

# 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 Wohnungseigentümerversammlung . . . 122
8. Die Entziehung des Wohnungseigentums . . . . . 126
9. Der Verwalter . . . . . 127
10. Sonderfragen . . . . . 128
11. Weiterführende Literatur . . . . . 131

## Kapitel 5

<b>Allgemeine Geschäftsbedingungen</b> . . . . .	<b>132</b>
--	------------

### *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 Erbbaurecht

### Kapitel 6

<b>Der Grundstückskaufvertrag</b> . . . . .	<b>179</b>
---	------------

### *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

<b>Der Kauf vom Bauträger</b> . . . . .	<b>227</b>
---	------------

### *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

<b>Die Immobilie in der Insolvenz und in der Zwangsversteigerung . . . .</b>	<b>255</b>
--	------------

*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

<b>Das Erbbaurecht . . . . .</b>	<b>288</b>
----------------------------------	------------

*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 Erbbaurechts . . . . .	308
6.	Sonderformen des Erbbaurechts . . . . .	309
7.	Beendigung des Erbbaurechts . . . . .	311
8.	Veräußerung und Erwerb des Erbbaurechts . . . . .	313
9.	Grunderwerbsteuer . . . . .	314
10.	Weiterführende Literatur . . . . .	316

## Teil III Gesellschaftsrecht/Gesellschaftskauf

### Kapitel 10

<b>Gesellschaftsrecht . . . . .</b>	<b>319</b>
-------------------------------------	------------

*Christine Koziczinski*

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

### Kapitel 11

<b>Der Kauf der Immobiliengesellschaft . . . . .</b>	<b>351</b>
--	------------

*Cornelia Thaler und Dr. Fabian Böhm*

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

### Kapitel 12

<b>Joint Ventures . . . . .</b>	<b>377</b>
---------------------------------	------------

*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

<b>Geschlossene Immobilienfonds . . . . .</b>	<b>390</b>
---	------------

*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

<b>Immobilienfonds/Investmentrecht . . . . .</b>	<b>411</b>
--	------------

*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

<b>Immobilien-AG/GREIT und Börsengang . . . . .</b>	<b>437</b>
---	------------

*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

<b>Ausschreibung und Vergabe durch öffentliche Auftraggeber</b>	<b>615</b>
<i>Steffen Amelung und Dr. Rut Herten-Koch</i>	

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

<b>Altlasten</b>	<b>642</b>
<i>Dr. Horst Schlemminger</i>	

1. Die Gefahren des uneinheitlichen Sprachgebrauchs	644
2. Beschreibung der mit Altlasten verbundenen Risiken	645
3. Die Haftung für Altlasten nach öffentlichen 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

<b>Immobilienbezogenes Energierecht</b>	<b>681</b>
<i>Dr. Cornelia Kermel</i>	

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

## Kapitel 23

<b>Nachhaltigkeitszertifizierung und „grüne“ Immobilienverträge</b>	<b>696</b>
<i>Dr. Horst Schlemminger</i>	

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

<b>Geschäftsraummiete und Dauernutzungsrecht . . . . .</b>	<b>719</b>
--	------------

*Doreen König*

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

### Kapitel 25

<b>Wohnraummiete . . . . .</b>	<b>752</b>
--------------------------------	------------

*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

<b>Hotelverträge . . . . .</b>	<b>767</b>
--------------------------------	------------

*Thomas Reischauer*

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

### Kapitel 27

<b>Facility Management . . . . .</b>	<b>795</b>
--------------------------------------	------------

*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

#### Securitisations . . . . . 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

<b>Immobilienleasing</b> . . . . .	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

<b>Der Immobilienmakler</b> . . . . .	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

<b>Versicherungen</b> . . . . .	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
<b>Kapitel 35</b>		
<b>Nachbarrecht . . . . .</b>		<b>1027</b>
<i>Dr. David Elshorst</i>		
1.	Nachbarrechtliche Ansprüche . . . . .	1029
2.	Durchsetzung von Nachbaransprüchen . . . . .	1053
3.	Weiterführende Literatur . . . . .	1056
<b>Teil VIII Öffentliches Recht</b>		
<b>Kapitel 36</b>		
<b>Städtebaurecht . . . . .</b>		<b>1059</b>
<i>Dr. Martin Fleckenstein</i>		
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
<b>Kapitel 37</b>		
<b>Bauordnungsrecht . . . . .</b>		<b>1096</b>
<i>Dr. Christian Keilich und Dr. Hans-Josef Schneider</i>		
1.	Einführung . . . . .	1098
2.	Rechtsquellen . . . . .	1099
3.	Materielles Bauordnungsrecht . . . . .	1101
4.	Rechtsschutz . . . . .	1128
5.	Weiterführende Literatur . . . . .	1137
<b>Teil IX Steuern</b>		
<b>Kapitel 38</b>		
<b>Übersicht über die Steuerarten . . . . .</b>		<b>1141</b>
<i>Thorsten Sauerhering und Dr. Dominik Engl</i>		
1.	Ertragsteuern . . . . .	1144
2.	Substanzsteuern . . . . .	1161
3.	Umsatz- und Verkehrsteuern . . . . .	1162
4.	Weiterführende Literatur . . . . .	1203
<b>Kapitel 39</b>		
<b>Steuerfolgen verschiedener Investitionsformen . . . . .</b>		<b>1204</b>
<i>Thorsten Sauerhering, Dr. Jan H. Grabbe und Dr. Dominik Engl</i>		
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**

<b>Besteuerung ausländischer Investoren in Deutschland . . . . .</b>	<b>1251</b>
--	-------------

*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**

Abkürzungsverzeichnis . . . . .	1279
Autorenverzeichnis . . . . .	1297
Stichwortverzeichnis . . . . .	1305