagner</i> ) .....	655
3. Vergütungsberechnung nach Honorarzone und anrechenbaren Kosten ( <i>Wagner</i> ) .....	656
4. Vergütungsberechnung nach Aufwand ( <i>Wagner</i> ) .....	656
5. Zusätzliche Vergütungsansprüche ( <i>Wagner</i> ) .....	657
IV. Schlechtleistung, Haftung und Schadensersatz ( <i>Wagner</i> ) .....	658
1. Dienstvertragliche Verpflichtung des Projektmanagers ( <i>Wagner</i> ) .....	658
a) Erfüllungsansprüche ( <i>Wagner</i> ) .....	658
b) Schadensersatz ( <i>Wagner</i> ) .....	658
c) Minderung ( <i>Wagner</i> ) .....	659
2. Werkvertragliche Verpflichtung des Projektmanagers ( <i>Wagner</i> ) .....	659
a) Mängelrechte ( <i>Wagner</i> ) .....	659
b) Mithaftung für andere Beteiligte und Gesamtschuld ( <i>Wagner</i> ) .....	660
c) Nacherfüllung ( <i>Wagner</i> ) .....	661
3. Mitverschulden des Bauherrn bei Einsatz eines Projektmanagers ( <i>Wagner</i> )	661
V. Vertragsdauer und Kündigung ( <i>Wagner</i> ) .....	662
1. Dienstvertragliche Leistungsverpflichtung ( <i>Wagner</i> ) .....	662
2. Werkvertragliche Leistungsverpflichtung ( <i>Wagner</i> ) .....	662
D. Bauerrichtung ( <i>Ludgen</i> ) .....	664
I. Grundlagen ( <i>Ludgen</i> ) .....	665
1. Einordnung des Bauvertrages in den immobilienwirtschaftlichen Kontext ( <i>Ludgen</i> ) .....	665
2. Gesetzliche Rahmenbedingungen ( <i>Ludgen</i> ) .....	666
a) Werkvertrag / Abgrenzung zu anderen Vertragstypen ( <i>Ludgen</i> ) .....	667
b) Bauvertrag ( <i>Ludgen</i> ) .....	668
3. Bedeutung der VOB/B ( <i>Ludgen</i> ) .....	669
4. Bedeutung der HOAI für Bauverträge ( <i>Ludgen</i> ) .....	670
II. Der Bauvertrag ( <i>Ludgen</i> ) .....	671
1. Vertragsinhalt mit immobilienwirtschaftsrechtlichem Bezug ( <i>Ludgen</i> ) ...	672

## Inhaltsverzeichnis

---

2. Leistungsbeschreibung/Qualität ( <i>Ludgen</i> ) .....	672
a) Allgemeine Bestimmung von Leistungsumfang und Leistungsziel ( <i>Ludgen</i> ) .....	673
b) Technisches Regelwerk und Bauprodukte ( <i>van Schewick</i> ) .....	676
aa) Allgemein anerkannte Regeln der Technik ( <i>van Schewick</i> ) .....	676
bb) Verwendbarkeit von Bauprodukten/Anwendbarkeit von Bauarten ( <i>van Schewick</i> ) .....	678
c) Auslegungsgrundsätze ( <i>Ludgen</i> ) .....	685
d) Bemusterungs- und Freigabeprozedere ( <i>Ludgen</i> ) .....	686
e) Umgang mit Leistungsänderungen ( <i>Ludgen</i> ) .....	686
f) Prüf- und Hinweispflichten des Auftragnehmers ( <i>Ludgen</i> ) .....	688
3. Vergütung ( <i>Ludgen</i> ) .....	689
a) Grundlagen ( <i>Ludgen</i> ) .....	689
aa) Einheitspreisvertrag ( <i>Ludgen</i> ) .....	689
bb) Pauschalvertrag ( <i>Ludgen</i> ) .....	690
cc) GMP-Vertrag ( <i>Ludgen</i> ) .....	690
b) Mehrvergütung für geänderte oder zusätzliche Leistungen ( <i>Ludgen</i> ) ..	690
4. Fälligkeit und Abwicklung von Zahlungen ( <i>Ludgen</i> ) .....	691
5. Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	693
a) Allgemeines ( <i>Ludgen</i> ) .....	693
b) Wirkungen der Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	693
c) Synchronisierung der Abnahmewirkungen in Leistungsketten? ( <i>Ludgen</i> ) .....	694
d) Abnahmeformen ( <i>Ludgen</i> ) .....	695
aa) Förmliche Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	695
bb) Konkludente Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	695
cc) Fiktive Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	695
e) Anspruch auf Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	696
f) Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung ( <i>Ludgen</i> ) .....	696
g) Entbehrlichkeit der Abnahme ( <i>Ludgen</i> ) .....	696
6. Mängelhaftung ( <i>Ludgen</i> ) .....	697
a) Mängelrechte des Auftraggebers ( <i>Ludgen</i> ) .....	697
aa) BGB ( <i>Ludgen</i> ) .....	697
bb) VOB/B ( <i>Ludgen</i> ) .....	698
b) Fristsetzung zur Mangelbeseitigung ( <i>Ludgen</i> ) .....	698
c) Höhe der Mangelbeseitigungskosten ( <i>Ludgen</i> ) .....	699
d) Verjährung von Mängelrechten/Hemmungstatbestände ( <i>Ludgen</i> ) ....	700
aa) Verjährungsfrist ( <i>Ludgen</i> ) .....	700
bb) Hemmung der Verjährung ( <i>Ludgen</i> ) .....	700
cc) Arglistiges Verschweigen ( <i>Ludgen</i> ) .....	701
e) Leistungsverweigerungsrechte ( <i>Ludgen</i> ) .....	701
7. Termine ( <i>Ludgen</i> ) .....	702
a) Vertragsfristen ( <i>Ludgen</i> ) .....	702
b) Ansprüche/Rechte des Auftraggebers: Vertragsstrafen/Verzugsschäden ( <i>Ludgen</i> ) .....	702
aa) Grundlagen ( <i>Ludgen</i> ) .....	702
bb) Vertragsstrafe ( <i>Ludgen</i> ) .....	703
cc) Anspruch auf Abhilfe ( <i>Ludgen</i> ) .....	704
c) Ansprüche/Rechte des Auftragnehmers bei Behinderung ( <i>Ludgen</i> ) ...	705
8. Kündigungsrechte und -folgen ( <i>Ludgen</i> ) .....	705
a) Kündigung des Auftraggebers ( <i>Ludgen</i> ) .....	705
aa) BGB ( <i>Ludgen</i> ) .....	705
b) Kündigung des Auftragnehmers ( <i>Ludgen</i> ) .....	707

## Inhaltsverzeichnis

c) Schriftformerfordernis ( <i>Ludgen</i> ) .....	708
d) Aufhebungsvereinbarung ( <i>Ludgen</i> ) .....	708
9. Umfang und Zeitpunkt der Übertragung von Urheberrechten ( <i>Ludgen</i> ) .....	708
10. Schiedsgutachterklauseln ( <i>Ludgen</i> ) .....	709
11. Exit-Strategien des Auftraggebers: Vertragsübertragung/Abtretung ( <i>Ludgen</i> ) .....	709
III. Rechtliches Bauprojektmanagement ( <i>Ludgen</i> ) .....	711
1. Allgemeines ( <i>Ludgen</i> ) .....	711
2. Qualitätssicherung ( <i>Ludgen</i> ) .....	712
a) Kontrollmaßstäbe und -instanzen ( <i>Ludgen</i> ) .....	712
b) Mängelrügen ( <i>Ludgen</i> ) .....	712
c) Umgang mit Bedenkenhinweisen des Auftragnehmers ( <i>Ludgen</i> ) .....	713
3. Terminsicherung ( <i>Ludgen</i> ) .....	713
a) Verzögerter Ausführungsbeginn ( <i>Ludgen</i> ) .....	714
b) Verzögerte Fortführung ( <i>Ludgen</i> ) .....	714
c) Verzug mit Fertigstellung ( <i>Ludgen</i> ) .....	715
d) Kündigungsrecht gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B ( <i>Ludgen</i> ) .....	715
e) Umgang mit Behinderungsanzeigen des Auftragnehmers ( <i>Ludgen</i> ) .....	716
4. (Anti-)Claim-Management ( <i>Ludgen</i> ) .....	717
a) Sachnachträge ( <i>Ludgen</i> ) .....	717
b) Bauzeitnachträge ( <i>Ludgen</i> ) .....	718
5. Projektabschluss/Abnahme/Übergabe ( <i>Ludgen</i> ) .....	719
IV. Sicherheiten in Bauverträgen ( <i>Vogel</i> ) .....	720
1. Grundlagen ( <i>Vogel</i> ) .....	720
a) Problemstellung ( <i>Vogel</i> ) .....	720
b) Arten der Sicherheitsleistung ( <i>Vogel</i> ) .....	721
2. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers ( <i>Vogel</i> ) .....	721
a) Vorauszahlungssicherheit ( <i>Vogel</i> ) .....	721
b) Vertragserfüllungssicherheit ( <i>Vogel</i> ) .....	722
aa) Grundlagen ( <i>Vogel</i> ) .....	722
bb) Allgemeine Geschäftsbedingungen ( <i>Vogel</i> ) .....	722
cc) Sicherungsabrede ( <i>Vogel</i> ) .....	723
dd) Gesicherte Ansprüche ( <i>Vogel</i> ) .....	723
c) Gewährleistungssicherheit ( <i>Vogel</i> ) .....	724
aa) Grundlagen ( <i>Vogel</i> ) .....	724
bb) Allgemeine Geschäftsbedingungen ( <i>Vogel</i> ) .....	725
cc) Gesicherte Ansprüche ( <i>Vogel</i> ) .....	725
d) Sonderregelungen im VOB-Bauvertrag ( <i>Vogel</i> ) .....	726
3. Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers ( <i>Vogel</i> ) .....	728
a) Sicherungshypothek des Bauunternehmers ( <i>Vogel</i> ) .....	728
aa) Abweichende Vereinbarungen ( <i>Vogel</i> ) .....	728
bb) Rechte des Auftragnehmers ( <i>Vogel</i> ) .....	728
cc) Eingeschränkter Schutz ( <i>Vogel</i> ) .....	729
b) Bauhandwerkersicherung ( <i>Vogel</i> ) .....	730
aa) Voraussetzungen für die Erlangung einer Bauhandwerkersicherung ( <i>Vogel</i> ) .....	730
bb) Rechtsfolgen bei Nichtstellung einer verlangten Bauhandwerkersicherung ( <i>Vogel</i> ) .....	733
cc) Unabdingbarkeit ( <i>Vogel</i> ) .....	735
dd) Verjährung ( <i>Vogel</i> ) .....	736
c) Bauforderungssicherungsgesetz ( <i>Vogel</i> ) .....	737



## Inhaltsverzeichnis

---

E. Bauen im Bestand und Revitalisierung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	741
I. Planung und Überwachung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	742
1. Architektenhonorar ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	742
a) Mitzuverarbeitende Bausubstanz ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	742
b) Umbau- und Modernisierungszuschlag ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	743
c) Erhöhter Prozentsatz bei Instandsetzungen und Instandhaltungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	744
d) Typische Besondere Leistungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	744
2. Haftung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	744
a) Unzureichende Bestandserkundung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	744
b) Geänderte anerkannte Regeln der Technik ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	745
c) Verletzung von Urheberrechten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	745
3. Vertragsgestaltung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	746
II. Baugenehmigungsrecht und Denkmalschutz ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	746
1. Genehmigungspflicht oder -freiheit ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	746
a) Änderungen der baulichen Anlage ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	746
b) Nutzungsänderungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	747
c) Bestandsschutz ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	747
2. Denkmalschutz ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	748
a) Prüfungsmöglichkeiten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	748
b) Einschränkungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	748
c) Förderungsmöglichkeiten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	749
III. Bauausführung und Bauvertrag ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	749
1. Herausforderungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	749
a) Bestandsaufnahme und Leistungsbeschreibung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	749
b) Bestandsrisiko ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	750
c) Logistik und Entsorgung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	750
d) Beweissicherung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	750
e) Rücksichtnahme ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	751
2. Vertragsgestaltung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	751
a) Bestandsrisiko ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	751
b) Vergütungsmodelle und Unternehmereinsatzformen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	751
c) Leistungsänderungen/„Change Management“ ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	751
d) Sonstiges ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	752
IV. Mietrechtliche Aspekte ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	752
1. Erhaltungsmaßnahmen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	752
2. Modernisierungsmaßnahmen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	753
V. Energetische Aspekte ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	754
F. Energieeffizientes Bauen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	755
I. Rechtliche Grundlagen bis zum 31.10.2020 ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	755
1. Energieeinsparungsgesetz ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	756
a) Grundpflichten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	756
b) Verordnungsermächtigungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	756
c) Sonderregelungen; bestehende Gebäude ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	756
d) Grenzen der Rechtsverordnungen; Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	757
e) Energieausweise ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	757
2. Energieeinsparungsverordnung(en) ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	757
a) Anwendungsbereich ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	758
b) Neubauten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	758
c) Bestandsgebäude ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	759

## Inhaltsverzeichnis

d) Haustechnische Anlagen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	760
e) Energieausweise ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	760
3. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	760
a) Nutzungspflicht ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	761
b) Förderung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	761
II. Rechtliche Grundlagen seit dem 1.11.2020 ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	761
1. Allgemeiner Teil ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	762
2. Neubauten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	763
3. Bestandsbauten ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	763
a) Allgemeine Anforderungen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	763
b) Bestandsgebäude der öffentlichen Hand ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	764
4. Heizungs- und Kühlungsanlagen ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	764
5. Energieausweise ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	764
6. Förderung ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	765
7. Sonstiges ( <i>Lichtenberg</i> ) .....	765
G. Kunst am Bau ( <i>Meyer</i> ) .....	766
I. Bedeutung ( <i>Meyer</i> ) .....	766
II. Begriff und Erscheinungsformen ( <i>Meyer</i> ) .....	767
III. Eigentumsverhältnisse ( <i>Meyer</i> ) .....	768
1. Grundlagen ( <i>Meyer</i> ) .....	768
2. Kunstwerk als Sache ( <i>Meyer</i> ) .....	769
a) Körperliche Form ( <i>Meyer</i> ) .....	769
b) Kunstwerk als Teil des Grundstücks ( <i>Meyer</i> ) .....	769
aa) Bewegliche Sache ( <i>Meyer</i> ) .....	769
bb) Bestandteil ( <i>Meyer</i> ) .....	770
3. Kunstwerk als Gegenstand von Sicherungsrechten ( <i>Meyer</i> ) .....	770
IV. Beauftragung und Erwerb von künstlerischen Leistungen ( <i>Meyer</i> ) .....	770
1. Beauftragung von künstlerischen Leistungen ( <i>Meyer</i> ) .....	771
a) Vertragliche Inhalte ( <i>Meyer</i> ) .....	771
b) Mängelrechte ( <i>Meyer</i> ) .....	772
2. Erwerb eines Kunstwerkes ( <i>Meyer</i> ) .....	772
V. Urheberrecht ( <i>Meyer</i> ) .....	773
1. Grundlagen ( <i>Meyer</i> ) .....	773
2. Übertragbarkeit ( <i>Meyer</i> ) .....	773
3. Schutzzumfang ( <i>Meyer</i> ) .....	774
a) Veränderung ( <i>Meyer</i> ) .....	774
b) Vernichtung/Zerstörung ( <i>Meyer</i> ) .....	775
c) Panoramafreiheit ( <i>Meyer</i> ) .....	775
4. Folgen bei Verstößen ( <i>Meyer</i> ) .....	775
VI. Denkmalschutz ( <i>Meyer</i> ) .....	776
VII. Einfluss auf immobilienbezogene Verträge ( <i>Meyer</i> ) .....	776
1. Mietvertrag ( <i>Meyer</i> ) .....	776
2. Kaufvertrag ( <i>Meyer</i> ) .....	777
H. Arbeitsschutz ( <i>Meyer</i> ) .....	778
I. Bedeutung des Arbeitsschutzes ( <i>Meyer</i> ) .....	778
1. Grundsätzliche Einordnung ( <i>Meyer</i> ) .....	778
2. Bedeutung im Lebenszyklus der Immobilie ( <i>Meyer</i> ) .....	780
II. System des Arbeitsschutzrechts ( <i>Meyer</i> ) .....	780
1. Regelungsmaterien ( <i>Meyer</i> ) .....	780
a) Duales System ( <i>Meyer</i> ) .....	780

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Regelungsorte (Meyer) .....	781
aa) Staatliches Arbeitsschutzrecht (Meyer) .....	781
bb) Autonomes Satzungsrecht (Meyer) .....	782
c) Bezüge zum Bauordnungsrecht und Brandschutz (Meyer) .....	783
aa) Bauordnungsrecht (Meyer) .....	783
bb) Brandschutz (Meyer) .....	785
2. Organisation des Arbeitsschutzes (Meyer) .....	786
a) Grundstrukturen (Meyer) .....	786
b) Kontrolle des Arbeitsschutzes (Meyer) .....	786
aa) Staatliche Überwachung (Meyer) .....	786
bb) Überwachung durch Unfallversicherungsträger (Meyer) .....	787
3. Maßgebliches Schutzniveau (Meyer) .....	787
III. Berücksichtigung des Arbeitsschutzes in der Planungsphase (Meyer) .....	788
1. Maßgebliches Regelwerk (Meyer) .....	788
a) Arbeitsstättenrecht (Meyer) .....	788
b) Nutzungsabhängige Regelungen (Meyer) .....	789
2. Aufgabenverteilung in der Planung (Meyer) .....	789
IV. Arbeitsschutz bei der Bauerrichtung (Meyer) .....	791
1. Maßgebliches Regelwerk (Meyer) .....	791
a) Baustellenverordnung (Meyer) .....	791
b) Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) (Meyer) .....	792
c) DGUV Vorschrift 38 „Bauarbeiten“ (Meyer) .....	792
2. Aufgabenverteilung bei der Bauerrichtung (Ausführung) (Meyer) .....	793
a) Gesetzliche Systematik (Meyer) .....	793
aa) Arbeitgeber (Meyer) .....	793
bb) Bauherr (Meyer) .....	793
cc) Bauleiter iSd LBO (Meyer) .....	794
b) Vertragliche Regelungen (Meyer) .....	794
aa) Koordinatorenvertrag (Meyer) .....	794
bb) Beauftragung eines „verantwortlichen Dritten“ (Meyer) .....	795
cc) Bauverträge (Meyer) .....	796
V. Haftung für Arbeitsunfälle (Meyer) .....	796
1. Haftungskomplex Verkehrssicherungspflicht (Meyer) .....	796
2. Haftungskomplex BaustellV (Meyer) .....	798
I. Nachbarrecht (Stock) .....	800
I. Grundlagen (Stock) .....	800
1. Grundstückseigentum (Stock) .....	801
2. Bestimmung der Grundstücksgrenze (Stock) .....	801
3. Gemeinschaftliche Grenzeinrichtungen (Stock) .....	802
a) Nachbarwand (Stock) .....	802
b) Grenzwand (Stock) .....	804
4. Nachbarschaft (Stock) .....	804
II. Befugnisse des Grundstückseigentümers (Stock) .....	805
1. Positive und negative Befugnisse (Stock) .....	805
2. Störer (Stock) .....	808
3. Abgrenzung Deliktsrecht (Stock) .....	809
III. Nachbarrechtliche Duldungspflichten (Stock) .....	810
1. Duldungspflichten aus dem privaten Nachbarrecht (Stock) .....	810
a) Duldung aus § 906 BGB (Stock) .....	810
b) Duldungspflicht aus §§ 912 ff. BGB (Stock) .....	811
aa) Fallgruppen (Stock) .....	811
bb) Einzelheiten zu Anforderungen und Rechtsfolgen (Stock) .....	812

## Inhaltsverzeichnis

c) Sonstige Duldungspflichten aus eigentumsbezogenen Vorschriften des BGB ( <i>Stock</i> ) .....	814
d) Duldungspflicht aus den Nachbarrechtsgesetzen der Länder ( <i>Stock</i> ) ...	814
2. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis ( <i>Stock</i> ) .....	815
3. Öffentlich-rechtliche Duldungspflichten ( <i>Stock</i> ) .....	816
4. Duldungspflichten aus vereinbartem Nachbarrecht ( <i>Stock</i> ) .....	817
IV. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ( <i>Stock</i> ) .....	819
V. Durchsetzung nachbarrechtlicher Ansprüche ( <i>Stock</i> ) .....	820

### Kapitel 7 Akquisition

A. Vermittlung und Maklertätigkeit ( <i>Kunkel</i> ) .....	821
I. Grundlagen ( <i>Kunkel</i> ) .....	822
II. Gesetzliche Rahmenbedingungen der Maklertätigkeit ( <i>Kunkel</i> ) .....	823
1. §§ 652 ff. BGB ( <i>Kunkel</i> ) .....	823
2. Wohnungsvermittlungsgesetz ( <i>Kunkel</i> ) .....	823
a) Provisionspflicht des Wohnungssuchenden nur bei Erteilung eines originären Suchauftrags (Bestellerprinzip) ( <i>Kunkel</i> ) .....	824
b) Nachweis oder Vermittlung nur bei Auftrag ( <i>Kunkel</i> ) .....	824
c) Form des Wohnungsmaklervertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	825
d) Provision nur im Erfolgsfall ( <i>Kunkel</i> ) .....	825
e) Unzulässige Provisionsabreden ( <i>Kunkel</i> ) .....	825
f) Höhe der Provision ( <i>Kunkel</i> ) .....	826
g) Ordnungswidrigkeit ( <i>Kunkel</i> ) .....	826
3. §§ 93 bis 104 HGB ( <i>Kunkel</i> ) .....	826
a) Handelsmakler ( <i>Kunkel</i> ) .....	826
b) Handelsvertreter ( <i>Kunkel</i> ) .....	827
4. Gewerbeordnung ( <i>Kunkel</i> ) .....	827
5. Makler- und Bauträgerverordnung ( <i>Kunkel</i> ) .....	827
6. Standesrechtliche Vorschriften ( <i>Kunkel</i> ) .....	828
7. Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern ( <i>Kunkel</i> ) .....	828
III. Maklervertrag ( <i>Kunkel</i> ) .....	829
1. Anwendbarkeit des § 652 Abs. 1 BGB ( <i>Kunkel</i> ) .....	829
2. Wirksamer Maklervertrag ( <i>Kunkel</i> ) .....	829
a) Zustandekommen ( <i>Kunkel</i> ) .....	829
aa) Ausdrückliche Vereinbarung ( <i>Kunkel</i> ) .....	830
bb) Konkludente Annahme des Angebotes ( <i>Kunkel</i> ) .....	831
b) Parteien ( <i>Kunkel</i> ) .....	833
aa) Ehepartner ( <i>Kunkel</i> ) .....	833
bb) Stellvertretung ( <i>Kunkel</i> ) .....	833
cc) Vertreter ohne Vertretungsmacht ( <i>Kunkel</i> ) .....	833
c) Nichtigkeit des Maklervertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	834
aa) Nichtigkeit nach § 125, § 134 BGB ( <i>Kunkel</i> ) .....	834
bb) Nichtigkeit nach § 138 BGB ( <i>Kunkel</i> ) .....	834
d) Beendigung des Maklervertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	835
aa) Befristete / unbefristete Maklerverträge ( <i>Kunkel</i> ) .....	835
bb) Tod / Insolvenz einer Vertragspartei ( <i>Kunkel</i> ) .....	836
e) Form des Maklervertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	836
aa) Grundsatz der Formfreiheit ( <i>Kunkel</i> ) .....	836
bb) Ausnahmen vom Grundsatz der Formfreiheit ( <i>Kunkel</i> ) .....	836
3. Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit des Maklers ( <i>Kunkel</i> ) .....	837
a) Nachweis einer Vertragsgelegenheit ( <i>Kunkel</i> ) .....	837
aa) Gelegenheit zum Abschluss des Hauptvertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	837

## Inhaltsverzeichnis

---

bb) Vertragsbereitschaft ( <i>Kunkel</i> ) .....	838
b) Vermittlung ( <i>Kunkel</i> ) .....	838
IV. Vergütung des Maklers ( <i>Kunkel</i> ) .....	838
1. Zustandekommen des Hauptvertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	839
a) Anfängliche Unvollkommenheit ( <i>Kunkel</i> ) .....	839
b) Anfängliche Unmöglichkeit der Leistung des Hauptvertrages ( <i>Kunkel</i> ) .....	839
c) Sach- und Rechtsmängel ( <i>Kunkel</i> ) .....	839
d) Vorkaufsrechte ( <i>Kunkel</i> ) .....	840
e) Störung der Geschäftsgrundlage ( <i>Kunkel</i> ) .....	840
f) Bedingungen und Rücktrittsregelungen im Hauptvertrag ( <i>Kunkel</i> ) ...	840
aa) Aufschiebende Bedingung ( <i>Kunkel</i> ) .....	840
bb) Auflösende Bedingung ( <i>Kunkel</i> ) .....	840
cc) Vertraglicher Rücktrittsvorbehalt ( <i>Kunkel</i> ) .....	841
g) Identität zwischen beabsichtigtem und geschlossenem Vertrag ( <i>Kunkel</i> )	841
aa) Persönliche Kongruenz ( <i>Kunkel</i> ) .....	842
bb) Inhaltliche Kongruenz ( <i>Kunkel</i> ) .....	842
2. Kausalität ( <i>Kunkel</i> ) .....	843
a) Mitursächlichkeit ( <i>Kunkel</i> ) .....	843
b) Zeitablauf ( <i>Kunkel</i> ) .....	844
c) Vorkenntnis ( <i>Kunkel</i> ) .....	844
d) Mehrere Makler ( <i>Kunkel</i> ) .....	844
3. Kenntnis von der Maklertätigkeit ( <i>Kunkel</i> ) .....	845
4. Verflechtung ( <i>Kunkel</i> ) .....	845
a) Echte Verflechtung ( <i>Kunkel</i> ) .....	845
b) Unehnte Verflechtung ( <i>Kunkel</i> ) .....	845
c) Selbständiges Provisionsversprechen bei Verflechtung ( <i>Kunkel</i> ) .....	846
d) Provision des Hausverwalters ( <i>Kunkel</i> ) .....	846
5. Verwirkung ( <i>Kunkel</i> ) .....	847
6. Verjährung ( <i>Kunkel</i> ) .....	847
7. Höhe und Durchsetzung der Provision ( <i>Kunkel</i> ) .....	847
a) Grundsätzliche Erwägungen zur Höhe der Provision ( <i>Kunkel</i> ) .....	848
b) Übliche Provision ( <i>Kunkel</i> ) .....	849
aa) Auskunftsanspruch des Maklers ( <i>Kunkel</i> ) .....	849
bb) Grundbucheinsichtsrecht des Maklers ( <i>Kunkel</i> ) .....	849
c) Provision für Folgeverträge ( <i>Kunkel</i> ) .....	850
V. Provisionsanspruch ohne Maklervertrag ( <i>Kunkel</i> ) .....	850
1. Selbständiges Provisionsversprechen ( <i>Kunkel</i> ) .....	850
2. Provisionsanspruch aufgrund einer Maklerklausel im Kauf- oder Miet- vertrag ( <i>Kunkel</i> ) .....	850
VI. Aufwendungsersatz nach § 652 Abs. 2 BGB ( <i>Kunkel</i> ) .....	852
VII. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Maklers ( <i>Kunkel</i> ) .....	852
VIII. Alleinauftrag ( <i>Kunkel</i> ) .....	854
IX. Gemeinschaftsgeschäfte ( <i>Kunkel</i> ) .....	855
X. Reservierungsvereinbarungen ( <i>Kunkel</i> ) .....	856
B. Grundstückssicherung ( <i>Meyer</i> ) .....	857
I. Grundlagen ( <i>Meyer</i> ) .....	857
II. Gestaltung mit Rechtsbindungswille zur (bedingten) Veräußerung ( <i>Meyer</i> )	859
1. Grundstückskaufvertrag ( <i>Meyer</i> ) .....	859
2. Vorkaufsrecht ( <i>Meyer</i> ) .....	859
3. Vorvertrag ( <i>Meyer</i> ) .....	860

## Inhaltsverzeichnis

III. Sonstige Gestaltungen (Meyer) .....	860
1. Gründe für den Einsatz (Meyer) .....	860
2. Praktische Erscheinungsformen (Meyer) .....	860
a) Anhandgabe(-vereinbarung) (Meyer) .....	860
b) Reservierungsvereinbarung (Meyer) .....	861
c) Exklusivitätsvereinbarung (Meyer) .....	862
d) Letter of Intent etc. (Meyer) .....	862
3. Typische Regelungsinhalte (Meyer) .....	863
a) Vertragsparteien (Meyer) .....	863
b) Inhalte eines zukünftigen Vertrages (Meyer) .....	863
c) Gelegenheit zur Due Diligence/Verfahrensregelungen (Meyer) .....	864
d) Exklusivität/Reservierung (Meyer) .....	865
e) Aufwandsentschädigung/Vertragsstraferegelung (Meyer) .....	865
aa) Grundlagen (Meyer) .....	865
bb) Einzelfälle (Meyer) .....	865
cc) Umfang (Meyer) .....	866
dd) Risiko der Formbedürftigkeit (Meyer) .....	866
f) Vertraulichkeit (Meyer) .....	867
g) Laufzeit (Meyer) .....	868
h) Rechtswahl/Gerichtsstand (Meyer) .....	868
i) Bindende/nicht bindende Regelungen (Meyer) .....	869
4. Durchsetzbarkeit der Grundstückssicherung (Meyer) .....	869
a) Wirksamkeit der Veräußerung an Dritte (Meyer) .....	869
b) Möglichkeit der Untersagung der Veräußerung an Dritte (Meyer) .....	870
5. Haftungsfragen (Meyer) .....	870
a) Fallgruppen (Meyer) .....	870
aa) Zeitliche Verzögerungen (Meyer) .....	871
bb) Abbruch der Vertragsverhandlungen (Meyer) .....	871
cc) Pflichtwidrige Veräußerung an Dritte (Meyer) .....	872
b) Schaden (Meyer) .....	872
aa) Negatives Interesse (Meyer) .....	872
bb) Positives Interesse (Meyer) .....	873
IV. Vorvertragliche Eigenschaftsangaben (Meyer) .....	873
1. Beschaffenheitsvereinbarung (Meyer) .....	874
2. Verletzung vorvertraglicher Pflichten (Meyer) .....	874
C. Due Diligence (Schönnenbeck) .....	875
I. Grundlagen (Schönnenbeck) .....	875
1. Begriff (Schönnenbeck) .....	875
2. Umfang und Schwerpunkt (Schönnenbeck) .....	876
3. Abgrenzung der rechtlichen Due Diligence zu sonstigen Prüfungen (Schönnenbeck) .....	877
4. Zielsetzung (Schönnenbeck) .....	879
a) Verkäufer-Due-Diligence (Schönnenbeck) .....	879
b) Käufer-Due-Diligence (Schönnenbeck) .....	880
2. Rechtliche Anforderungen (Schönnenbeck) .....	881
a) Die gesetzliche Regelung: Aufklärungspflicht des Verkäufers vs. Prüfung des Kaufgegenstands durch den Käufer (Schönnenbeck) .....	881
b) Entfall der Aufklärungspflicht bei Durchführung einer Due Diligence (Schönnenbeck) .....	881
aa) Art der Informationserteilung (Schönnenbeck) .....	882
bb) Kenntnisklauseln (Schönnenbeck) .....	883

## Inhaltsverzeichnis

---

c) Bedeutung der Due Diligence für die Untersuchungsobliegenheit – Due Diligence als Verkehrssitte? (Schönnenbeck) .....	884
d) Wissenszurechnung (Schönnenbeck) .....	885
aa) Grundsatz (Schönnenbeck) .....	886
bb) Wissensvertreter (Schönnenbeck) .....	886
cc) Externe Dienstleister (Schönnenbeck) .....	887
dd) Makler (Schönnenbeck) .....	887
II. Ablauf der Due Diligence (Schönnenbeck) .....	888
1. Zeitlicher Ablauf im Transaktionsprozess (Schönnenbeck) .....	888
2. Vorbereitung (Schönnenbeck) .....	888
3. Datenraum und Vertraulichkeit (Schönnenbeck) .....	889
4. Checklisten und Standardfragen (Schönnenbeck) .....	890
5. Q(Schönnenbeck) .....	890
6. Due Diligence Report (Schönnenbeck) .....	891
III. Inhalt der Due Diligence (Schönnenbeck) .....	891
1. Gesellschaftsrecht (Schönnenbeck) .....	891
2. Finanzierung (Schönnenbeck) .....	892
3. Steuerrecht (Schönnenbeck) .....	893
4. Immobilienrecht (Schönnenbeck) .....	894
a) Grundstück (Schönnenbeck) .....	894
aa) Eigentum und Belastungen (Schönnenbeck) .....	894
bb) Verfügungsbefugnis (Schönnenbeck) .....	895
cc) Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Schönnenbeck) ...	896
dd) Zugang, bauliche Beeinträchtigungen, Nutzungsrechte (Schönnenbeck)	897
b) Mietverträge (Schönnenbeck) .....	897
aa) Allgemeines (Schönnenbeck) .....	897
bb) Identität von Grundstückseigentümer und Vermieter (Schönnenbeck) .....	898
cc) Schriftform (Schönnenbeck) .....	898
dd) Sonstige Prüfungspunkte (Schönnenbeck) .....	899
ee) Mieterdienstbarkeiten (Schönnenbeck) .....	900
c) Objektverträge (Schönnenbeck) .....	901
d) Bauplanungsrecht (Schönnenbeck) .....	901
e) Sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Besonderheiten (Schönnenbeck) .....	903
f) Bauordnungsrecht (Schönnenbeck) .....	904
g) Bau- und Architektenverträge (Schönnenbeck) .....	905
h) Sonstiges (Schönnenbeck) .....	905
5. Rechtsstreitigkeiten (Schönnenbeck) .....	905
IV. Bedeutung der Due Diligence für die weitere Transaktion (Schönnenbeck) ..	906
V. Sonstige Aspekte (Schönnenbeck) .....	907
1. Reliance und Non-Reliance (Schönnenbeck) .....	907
a) Grundlagen (Schönnenbeck) .....	907
b) Haftung gegenüber Dritten (Schönnenbeck) .....	907
2. W&I-Versicherungen (Schönnenbeck) .....	909
D. Immobilienbewertung (Hollung/Pahl) .....	910
I. Grundlagen (Hollung/Pahl) .....	910
1. Bewertungsanlässe (Hollung/Pahl) .....	911
a) Transaktion (Hollung/Pahl) .....	911
b) Finanzierung (Hollung/Pahl) .....	912
c) Bilanzierung (Hollung/Pahl) .....	913
d) Steuerliche Anlässe (Hollung/Pahl) .....	913

## Inhaltsverzeichnis

2. Rechtliche Grundlagen und Standards (Hollung/Pahl) .....	914
a) Nationale rechtliche Grundlagen (Hollung/Pahl) .....	914
b) Internationale Standards (Hollung/Pahl) .....	915
3. Wertbegriffe (Hollung/Pahl) .....	915
a) Verkehrswert (Marktwert) (Hollung/Pahl) .....	916
b) Beleihungswert (Hollung/Pahl) .....	916
c) Internationale Wertbegriffe (Hollung/Pahl) .....	917
4. Gutachter (Hollung/Pahl) .....	917
a) Typologie (Hollung/Pahl) .....	918
aa) Freie Sachverständige (Hollung/Pahl) .....	918
bb) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (Hollung/Pahl) .....	918
cc) Zertifizierte Immobiliensachverständige (z. B. HypZert GmbH) (Hollung/Pahl) .....	918
dd) Sachverständige der Gutachterausschüsse (Hollung/Pahl) .....	918
ee) Chartered Surveyors (RICS) (Hollung/Pahl) .....	918
b) Bewerter iSd § 216 KAGB für Immobilien-Sondervermögen (Hollung/Pahl) .....	919
c) Bewerter iSd § 16 Abs. 1 PfandBG (Hollung/Pahl) .....	919
II. Bewertungsverfahren (Hollung/Pahl) .....	920
1. Deutsche Bewertungsverfahren, Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (Hollung/Pahl) .....	920
a) Grundlagen (Hollung/Pahl) .....	920
aa) Maßgeblicher Stichtag (Hollung/Pahl) .....	921
bb) Bewertungskriterien (Hollung/Pahl) .....	921
cc) Verfahrensart (Hollung/Pahl) .....	922
dd) Aufbau (Hollung/Pahl) .....	923
b) Wertermittlungsverfahren (Hollung/Pahl) .....	924
aa) Vergleichswertverfahren (Hollung/Pahl) .....	924
bb) Ertragswertverfahren (Hollung/Pahl) .....	925
cc) Sachwertverfahren (Hollung/Pahl) .....	927
dd) Beleihungswertermittlung (Hollung/Pahl) .....	928
ee) Sonstige Verfahren (Hollung/Pahl) .....	930
2. Internationale Bewertungsverfahren (Hollung/Pahl) .....	930
a) Market Approach (Vergleichswertverfahren) (Hollung/Pahl) .....	930
b) Income Approach Methods (Ertragswertverfahren) (Hollung/Pahl) .....	930
aa) Discounted Cash Flow (DCF) (Hollung/Pahl) .....	931
bb) Investment Method (Hollung/Pahl) .....	931
cc) Cost Methods (Sachwertverfahren) (Hollung/Pahl) .....	932
III. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) (Hollung/Pahl) .....	932

### Kapitel 8 Kauf und Übertragung von Immobilien

A. Grundlagen und Modelle (Reichelt/Wetzler) .....	935
I. Asset Deal und Share Deal (Reichelt/Wetzler) .....	935
1. Kaufgegenstand: Grundstücke oder Gesellschaftsanteile (Reichelt/Wetzler) .....	935
2. M(Reichelt/Wetzler) .....	935
3. Immobilie als Unternehmen (Reichelt/Wetzler) .....	937
II. Modelle (Reichelt/Wetzler) .....	938
1. Regelfall: Verkauf einer Bestandsimmobilie (Reichelt/Wetzler) .....	938
2. Forward Deal (Reichelt/Wetzler) .....	938
a) Allgemeine Merkmale (Reichelt/Wetzler) .....	938



## Inhaltsverzeichnis

---

b) Forward Purchase und Forward Funding (Reichelt/Wetzler) .....	939
c) Vertragsgestaltung (Reichelt/Wetzler) .....	939
B. Asset Deal (Grundstückskaufvertrag) (Reichelt) .....	941
I. Grundlagen (Reichelt) .....	942
II. Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung (Reichelt) .....	943
1. Wesentlicher Vertragsinhalt (Reichelt) .....	943
2. Bezugsurkunde (Reichelt) .....	944
3. Form des Vertrages (Reichelt) .....	944
4. Auslandsbezug (Reichelt) .....	945
III. Vertragsparteien, Beteiligte (Reichelt) .....	946
1. Natürliche und juristische Personen, Verbraucher und Unternehmer (Reichelt) .....	946
2. Personenmehrheiten (Reichelt) .....	947
3. Vertretung und Vollmachten (Reichelt) .....	948
IV. Grundstücksverhältnisse (Reichelt) .....	949
1. Grundbuchstand (Reichelt) .....	949
a) Aufschrift und Bestandsverzeichnis (Reichelt) .....	949
b) Erste Abteilung (Reichelt) .....	949
c) Zweite und Dritte Abteilung (Reichelt) .....	950
d) Unerledigte Eintragungsanträge (Reichelt) .....	950
2. Baulasten (Reichelt) .....	950
3. Bebauung (Reichelt) .....	951
V. Kaufgegenstand (Reichelt) .....	951
1. Grundstück, Teilfläche (Reichelt) .....	951
2. Alleineigentum, Miteigentum (Reichelt) .....	953
3. Mitverkaufte Sachen, Rechte und Pflichten (Reichelt) .....	953
a) Wesentliche Bestandteile und Zubehör (Reichelt) .....	953
b) Bewegliche Sachen, Rechte und Pflichten (Reichelt) .....	955
VI. Kaufpreis (Reichelt) .....	956
1. Gegenleistung des Käufers (Reichelt) .....	956
2. Festpreis oder variabler Kaufpreis (Reichelt) .....	956
3. Umsatzsteuer (Reichelt) .....	957
VII. Fälligkeit und Sicherung der Zahlungsverpflichtung (Reichelt) .....	958
1. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen (Reichelt) .....	958
a) Auflassungsvormerkung (Reichelt) .....	958
b) Lastenfreistellung (Reichelt) .....	960
c) Notwendige Genehmigungen und Erklärungen (Reichelt) .....	961
d) Fälligkeitsmitteilung des Notars (Reichelt) .....	961
2. Besondere Fälligkeitsvoraussetzungen (Reichelt) .....	962
3. Nichteintritt der Fälligkeit (Reichelt) .....	962
4. Sicherung des Verkäufers (Reichelt) .....	963
VIII. Zahlung und Verzug (Reichelt) .....	963
1. Zahlungsfrist (Reichelt) .....	963
2. Zahlung, Kaufpreisbestätigung (Reichelt) .....	964
3. Ablösung von Grundpfandrechten (Reichelt) .....	964
4. Verzug, Vertragsstrafe (Reichelt) .....	965
IX. Kaufpreisfinanzierung des Käufers (Reichelt) .....	966
X. Übergabe des Kaufgegenstandes (Reichelt) .....	968
1. Zeitpunkt (Reichelt) .....	968
2. Geschuldeter Zustand (Reichelt) .....	969
3. Besitzübergang (Reichelt) .....	970
4. Gefahrübergang (Reichelt) .....	971

## Inhaltsverzeichnis

5. Übergang von Nutzungen und Lasten <i>(Reichelt)</i> .....	972
6. Übertragung von Rechten, Pflichten und Verträgen <i>(Reichelt)</i> .....	972
a) Rechte und Pflichten <i>(Reichelt)</i> .....	973
b) Verträge, insbes. Mietverträge <i>(Reichelt)</i> .....	974
aa) Gesetzlicher Übergang <i>(Reichelt)</i> .....	974
bb) Vertragliche Regelungen <i>(Reichelt)</i> .....	976
XI. Sach- und Rechtsmängel <i>(Reichelt)</i> .....	977
1. Gesetzliches oder vertragliches Haftungsregime <i>(Reichelt)</i> .....	977
2. Gesetzlicher Mangelbegriff <i>(Reichelt)</i> .....	979
a) Sachmangel <i>(Reichelt)</i> .....	979
b) Rechtsmangel <i>(Reichelt)</i> .....	980
3. Vertragliche Regelungen <i>(Reichelt)</i> .....	980
a) Rechtlicher Charakter <i>(Reichelt)</i> .....	981
b) Gewährleistungskatalog <i>(Reichelt)</i> .....	982
aa) Grundstück und Baulichkeiten <i>(Reichelt)</i> .....	983
bb) Mietverhältnisse <i>(Reichelt)</i> .....	984
cc) Bauverträge, Architekten- und Ingenieurverträge <i>(Reichelt)</i> .....	985
dd) Sonstige Rechtsverhältnisse <i>(Reichelt)</i> .....	986
c) Maßgeblicher Zeitpunkt <i>(Reichelt)</i> .....	986
4. Mängelrechte des Käufers <i>(Reichelt)</i> .....	987
a) Gesetzliche Mängelrechte <i>(Reichelt)</i> .....	987
aa) Nacherfüllung <i>(Reichelt)</i> .....	987
bb) Rücktritt <i>(Reichelt)</i> .....	987
cc) Minderung <i>(Reichelt)</i> .....	988
dd) Schadensersatz <i>(Reichelt)</i> .....	988
b) Vertragliche Regelungen <i>(Reichelt)</i> .....	989
5. Betragsmäßige Haftungsbeschränkungen <i>(Reichelt)</i> .....	990
6. Weitere Haftungsregelungen <i>(Reichelt)</i> .....	991
7. Kenntnis des Käufers von Mängeln <i>(Reichelt)</i> .....	992
a) Gesetzliche Vorschriften <i>(Reichelt)</i> .....	992
b) Vertragliche Regelungen <i>(Reichelt)</i> .....	993
8. Verjährung <i>(Reichelt)</i> .....	993
9. Sicherung des Käufers <i>(Reichelt)</i> .....	994
10. Umweltrecht und Altlasten <i>(Reichelt)</i> .....	995
XII. Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge <i>(Reichelt)</i> .....	996
XIII. Genehmigungen und Vorkaufsrechte <i>(Reichelt)</i> .....	997
1. Notwendige Genehmigungen bzw. Negativatteste <i>(Reichelt)</i> .....	997
2. Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte <i>(Reichelt)</i> .....	998
XIV. Dingliche Erklärungen <i>(Reichelt)</i> .....	999
1. Auflassung <i>(Reichelt)</i> .....	999
2. Auflassungsvormerkung <i>(Reichelt)</i> .....	1002
XV. Weitere vertragliche Regelungen <i>(Reichelt)</i> .....	1003
1. Kosten und Grunderwerbsteuer <i>(Reichelt)</i> .....	1003
a) Abschluss und Vollzug des Vertrages <i>(Reichelt)</i> .....	1003
b) Maklerkosten <i>(Reichelt)</i> .....	1004
c) Grunderwerbsteuer <i>(Reichelt)</i> .....	1005
d) Sicherung des Verkäufers <i>(Reichelt)</i> .....	1005
2. Sonstige Vereinbarungen <i>(Reichelt)</i> .....	1005
3. Schlussbestimmungen <i>(Reichelt)</i> .....	1006
XVI. Vollzugsauftrag an den Notar, Vollmachten <i>(Reichelt)</i> .....	1007
XVII. Hinweise und Belehrungen des Notars, Schlussvermerk und Unterschriften <i>(Reichelt)</i> .....	1007

## Inhaltsverzeichnis

---

C. Share Deal (Anteilskaufvertrag) (Wetzler) .....	1008
I. Allgemeines (Wetzler) .....	1010
II. Grundlagen (Wetzler) .....	1010
1. Vor- und Nachteile von Share Deals (Wetzler) .....	1010
2. Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung (Wetzler) .....	1011
a) Keine Beurkundungspflicht gemäß § 311b BGB (Wetzler) .....	1011
b) Formvorschriften abhängig von der Rechtsform der Zielgesellschaft (Wetzler) .....	1011
c) Vertretung, Vollmachten, Bezugsurkunden und Besonderheiten bei Auslandsbezug (Wetzler) .....	1012
III. Beteiligte (Wetzler) .....	1012
1. Vertragsparteien (Wetzler) .....	1012
a) Verkäufer (Wetzler) .....	1012
b) Käufer (Wetzler) .....	1013
2. Zielgesellschaft(en) (Wetzler) .....	1013
3. Darstellung des gesellschaftsrechtlichen Status im Vertrag (Wetzler) .....	1014
IV. Grundstücksverhältnisse (Wetzler) .....	1014
V. Verkauf (Wetzler) .....	1014
1. Kaufgegenstand (Wetzler) .....	1014
2. Nebenrechte, Gewinnbezug, wirtschaftlicher Stichtag (Wetzler) .....	1015
3. Zustimmungen und Verzichtserklärungen (Wetzler) .....	1016
a) Zustimmung der Zielgesellschaft und/oder von Mitgesellschaftern (Wetzler) .....	1016
b) Vorkaufs- oder ähnliche Rechte (Wetzler) .....	1016
c) Vorkaufsrechte an Grundstücken: Umgehung durch Share Deal? (Wetzler) .....	1017
d) Zustimmungen auf Ebene des Verkäufers und des Käufers (Wetzler) .....	1017
VI. Kaufpreis (Wetzler) .....	1017
1. Ausgangspunkt: Immobilienbewertung (Wetzler) .....	1017
2. Ableitung des Anteilskaufpreises aus dem Immobilienwert (Wetzler) .....	1018
a) Anpassung um Nettofinanzschulden (cash-free/debt-free) (Wetzler) ..	1018
b) Working-Capital-Anpassung (Wetzler) .....	1019
c) Weitergehende Anpassung (Wetzler) .....	1019
3. Vorläufiger Kaufpreis (Wetzler) .....	1020
4. Anzahlungen (Wetzler) .....	1020
5. Hinterlegung (Escrow) (Wetzler) .....	1020
6. Umsatzsteuer (Wetzler) .....	1020
VII. Ablösung/Übernahme von Verbindlichkeiten (Wetzler) .....	1020
1. Fremdfinanzierung durch Dritte (Wetzler) .....	1021
a) Ablösung durch den Käufer (Wetzler) .....	1021
b) „Übernahme“ durch den Käufer (Wetzler) .....	1022
2. Gesellschafterdarlehen (Wetzler) .....	1023
a) Ablösung oder Forderungskauf (Wetzler) .....	1023
b) Insolvenzanfechtungsrisiken (§ 135 InsO) (Wetzler) .....	1023
VIII. Stichtagsabschluss und endgültiger Kaufpreis (Wetzler) .....	1024
1. Zweck (Wetzler) .....	1024
2. Aufstellung des Stichtagsabschlusses (Wetzler) .....	1025
3. Prüfung und Genehmigung durch die Parteien (Wetzler) .....	1025
4. Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten (Wetzler) .....	1025
5. Ausgleich von Differenzbeträgen zwischen vorläufigem und endgültigem Kaufpreis (Wetzler) .....	1026

## Inhaltsverzeichnis

IX. Pflichten des Verkäufers (und ggf. der Zielgesellschaft) bis zum Vollzug (Wetzler) .....	1026
1. Verpflichtete (Wetzler) .....	1027
2. Verpflichtungen im Einzelnen (Wetzler) .....	1027
a) Gewöhnlicher Geschäftsgang (Wetzler) .....	1027
b) Spezifische zustimmungsbedürftige Geschäfte (Wetzler) .....	1028
c) Einschränkung: Kartellrechtliches Vollzugsverbot (Wetzler) .....	1028
d) Zahlungen an den Verkäufer (Wetzler) .....	1029
e) Positive Verkäuferpflichten (Wetzler) .....	1029
f) Erweiterte Verkäuferpflichten bei Forward Deal (Wetzler) .....	1030
X. Vollzugsvoraussetzungen (Wetzler) .....	1030
1. Häufige Fälle (Wetzler) .....	1030
a) Immobilienbezogene Vollzugsvoraussetzungen (Wetzler) .....	1031
b) Gesellschaftsrechtliche Vollzugsvoraussetzungen (Wetzler) .....	1031
c) Vollzugsvoraussetzungen, die mit Pflichten der Parteien korrespondieren. (Wetzler) .....	1031
d) Vollzugsvoraussetzungen mit Finanzierungsbezug (Wetzler) .....	1031
e) Fusionskontrolle (Wetzler) .....	1031
2. Verpflichtung zur Förderung des Bedingungseintritts, Mitteilungs- pflichten (Wetzler) .....	1032
3. Verzichtsmöglichkeiten (Wetzler) .....	1032
4. Rücktrittsrechte (Long-Stop Date) (Wetzler) .....	1032
XI. Vollzug (Wetzler) .....	1033
1. Aufschiebend bedingte Abtretung bereits im Kaufvertrag oder separater Abtretungsvertrag (Wetzler) .....	1033
2. Zeitpunkt und Ort des Vollzugs (Wetzler) .....	1034
3. Vollzugshandlungen (Wetzler) .....	1034
a) Übertragung der verkauften Gesellschaftsanteile (und Forderungen) (Wetzler) .....	1034
b) Zahlungen des Käufers (Wetzler) .....	1036
c) Empfangsbestätigungen der Zahlungsempfänger (Wetzler) .....	1036
d) Austausch von Organmitgliedern (Wetzler) .....	1036
e) Registervorgänge (Wetzler) .....	1037
f) Sonstige (Wetzler) .....	1037
4. Vollzugsprotokoll (Wetzler) .....	1038
XII. Garantien des Verkäufers (Wetzler) .....	1038
1. Selbständige Garantieverprechen unter Ausschluss der gesetzlichen Gewährleistung (Wetzler) .....	1038
2. Einzelne Garantien (Wetzler) .....	1039
a) Gesellschaftsrechtliche Garantien (Wetzler) .....	1039
b) Garantien zur Vermögenssituation (Wetzler) .....	1040
c) Garantien zu Rechtsstreitigkeiten und behördlichen Verfahren (Wetzler) .....	1041
d) Garantien zu behördlichen Genehmigungen und Compliance (Wetzler)	1041
e) Garantien mit Immobilienbezug (Wetzler) .....	1041
f) Garantien zur Due Diligence (Wetzler) .....	1042
3. Ausdrücklicher Ausschluss weiterer Garantien (Wetzler) .....	1042
4. Rechtsfolgen von Garantieverletzungen (Wetzler) .....	1042
a) Naturalrestitution und Schadensersatz (Wetzler) .....	1042
b) Ausschluss und Begrenzung der Haftung des Verkäufers (Wetzler) ....	1042
XIII. Garantien des Käufers (Wetzler) .....	1043
1. Verbreitung (Wetzler) .....	1043
2. Typische Inhalte (Wetzler) .....	1043

## Inhaltsverzeichnis

---

XIV. Steuern ( <i>Wetzler</i> ) .....	1043
XV. Finanzierung des Käufers ( <i>Wetzler</i> ) .....	1044
1. Mitwirkung der Zielgesellschaft ( <i>Wetzler</i> ) .....	1044
2. Risikobegrenzung für die Zielgesellschaft und den Verkäufer ( <i>Wetzler</i> ) ..	1045
XVI. Weitere Regelungen ( <i>Wetzler</i> ) .....	1046
1. Übergabe von Originalunterlagen ( <i>Wetzler</i> ) .....	1046
2. Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte ( <i>Wetzler</i> ) .....	1046
3. Vertraulichkeit ( <i>Wetzler</i> ) .....	1046
4. Mitteilungen ( <i>Wetzler</i> ) .....	1047
5. Mehrheit von Parteien ( <i>Wetzler</i> ) .....	1047
6. Vollmachten, Anweisungen und Aufträge an den Notar ( <i>Wetzler</i> ) .....	1047
7. Anwendbares Recht und Gerichtsstand, ggf. Schiedsklausel ( <i>Wetzler</i> ) ...	1047
8. Kosten, Grunderwerbsteuer ( <i>Wetzler</i> ) .....	1047
9. Schlussbestimmungen ( <i>Wetzler</i> ) .....	1048
XVII. Hinweise und Belehrungen des Notars, Schlussvermerk und Unterschriften ( <i>Wetzler</i> ) .....	1048
D. Besonderheiten bestimmter Rechtsformen .....	1049
I. Erbbaurecht ( <i>Baer</i> ) .....	1050
1. Grundlagen ( <i>Baer</i> ) .....	1050
2. Veräußerungs- und Belastungszustimmung ( <i>Baer</i> ) .....	1050
II. Bauträgervertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	1051
1. Zahlungen ( <i>Gohrke</i> ) .....	1051
a) Grundlagen ( <i>Gohrke</i> ) .....	1051
b) Fälligkeit ( <i>Gohrke</i> ) .....	1052
aa) Rechtswirksamer Vertrag (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 MaBV) ( <i>Gohrke</i> ) .....	1053
bb) Auflassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 MaBV) ( <i>Gohrke</i> ) ..	1053
cc) Sicherung der Lastenfreistellung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 MaBV) ( <i>Gohrke</i> ) .....	1053
dd) Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 MaBV) ( <i>Gohrke</i> ) .....	1054
ee) Zahlungsplan (§ 3 Abs. 2 MaBV) ( <i>Gohrke</i> ) .....	1054
ff) Fälligkeit der Raten und Bautenstand ( <i>Gohrke</i> ) .....	1054
gg) Fertigstellungssicherheit ( <i>Gohrke</i> ) .....	1055
hh) Schlussrechnung ( <i>Gohrke</i> ) .....	1055
ii) Leistungsverweigerungsrecht ( <i>Gohrke</i> ) .....	1056
jj) Sonderwünsche ( <i>Gohrke</i> ) .....	1056
kk) Bürgschaft nach § 7 MaBV ( <i>Gohrke</i> ) .....	1056
ll) Bauabzugssteuer ( <i>Gohrke</i> ) .....	1057
c) Vollstreckungsunterwerfung ( <i>Gohrke</i> ) .....	1057
d) Sicherheitsleistung des Bestellers ( <i>Gohrke</i> ) .....	1057
e) Ausschluss von Gegenrechten des Bestellers ( <i>Gohrke</i> ) .....	1058
f) Kosten ( <i>Gohrke</i> ) .....	1058
2. Verzug des Bauträgers ( <i>Gohrke</i> ) .....	1058
a) Fälligkeit ( <i>Gohrke</i> ) .....	1058
b) Verschulden ( <i>Gohrke</i> ) .....	1058
c) Verzugsschaden ( <i>Gohrke</i> ) .....	1059
d) Rücktritt ( <i>Gohrke</i> ) .....	1059
e) Schadensersatz statt der Leistung ( <i>Gohrke</i> ) .....	1059
f) Garantien, Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz ( <i>Gohrke</i> ) ..	1059
g) Haftungsbeschränkungen ( <i>Gohrke</i> ) .....	1059
3. Verzug des Erwerbers ( <i>Gohrke</i> ) .....	1060
a) Leistungsverweigerungsrecht ( <i>Gohrke</i> ) .....	1060

## Inhaltsverzeichnis

b) Zinsen und Schadenersatz (Gohrke) .....	1060
c) Rücktrittsrecht (Gohrke) .....	1061
4. Bauherr und Baubegleitung (Gohrke) .....	1061
5. Bezugsfertigkeit und Fertigstellung (Gohrke) .....	1061
6. Abnahme und Übergabe (Gohrke) .....	1062
a) Abnahmereife, Bezugsfertigkeit, Fertigstellung (Gohrke) .....	1062
b) Teilabnahme (Gohrke) .....	1063
c) Förmliche und nichtförmliche Abnahme (Gohrke) .....	1063
d) fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB (Gohrke) .....	1064
e) Abnahmeverweigerung (Gohrke) .....	1064
f) Keine Abnahme durch Dritte (Gohrke) .....	1064
g) Abnahmevorbehalt, § 640 Abs. 3 BGB (Gohrke) .....	1064
h) Zustandsfeststellung nach § 650g Abs. 1 BGB (Gohrke) .....	1065
i) Übergabe (Gohrke) .....	1065
7. Bauunterlagen, Energieausweis (Gohrke) .....	1065
8. Auflassung (Gohrke) .....	1066
a) Auflassung im Bauträgervertrag (Gohrke) .....	1066
b) Nachträgliche Auflassung (Gohrke) .....	1066
9. Mängelhaftung (Gohrke) .....	1066
a) Mängel (Gohrke) .....	1066
aa) Grundstück (Gohrke) .....	1067
bb) Bauleistung (Gohrke) .....	1067
b) Mängelrechte des Bestellers (Gohrke) .....	1067
c) Haftungsbeschränkungen des Unternehmers (Gohrke) .....	1067
d) Schiedsgutachter und Schiedsgericht (Gohrke) .....	1068
10. Besonderheiten bei einer WEG (Gohrke) .....	1068
a) Abnahme von Gemeinschaftseigentum (Gohrke) .....	1069
b) Mängelrechte (Gohrke) .....	1070
c) Unternehmer in der Gemeinschaft/ Bauträgerverwalter (Gohrke) .....	1070
11. MaBV-Verzicht (Gohrke) .....	1071
III. Wohnungseigentum (Baer) .....	1071
1. Mietervorkaufsrecht (Baer) .....	1071
a) Wirkung (Baer) .....	1071
b) Voraussetzungen (Baer) .....	1071
c) Wirkung (Baer) .....	1072
2. Kündigungsbeschränkungen (Baer) .....	1073
3. Zustimmung nach § 12 WEG (Baer) .....	1073
4. Veräußerung und Erwerb von Grundbesitz durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Baer) .....	1074
E. Besonderheiten bestimmter Transaktionsformen (Muschter) .....	1075
I. Allgemeines (Muschter) .....	1075
II. Sale and Lease Back-Transaktionen (Muschter) .....	1075
1. Grundlagen (Muschter) .....	1075
a) Wirtschaftlicher Hintergrund (Muschter) .....	1076
b) Formelle Voraussetzungen (Muschter) .....	1077
aa) Gesamtbeurkundungserfordernis (Muschter) .....	1077
bb) Verknüpfungswille (Muschter) .....	1078
c) Vertragsgestaltung (Stärkere Abweichung vom gesetzlichen Leitbild) (Muschter) .....	1079
aa) Grundsatz der individualvertraglichen Absprache (Muschter) .....	1079
bb) Regelung Mängelhaftung (Muschter) .....	1080

## Inhaltsverzeichnis

c) Regelungen zur Instandhaltung/Instandsetzung ( <i>Muschter</i> )	1081
dd) „Triple Net“ Gestaltung ( <i>Muschter</i> )	1082
2. Sonderfälle ( <i>Muschter</i> )	1082
a) Keine Übereinstimmung von Verkäufer und Mieter (aber aus selbem Konzern) ( <i>Muschter</i> )	1082
b) Projektentwicklung als Sale and Lease-Back ( <i>Muschter</i> )	1082
III. Portfoliotransaktionen ( <i>Muschter</i> )	1084
1. Grundlagen ( <i>Muschter</i> )	1084
2. Wirtschaftlicher Hintergrund/Vor- und Nachteile ( <i>Muschter</i> )	1084
3. Vertragsgestaltung ( <i>Muschter</i> )	1085
a) Portfoliogedanke als grundsätzlicher Leitfaden ( <i>Muschter</i> )	1085
b) Fälligkeitsvoraussetzungen bei Ausfall eines Teilportfolios ( <i>Muschter</i> )	1086
c) Kaufpreisallokation ( <i>Muschter</i> )	1086
d) Vorkaufsrecht ( <i>Muschter</i> )	1087
e) Haftungsbegrenzung auf Einzelobjekte oder Portfolio ( <i>Muschter</i> )	1088
f) Vertragsstruktur (mehrere Verträge oder objektbezogene Bezugsurkunden) ( <i>Muschter</i> )	1089
4. Formelle Voraussetzungen ( <i>Muschter</i> )	1090
a) Auslandsbeurkundung/grenzüberschreitender Sachverhalt ( <i>Muschter</i> )	1090
b) Kartellrechtliche Aspekte ( <i>Muschter</i> )	1091
F. Besonderheiten bestimmter Assetklassen	1092
I. Hotels ( <i>Laas</i> )	1093
1. Grundlagen ( <i>Laas</i> )	1093
2. Erwerbs- bzw. Pachtgegenstand ( <i>Laas</i> )	1093
a) Inventar ( <i>Laas</i> )	1093
aa) Bestimmung des Inventars ( <i>Laas</i> )	1094
bb) Grunderwerbsteuer ( <i>Laas</i> )	1094
cc) Umsatzsteuer ( <i>Laas</i> )	1094
b) Forward Sale von Hotels ( <i>Laas</i> )	1095
aa) Bauregelung ( <i>Laas</i> )	1095
bb) Fälligkeitsvoraussetzungen ( <i>Laas</i> )	1095
c) Besondere Vereinbarungen ( <i>Laas</i> )	1096
aa) Tri-Partite Agreement ( <i>Laas</i> )	1096
bb) Pachteintrittsverpflichtungen ( <i>Laas</i> )	1096
3. Rechtliche Ankaufsbeschränkungen ( <i>Laas</i> )	1097
a) Investmentrechtliche Beschränkungen ( <i>Laas</i> )	1097
aa) Managementverträge, reine Umsatz- oder Gewinnpachtverträge ( <i>Laas</i> )	1097
bb) Umsatz- oder Gewinnpachtverträge mit Mindestpacht, Pachten mit einem sog. Cap ( <i>Laas</i> )	1097
b) Steuerliche Beschränkungen ( <i>Laas</i> )	1098
aa) Steuerliche Behandlung von variablen Pachten ( <i>Laas</i> )	1098
bb) Vermietung von Inventar ( <i>Laas</i> )	1099
4. Due Diligence ( <i>Laas</i> )	1099
a) Single Tenant Situation, Double Branding und Mixed Use ( <i>Laas</i> )	1099
b) Struktur hinter dem Mieter/Pächter ( <i>Laas</i> )	1100
aa) Ein-Hotel-Gesellschaften vs. Mehrbetriebsgesellschaften ( <i>Laas</i> )	1100
bb) Franchiseverträge ( <i>Laas</i> )	1100
cc) Managementverträge ( <i>Laas</i> )	1100
c) Change of Control Klauseln und Übertragungsklausel ( <i>Laas</i> )	1101
d) Konkurrenzschutzklauseln ( <i>Laas</i> )	1101
e) Öffentlich-rechtliche Themen ( <i>Laas</i> )	1101

## Inhaltsverzeichnis

aa) Auflagen aus der Baugenehmigung ( <i>Laas</i> ) .....	1102
bb) Verantwortung für Bau- und Gaststättengenehmigung ( <i>Laas</i> ) .....	1102
cc) Sondernutzung Außenbereiche ( <i>Laas</i> ) .....	1102
dd) Stellplatzberechnung ( <i>Laas</i> ) .....	1102
II. Shopping-Center ( <i>Franke</i> ) .....	1103
1. Grundlagen ( <i>Franke</i> ) .....	1103
2. Umsatzmieten ( <i>Franke</i> ) .....	1103
3. Vermietungsanalyse ( <i>Franke</i> ) .....	1104
a) Sonderkündigungsrechte der Mieter ( <i>Franke</i> ) .....	1104
b) Sonderkündigungsrechte / Versetzungsrechte des Vermieters ( <i>Franke</i> ) .....	1105
c) Konkurrenzschutzsituation ( <i>Franke</i> ) .....	1107
d) Öffentlich-rechtliche Vorgaben und Einschränkungen ( <i>Franke</i> ) .....	1107
4. Bewirtschaftungsanalyse/Eintritt in und Übernahme von Verträgen ( <i>Franke</i> ) .....	1108
a) Werbegemeinschaft ( <i>Franke</i> ) .....	1108
b) Center-Management ( <i>Franke</i> ) .....	1109
c) Parkraumbewirtschaftung ( <i>Franke</i> ) .....	1110
5. Übertragung sonstiger Rechte ( <i>Franke</i> ) .....	1110
a) Marke ( <i>Franke</i> ) .....	1110
b) Homepage ( <i>Franke</i> ) .....	1110
c) Urheberrechte ( <i>Franke</i> ) .....	1111
III. Pflege- und Gesundheitsimmobilien ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1111
1. Grundlagen ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1111
2. Immobilien-spezifische Besonderheiten im Rahmen der Ankaufsprüfung ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1112
a) (Heim-)Baurechtliche Anforderungen ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1112
aa) Heimgesetz und Heimgesetz und Heimgesetzbaurecht ( <i>Huperz/Birkan</i> ) ..	1112
bb) Föderalismusreform und landesrechtliche Regelungen ( <i>Huperz/</i> <i>Birkan</i> ) .....	1112
cc) Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1113
b) Prüfung von Mietverträgen ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1113
aa) Vertragstyp ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1113
bb) Mietgegenstand ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1113
cc) Auswirkungen der heimbaurechtlichen Regelungen auf den Mietvertrag ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1114
dd) Mietgegenstand und Miethöhe ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1115
ee) Mietzweck ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1116
ff) Informationspflichten ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1116
gg) Weiterführung des Betriebs nach Mietende ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1117
c) Aufteilermodell nach WEG-Recht ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1117
3. Finanzierung und Betrieb ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1118
a) Finanzierung ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1118
aa) Pflegeheime ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1118
bb) Krankenhäuser / Vorsorge- und Rehabilitationskliniken ( <i>Huperz/</i> <i>Birkan</i> ) .....	1119
b) Betrieb von Pflegeheimen ( <i>Huperz/Birkan</i> ) .....	1119
IV. Logistikimmobilien ( <i>Pahl</i> ) .....	1120
1. Grundlagen ( <i>Pahl</i> ) .....	1120
2. Typologie ( <i>Pahl</i> ) .....	1121
3. Besonderheiten beim Ankauf ( <i>Pahl</i> ) .....	1122
a) Drittverwendungsfähigkeit ( <i>Pahl</i> ) .....	1122
b) Öffentlich-rechtliche Besonderheiten ( <i>Pahl</i> ) .....	1123
aa) Planungsrecht ( <i>Pahl</i> ) .....	1123



## Inhaltsverzeichnis

---

bb) Nutzungserlaubnis und -möglichkeiten (Baugenehmigung) (Pahl) .....	1124
cc) Gefahrstoffe (Pahl) .....	1125
dd) Brandschutz (Pahl) .....	1126
c) Mietvertragliche Besonderheiten (Pahl) .....	1126
aa) Mietgegenstand (Pahl) .....	1126
bb) Mietzweck/Betriebsbeschränkungen (Pahl) .....	1127
cc) Konkurrenzschutz (Pahl) .....	1127
dd) Weitere wesentliche kommerzielle Regelungen (Pahl) .....	1127
d) Sonstige Privatrechtliche Besonderheiten (Pahl) .....	1128
aa) Mieterdienstbarkeiten (Pahl) .....	1128
bb) Photovoltaikanlagen (Pahl) .....	1128
G. Sicherheiten in Kaufverträgen (Stock) .....	1130
I. Grundlagen (Stock) .....	1130
II. Weitergehendes Schutzbedürfnis (Stock) .....	1131
1. Besondere Sicherung der Vertragstreue des Käufers (Stock) .....	1131
2. Besondere Sicherung der Vertragserfüllung des Verkäufers nach dem Vollzug (Stock) .....	1132
3. Besondere Sicherung der Käuferinteressen im Forward Deal (Stock) .....	1133
a) Allgemeines (Stock) .....	1133
b) Erstvermietungsgarantie (Stock) .....	1134
4. Besondere Sicherung bei einer GbR als Verkäufer (Stock) .....	1135
H. Erbrechtliche Aspekte (Baer) .....	1137
I. Veräußerung durch Erben (Baer) .....	1137
1. Grundlagen (Baer) .....	1137
2. Grundbuchberichtigung (Baer) .....	1137
3. Verfügung aufgrund Erbscheins oder ENZ ohne Grundbuchberichtigung (Baer) .....	1138
4. Trans-/Postmortale Vollmacht (Baer) .....	1138
II. Veräußerung durch Testamentvollstrecker (Baer) .....	1139
III. Veräußerung durch Vorerben (Baer) .....	1139
IV. Veräußerung durch Vertragserben (Baer) .....	1140
V. Veräußerung eines in ungeteilter Erbengemeinschaft befindlichen Grundstücks (Baer) .....	1140
I. Steuerrechtliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1141
I. Asset Deal (Eckl/Koch) .....	1141
1. Einkommen- und körperschaftsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1141
a) Natürliche Person als Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1141
b) Körperschaft als Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1142
c) Personengesellschaft als Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1143
d) Besonderheiten bei ausländischem Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1143
e) Behandlung beim Erwerber (Eckl/Koch) .....	1144
f) Kaufpreisaufteilung Grundstück und Gebäude (Eckl/Koch) .....	1144
g) Übergang Besitz, Nutzen und Lasten (Eckl/Koch) .....	1144
h) Risiken steuerlicher Haftung (Eckl/Koch) .....	1145
2. Gewerbesteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1146
a) Grundzüge (Eckl/Koch) .....	1146
b) Erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung für Grundstücksunternehmen (Eckl/Koch) .....	1146
c) Inländische Betriebsstätte für Gewerbesteuerzwecke (Eckl/Koch) .....	1147

## Inhaltsverzeichnis

3. Umsatzsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1147
a) Grundsätze, insbes. Grundstückslieferung (Eckl/Koch) .....	1147
b) Geschäftsveräußerung im Ganzen (Eckl/Koch) .....	1148
4. Grunderwerbsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1148
a) Zivilrechtliche grundstücksbezogene Tatbestände (§ 1 Abs. 1 GrEStG) (Eckl/Koch) .....	1148
b) Wirtschaftliche Verwertungsbefugnis (§ 1 Abs. 2 GrEStG) (Eckl/Koch) .....	1148
II. Share Deal (Eckl/Koch) .....	1149
1. Einkommen- und körperschaftsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1149
a) Natürliche Person als Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1149
b) Körperschaft als Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1149
c) Personengesellschaft als Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1150
d) Besonderheiten beim ausländischen Veräußerer (Eckl/Koch) .....	1150
e) Behandlung beim Erwerber (Eckl/Koch) .....	1150
2. Gewerbesteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1151
3. Umsatzsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1151
4. Grunderwerbsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1152
a) Grundzüge (Eckl/Koch) .....	1152
b) Einzelne GrESt-Tatbestände bei Share Deals (Eckl/Koch) .....	1152
aa) Rechtslage bis 30.6.2021 (Eckl/Koch) .....	1152
bb) Rechtslage ab 1.7.2021 (Eckl/Koch) .....	1153
J. Vergaberechtliche Aspekte (Pape) .....	1154
I. Grundlagen (Pape) .....	1154
II. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Bestimmung des Beschaffungsbedarfs (Pape) .....	1154
III. Behandlung verschiedener Modelle des Immobilienerwerbs (Pape) .....	1156
1. Erwerb von Grundstücken und bereits vorhandenen Gebäuden (Pape) ..	1156
2. Erwerb von Grundstücken und noch zu errichtenden Gebäuden (Pape) ..	1157
3. Bestellbau (Pape) .....	1157
IV. Zulässigkeit einer Direktbeschaffung bei Anwendung des Vergaberechts (Pape) .....	1159
K. Kartellrechtliche Aspekte (du Mont) .....	1161
I. Grundlagen (du Mont) .....	1161
1. Formelle Fusionskontrolle (du Mont) .....	1161
a) Der Unternehmensbegriff im Kartellrecht und in der Fusionskontrolle (du Mont) .....	1162
b) Zusammenschlusstatbestände nach § 37 GWB (du Mont) .....	1162
aa) Alleinkontrolle und gemeinsame Kontrolle, § 37 Abs. 1 Nr. 2 GWB (du Mont) .....	1162
bb) Anteilswerb 25 % und 50 %, § 37 Abs. 1 Nr. 3 GWB (du Mont) .....	1163
cc) Wettbewerblich erheblicher Einfluss, § 37 Abs. 1 Nr. 4 GWB (du Mont) .....	1163
dd) Vermögenswerb, § 37 Abs. 1 Nr. 1 GWB (du Mont) .....	1164
c) Die Beteiligten (du Mont) .....	1165
d) Die Umsatzberechnung, §§ 36, 38 GWB (du Mont) .....	1165
e) Die relevanten Umsatzschwellen für die Anmeldepflicht, § 35 GWB (du Mont) .....	1167
f) Vorrang der EU-Fusionskontrolle (du Mont) .....	1168
g) Internationale Anmeldepflichten (multijurisdictional) (du Mont) .....	1169

## Inhaltsverzeichnis

---

h) Fristen im Fusionskontrollverfahren, Zeitplanung ( <i>du Mont</i> ) .....	1169
i) Vollzugsverbot, Unwirksamkeit, Nachmeldung und Heilung ( <i>du Mont</i> ) .....	1170
2. Zur materiellen Fusionskontrolle ( <i>du Mont</i> ) .....	1170
3. Marktabgrenzung für Immobilien und Immobilien-nahe Dienstleistungen ( <i>du Mont</i> ) .....	1171
II. Due-Diligence und Kartellrecht ( <i>du Mont</i> ) .....	1173
1. Informationsaustausch und Kartellverbot ( <i>du Mont</i> ) .....	1173
2. Gun Jumping: Keine Einflussnahme vor Freigabe und Vollzug ( <i>du Mont</i> )	1174
L. Beihilferechtliche Aspekte ( <i>Nagel</i> ) .....	1176
I. Grundlagen ( <i>Nagel</i> ) .....	1176
1. Kaufpreis ( <i>Nagel</i> ) .....	1176
a) Wirtschaftlicher Vorteil ( <i>Nagel</i> ) .....	1176
b) Transparenz ( <i>Nagel</i> ) .....	1177
2. Finanzierung, insbesondere Fördermittel und Darlehen ( <i>Nagel</i> ) .....	1178
3. Sicherheiten ( <i>Nagel</i> ) .....	1178
4. Kapitalzuführungen in eigene Unternehmen ( <i>Nagel</i> ) .....	1179
II. Freistellungstatbestände ( <i>Nagel</i> ) .....	1179
1. Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) ( <i>Nagel</i> ) .....	1179
a) Freistellungstatbestände ( <i>Nagel</i> ) .....	1180
b) Allgemeine Freistellungsvoraussetzungen ( <i>Nagel</i> ) .....	1182
2. Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse ( <i>Nagel</i> ) ...	1182
III. Ausschluss des Beihilfeverbots ( <i>Nagel</i> ) .....	1184
1. Marktconformität und Private-Investor-Sicht ( <i>Nagel</i> ) .....	1185
a) Verkauf und Kauf ( <i>Nagel</i> ) .....	1185
aa) Ausschreibungsverfahren ( <i>Nagel</i> ) .....	1185
bb) Bewertungsmethoden ( <i>Nagel</i> ) .....	1187
b) Darlehen und Garantien ( <i>Nagel</i> ) .....	1187
c) Kapitalzuführungen in eigene Unternehmen ( <i>Nagel</i> ) .....	1188
2. Sonstige Voraussetzungen ( <i>Nagel</i> ) .....	1189
a) Nichtwirtschaftliche Zwecke ( <i>Nagel</i> ) .....	1189
b) Lokale Sachverhalte ( <i>Nagel</i> ) .....	1189
M. Internationale Bezüge ( <i>Rösch</i> ) .....	1192
I. Grundlagen ( <i>Rösch</i> ) .....	1192
II. Erwerb und Veräußerung von Immobilien durch ausländische Beteiligte ( <i>Rösch</i> ) .....	1193
1. Erwerb und Veräußerungen durch ausländische natürliche Personen ( <i>Rösch</i> ) .....	1193
a) Geschäftsfähigkeit ausländischer natürlicher Personen ( <i>Rösch</i> ) .....	1193
b) Ausländischer Güterstand bei Ehegatten ( <i>Rösch</i> ) .....	1195
aa) Veräußerer unterliegt ausländischem Güterrecht ( <i>Rösch</i> ) .....	1195
bb) Erwerber unterliegt ausländischem Güterrecht ( <i>Rösch</i> ) .....	1196
cc) Fehlerhafte Auflassung und Eintragung aufgrund des Güterstands ( <i>Rösch</i> ) .....	1197
dd) Auf den Ehegüterstand anwendbares Recht ( <i>Rösch</i> ) .....	1198
c) Besonderheiten des Beurkundungsverfahrens bei fehlenden Deutschkenntnissen eines Beteiligten ( <i>Rösch</i> ) .....	1199
d) Rechtsgeschäftliche Vertretung von Ausländern ( <i>Rösch</i> ) .....	1200
aa) Auf die Vollmacht anwendbares Recht ( <i>Rösch</i> ) .....	1200
bb) Umfang der Wirkungen des Vollmachtstatuts ( <i>Rösch</i> ) .....	1201
cc) Form der Vollmachten und Verwendung im Grundbuchvollzug ( <i>Rösch</i> ) .....	1202

## Inhaltsverzeichnis

2. Erwerb und Veräußerung durch ausländische Gesellschaften als Beteiligte (Rösch) .....	1204
a) Rechtsfähigkeit (Rösch) .....	1204
aa) Gesellschaftsstatut (Rösch) .....	1204
bb) Rechtsfähigkeit nach dem Gesellschaftsstatut (Rösch) .....	1205
cc) Nachweis der Rechtsfähigkeit gegenüber dem Grundbuchamt (Rösch) .....	1206
b) Vertretung (Rösch) .....	1206
aa) Organschaftliche Vertretung (Rösch) .....	1206
bb) Rechtsgeschäftliche Vertretung (Rösch) .....	1207
c) Nachweis der Existenz und der Vertretung im Grundbuchverkehr (Rösch) .....	1208
III. Kaufvertrag mit ausländischen Beteiligten (Rösch) .....	1210
1. Auf den Kaufvertrag anwendbares Recht (Rösch) .....	1210
a) Schuldrechtlicher Teil des Kaufvertrages (Rösch) .....	1210
aa) Mangels Rechtswahl anwendbares Recht (Rösch) .....	1210
bb) Rechtswahl (Rösch) .....	1211
cc) Form des Grundstückskaufvertrages (Rösch) .....	1212
b) Dinglicher Teil des Kaufvertrages (Rösch) .....	1212
2. Einzelne Besonderheiten des Kaufvertrages (Rösch) .....	1213
a) Transparenzregister (Rösch) .....	1213
b) Steuereinbehalt (Rösch) .....	1213
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung (Rösch) .....	1214
IV. Ausländische Immobilienzweckgesellschaften als Erwerbsgegenstand (Rösch) .....	1215
1. Verbreitung von ausländischen Immobilienzweckgesellschaften (Rösch) ..	1215
2. Auf den Anteilskaufvertrag anwendbares Recht (Rösch) .....	1216
3. Beurkundungspflicht (Rösch) .....	1218
<b>Kapitel 9 Nutzung</b>	
A. Strukturelle Grundlagen (Strelczyk/Wachendorf) .....	1221
I. Abgrenzung Miete / Pacht / Leihe / Leasing / Mietkauf (Strelczyk/ Wachendorf) .....	1221
II. Abgrenzung Grundstücks- / Raum- / Wohnraummiete (Strelczyk/ Wachendorf) .....	1222
B. Miete (Strelczyk/Wachendorf) .....	1224
I. Gewerberaummiete (Strelczyk/Wachendorf) .....	1226
1. Abschluss und Inhalt des Mietvertrages (Strelczyk/Wachendorf) .....	1226
a) Vertragsparteien (Strelczyk/Wachendorf) .....	1226
b) Form des Mietvertrages (Strelczyk/Wachendorf) .....	1226
aa) Allgemeines, grundsätzliche Formfreiheit, Schriftform, notarielle Beurkundung (Strelczyk/Wachendorf) .....	1226
bb) Gesetzliche Schriftform (Strelczyk/Wachendorf) .....	1227
cc) Gewillkürte Schriftform (Strelczyk/Wachendorf) .....	1232
c) Wirksamkeit des Mietvertrages (Strelczyk/Wachendorf) .....	1232
aa) Annahmefrist (Strelczyk/Wachendorf) .....	1232
bb) Unwirksamkeitsgründe (Strelczyk/Wachendorf) .....	1233
d) Mietzweck und Konkurrenz (Strelczyk/Wachendorf) .....	1233
e) Mietgegenstand (Strelczyk/Wachendorf) .....	1235
f) Miete (Strelczyk/Wachendorf) .....	1236
aa) Umsatzmiete (Strelczyk/Wachendorf) .....	1237
bb) Änderung der Miethöhe (Strelczyk/Wachendorf) .....	1237

## Inhaltsverzeichnis

---

cc) Wertsicherung der Miete ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1237
dd) Staffelmiete ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1239
g) Betriebs- und Nebenkosten ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1239
aa) Begriffsbestimmung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1239
bb) Wirtschaftlichkeitsgebot ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1240
cc) Umlagevereinbarung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1240
dd) Umlage von Verwaltungskosten ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1242
ee) Umlage der Kosten von Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung von Gemeinschaftsflächen und gemeinschaftlichen technischen Anlagen ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1243
ff) Verteilungsmaßstab / Voraufteilung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1244
gg) Erhöhungs- und Anpassungsmöglichkeiten ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1244
hh) Nebenkostenabrechnung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1245
ii) Heiz- und Warmwasserkosten ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1248
h) Schönheitsreparaturen / Instandhaltung und Instandsetzung ( <i>Strelczyk/ Wachendorf</i> ) .....	1249
i) Gebrauchsüberlassung an Dritte, insbesondere Untervermietung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1252
j) Andienungspflichten, Vormietrechte, Anmietoptionen, vertragliches Vorkaufsrecht ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1253
2. Ansprüche und Rechte der Mietvertragsparteien im Rahmen der Ge- brauchsüberlassung und Gebrauchsgewährung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) ....	1255
a) Pflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter ( <i>Strelczyk/ Wachendorf</i> ) .....	1255
aa) Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung / -gewährung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1255
bb) Pflicht des Vermieters zur Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1256
cc) Pflicht des Vermieters zur Lastentragung ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) ..	1256
dd) Nebenpflichten des Vermieters ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1256
b) Leistungsstörungen auf Vermieterseite ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1257
aa) Begriff des Mangels / Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1257
bb) Abgrenzung allgemeines Leistungsstörungenrecht / mietrechtliches Gewährleistungsrecht ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1259
c) Pflichten des Mieters gegenüber dem Vermieter ( <i>Strelczyk/ Wachendorf</i> ) .....	1265
d) Bedeutung von § 313 BGB ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1265
3. Wechsel der Vertragsparteien ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1267
a) Insbesondere Veräußerung des Mietgegenstandes ( <i>Strelczyk/ Wachendorf</i> ) .....	1267
b) Vertragsübertragung durch den Mieter ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1268
4. Beendigung des Mietverhältnisses ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1268
5. Projektmietvertrag und Mieterausbau im Bestand ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .	1268
a) Änderungen des Bausolls nach Mietvertragsabschluss ( <i>Strelczyk/ Wachendorf</i> ) .....	1268
b) Besonderheiten bzgl. Übergabe ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1269
c) Schadensersatz / Vertragsstrafenregelung / Rücktritt ( <i>Strelczyk/ Wachendorf</i> ) .....	1271
d) Mieterausbau / Mieterumbau im Bestand ( <i>Strelczyk/Wachendorf</i> ) .....	1272
6. Besonderheiten bei Shopping-Centern ( <i>Franke</i> ) .....	1273
a) Umsatzmiete ( <i>Franke</i> ) .....	1273
aa) Varianten ( <i>Franke</i> ) .....	1273

## Inhaltsverzeichnis

bb) Zulässigkeit (Franke) .....	1274
cc) Definition des Umsatzes (Franke) .....	1275
dd) Abrechnung und Umsatzmietvorauszahlungen (Franke) .....	1275
b) Betriebspflicht (Franke) .....	1276
aa) Wirksamkeit (Franke) .....	1277
bb) Vorgabe von Öffnungszeiten (Franke) .....	1277
c) Ausdrücklicher Ausschluss jedweder zeitweisen Schließungen (Franke) .....	1278
dd) Konsequenzen eines Verstoßes gegen die Betriebspflicht (Franke) .....	1278
c) Konkurrenzschutz / Sortimentsbindung (Franke) .....	1279
aa) Konkurrenzschutz (Franke) .....	1279
bb) Sortimentsbindung (Franke) .....	1282
cc) Kombination aus Konkurrenzschutz / Sortimentsbindung mit Betriebspflicht (Franke) .....	1282
d) Verteilung von Ertragsrisiken (Franke) .....	1285
II. Wohnraummiete (Schepers) .....	1286
1. Besondere Wohnraummietverhältnisse (Schepers) .....	1286
a) Grundlage (Schepers) .....	1286
b) Besondere Wohnraummietverträge (Schepers) .....	1287
aa) § 549 Abs. 2 BGB (Schepers) .....	1287
bb) § 549 Abs. 3 BGB (Schepers) .....	1288
2. Besondere Wohnformen (Schepers) .....	1288
a) Grundlagen (Schepers) .....	1288
aa) Preisfreier / Preisgebundener Wohnraum (Schepers) .....	1288
bb) Besonderheiten in der Wohneigentumsanlage (WEG) (Schepers) ..	1289
b) Nießbrauch / Erbbaurecht (Schepers) .....	1291
c) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schepers) .....	1291
d) Wohnungsrecht (Schepers) .....	1292
e) Dauerwohnrecht (Schepers) .....	1292
f) Vorkaufsrecht (Schepers) .....	1293
3. Vertragsabschluss (Schepers) .....	1293
a) Überblick (Schepers) .....	1293
b) Besonderheiten bei preisgebundenem Wohnraum (Schepers) .....	1294
c) Zuweisung von Wohnraum nach der Scheidung (Schepers) .....	1294
d) Zweckentfremdungsverbot (Schepers) .....	1294
e) Behördliche Eingriffe (Schepers) .....	1295
f) Vertragsparteien (Schepers) .....	1295
aa) Personenmehrheiten (Schepers) .....	1296
bb) Personengesellschaften (Schepers) .....	1296
cc) Eheleute, Nichteheliche Lebensgemeinschaften, WG (Schepers) ..	1296
dd) Zwangsverwalter/ Insolvenzverwalter/ Testamentsvollstrecker (Schepers) .....	1297
ee) Wechsel der Parteien (Schepers) .....	1297
ff) Einschaltung von Hausverwaltungen (Schepers) .....	1298
g) Form des Mietvertrages (Schepers) .....	1298
h) AGB-rechtliche Besonderheiten (Schepers) .....	1299
4. Mietobjekt (Schepers) .....	1300
a) Beschreibung (Schepers) .....	1300
b) Flächenangaben (Schepers) .....	1302
c) Mischmietobjekt (Schepers) .....	1302
d) Mitvermietung von Garagen/Stellplätzen (Schepers) .....	1303
e) Schlüssel (Schepers) .....	1303

## Inhaltsverzeichnis

---

f) Gebrauchsüberlassung / Übergabe (Schepers) .....	1304
g) Öffentlich-rechtliche Vorgaben (Schepers) .....	1305
5. Laufzeit (Schepers) .....	1305
a) Definition des Mietbeginns (Schepers) .....	1305
b) befristeter Mietvertrag (Schepers) .....	1306
c) unbefristeter Mietvertrag (Schepers) .....	1306
d) Verlängerungsoptionen (Schepers) .....	1306
6. Miethöhe und Mietsicherheit (Schepers) .....	1306
a) Mietpreisbildung (Schepers) .....	1306
b) Verzugszinsen (Schepers) .....	1308
c) Mietsicherheit (Schepers) .....	1308
d) Betriebskosten (Schepers) .....	1309
e) Änderung der Miethöhe (Schepers) .....	1311
7. Erhaltung der Mietsache (Schepers) .....	1312
a) Überblick Instandhaltung, Instandsetzung (Schepers) .....	1312
b) Schönheitsreparaturen (Schepers) .....	1313
c) Wartung (Schepers) .....	1314
d) Besonderheiten, AGB (Schepers) .....	1315
8. Verbesserung der Mietsache / Modernisierung (Schepers) .....	1315
a) Überblick (Schepers) .....	1315
b) Modernisierung des Vermieters (Schepers) .....	1315
c) Bauliche Veränderungen des Mieters (Schepers) .....	1316
III. Abwicklung des Mietverhältnisses (Schepers) .....	1316
1. Beendigung durch Zeitablauf (Schepers) .....	1317
a) Überblick befristetes, unbefristetes Mietverhältnis (Schepers) .....	1317
b) Geschäftsraummiete (Schepers) .....	1317
c) Wohnraummiete (Schepers) .....	1318
2. Kündigung des Vermieters (Schepers) .....	1318
a) Überblick (Schepers) .....	1318
b) Ordentliche Kündigungsgründe (Schepers) .....	1318
aa) Geschäftsraummiete (Schepers) .....	1318
bb) Wohnraummiete (Schepers) .....	1319
c) Außerordentliche Kündigung (Schepers) .....	1321
aa) Geschäftsraummiete (Schepers) .....	1321
bb) Wohnraummiete (Schepers) .....	1322
3. Kündigung des Mieters (Schepers) .....	1322
a) Ordentliche Kündigung (Schepers) .....	1322
b) Außerordentliche Kündigung (Schepers) .....	1322
4. Teilkündigungen (Schepers) .....	1323
5. Beendigung / Abwicklung (Schepers) .....	1323
a) Mietsicherheit (Schepers) .....	1323
b) Räumung und Herausgabe (Schepers) .....	1324
c) Schadensbeseitigung, inkl. Schönheitsreparaturen (Schepers) .....	1324
d) Rückbau, Wegnahmerecht (Schepers) .....	1324
e) Pfandrecht des Vermieters (Schepers) .....	1325
f) Verjährung (Schepers) .....	1325
6. Prozessuale Konstellationen (Schepers) .....	1326
a) Räumung und Herausgabe (Schepers) .....	1326
b) Einstweiliger Rechtsschutz (Schepers) .....	1326
c) Untervermieteter Wohnraum (Schepers) .....	1326
d) Schadensersatz, Aufwendungsersatz (Schepers) .....	1327
e) Mietsicherheit (Schepers) .....	1327
f) Nachgelagerte Betriebskostenabrechnung (Schepers) .....	1327

## Inhaltsverzeichnis

C. Pacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1328
I. Grundlagen ( <i>Schlapka</i> ) .....	1329
1. Abgrenzung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1330
a) Mietvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1330
b) Sonstige Vertragsarten ( <i>Schlapka</i> ) .....	1331
aa) Mischvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1331
bb) Betriebsführungsvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1331
cc) Betriebsüberlassungs- und Beherrschungsvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1332
dd) Franchisevertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1332
ee) Lizenzvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1332
ff) Kauf- und Werkvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1333
gg) Dienstvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1333
2. Besonderheiten ( <i>Schlapka</i> ) .....	1334
a) Verpachtung von Gewerberäumen ( <i>Schlapka</i> ) .....	1334
b) AGB-Recht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1334
c) Verfahren ( <i>Schlapka</i> ) .....	1335
d) Sonderpachtrecht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1335
aa) Landpacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1335
bb) Apothekenpacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1336
cc) Kleingartenpacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1336
dd) Jagd- und Fischereipacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1336
II. Pachtvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1337
1. Hauptleistungspflichten ( <i>Schlapka</i> ) .....	1337
a) Nutzungsüberlassung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1337
b) Gewährung des Fruchtgenusses ( <i>Schlapka</i> ) .....	1339
c) Pachtzahlung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1339
2. Nutzungspflichten ( <i>Schlapka</i> ) .....	1340
a) Lastentragung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1341
b) Vertragsgemäße Nutzung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1341
c) Betriebspflicht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1341
d) Erhaltung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1342
e) Sonstige Nebenpflichten ( <i>Schlapka</i> ) .....	1342
3. Inventar ( <i>Schlapka</i> ) .....	1342
a) Erhaltung und Ersatz des Inventars ( <i>Schlapka</i> ) .....	1343
b) Pächterpfandrecht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1343
c) Verfügungsbeschränkungen ( <i>Schlapka</i> ) .....	1343
4. Beendigung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1344
a) Kündigungsfrist ( <i>Schlapka</i> ) .....	1344
b) Ausschluss mietvertraglicher Kündigungsrechte ( <i>Schlapka</i> ) .....	1345
c) Stillschweigende Verlängerung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1345
5. Verspätete Rückgabe ( <i>Schlapka</i> ) .....	1346
a) Besonderheiten gegenüber Miete ( <i>Schlapka</i> ) .....	1346
b) Entschädigungsanspruch ( <i>Schlapka</i> ) .....	1346
6. Sittenwidrigkeit ( <i>Schlapka</i> ) .....	1346
a) Laufzeit ( <i>Schlapka</i> ) .....	1346
b) Inhalt ( <i>Schlapka</i> ) .....	1347
III. Besonderheiten bei Hotels ( <i>Schlapka</i> ) .....	1347
1. Grundlagen ( <i>Schlapka</i> ) .....	1347
2. Alternative Hotelvertragstypen ( <i>Schlapka</i> ) .....	1349
a) Mietvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1349
b) Managementvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1350
c) Hybridvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1351



## Inhaltsverzeichnis

---

d) Franchisevertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1352
e) Lizenzvertrag ( <i>Schlapka</i> ) .....	1353
3. Besonderheiten bei Vertragsinhalten ( <i>Schlapka</i> ) .....	1353
a) Vertragsgegenstand ( <i>Schlapka</i> ) .....	1353
aa) Bestandshotel ( <i>Schlapka</i> ) .....	1354
bb) Neubau ( <i>Schlapka</i> ) .....	1354
b) Übergabe ( <i>Schlapka</i> ) .....	1355
aa) Ausbauübergabe ( <i>Schlapka</i> ) .....	1356
bb) Endübergabe ( <i>Schlapka</i> ) .....	1356
c) Nutzungszweck und Markenbildung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1357
d) Laufzeit ( <i>Schlapka</i> ) .....	1358
e) Betrieb und Betriebspflicht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1358
f) Erlaubnisse und Konzessionen ( <i>Schlapka</i> ) .....	1360
g) Pachtzins ( <i>Schlapka</i> ) .....	1361
aa) Festpacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1361
bb) Umsatzpacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1362
cc) Erfolgsabhängige Zusatzpacht ( <i>Schlapka</i> ) .....	1362
h) Instandhaltung und Instandsetzung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1363
aa) Immobilie ( <i>Schlapka</i> ) .....	1363
bb) Inventar / FF&E ( <i>Schlapka</i> ) .....	1364
i) Pachtsicherheiten und Sicherungsübereignung ( <i>Schlapka</i> ) .....	1365
j) Pächterdienstbarkeit ( <i>Schlapka</i> ) .....	1365
k) Informationsrechte und Reporting ( <i>Schlapka</i> ) .....	1366
l) „Owner’s Agreement“ ( <i>Schlapka</i> ) .....	1368
m) Zusammenarbeit in der Errichtungsphase / Technische Assistenz ( <i>Schlapka</i> ) .....	1369
4. Haftungsübergang ( <i>Schlapka</i> ) .....	1369
a) Betriebsübergang, § 613a BGB ( <i>Schlapka</i> ) .....	1369
b) Betriebsveräußerung, § 75 AO ( <i>Schlapka</i> ) .....	1371
c) Haftung bei Firmenfortführung, § 25 HGB ( <i>Schlapka</i> ) .....	1371
D. Sicherheiten in Mietverträgen ( <i>Achtermann</i> ) .....	1373
I. Problemstellung ( <i>Achtermann</i> ) .....	1373
II. Mietsicherheiten im Gewerbe- und Wohnraummietrecht ( <i>Achtermann</i> ) .....	1374
1. Grundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen ( <i>Achtermann</i> ) .....	1374
2. Sicherheiten aus Vermieter-/Verpächtersicht ( <i>Achtermann</i> ) .....	1375
a) Gesicherte Ansprüche und Beschränkungen ( <i>Achtermann</i> ) .....	1375
b) Sicherungsarten ( <i>Achtermann</i> ) .....	1376
aa) Barkaution ( <i>Achtermann</i> ) .....	1376
bb) Verpfändung und Abtretung ( <i>Achtermann</i> ) .....	1378
cc) Bürgschaft ( <i>Achtermann</i> ) .....	1379
dd) Schuldbeitritt ( <i>Achtermann</i> ) .....	1381
ee) Patronatserklärungen ( <i>Achtermann</i> ) .....	1382
III. Inanspruchnahme und Zugriffsrechte ( <i>Achtermann</i> ) .....	1384
1. Zugriffsrechte vor Beendigung des Mietverhältnisses ( <i>Achtermann</i> ) .....	1384
a) Bestrittene Forderungen ( <i>Achtermann</i> ) .....	1384
b) Wiederauffüllung ( <i>Achtermann</i> ) .....	1384
c) Kein Zugriffsrecht des Mieters ( <i>Achtermann</i> ) .....	1385
2. Inanspruchnahme und Abrechnung nach Vertragsende ( <i>Achtermann</i> ) .....	1385
IV. Haftungsfragen bei Veräußerung der Immobilie ( <i>Achtermann</i> ) .....	1386
a) Eintritt des Erwerbers in Rechte und Pflichten ( <i>Achtermann</i> ) .....	1386
b) Subsidiäre Haftung des Veräußerers ( <i>Achtermann</i> ) .....	1387
c) Maßgeblicher Zeitpunkt ( <i>Achtermann</i> ) .....	1387

## Inhaltsverzeichnis

V. Inanspruchnahme der Mietsicherheit im Zusammenhang mit COVID-19 ( <i>Achtermann</i> ) .....	1388
VI. Dingliche Sicherung des Mieters in der Gewerberaummiete (Mieterdienstbarkeit) ( <i>Achtermann</i> ) .....	1389
1. Zweck und Interessenlage ( <i>Achtermann</i> ) .....	1389
2. Mietvertrag, Mieterdienstbarkeit und Sicherungsabrede ( <i>Achtermann</i> ) .....	1389
3. Bezüge zur Immobilienfinanzierung und Auswirkungen auf die Wertermittlung – der VDP Standard ( <i>Achtermann</i> ) .....	1390
VII. Mietsicherheiten in der Insolvenz ( <i>Achtermann</i> ) .....	1392
a) Insolvenz des Vermieters ( <i>Achtermann</i> ) .....	1392
b) Insolvenz des Mieters ( <i>Achtermann</i> ) .....	1393
E. Co-Working und moderne Nutzungsformen ( <i>Richter</i> ) .....	1394
I. Moderne Arbeitsformen ( <i>Richter</i> ) .....	1394
1. Co-Working ( <i>Richter</i> ) .....	1394
2. Desk Sharing ( <i>Richter</i> ) .....	1395
3. Home Office ( <i>Richter</i> ) .....	1395
II. Individualrechtliche Aspekte ( <i>Richter</i> ) .....	1395
1. Einführung moderner Arbeitsformen ( <i>Richter</i> ) .....	1396
a) Einseitige Änderung der Arbeitsbedingungen ( <i>Richter</i> ) .....	1396
b) Grenzen des Direktionsrechts ( <i>Richter</i> ) .....	1396
c) Datenschutzrechtliche Grenzen bei automatisierter Arbeitsplatzzuweisung ( <i>Richter</i> ) .....	1397
2. Anspruch auf einen bestimmten Arbeitsplatz? ( <i>Richter</i> ) .....	1398
a) Individueller Arbeitsplatz ( <i>Richter</i> ) .....	1398
b) Home Office ( <i>Richter</i> ) .....	1398
3. Auswirkungen der Arbeitsplatzgestaltung auf die kündigungrechtliche Situation ( <i>Richter</i> ) .....	1399
III. Kollektivrechtliche Aspekte ( <i>Richter</i> ) .....	1399
1. Betriebsbegriff ( <i>Richter</i> ) .....	1400
2. Beteiligungsrechte des Betriebsrats im Zusammenhang mit modernen Arbeitsformen ( <i>Richter</i> ) .....	1401
a) Planung des Arbeitsplatzes ( <i>Richter</i> ) .....	1401
b) Soziale Angelegenheiten ( <i>Richter</i> ) .....	1401
aa) Ordnung des Betriebes ( <i>Richter</i> ) .....	1401
bb) Technische Einrichtungen ( <i>Richter</i> ) .....	1403
cc) Gesundheitsschutz ( <i>Richter</i> ) .....	1403
dd) Sozialeinrichtungen ( <i>Richter</i> ) .....	1404
ee) Mobile Arbeit ( <i>Richter</i> ) .....	1404
c) Personelle Angelegenheiten ( <i>Richter</i> ) .....	1405
d) Betriebsänderungen ( <i>Richter</i> ) .....	1405
F. Smart Building und Digitalisierung ( <i>Meyer</i> ) .....	1407
I. Smart Building-Konzepte ( <i>Meyer</i> ) .....	1407
1. Begriff des Smart Building ( <i>Meyer</i> ) .....	1407
2. Einfluss auf immobilienbezogene Verträge ( <i>Meyer</i> ) .....	1409
a) Planung und Errichtung ( <i>Meyer</i> ) .....	1409
b) Nutzung ( <i>Meyer</i> ) .....	1410
aa) Mietvertragliche Regelungen ( <i>Meyer</i> ) .....	1410
bb) Services und Servicevertrag ( <i>Meyer</i> ) .....	1410
c) Betrieb ( <i>Meyer</i> ) .....	1411
d) Veräußerung ( <i>Meyer</i> ) .....	1412

## Inhaltsverzeichnis

---

3. Smart Building Operator (Meyer) .....	1412
a) Aufgaben (Meyer) .....	1412
b) Vertrag mit dem Smart Building Operator (Meyer) .....	1412
II. Datenschutzrechtliche Fragen (Freidank/Klausch) .....	1413
1. Datenflüsse im Smart Building (Freidank/Klausch) .....	1413
a) Vorüberlegung: Bestimmung personenbezogener Daten (Freidank/ Klausch) .....	1413
b) Der einfachste Fall: Bewohner und Anbieter (Freidank/Klausch) .....	1414
aa) Bewohner und jeweils ein Anbieter (Freidank/Klausch) .....	1415
bb) Bewohner und mehrere Anbieter (Freidank/Klausch) .....	1416
c) Komplexere Konstellationen (Freidank/Klausch) .....	1417
aa) Smart-Building im Beschäftigungs- oder Mietverhältnis (Freidank/Klausch) .....	1417
bb) Smart-Building im gewerblichen Kontext (Freidank/Klausch) .....	1420
d) Internationale Datentransfers (Freidank/Klausch) .....	1420
aa) Angemessenheitsbeschluss (Freidank/Klausch) .....	1421
bb) Standardvertragsklauseln (Freidank/Klausch) .....	1421
2. Weitere datenschutzrechtliche Anforderungen (Freidank/Klausch) .....	1422
a) Technische und organisatorische Maßnahmen (Freidank/Klausch) .....	1423
b) Lösch- und Sperrkonzepte (Freidank/Klausch) .....	1423
c) Weiterverarbeitung (Freidank/Klausch) .....	1423
3. IT-Sicherheit (Freidank/Klausch) .....	1424
G. Nachhaltigkeit und Gebäudezertifizierungen (Reimann) .....	1425
I. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft in Deutschland (Reimann) .....	1425
1. „Grüne“ Immobilien (Reimann) .....	1425
a) Nachhaltige Immobilien in Deutschland (Reimann) .....	1426
b) Gebäudezertifizierungen (Reimann) .....	1426
aa) Zertifikat der DGNB (Reimann) .....	1429
bb) BREEAM (Reimann) .....	1429
cc) LEED (Reimann) .....	1430
dd) Sonstige Zertifikate (Reimann) .....	1431
c) Grüne Immobilien aus Investorensicht (Reimann) .....	1431
2. Green Lease (Reimann) .....	1432
a) Bedürfnis für „Grüne“ Mietverträge (Reimann) .....	1432
b) Begriffsbestimmung und Definition „Green Lease“ (Reimann) .....	1433
c) Vertragsklauseln für „Grüne“ Mietverträge (Reimann) .....	1434
aa) Regelungsvorschläge für einen „Basis Green Lease“ (Reimann) ...	1434
bb) Vorschläge für ergänzende Regelungen eines „Erweiterten Green Lease“ (Reimann) .....	1436
3. Nachhaltigkeit im Property Management (Reimann) .....	1437
a) Begriffsbestimmung und Definition „Nachhaltiges Property Management“ (Reimann) .....	1437
b) Regelungs- und Handlungsempfehlungen (Reimann) .....	1437
II. Lösungen für „Grüne“ Immobilien auf Ebene der Europäischen Union (Reimann) .....	1438
1. Grundlagen (Reimann) .....	1438
2. Begriff und Inhalt der Taxonomie (Reimann) .....	1439
a) Definition einer ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeit (Reimann) .....	1439
b) Wesentlicher Beitrag zu einem oder mehreren Umweltziele(n), Art. 9 – 16 Taxonomie-VO (Kriterienkatalog) (Reimann) .....	1439

## Inhaltsverzeichnis

c) Keine erhebliche Beeinträchtigung, Art. 17 Taxonomie-VO (Reimann) .....	1440
d) Einhaltung des Mindestschutzes, Art. 18 Taxonomie-VO (Reimann) .	1440
e) Technische Bewertungskriterien der Kommission (Reimann) .....	1441
aa) Grundlagen (Reimann) .....	1441
bb) Beispiel: Renovierung (Reimann) .....	1442
f) Erweiterung von Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Reimann) .....	1443
aa) Einteilung der Anlageprodukte in drei Kategorien (Reimann) ....	1445
bb) Auswirkungen der Taxonomie (Reimann) .....	1445
III. Ausblick (Reimann) .....	1447
H. Steuerrechtliche Aspekte (Eckl/Koch) .....	1448
I. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Eckl/Koch) .....	1448
1. Tatbestand (Eckl/Koch) .....	1448
a) Natürliche Person – Privatvermögen (Eckl/Koch) .....	1448
b) Natürliche Person – Gewerbebetrieb (Eckl/Koch) .....	1449
c) Körperschaft (Eckl/Koch) .....	1450
d) Personengesellschaft (Eckl/Koch) .....	1450
aa) Grundzüge (Eckl/Koch) .....	1450
bb) „Entprägung“ bei GmbH (Eckl/Koch) .....	1450
cc) Vermeidung einer Infektion (Eckl/Koch) .....	1451
2. Werbungskosten/Betriebsausgaben (Eckl/Koch) .....	1451
a) Absetzungen für Abnutzung (AfA) (Eckl/Koch) .....	1452
b) Finanzierungszinsen (Eckl/Koch) .....	1452
c) Sonstige Werbungskosten/Betriebsausgaben (Eckl/Koch) .....	1452
d) Überschusserzielungsabsicht (Totalgewinn) (Eckl/Koch) .....	1452
3. Besteuerung von im Ausland ansässigen Vermietern (Eckl/Koch) .....	1452
a) Ermittlung der Einkünfte (Eckl/Koch) .....	1452
b) Vermeidung einer inländischen Betriebsstätte für Gewerbsteuerzwecke (Eckl/Koch) .....	1453
4. Besonderheiten bei Immobilienfonds (Eckl/Koch) .....	1453
a) Geschlossene Immobilienfonds (Eckl/Koch) .....	1453
b) Offene Immobilienfonds (Eckl/Koch) .....	1454
aa) „Investmentfonds“ (Eckl/Koch) .....	1454
bb) Spezial-Investmentfonds (Eckl/Koch) .....	1455
II. Umsatzsteuerliche Aspekte der Vermietung und Verpachtung (Eckl/Koch) .....	1455
1. Grundsätze (Eckl/Koch) .....	1455
a) Allgemeine Grundlagen (Eckl/Koch) .....	1455
b) Option (Eckl/Koch) .....	1456
2. Abstandszahlungen/mietfreie Zeiten (Eckl/Koch) .....	1456
3. Mieter- oder Vermietersbauten/Zuschüsse (Eckl/Koch) .....	1457
4. Micro-Living/Alters- und Pflegeheime (Eckl/Koch) .....	1457
5. Open Space-Flächen/Co-Working (Eckl/Koch) .....	1458
III. Steuerliche Behandlung von Inventar und Betriebsvorrichtungen sowie von Sonderleistungen (Eckl/Koch) .....	1458
1. Erweiterte Gewerbesteuerkürzung (Eckl/Koch) .....	1458
a) Grundlagen (Eckl/Koch) .....	1458
b) Voraussetzungen (Eckl/Koch) .....	1459
aa) Allgemeine Voraussetzungen (Eckl/Koch) .....	1459
bb) Betriebsvorrichtungen und Zubehör (Eckl/Koch) .....	1459
cc) Sonstiges (Eckl/Koch) .....	1460

## Inhaltsverzeichnis

---

2. Vorgaben im Bereich der Immobilien-Investmentfonds (Eckl/Koch) . . . . .	1460
a) Immobilien-Investmentfonds (Eckl/Koch) . . . . .	1460
b) Spezial-Immobilien-Investmentfonds (Eckl/Koch) . . . . .	1461
IV. Grundsteuerliche Aspekte (Eckl/Koch) . . . . .	1461
I. Vergaberechtliche Aspekte (Pape) . . . . .	1462
I. Keine Anwendung auf Miete und Pacht (Pape) . . . . .	1462
II. Vergabepflichtiger Bauauftrag (Pape) . . . . .	1462
1. Gesamtbetrachtung (Pape) . . . . .	1462
2. Ausnahmen (Pape) . . . . .	1463
J. Beihilferechtliche Aspekte (Nagel) . . . . .	1464
I. Beihilferelevante Vorteile bei der Nutzung von Immobilien (Nagel) . . . . .	1464
II. Freistellungstatbestände (Nagel) . . . . .	1464
III. Ausschluss des Beihilfeverbots (Nagel) . . . . .	1465
1. Marktconformität und Private-Investor-Sicht (Nagel) . . . . .	1465
2. Sonstige Voraussetzungen (Nagel) . . . . .	1466
<b>Kapitel 10 Betrieb</b>	
A. Strukturelle Grundlagen (Stock) . . . . .	1467
I. Grundlagen (Stock) . . . . .	1467
1. Begriffsbestimmung (Stock) . . . . .	1467
2. Ziele und Zielkonflikte (Stock) . . . . .	1468
a) Investmentstrategie (Stock) . . . . .	1468
b) Zu klärende Vorfragen (Stock) . . . . .	1469
c) Kommunikation und Zusammenarbeit (Stock) . . . . .	1470
3. Rechtsnatur des Real Estate Managements (Stock) . . . . .	1470
4. Struktur des Real Estate Managements (Stock) . . . . .	1471
II. Aktuelle Trends und Herausforderungen (Stock) . . . . .	1472
1. Digitalisierung (Stock) . . . . .	1472
2. Risikomanagement (Stock) . . . . .	1473
B. Asset Management (Stock) . . . . .	1475
I. Grundlagen (Stock) . . . . .	1475
1. Begrifflichkeit (Stock) . . . . .	1475
2. Ziele und Aufgaben (Stock) . . . . .	1476
3. Rechtsnatur (Stock) . . . . .	1477
II. Typische Leistungen (Stock) . . . . .	1477
1. Investment-Phase (Stock) . . . . .	1477
2. Bestands-Phase (Stock) . . . . .	1478
a) Strategisches Management (Stock) . . . . .	1478
b) Kaufmännisches Management (Stock) . . . . .	1478
c) Technisches/Infrastrukturelles Management (Stock) . . . . .	1479
d) Risikomanagement (Stock) . . . . .	1480
e) Reporting (Stock) . . . . .	1480
3. Desinvestment-Phase (Stock) . . . . .	1480
III. Vergütung (Stock) . . . . .	1481
IV. Haftungsfragen (Stock) . . . . .	1481
V. Sonstige Regelungen (Stock) . . . . .	1482
C. Property Management (Stock) . . . . .	1483
I. Grundlagen (Stock) . . . . .	1483
1. Begrifflichkeit und Struktur (Stock) . . . . .	1483
2. Ziele und Aufgaben (Stock) . . . . .	1484
3. Rechtsnatur (Stock) . . . . .	1484

## Inhaltsverzeichnis

II. Typische Leistungen ( <i>Stock</i> ) .....	1485
1. Vertrags- und Objektimplementierung ( <i>Stock</i> ) .....	1485
2. Betreuung von Mietverhältnissen ( <i>Stock</i> ) .....	1485
3. Allgemeine Kaufmännische Leistungen ( <i>Stock</i> ) .....	1486
4. Steuerung und Überwachung des technischen Objektmanagements ( <i>Stock</i> ) .....	1486
5. Datenmanagement/Archivierung ( <i>Stock</i> ) .....	1487
6. Wirtschafts- und Budgetplanung ( <i>Stock</i> ) .....	1487
7. Reporting ( <i>Stock</i> ) .....	1488
8. Strategische Funktionen als Unterstützung für das Asset Management ( <i>Stock</i> ) .....	1488
III. Vergütung ( <i>Stock</i> ) .....	1488
IV. Haftungsfragen ( <i>Stock</i> ) .....	1489
V. Sonstige Regelungen ( <i>Stock</i> ) .....	1490
D. Facility Management ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1491
I. Grundlagen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1491
1. Ziele ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1492
2. Aufgaben ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1492
3. Rechtsnatur des Facility Management Vertrages ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1493
4. Lebenszyklus im Facility Management ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1494
II. Typische Leistungen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1495
1. Strategisches Facility Management ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1496
2. Operatives Facility Management ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1496
a) Technisches Gebäudemanagement ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1496
b) Infrastrukturelles Gebäudemanagement ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1498
c) Kaufmännisches Gebäudemanagement ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1498
d) Flächenmanagement ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1498
3. Weitere Leistungen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1499
a) Bestands- und Betriebsdokumentation ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1499
b) CAFM ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1499
4. Übernahme der Betreiberverantwortung ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1500
a) Betreiber ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1500
b) Schutzziele und Umfang ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1500
c) Übertragung der Betreiberverantwortung ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1501
III. Typische Vergütungsstrukturen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1502
1. Grundvergütung ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1502
2. Zusatzvergütung ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1503
3. Leistungsorientierte Vergütung/Service Level Agreements ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1503
IV. Haftung ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1505
1. Leistungsstörungen ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1505
2. Haftung für Schäden ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1506
3. Haftung nach MiLoG ( <i>Wiedenbusch</i> ) .....	1506
E. Besonderheiten bestimmter Assetklassen ( <i>Laas</i> ) .....	1508
I. Hotels ( <i>Laas</i> ) .....	1508
1. Grundlagen ( <i>Laas</i> ) .....	1508
2. Besonderheiten im Asset Management bei Hotelpachtverträgen ( <i>Laas</i> ) ..	1509
a) Abrechnungen ( <i>Laas</i> ) .....	1509
aa) Variable Pachten ( <i>Laas</i> ) .....	1509
bb) Beachtung von Cap-Konten ( <i>Laas</i> ) .....	1511
cc) FF&E-Reserve ( <i>Laas</i> ) .....	1512
dd) Reporting Betreiber ( <i>Laas</i> ) .....	1512

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Zustandsfeststellungen ( <i>Laas</i> ) .....	1513
aa) Abgrenzungslisten ( <i>Laas</i> ) .....	1513
bb) Inventar (FF&E) ( <i>Laas</i> ) .....	1514
cc) Nachweise Wartungen ( <i>Laas</i> ) .....	1514
3. Hotel-Managementverträge ( <i>Laas</i> ) .....	1514
a) Einordnung ( <i>Laas</i> ) .....	1515
aa) Zivilrechtliche Einordnung ( <i>Laas</i> ) .....	1515
bb) Gesellschaftsrechtliche Zustimmungspflichten ( <i>Laas</i> ) .....	1515
b) Hauptpflichten Betreiber ( <i>Laas</i> ) .....	1517
aa) Betriebspflicht ( <i>Laas</i> ) .....	1517
bb) Hotelpersonal ( <i>Laas</i> ) .....	1517
cc) Marke und Marketing ( <i>Laas</i> ) .....	1517
dd) Budget und Abrechnung ( <i>Laas</i> ) .....	1518
ee) Garantien ( <i>Laas</i> ) .....	1518
ff) Key Money ( <i>Laas</i> ) .....	1518
c) Hauptpflichten Eigentümer ( <i>Laas</i> ) .....	1518
aa) Finanzielle Ausstattung ( <i>Laas</i> ) .....	1519
bb) Überlassung des Hotels ( <i>Laas</i> ) .....	1519
d) Vergütung ( <i>Laas</i> ) .....	1519
aa) Gebühren ( <i>Laas</i> ) .....	1519
bb) Umlagen ( <i>Laas</i> ) .....	1519
e) Laufzeit ( <i>Laas</i> ) .....	1520
aa) Maximale Laufzeit ( <i>Laas</i> ) .....	1520
bb) Performance Termination ( <i>Laas</i> ) .....	1520
f) Weitere Regelungen ( <i>Laas</i> ) .....	1520
aa) Haftungsfreistellung ( <i>Laas</i> ) .....	1520
bb) Change of Control ( <i>Laas</i> ) .....	1521
cc) Datenschutz ( <i>Laas</i> ) .....	1521
dd) Schiedsgerichtsklausel ( <i>Laas</i> ) .....	1521
4. Hotelfranchiseverträge ( <i>Laas</i> ) .....	1521
5. Besonderheiten im Asset Management bei Hotelmanagement- und Franchiseverträgen ( <i>Laas</i> ) .....	1521
II. Shopping-Center ( <i>Franke</i> ) .....	1522
1. Grundlagen ( <i>Franke</i> ) .....	1522
2. Werbegemeinschaft ( <i>Franke</i> ) .....	1523
a) Beitrittspflicht der Mieter ( <i>Franke</i> ) .....	1523
aa) Gesellschaftsform ( <i>Franke</i> ) .....	1524
bb) Beitragshöhe ( <i>Franke</i> ) .....	1524
cc) Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit der Beitrittspflicht ( <i>Franke</i> ) .....	1525
b) Vertragsstrafe bei Nichtbeitritt der Mieter ( <i>Franke</i> ) .....	1525
c) Umlage der Kosten der Werbegemeinschaft im Rahmen der Nebenkosten oder freiwilliger Beitritt des Mieters ( <i>Franke</i> ) .....	1526
d) Geschäftsführung der Werbegemeinschaft ( <i>Franke</i> ) .....	1526
3. Center-Manager ( <i>Franke</i> ) .....	1526
a) Rechtliche Einordnung ( <i>Franke</i> ) .....	1526
b) Leistungsinhalte ( <i>Franke</i> ) .....	1527
c) Entscheidungsfreiheit ( <i>Franke</i> ) .....	1528
d) Kosten ( <i>Franke</i> ) .....	1528
4. Parkraumbewirtschaftung ( <i>Franke</i> ) .....	1529
5. Besonderheiten hinsichtlich Nebenkosten ( <i>Franke</i> ) .....	1530
a) Besondere Betriebskostenarten ( <i>Franke</i> ) .....	1530
b) Umlage von Kosten des Center-Managements ( <i>Franke</i> ) .....	1530

## Inhaltsverzeichnis

c) Umlage von Werbekosten ( <i>Franke</i> ) .....	1531
d) Umlage einer Terrorversicherung ( <i>Franke</i> ) .....	1531
F. Telekommunikation ( <i>Enaux</i> ) .....	1533
I. Technische Grundlagen/Arten der Versorgungsnetze ( <i>Enaux</i> ) .....	1533
1. Kupferdoppeladernetze ( <i>Enaux</i> ) .....	1534
2. Koaxiale Breitbandkabelnetze ( <i>Enaux</i> ) .....	1534
3. Glasfasernetze ( <i>Enaux</i> ) .....	1535
II. Vertragliche Versorgungsmodelle ( <i>Enaux</i> ) .....	1535
1. Grundstückseigentümergeklärung ( <i>Enaux</i> ) .....	1536
2. Gestattungsverträge ( <i>Enaux</i> ) .....	1536
a) Sammelinkasso-Modell ( <i>Enaux</i> ) .....	1537
b) Einzelinkasso-Modell ( <i>Enaux</i> ) .....	1538
3. Komplexere Vertragsmodelle bei Eigenbeteiligung der Immobilien- wirtschaft ( <i>Enaux</i> ) .....	1538
4. Immobilienwirtschaftlich relevante Neuregelungen durch die TKG-Novelle ( <i>Enaux</i> ) .....	1539
a) Abschaffung der Umlagefähigkeit in § 2 Nr. 15a) und b) BetrKV ( <i>Enaux</i> ) .....	1539
aa) Auswirkungen auf Bestandsverträge ( <i>Enaux</i> ) .....	1539
bb) Auswirkungen auf Neuverträge ( <i>Enaux</i> ) .....	1540
b) Einhaltung der Vorgaben des Kundenschutzes durch Vermieter und Opt-out-Recht ( <i>Enaux</i> ) .....	1541
c) Neue Refinanzierungsmöglichkeiten für Glasfaser-Gebäudenetze ( <i>Enaux</i> ) .....	1541
aa) Glasfaserbereitstellungsentgelt ( <i>Enaux</i> ) .....	1541
bb) Modernisierungsumlage ( <i>Enaux</i> ) .....	1541
III. Gesetzliche Duldungspflichten ( <i>Enaux</i> ) .....	1542
1. Anschluss von Gebäuden an öffentliche Telekommunikationsnetze – § 134 TKG ( <i>Enaux</i> ) .....	1542
2. Wohnungstich – § 144 Abs. 1 TKG ( <i>Enaux</i> ) .....	1543
3. Mitnutzungsverpflichtung – § 144 Abs. 2 und 3 TKG ( <i>Enaux</i> ) .....	1543
4. Festlegung der Nutzungsbedingungen durch Bundesnetzagentur ( <i>Enaux</i> ) a) Entgelte für den Zugang zu Bestandsnetzen ( <i>Enaux</i> ) .....	1544
b) Entgelte für den Zugang zu neu errichteten Hochgeschwindigkeits- Netzen ( <i>Enaux</i> ) .....	1544
c) Kostenfreie Mitnutzung für den Errichter der Netze ( <i>Enaux</i> ) .....	1545
5. Abstrakt-generelle Festlegung von Zusatzbedingungen durch die Bundes- netzagentur ( <i>Enaux</i> ) .....	1546
6. Ausstattungsverpflichtungen, § 144 Abs. 4–6 TKG ( <i>Enaux</i> ) .....	1546
IV. Ausblick ( <i>Enaux</i> ) .....	1546

### Kapitel 11 Immobilienfinanzierung

A. Kreditfinanzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1549
I. Grundlagen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1550
1. Wer finanziert was ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1551
2. Finanzierungsarten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1552
a) Seniorenfinanzierungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1552
b) Mezzaninefinanzierungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1552
c) Whole Loan Finanzierungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1554
II. Struktur und typische Regelungen eines Darlehensvertrags ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1554
1. Zinsen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1555
a) Festzinsvereinbarung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1556



## Inhaltsverzeichnis

---

b) Variable Verzinsung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1556
c) Zinssicherung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1557
2. Sonstige Finanzierungskosten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1558
a) Bereitstellungsprovision ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1558
b) Bearbeitungsgebühr ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1559
c) Sonstige Kosten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1560
3. Nichtabnahmen und vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ( <i>Mitzkait</i> ) ..	1560
a) Nichtabnahmeentschädigung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1560
b) Vorzeitige Rückzahlung, Vorfälligkeitsentschädigung und Vorfälligkeitsentgelt ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1561
4. Auszahlungsvoraussetzungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1562
5. Finanzkennzahlen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1565
a) Typische Finanzkennzahlen der Immobilienfinanzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1565
b) Berechnung der Finanzkennzahlen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1566
c) Höhe der Finanzkennzahlen und Berechnungstermine ( <i>Mitzkait</i> ) ....	1567
d) Rechtsfolgen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1567
e) Heilungsrechte und Pflichten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1568
6. Sonstige anfängliche und laufende Nebenpflichten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1569
a) Zusicherungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1569
b) Übliche Auflagen und Verpflichtungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1570
aa) Inhalte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1570
bb) Gleichstellung zu Gesellschafterdarlehen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1571
c) Reporting und typische Informationspflichten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1572
d) Kontrollwechsel ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1573
7. Kündigungsrechte des Darlehensgebers ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1573
a) Gesetzliche Kündigungs- und Vertragsanpassungsrechte ( <i>Mitzkait</i> ) ...	1573
b) Typische vertragliche Kündigungsrechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1575
III. Formen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1576
1. Finanzierung des Erwerbs der Immobilie ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1576
a) Erwerb der Immobilie im Asset Deal ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1576
b) Erwerb der Immobilie im Share Deal ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1577
2. Portfoliofinanzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1578
3. Finanzierung von Erbbaurechten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1579
4. Projektfinanzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1580
a) Darlehenstranchen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1581
aa) Ankaufs- oder Grundstückstranche ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1581
bb) Baukredittranche ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1581
cc) Umsatzsteuerlinie ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1582
b) Typische Regelungen der Projektfinanzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1583
aa) Baubezogene Auszahlungsvoraussetzungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1583
bb) Besondere projektbezogene Verpflichtungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1584
cc) Informationspflichten und Bautenstandskontrolle ( <i>Mitzkait</i> ) ....	1585
c) Besonderheiten der Sicherheitenstruktur ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1585
5. Bauträgerfinanzierung ( <i>Gohrke</i> ) .....	1586
a) Finanzierung des Bauträgers ( <i>Gohrke</i> ) .....	1586
aa) Darlehensvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	1586
bb) Sicherheiten ( <i>Gohrke</i> ) .....	1587
cc) Lastenfreistellung ( <i>Gohrke</i> ) .....	1587
b) Finanzierung des Bestellers ( <i>Gohrke</i> ) .....	1587
aa) Finanzierungsnachweis und unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung ( <i>Gohrke</i> ) .....	1588
bb) Darlehensvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	1588

## Inhaltsverzeichnis

cc) Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ( <i>Gohrke</i> ) .....	1588
dd) Sicherheiten ( <i>Gohrke</i> ) .....	1588
c) Haftung der Banken ( <i>Gohrke</i> ) .....	1589
d) Fehlgeschlagene Bauträgerprojekte ( <i>Gohrke</i> ) .....	1589
B. Kreditsicherheiten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1590
I. Grundlagen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1591
1. Sicherungszweck ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1591
2. Sicherheitentreuhänder ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1592
3. Sicherheiten bei internationalen Strukturen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1592
II. Typische Sicherheiten bei Immobilienkrediten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1593
1. Allgemeines ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1593
a) Formen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1593
b) Besonderheiten bei Drittsicherheiten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1594
2. Grundschulden ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1595
a) Entstehung der Grundschuld, Eintragungsprozess und Notarbestätigung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1595
aa) Einigung zwischen Berechtigtem und Begünstigten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1595
bb) Zustimmungserfordernisse ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1596
cc) Eintragung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1598
dd) Notarbestätigung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1599
b) Vorlasten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1600
aa) Vormerkungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1600
bb) Vorkaufrechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1600
cc) Dienstbarkeiten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1601
dd) Reallasten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1602
c) Gesamtgrundschulden ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1603
d) Sofortige Vollstreckbarkeit ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1603
aa) Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Grundstückseigentümer ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1603
bb) Persönliche Haftungsübernahme und Zwangsvollstreckungsunterwerfung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1604
e) Sicherungszweckvereinbarung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1605
f) Ansprüche aus Gebäudeversicherungen und Realrechtsanmeldung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1605
g) Abtretung von Grundschulden ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1606
3. Sicherungsabtretungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1607
a) Abgetretene Rechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1607
aa) Rechte aus Miet- und Pachtansprüchen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1607
bb) Versicherungsansprüche ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1607
cc) Sonstige Ansprüche ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1608
b) Abtretungsanzeige und Einziehungsbefugnis ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1608
c) Verwertung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1608
4. Sicherungseigentum ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1609
5. Kontenpfandrechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1609
a) Verpfändete Rechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1609
b) Entstehung und Verpfändungsanzeige ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1610
c) Vorrangige AGB Pfandrechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1610
d) Verfügungsbefugnis des Darlehensnehmers ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1610
e) Vollstreckung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1611
6. Anteilspfandrechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1611
a) Entstehung und verpfändete Rechte ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1611

## Inhaltsverzeichnis

---

b) Verwertung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1612
c) Darlehensgeber als atypischer Pfandgläubiger ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1613
7. Personalsicherheiten ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1613
a) Bürgschaften ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1614
aa) Entstehen und Akzessorietät ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1614
bb) Einwendungen und Einreden ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1614
cc) Bürgschaft auf erstes Anfordern ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1615
dd) Verbrauchervorschriften ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1615
b) Garantien ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1616
8. Nachrangvereinbarungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1616
a) Rangrücktritts- und Belassungsvereinbarung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1616
b) Interkreditorenvereinbarung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1617
III. Rechtliche Einschränkungen bei der Sicherheitengewährung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1618
1. Kapitalerhaltung und Liquiditätsschutz ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1618
a) Kapitalerhaltungsgebot nach § 30 GmbHG ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1618
b) Liquiditätsschutz gemäß § 15b Abs. 5 S. 1 InsO ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1619
c) Limitation Language ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1619
d) Gesellschaftsrechtliche Einschränkungen bei ausländischen Sicherungsgebern ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1620
2. Anfängliche Übersicherung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1620
C. Kapitalmarktbasierter Finanzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1621
I. Grundlagen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1621
II. Formen kapitalmarktbasierter Fremdfinanzierungen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1622
1. Anleihen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1622
a) Ausgestaltung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1622
b) Platzierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1623
c) Vor- und Nachteile der Finanzierung durch Anleihen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1623
2. Schuldscheindarlehen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1624
a) Rechtliche Einordnung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1624
b) Ausgabe und Syndizierung ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1624
c) Regulatorischer Rahmen ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1625
d) Ausgestaltung des Darlehensvertrages ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1626
3. CMBS – Commercial Mortgage Backed Securities ( <i>Mitzkait</i> ) .....	1627
D. Alternative Finanzierungsformen ( <i>Pahl</i> ) .....	1628
I. Grundlagen ( <i>Pahl</i> ) .....	1628
II. Formen ( <i>Pahl</i> ) .....	1629
1. Crowdlending (Loan-based crowdfunding) ( <i>Pahl</i> ) .....	1629
a) Regulierung ( <i>Pahl</i> ) .....	1629
aa) Echtes P2P Lending ( <i>Pahl</i> ) .....	1629
bb) Unechtes P2P Lending ( <i>Pahl</i> ) .....	1630
cc) Allgemeine Befreiungstatbestände des VermAnlG ( <i>Pahl</i> ) .....	1631
b) Strukturierung ( <i>Pahl</i> ) .....	1631
2. Crowdfunding (Investment-based crowdfunding) ( <i>Pahl</i> ) .....	1632
a) Regulierung ( <i>Pahl</i> ) .....	1633
b) Strukturierung ( <i>Pahl</i> ) .....	1633
3. Initial-Coin-Offering, Tokenisierung (Tokenisation) ( <i>Pahl</i> ) .....	1634
a) Regulierung ( <i>Pahl</i> ) .....	1634
b) Strukturierung ( <i>Pahl</i> ) .....	1636

**Kapitel 12 Immobilienkapitalmarkt**

A. Grundlagen (Kramer/Zentis/Stenzel)	1637
I. Einführung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1638
II. Rechtlicher Rahmen (Kramer/Zentis/Stenzel)	1638
III. Begrifflichkeiten (Kramer/Zentis/Stenzel)	1639
1. Begriff Investmentvermögen (Kramer/Zentis/Stenzel)	1639
a) Organismus für gemeinsame Anlagen (Kramer/Zentis/Stenzel)	1640
b) Gemeinsame Anlage (Kramer/Zentis/Stenzel)	1640
c) Anzahl von Anlegern (Kramer/Zentis/Stenzel)	1641
d) Einsammeln von Kapital (Kramer/Zentis/Stenzel)	1641
e) Festgelegte Anlagestrategie (Kramer/Zentis/Stenzel)	1641
f) Investition zum Nutzen der Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel)	1642
g) Kein operatives Unternehmen außerhalb des Finanzsektors (Kramer/Zentis/Stenzel)	1642
2. Begriff des AIF (Kramer/Zentis/Stenzel)	1643
3. Abgrenzung offen / geschlossen (Kramer/Zentis/Stenzel)	1643
4. Abgrenzung Publikums-AIF / Spezial-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel)	1643
IV. Wesentliche Beteiligte (Kramer/Zentis/Stenzel)	1643
1. Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kramer/Zentis/Stenzel)	1643
a) Kollektive Vermögensverwaltung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1644
b) Nebentätigkeiten (Kramer/Zentis/Stenzel)	1644
c) Erlaubnispflicht (Kramer/Zentis/Stenzel)	1644
d) Registrierung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1644
2. Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel)	1645
a) Professionelle Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel)	1645
b) Semi-professionelle Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel)	1646
c) Privatanleger (Kramer/Zentis/Stenzel)	1647
3. Verwahrstelle (Kramer/Zentis/Stenzel)	1647
a) Aufgaben der Verwahrstelle (Kramer/Zentis/Stenzel)	1647
b) Zustimmungspflichtige Geschäfte für einen AIF (Kramer/Zentis/Stenzel)	1648
c) Weisungen (Kramer/Zentis/Stenzel)	1649
d) Geltendmachung von Ansprüchen für Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel)	1649
e) Eskalationsprozess (Kramer/Zentis/Stenzel)	1649
f) Person der Verwahrstelle, Auswahl (Kramer/Zentis/Stenzel)	1649
4. BaFin (Kramer/Zentis/Stenzel)	1650
5. Abschlussprüfer (Kramer/Zentis/Stenzel)	1650
6. Bewerter (Kramer/Zentis/Stenzel)	1651
V. Strukturprinzipien (Kramer/Zentis/Stenzel)	1651
1. Strukturelle Anforderungen an den Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (Kramer/Zentis/Stenzel)	1651
a) Aufbauorganisation (Kramer/Zentis/Stenzel)	1651
b) Funktionstrennung zwischen Portfolioverwaltung und Risikomanagement (Kramer/Zentis/Stenzel)	1651
c) Risikomanagement (Kramer/Zentis/Stenzel)	1652
d) Compliance (Kramer/Zentis/Stenzel)	1652
e) Interne Revision (Kramer/Zentis/Stenzel)	1652
f) Interessenkonflikte (Kramer/Zentis/Stenzel)	1653
g) Vergütung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1653
h) Auslagerung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1654
aa) Bloßer Fremdbezug/Beratung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1654
bb) „Einfache“ Auslagerung (Kramer/Zentis/Stenzel)	1655

## Inhaltsverzeichnis

---

cc) Auslagerung der Portfolioverwaltung oder des Risikomanagements (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1655
dd) Praxisfragen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1656
2. Investmentvermögen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1656
a) Anlagebedingungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1656
b) Verbot unternehmerischer Betätigung (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1657
c) Kreditaufnahme und Belastungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1657
d) Darlehensgewährung und Garantieverbot (Kramer/Zentis/Stenzel) ....	1657
e) Risikomischung (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1657
f) Gesetzliche Informationspflichten (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1658
g) Vertriebszulassung (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1658
B. Offene Immobilienfonds (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1660
I. Überblick über die Investitionsstruktur (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1660
II. Sondervermögen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1661
1. Rechtliche Systematik eines Sondervermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) ..	1661
2. Treuhänderstellung der KVG (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1661
3. Rechtsstellung der Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1662
4. Rechtsgeschäfte betreffend das Sondervermögen/Haftungssituation (Kra- mer/Zentis/Stenzel) .....	1663
5. Insolvenzschutz (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1664
6. Wertpapiermäßige Verbriefung der Anteile/ Erwerb von Anteilen/ Übertragbarkeit; Anteilwert (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1664
7. Recht zur Rückgabe der Anteile (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1666
8. Rücknahmeaussetzung (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1667
9. Ausschüttungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1668
III. Der Zyklus eines Sondervermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1668
1. Die Auflage eines Sondervermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1668
2. Die Bestandphase des Sondervermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1669
a) Zulässige Vermögensanlagen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1670
aa) Immobilien (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1670
bb) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Kramer/Zentis/ Stenzel) .....	1671
cc) Bewirtschaftungsgegenstände (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1671
dd) Liquiditätsanlagen und Derivate (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1672
b) Fremdfinanzierung und Belastung von Vermögensgegenständen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1672
c) Gesellschafterdarlehen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1674
d) Laufende Verwaltung des Sondervermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) ..	1675
3. Auflösung des Sondervermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1675
C. Geschlossene Immobilienfonds (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1677
I. Übersicht (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1678
II. Geschlossene AIFs (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1678
1. Rechtliche Systematik eines geschlossenen AIFs (Kramer/Zentis/Stenzel)	1678
a) Rechtliche Selbständigkeit der InvKG/Rolle der KVG (Kramer/ Zentis/Stenzel) .....	1679
b) Geschlossenes Sondervermögen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1680
c) Keine operative Tätigkeit (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1680
2. Fonds-Dokumentation (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1682
a) Publikums-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1682
b) Spezial-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1683
3. Rechtsstellung der KVG (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1684
4. Rechtsstellung der Verwahrstelle (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1685

## Inhaltsverzeichnis

5. Rechtsstellung der Anleger (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1685
a) Unmittelbare Beteiligungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1685
b) Mittelbare Beteiligungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1685
6. Haftungssituation (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1686
a) Unmittelbare Beteiligungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1686
b) Mittelbare Beteiligungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1687
7. Insolvenzschutz (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1687
8. Rechtliche Qualifikation der Anteile an geschlossenen AIF/Erwerb bzw. Ausgaben von Anteilen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1687
9. Recht zur Rückgabe der Anteile/Rücktrittsrechte (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1687
10. Kündigungsmöglichkeiten (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1688
11. Übertragbarkeit der Anteile (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1688
12. Auszahlungen und Ausschüttungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1689
III. Der Zyklus eines geschlossenen AIFs (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1689
1. Die Auflage eines geschlossenen AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1689
2. Der Vertrieb des geschlossenen Investmentvermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1690
a) Vertrieb von geschlossenen Publikums-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) ..	1690
b) Vertrieb von geschlossenen Spezial-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1691
c) Anstehende Veränderungen beim sog. Pre-Marketing (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1691
3. Die Bestandsphase des geschlossenen Investitionsvermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1693
a) Zulässige Vermögensgegenstände, Anlagegrenzen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1693
aa) Publikums-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1693
bb) Spezial-AIF (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1694
b) Fremdfinanzierung und Belastung von Vermögensgegenständen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1695
c) Gesellschafterdarlehen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1696
d) Darlehens-Fonds (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1697
e) Implementierung ESG-Vorgaben/Offenlegungs-VO (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1697
f) Laufende aufsichtsrechtliche Verpflichtungen (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1698
4. Auflösung des geschlossenen Investitionsvermögens (Kramer/Zentis/Stenzel) .....	1699

### Kapitel 13 Zwangsvollstreckung und Insolvenz

A. Immobiliervollstreckung (Tigges) .....	1701
I. Grundlagen (Tigges) .....	1702
II. Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen (Tigges) .....	1702
1. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen (Tigges) .....	1703
2. Allgemeine Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung (Tigges) .....	1704
a) Titel (Tigges) .....	1704
b) Vollstreckungsklausel (Tigges) .....	1705
c) Zustellung (Tigges) .....	1705
3. Besondere Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung (Tigges) .....	1705
a) Eintritt des Kalendertages (Tigges) .....	1706
b) Sicherheitsleistung (Tigges) .....	1706
c) Sicherungsvollstreckung (Tigges) .....	1706
d) Wartefristen (Tigges) .....	1706
e) Zug um Zug (Tigges) .....	1706

## Inhaltsverzeichnis

---

4. Vollstreckungshindernisse (Tigges) .....	1707
a) Allgemeine Vollstreckungshindernisse (Tigges) .....	1707
b) Vollstreckungsvereinbarungen (Tigges) .....	1708
c) Einzelvollstreckung bei Insolvenz (Tigges) .....	1708
III. Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen/Gegenstände der Immobilienvollstreckung (Tigges) .....	1709
1. Grundstücke sowie gleichgestellte Recht und Sachen (Tigges) .....	1709
a) Selbstständiges Grundstück (Tigges) .....	1709
b) Gleichgestellte Rechte (Tigges) .....	1709
c) Gleichgestellte Sachen (Tigges) .....	1709
2. Bruchteile (Tigges) .....	1709
3. Gegenstände, auf die sich die Hypothek erstreckt (Tigges) .....	1710
IV. Zwangshypothek (Tigges) .....	1710
1. Normzweck von § 867 ZPO und Systematik (Tigges) .....	1710
2. Vollstreckungsrechtliche Erfordernisse zur Eintragung der Zwangs- hypothek (Tigges) .....	1711
3. Verfahren bei Eintragungshindernissen (Tigges) .....	1712
4. Zwangshypothek im Insolvenzverfahren (Tigges) .....	1712
V. Zwangsversteigerung (Tigges) .....	1713
1. Allgemeines (Tigges) .....	1713
a) Überblick (Tigges) .....	1713
b) Rangklassen der Gläubiger, § 10 ZVG (Tigges) .....	1713
2. Zwangsversteigerungsantrag des Gläubigers (Tigges) .....	1714
3. Vollstreckbare Titel (Tigges) .....	1714
4. Rechtsschutzbedürfnis des Gläubigers (Tigges) .....	1714
5. Anordnung der Zwangsversteigerung/Wirkungen (Tigges) .....	1714
6. Umfang der Beschlagnahme (Tigges) .....	1715
7. Beitritt weiterer Gläubiger (Tigges) .....	1716
8. Einstellung des Verfahrens (Tigges) .....	1716
9. Versteigerung (Tigges) .....	1716
a) Vorbereitung (Tigges) .....	1716
b) Durchführung (Tigges) .....	1717
10. Wirkungen des Zuschlags (Tigges) .....	1718
11. Verteilungsverfahren (Tigges) .....	1718
VI. Zwangsverwaltung (Tigges) .....	1718
1. Allgemeines (Tigges) .....	1718
2. Voraussetzungen und Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens (Tigges) .....	1719
a) Beschlagnahme (Tigges) .....	1720
b) Entzug der Verwaltungs- und Nutzungsbefugnis (Tigges) .....	1720
3. Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters (Tigges) .....	1720
4. Grundsätze der Erlösverteilung (Tigges) .....	1721
5. Beendigung der Zwangsverwaltung/Aufhebung des Verfahrens (Tigges) .....	1721
B. Immobilie in der Insolvenz (Meyer) .....	1723
I. Bedeutung (Meyer) .....	1724
1. Insolvenz und Insolvenzrisiko (Meyer) .....	1724
2. Ziele des Insolvenzrechts (Meyer) .....	1724
3. Wesentliche Fragestellungen (Meyer) .....	1725
4. Krisenerkennung (Meyer) .....	1725
II. Grundlagen (Meyer) .....	1726
1. International anwendbares Recht (Meyer) .....	1726

## Inhaltsverzeichnis

2. Insolvenzgründe (Meyer) .....	1726
a) Zahlungsunfähigkeit (Meyer) .....	1727
b) Drohende Zahlungsunfähigkeit (Meyer) .....	1727
c) Überschuldung (Meyer) .....	1727
3. Verfahrensarten (Meyer) .....	1728
a) Außergerichtliche Sanierung (Meyer) .....	1728
b) Vorsinsolvenzliches Restrukturierungsverfahren (Meyer) .....	1728
c) Regelverfahren (Meyer) .....	1729
aa) Insolvenzeröffnungsverfahren (Meyer) .....	1730
bb) Eröffnetes Insolvenzverfahren (Meyer) .....	1730
cc) Verfahrensbeendigung (Meyer) .....	1731
d) Eigenverwaltung (Meyer) .....	1732
e) Insolvenzplanverfahren (Meyer) .....	1732
f) Schutzschirmverfahren (Meyer) .....	1733
4. Auswirkung auf Einzelzwangsvollstreckungen (Meyer) .....	1733
5. Auswirkung auf Rechtsstreitigkeiten (Meyer) .....	1734
6. Geschäftsleiterhaftung (Meyer) .....	1734
a) Verspätete Insolvenzantragstellung (Meyer) .....	1734
b) Masseschädliche Zahlungen nach Insolvenzreife (Meyer) .....	1735
c) Zweckwidrige Verwendung von Baugeld (Meyer) .....	1736
7. Begründung von Neuverbindlichkeiten/Abschluss von Neuverträgen (Meyer) .....	1736
a) Insolvenzeröffnungsverfahren (Meyer) .....	1736
b) Eröffnetes Insolvenzverfahren (Meyer) .....	1736
c) Masseunzulänglichkeit /Nicht erfüllte Masseverbindlichkeiten (Meyer) .....	1737
III. Abwicklung wechselseitiger immobilienbezogener Verträge (Meyer) .....	1738
1. Wahlrecht des Insolvenzverwalters (Meyer) .....	1738
a) Grundsatz des § 103 InsO (Meyer) .....	1738
aa) Anwendbarkeit (Meyer) .....	1738
bb) Wirkung (Meyer) .....	1739
b) Teilbare Leistungen nach § 105 InsO (Meyer) .....	1740
2. Zulässigkeit von vertraglichen Lösungsklauseln (Meyer) .....	1740
a) Insolvenzbedingte Lösungsklauseln (Meyer) .....	1740
b) Restrukturierungsbedingte Lösungsklauseln (Meyer) .....	1741
3. Besonderheiten einzelner Vertragsverhältnisse (Meyer) .....	1742
a) Maklerverträge (Meyer) .....	1742
b) Bauverträge (Meyer) .....	1743
aa) Insolvenz des Auftragnehmers (Meyer) .....	1743
bb) Insolvenz des Auftraggebers (Meyer) .....	1745
c) Miet- und Pachtverträge (Meyer) .....	1746
aa) Insolvenz des Mieters (Meyer) .....	1746
bb) Insolvenz des Vermieters (Meyer) .....	1748
d) Erbbaurecht (Meyer) .....	1750
aa) Insolvenz des Erbbauberechtigten (Meyer) .....	1750
bb) Insolvenz des Grundstückseigentümers (Meyer) .....	1753
IV. Immobilie als Teil der Insolvenzmasse (Meyer) .....	1753
1. Abwicklung nicht vollständig erfüllter Kaufverträge (Meyer) .....	1753
a) Wirksamkeit von Verfügungen (Meyer) .....	1753
aa) Eröffnetes Insolvenzeröffnungsverfahren (Meyer) .....	1753
bb) Eröffnetes Insolvenzverfahren (Meyer) .....	1754
b) Wahlrecht des Insolvenzverwalters (Meyer) .....	1755
aa) Insolvenz des Käufers (Meyer) .....	1755
bb) Insolvenz des Verkäufers (Meyer) .....	1755



## Inhaltsverzeichnis

---

2. Besonderheiten bei Bauträgerverträgen (Meyer) .....	1756
a) Insolvenz des Bauträgers (Meyer) .....	1756
b) Insolvenz des Erwerbers (Meyer) .....	1757
3. Verwertung der Immobilie durch den Insolvenzverwalter (Meyer) .....	1757
a) Freigabe (Meyer) .....	1757
b) Verwertung (Meyer) .....	1758
aa) Freihändige Verwertung (Erwerb durch Dritte aus der Insolvenzmasse) (Meyer) .....	1758
bb) Zwangsweise Verwertung (Meyer) .....	1759
c) Zwangsverwaltung (Meyer) .....	1760
V. Anfechtungsrisiken bei immobilienbezogenen Geschäften (Meyer) .....	1760
1. Grundsätze (Meyer) .....	1760
2. Anfechtungstatbestände (Meyer) .....	1760
3. Praxisrelevante Fragestellungen (Meyer) .....	1761
VI. Auswirkung der Insolvenz auf Sicherheiten Dritter (Meyer) .....	1762
1. Aussonderung (Meyer) .....	1762
2. Absonderung (Meyer) .....	1762

### Kapitel 14 Versicherungen

A. Versicherung von Bau und Planungsrisiken (Fortmann) .....	1765
I. Grundlagen (Fortmann) .....	1765
II. Sachversicherungen (Fortmann) .....	1766
1. Bauleistungsversicherung (Fortmann) .....	1766
a) Versicherte Sachen (Fortmann) .....	1767
b) Versicherte Gefahren und Schäden (Fortmann) .....	1768
c) Versicherte Interessen (Fortmann) .....	1769
d) Versicherungsort (Fortmann) .....	1770
e) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1770
f) Sonstige Regelungen (Fortmann) .....	1770
aa) Obliegenheiten (Fortmann) .....	1770
bb) Zeitlicher Umfang des Versicherungsschutzes (Fortmann) .....	1771
2. Feuerrohbauversicherung (Fortmann) .....	1771
III. Haftpflichtversicherungen (Fortmann) .....	1772
1. Betriebs-Haftpflichtversicherungen für die Bauhaupt-, Bauneben- gewerbe, Bauträger und Generalunternehmer (Fortmann) .....	1772
a) Versichertes Risiko (Fortmann) .....	1773
aa) Betriebshaftpflichtrisiko (Fortmann) .....	1773
bb) Produkthaftpflichtrisiko (Fortmann) .....	1773
cc) Umweltrisiko (Fortmann) .....	1774
b) Gegenstand der Versicherung/Leistungserweiterungen (Fortmann) ...	1774
aa) Betriebshaftpflichtrisiko (Fortmann) .....	1775
bb) Produkthaftpflichtrisiko (Fortmann) .....	1778
c) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1779
d) Versicherungsfall und versicherter Zeitraum (Fortmann) .....	1780
e) Mitversicherte Personen (Fortmann) .....	1781
f) Ausschlüsse (Fortmann) .....	1781
aa) Betriebshaftpflichtrisiko (Fortmann) .....	1782
bb) Produkthaftpflichtrisiko (Fortmann) .....	1782
2. Architekten-Haftpflichtversicherung (Fortmann) .....	1783
a) Versichertes Risiko (Fortmann) .....	1783
b) Gegenstand der Versicherung/Leistungserweiterungen (Fortmann) ...	1784
c) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1785

## Inhaltsverzeichnis

d) Versicherungsfall und versicherter Zeitraum (Fortmann) .....	1786
e) Mitversicherte Personen (Fortmann) .....	1787
f) Ausschlüsse (Fortmann) .....	1787
aa) Vorsätzlich herbeigeführte Schäden (Fortmann) .....	1787
bb) Pflichtwidrigkeitsklausel (Fortmann) .....	1787
cc) Überschreitung von Bauzeit, Fristen und Terminen (Fortmann) ..	1788
dd) Überschreitung von ermittelten Kosten (Fortmann) .....	1788
3. Bauherren-Haftpflichtversicherung (Fortmann) .....	1788
a) Versichertes Risiko (Fortmann) .....	1789
b) Gegenstand der Versicherung/Leistungserweiterungen (Fortmann) ...	1790
c) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1790
d) Versicherungsfall und versicherter Zeitraum (Fortmann) .....	1790
e) Mitversicherte Personen (Fortmann) .....	1791
f) Ausschlüsse (Fortmann) .....	1791
aa) Vorsätzlich herbeigeführte Schäden (Fortmann) .....	1791
bb) Weitere Ausschlüsse (Fortmann) .....	1791
B. Versicherung von Immobilienrisiken (Fortmann) .....	1792
I. Grundlagen (Fortmann) .....	1792
II. Sachrisiken (Fortmann) .....	1793
1. Gebäudeversicherungen (Fortmann) .....	1793
a) Versicherte Sachen (Fortmann) .....	1793
b) Versicherte Gefahr und Schäden (Fortmann) .....	1794
c) Versicherungsort (Fortmann) .....	1794
d) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1794
2. Photovoltaikversicherung (Fortmann) .....	1794
III. Haftpflichtrisiken (Fortmann) .....	1795
1. Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung (Fortmann) .....	1795
a) Versichertes Risiko (Fortmann) .....	1796
b) Gegenstand der Versicherung/Leistungserweiterungen (Fortmann) ...	1796
c) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1797
d) Versicherungsfall und versicherter Zeitraum (Fortmann) .....	1797
e) Mitversicherte Personen (Fortmann) .....	1798
f) Ausschlüsse (Fortmann) .....	1798
2. Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen für Hausverwalter bzw. Immobilienmakler (Fortmann) .....	1798
a) Versichertes Risiko (Fortmann) .....	1798
b) Gegenstand der Versicherung/Leistungserweiterungen (Fortmann) ...	1799
c) Versicherungsleistungen (Fortmann) .....	1799
d) Versicherungsfall und versicherter Zeitraum (Fortmann) .....	1800
e) Mitversicherte Personen (Fortmann) .....	1800
f) Ausschlüsse (Fortmann) .....	1800
<b>Sachverzeichnis</b> .....	<b>1801</b>

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG