

Inhaltsverzeichnis

Teil I Allgemeines

Kapitel 1

Eigentum und sonstige Rechte an Grundstücken 21

Dr. David Elshorst, Rechtsanwalt

1. Eigentum und Besitz an Grundstücken 24
2. Sonstige Rechte an Grundstücken 34
3. Besonderheiten bei immobilienbezogenen Rechten in den neuen Bundesländern 53
4. Weiterführende Literatur 56

Kapitel 2

Beurkundungsrecht 57

Dr. Klaus Minuth, Rechtsanwalt und Notar

1. Materielles Recht 59
2. Verfahrensrecht 70
3. Weiterführende Literatur 79

Kapitel 3

Grundbuch und Liegenschaftskataster 80

Karlheinz Gamer

1. Grundbuchsystem 82
2. Organe des Grundbuchwesens 84
3. Aufteilung des Grundbuchs 86
4. Grundzüge des Grundbuchverfahrensrechts 88
5. Liegenschaftskataster 95
6. Weiterführende Literatur 108

Kapitel 4

Die Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 109

Dr. Hans-Josef Schneider und Regina Oldenburg

1. Begriffsbestimmungen 111
2. Die Begründung von Sondereigentum 113
3. Sondernutzungsrechte 116
4. Die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft 118
5. Die Miteigentümerordnung 118
6. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer 121
7. Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung 122
8. Die Entziehung des Wohnungseigentums 126
9. Der Verwalter 127
10. Sonderfragen 128
11. Weiterführende Literatur 131

Kapitel 5

Allgemeine Geschäftsbedingungen 132

Wolfgang Usinger

1.	Der Anwendungsbereich der Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	134
2.	Was sind AGB	138
3.	Wie werden AGB Vertragsbestandteil	142
4.	Rechtsfolgen der Vereinbarung unwirksamer Klauseln	146
5.	Auslegung von AGB und unwirksame Klauseln	150
6.	Inhaltskontrolle von AGB	152
7.	Der Anspruch auf Unterlassung von AGB (§§ 111 ff. UKlaG)	174
8.	Weiterführende Literatur	176

Teil II Grundstückskauf und Erbaurecht

Kapitel 6

Der Grundstückskaufvertrag 179

Dr. Christian Keilich

1.	Rechtliche Grundlagen	181
2.	Parteien des Kaufvertrags	182
3.	Vertretung der Parteien	187
4.	Kaufgegenstand	189
5.	Kaufpreis	191
6.	Wirtschaftlicher Übergang der Immobilie	199
7.	Eigentumswechsel	205
8.	Mängelhaftung	207
9.	Freistellungen	213
10.	Sicherheiten	216
11.	Finanzierungsaspekte	220
12.	Kosten, Grunderwerbsteuer	221
13.	Umsatzsteuer und andere Steuern	222
14.	Kartellfreigabe	222
15.	Option, Vorvertrag und ähnliche Instrumente	223
16.	Weiterführende Literatur	226

Kapitel 7

Der Kauf vom Bauträger 227

Jens Bock

1.	Rechtsnatur und Gestaltungsvorgaben	229
2.	Vertragsgegenstand	232
3.	Kaufpreis	234
4.	Zahlung nach Baufortschritt (§ 3 MaBV)	235
5.	Zahlung gegen Bürgschaft (§ 7 MaBV)	243
6.	Übergabe/Abnahme	246
7.	Besonderheiten bei Wohnungseigentumsanlagen	247
8.	Mängelhaftung	250
9.	Rückabwicklung	253

10.	Schiedsklausel und Schiedsvereinbarung	254
11.	Weiterführende Literatur	254

Kapitel 8

Die Immobilie in der Insolvenz und in der Zwangsversteigerung	255
--	------------

Wolfgang Usinger, Regina Oldenburg und Doreen König

1.	Der Grundstückskaufvertrag in der Insolvenz	257
2.	Der Immobilienerwerb aus der Insolvenz	266
3.	Die Immobilie in der Zwangsversteigerung	270
4.	Mietverhältnisse in der Insolvenz	282
5.	Weiterführende Literatur	287

Kapitel 9

Das Erbbaurecht	288
----------------------------------	------------

Reinhard Scheer-Hennings

1.	Begriff und praktische Bedeutung des Erbbaurechts	290
2.	Begründung des Erbbaurechts	292
3.	Inhalt des Erbbaurechts	293
4.	Entgelt für das Erbbaurecht	303
5.	Belastung des Erbbaurechtes	308
6.	Sonderformen des Erbbaurechtes	309
7.	Beendigung des Erbbaurechtes	311
8.	Veräußerung und Erwerb des Erbbaurechtes	313
9.	Grunderwerbsteuer	314
10.	Weiterführende Literatur	316

Teil III Gesellschaftsrecht/Gesellschaftskauf

Kapitel 10

Gesellschaftsrecht	319
-------------------------------------	------------

Christine Koziczinski

1.	Überblick	321
2.	Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	323
3.	Die GmbH & Co. KG	337
4.	Die luxemburgische Societé à responsabilité limitée (S.a.r.l.)	345
5.	Weiterführende Literatur	350

Kapitel 11

Der Kauf der Immobiliengesellschaft	351
--	------------

Cornelia Thaler und Dr. Fabian Böhm

1.	Vorvertragliche Phase	353
2.	Gestaltung des Kaufvertrages über eine Immobiliengesellschaft	361
3.	Weiterführende Literatur	376

Kapitel 12

Joint Ventures	377
---------------------------------	------------

Dr. Kerstin Kopp

1.	Grundlagen des Joint Ventures	378
2.	Der Joint-Venture-Vertrag	381

3.	Der Gesellschaftervertrag	389
4.	Weiterführende Literatur	389

Kapitel 13

Geschlossene Immobilienfonds	390
---	------------

Dr. Sandra Thiel

1.	Grundlagen	391
2.	Begriffsbestimmung	391
3.	Finanzierung	393
4.	Fondsmodelle	394
5.	Konzeption geschlossener Immobilienfonds	395
6.	Besonderheiten von Publikumsfondsgesellschaften	406
7.	Vorteile und Risiken des geschlossenen Immobilienfondskonzepts für den Investoren	407
8.	Kriterien für die Entscheidungsfindung bei Investments in geschlossene Immobilienfonds	409
9.	Weiterführende Literatur	410

Kapitel 14

Immobilienfonds/Investmentrecht	411
--	------------

Dr. Sven Zeller, Dr. Alexandra Uhl und Lars Thiessen

1.	Investmentvermögen	413
2.	Die Kapitalverwaltungsgesellschaft	415
3.	Rolle der Verwahrstelle	417
4.	Immobilien-Sondervermögen	418
5.	Fonds für institutionelle Anleger – Spezial-Sondervermögen	424
6.	Fondsunterlagen/Fondsverträge	425
7.	Auslagerung von Aufgaben der KVG	426
8.	„Geschlossene“ offene Immobilien-Sondervermögen und AnsFuG	427
9.	Rücknahme von Anteilen	428
10.	Ausgabe von Anteilen	432
11.	Übergangsvorschriften für Immobilien-Sondervermögen	432
12.	Geschlossene Fonds mit Investitionsschwerpunkt Immobilien	433
13.	Weiterführende Literatur	436

Kapitel 15

Immobilien-AG/GREIT und Börsengang	437
---	------------

Markus Pfüller

1.	Einführung	439
2.	German Real Estate Investment Trusts	439
3.	Börsengang des GREIT	450
4.	Delisting	466
5.	Weiterführende Literatur	466

Teil IV Planung und Bebauung von Grundstücken**Kapitel 16****Recht der Architekten und Ingenieure 469***Dr. Kristina Jaeger*

1. Recht der Architekten 470
2. Recht der Ingenieure und Sonderfachleute 497
3. Generalplaner 499
4. Weiterführende Literatur 501

Kapitel 17**Projektmanagement/Projektsteuerung 503***Stefan Löchner*

1. Grundlagen 504
2. Leistungsinhalte von Projektmanagementverträgen 510
3. Rechtsnatur von Projektmanagementverträgen 516
4. Vergütung 518
5. Abnahme, Mängelrechte und Haftung 520
6. Rechtsberatende Tätigkeit des Projektmanagers 523
7. Weiterführende Literatur 526

Kapitel 18**Bauverträge 527***Stefan Löchner und Thomas Reischauer*

1. Typen des Bauvertrages 530
2. Rechtliche Grundlagen des Bauvertrages 535
3. Formvorschriften für den Bauvertrag 540
4. Die Herstellung des vereinbarten Werkes 541
5. Die Vergütung der Bauleistungen 543
6. Gefahrtragung 555
7. Abnahme 556
8. Mängelansprüche 560
9. Bauzeit, Verzug mit der Bauleistung, Vertragsstrafe 574
10. Vorzeitige Beendigung durch Kündigung 579
11. Sicherung von Ansprüchen 582
12. Weiterführende Literatur 586

Kapitel 19**Der Anlagenbauvertrag 587***Dr. Klaus Minuth*

1. Überblick 589
2. Rechtliche Grundlagen des Anlagenbauvertrages 590
3. Beteiligte beim Anlagenbauvertrag 593
4. Die Vertragsabwicklung 596
5. Nachlaufende Verträge 606
6. Build-Operate-Transfer-Modelle 608
7. Weiterführende Literatur 614

Kapitel 20

Ausschreibung und Vergabe durch öffentliche Auftraggeber 615
Steffen Amelung und Dr. Rut Herten-Koch

1. Einleitung 617
2. Vergaberechtliche Systematik und Grundbegriffe 617
3. Öffentlicher Auftraggeber 619
4. Öffentlicher Auftrag 621
5. Grundsätze der Vergabe 625
6. Die Verfahrensarten und ihr Rangverhältnis 625
7. Wesentliche Schritte eines Vergabeverfahrens 626
8. Rechtsschutz im Vergabeverfahren 632
9. Weiterführende Literatur 641

Kapitel 21

Altlasten 642
Dr. Horst Schlemminger

1. Die Gefahren des uneinheitlichen Sprachgebrauchs 644
2. Beschreibung der mit Altlasten verbundenen Risiken 645
3. Die Haftung für Altlasten nach öffentlichem Recht 647
4. Verwaltungsverfahren und die Abwehr von Verwaltungsakten 671
5. Die zivilrechtliche Verantwortung für Altlasten 673
6. Versicherungsrecht 676
7. Altlasten und Steuern 677
8. Die strafrechtliche Verantwortung für Altlasten 678
9. Ausgliederung von Umwelthaftungsrisiken 679
10. Weiterführende Literatur 679

Kapitel 22

Immobilienbezogenes Energierecht 681
Dr. Cornelia Kermel

1. Energieeffizienz von Gebäuden 682
2. Messwesen 686
3. Kundenanlagen und geschlossene Verteilernetze 688
4. Wärme-Contracting 693
5. Weiterführende Literatur 695

Kapitel 23

Nachhaltigkeitszertifizierung und „grüne“ Immobilienverträge 696
Dr. Horst Schlemminger

1. Die Bedeutung von Green Building-Zertifikaten für den Immobilienwert 698
2. Green Building-Zertifikate in der Immobilientransaktion 700
3. „Grüne“ Mietverträge 704
4. „Grüne“ Bauverträge 708
5. Zertifizierungsverträge 709
6. Schlüsselfunktion des Auditors 712

7.	Zertifizierungswesen – Erweiterung der Leistungsbilder von Asset- und Facility-Managern	713
8.	Die Kosten der energetischen Modernisierung/Sanierung als steuerliche Abzugsposition	714
9.	Nachhaltigkeit als Anforderung bei der Vergabe öffentlicher Aufträge	715
10.	Weiterführende Literatur	715

Teil V Vermietung und Verwaltung

Kapitel 24

Geschäftsraummiete und Dauernutzungsrecht	719
--	------------

Doreen König

1.	Geschäftsraummiete	721
2.	Dauernutzungsrecht	746
3.	Weiterführende Literatur	751

Kapitel 25

Wohnraummiete	752
--------------------------------	------------

Dr. Gerold M. Jaeger

1.	Allgemeines	753
2.	Miete, Nebenkosten und Kosten der Instandhaltung	754
3.	Kündigungsschutz bei der Wohnraummiete	759
4.	Energetische Modernisierung	761
5.	Übergangsregelungen	765
6.	Weiterführende Literatur	766

Kapitel 26

Hotelverträge	767
--------------------------------	------------

Thomas Reischauer

1.	Vertragstypen	769
2.	Die immobilienbezogenen Hotelverträge im Einzelnen	773
3.	Weiterführende Literatur	794

Kapitel 27

Facility Management	795
--------------------------------------	------------

Sabine Usinger

1.	Begriff, Wesen und rechtliche Einordnung des Facility Managements	797
2.	Kaufmännisches Facility Management	801
3.	Technisches und infrastrukturelles Facility Management (Wartung und Service)	812
4.	Center-Management – Zusätzliche Leistungsmerkmale	823
5.	Weiterführende Literatur	825

Teil VI Finanzierung

Kapitel 28

Die klassische Immobilienfinanzierung 829

Christian Trenkel

1.	Einführung	831
2.	Darlehensgeber	831
3.	Beleihungswert, Beleihungsgrenze und Kapitaldienstfähigkeit	833
4.	Abschluss von Finanzierungsverträgen	835
5.	Vertragsdurchführung und Vertragsbeendigung	837
6.	Darlehenssicherheiten	845
7.	Sonstige Darlehenssicherheiten	853
8.	Sog. Überkreuzbesicherung	857
9.	Weiterführende Literatur	858

Kapitel 29

Projektfinanzierung 859

Dr. Beda Wortmann

1.	Einleitung	860
2.	Grundlegende Merkmale der Projektfinanzierung	862
3.	Beteiligte an der Projektfinanzierung	866
4.	Projektphasen	869
5.	Mögliche Finanzierungsinstrumente	872
6.	Typische Vertragsklauseln bei der Gestaltung von Kreditverträgen	875
7.	Weiterführende Literatur	877

Kapitel 30

Mezzanine-Finanzierungen 878

Tobias Schulten

1.	Begriffsdefinition von Mezzanine-Finanzierungen	879
2.	Merkmale einer Mezzanine-Finanzierung	879
3.	Gründe für eine Mezzanine-Finanzierung	880
4.	Finanzierungsinstrumente einer Mezzanine-Finanzierung (Überblick)	881
5.	Das Nachrangdarlehen	882
6.	Die stille Gesellschaft	886
7.	Genussrechte	887
8.	Options- und Wandelschuldverschreibungen	888
9.	Partiarische Darlehen	888
10.	Weiterführende Literatur	888

Kapitel 31

Securitisation 890

Dr. Arne Cornelius Klüwer

1.	Grundlagen der Securitisation	892
2.	Strukturelle Einzelaspekte: Praktische Handhabung von Grundschulden	902

3.	Due Dilligence und Gestaltung der zugrunde liegenden Darlehen bei der Verbriefung von CMBS-Darlehen	905
4.	Datenschutz und Bankgeheimnis	906
5.	Rating	909
6.	Steuerrechtliche Aspekte	912
7.	Ausblick	912
8.	Weiterführende Literatur	913

Kapitel 32

Immobilienleasing	914
------------------------------------	-----

Dr. Patrick Biagosch

1.	Einleitung	916
2.	Vertragsformen beim Immobilienleasing	918
3.	Steuerrechtliche Beurteilung beim Immobilienleasing	934
4.	Handelsrechtliche Behandlung des Immobilienleasings	943
5.	Sonderregelungen im Zusammenhang mit Immobilienleasing	952
6.	Zivilrechtliche Beurteilung des Immobilienleasings	955
7.	Weiterführende Literatur	961

Teil VII Sonstiges Zivilrecht

Kapitel 33

Der Immobilienmakler	965
---------------------------------------	-----

Dr. Ulrich Flege

1.	Vorbemerkung	966
2.	Das Recht des Immobilienmaklers	966
3.	Rechtliche Grundlagen der Maklertätigkeit	966
4.	Maklertätigkeit und Provision	971
5.	Inhalt des Provisionsanspruchs	988
6.	Vereinbarungen zur Provisionspflicht im Hauptvertrag	989
7.	Sekundärrechte	990
8.	Vertragsgestaltung	993
9.	Weiterführende Literatur	994

Kapitel 34

Versicherungen	995
---------------------------------	-----

Doreen König und Sabine Usinger

1.	Immobilienbezogene Versicherungen – Überblick	997
2.	Rechtsgrundlagen des Versicherungsrechts	998
3.	Haftpflichtversicherung	999
4.	Sonstige Versicherungszweige	1006
5.	Einzelne Versicherungen bei der Herstellung eines Gebäudes	1008
6.	Einzelne Versicherungen für Bestandsimmobilien	1014
7.	Versicherungen der WEG	1019
8.	Obliegenheiten des Versicherungsnehmers	1020
9.	Mehrfachversicherung	1022
10.	Regressansprüche des Versicherers	1022

11.	Veräußerung der versicherten Immobilie	1024
12.	Weiterführende Literatur	1026

Kapitel 35

Nachbarrecht	1027
-------------------------------	------

Dr. David Elshorst

1.	Nachbarrechtliche Ansprüche	1029
2.	Durchsetzung von Nachbaransprüchen	1053
3.	Weiterführende Literatur	1056

Teil VIII Öffentliches Recht

Kapitel 36

Städtebaurecht	1059
---------------------------------	------

Dr. Martin Fleckenstein

1.	Einleitung	1061
2.	Rechtsquellen des Städtebaurechts	1061
3.	Grundsätze der Bauleitplanung	1061
4.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	1079
5.	Besonderes Städtebaurecht	1087
6.	Städtebauliche Verträge	1091
7.	Weiterführende Literatur	1095

Kapitel 37

Bauordnungsrecht	1096
-----------------------------------	------

Dr. Christian Keilich und Dr. Hans-Josef Schneider

1.	Einführung	1098
2.	Rechtsquellen	1099
3.	Materielles Bauordnungsrecht	1101
4.	Rechtsschutz	1128
5.	Weiterführende Literatur	1137

Teil IX Steuern

Kapitel 38

Übersicht über die Steuerarten	1141
---	------

Thorsten Sauerhering und Dr. Dominik Engl

1.	Ertragsteuern	1144
2.	Substanzsteuern	1161
3.	Umsatz- und Verkehrsteuern	1162
4.	Weiterführende Literatur	1203

Kapitel 39

Steuerfolgen verschiedener Investitionsformen	1204
--	------

Thorsten Sauerhering, Dr. Jan H. Grabbe und Dr. Dominik Engl

1.	Immobilien im Privatvermögen	1206
2.	Immobilien im Betriebsvermögen	1225
3.	Immobilien-Aktiengesellschaften/REITs	1228
4.	Offene Immobilienfonds/AIF	1230

5.	Geschlossene Immobilienfonds	1238
6.	Weiterführende Literatur	1250

Kapitel 40

1.	Besteuerung ausländischer Investoren in Deutschland	1251
-----------	--	-------------

Dr. Jan H. Grabbe

1.	Einleitung	1252
2.	Ausländischer Privatanleger (natürliche Person)	1252
3.	Ausländischer institutioneller Anleger	1261
4.	Weiterführende Literatur	1276

Teil X Anhang

1.	Abkürzungsverzeichnis	1279
2.	Autorenverzeichnis	1297
3.	Stichwortverzeichnis	1305