

Redevelopment von Bestandsimmobilien

Planung, Steuerung und Bauen im Bestand

Bearbeitet von

Dr. M.-Maximilian Lederer, Prof. Dr.-Ing. Thomas Bohn, Dr. Harald Brock, Dr. Thomas Harlfinger, Prof. Dr. Martin Jung, Frank Kamping, PD Dr. Steffen Metzner, Prof. Dr. Klaus Oehmen, Jochen Piefenbrink, Prof. Dr. Markus Planker, Dr. Eva Reininghaus, Prof. Johannes Ringel, Dr. Jürgen P. Schlösser, Mauritz Strachwitz, Prof. Dr.-Ing. Willfried Vedder, Dr. Frank Verfürth

3. Auflage 2016. Buch. XXIV, 326 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 66750 3

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

Gewicht: 730 g

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

beck-shop.de

Sachverzeichnis

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Buchstaben = Werkabschnitte A–C; Zahlen = Randnummern;
genannt ist jeweils die erste Randnummer einer relevanten Passage

A

Abgestuftes Vorgehen A 719
Abgrenzung
– gewerblicher Einkünfte von solchen aus
VuV A 514
– immobilienrelevanter Einkunftsarten A 511
Abnahmerisiko B 42
Abnutzung
– Absetzungen A 542
– Kosten A 257
Abschreibungsmöglichkeiten A 542
Absetzungen für Abnutzung (AfA) A 542
Abwägung
– zwischen Erhaltungs- und Änderungsinter-
esse A 443
Abwehr urheberrechtlicher Ansprüche A 436
Abwehrender Brandschutz A 372
Abzug der Vorsteuer A 594
Änderungen
– der Finanzierungsvoraussetzungen A 681
– Gesellschafterbestand einer Personengesell-
schaft A 614
– urheberrechtlich relevante A 438
AfA s Absetzungen für Abnutzung
AGB s Allgemeine Geschäftsbedingungen
Aktiver Bestandsschutz A 271
Akustik C 131
Alleinstellungsmerkmale C 15
Allgemeine Geschäftsbedingungen B 261
Altlasten A 341
Altlastenrisiken C 56
Analyse
– baurechtlicher Genehmigungserfordernisse
B 363
– der Energiesysteme A 140
– möglicher Eingriffsgrundlagen des öffentli-
chen Baurechts B 359
– der urhebervertraglichen Situation A 426
Angebot
– belastbares A 688
– frühes A 687
Angebotsentwicklung A 52
Ankauf, Rückfallposition bei – A 665
Anrechenbare Bausubstanz B 351
Anrechenbare Kosten A 482

Anspruchspositionen, eigentumskräftig verfes-
tigte A 276
Anteilsvereinigung A 620
Arbeitswelten, Änderung A 64
Architekt
– Haftung(srisiko) A 281, A 498
Architekten- und Ingenieurleistungen
– Honorar A 480
Architekten- und Ingenieurverträge, Gestal-
tung A 458
Architektur und Fassade C 68
ARGE-Vergabe B 74
Aufbauorganisation B 328
Aufgabenstellung beim Energiemanagement
A 132
Aufklärung (Ermittlung) der Risiken B 227
Auflagen, gesetzliche A 360
Aufwendungen, steuerliche Behandlung A 525
Ausführungsorientiertes Verfahren B 419
Außerordentliche Kündigung des Mietverhält-
nisses A 228
Ausschluss der Haftung B 282
Ausschreibung, Kontrolle B 370
Ausstellungs- und Verbreitungsrecht A 455

B

Bank A 653
Bauabschnitte A 677
Bauabzugssteuer A 559
Bauaufsichtliches Verfahren, Brandschutz
A 374
Bauausführung, Kontrolle B 370
Baubestandsrisiko B 171
– Terminfolgen B 219
– Vergütungsfolgen B 211
Baudenkmäler, Abschreibungen A 547
Baelementmethode B 412
Bauen im Bestand A 1
– Gründe A 17
– Wertschöpfung A 88, A 109
Baugrundrisiko B 175
Bauherrenkostenrisiko B 16
Baukosten A 525
Bauleitplanung A 290
Baulogistikkonzept B 366
Bauplanerische Besonderheiten C 1 ff.

Sachverzeichnis

- Bauteam-Modell B 293
Bauunternehmen B 338
Bausubstanz B 351
Bauzeitverlängerung A 495
Beauftragung, stufenweise A 479
Bebauungsplan A 301
– vorhabenbezogener A 305
Bedarfsplanung als Voraussetzung A 144
Bedeutung des Redevelopments A 13
Beendigung von Mietverträgen A 218 ff.
Beeinträchtigungen des Werkes, urheberrechtliche A 438
Befristetes Mietverhältnis, Beendigung A 226
Begleitung der Konzeption A 690
Behörden B 337
Belastbares Angebot A 688
Bemessungsgrundlage und Steuersatz (GrESt) A 627
Beratung bei der Anlagenplanung A 141, B 344 ff.
Berechnungsansätze für nutzungsprofilabhängigen Energiebedarf A 130
Beschaffungskosten, weitere A 259
Besondere Leistungen
– Architektenvertrag A 468
– Planervertrag B 346
Besonderheiten
– bauplanerische C 1 ff.
– der Finanzierung A 662
Bestandsaufnahme A 138
Bestandsdokumentation C 49
Bestandsgebäude, -immobilien A 254, C 139
Bestandsrestriktionen C 64
Bestandsrisiko B 171
– Ausnahmen von der Zuweisung B 223
– Planerischer Umgang C 41
Bestandsschutz A 261, A 284
– aktiver A 271
– passiver A 270
– überwirkender A 274
Bestandsschutz und seine Grenzen A 260
Bestandsuntersuchung A 681
Bestandseingriffe, Umfang A 167
Besteuerung der Leistung A 573
Betrachtung des Bestandsobjekts A 121
Betrachtungsspektrum der Einzelgrößen A 121
Betrieboptimierung, Mitwirkung bei der A 142
Bevölkerungsentwicklung A 71, A 76
BGB-Gefahrtragungsregeln B 182
Bodenordnung A 324
Brandschutz A 362
– im öffentlichen Recht A 363
– im Zivilrecht A 408
– in der Planung C 59
– und Bestandsschutz A 378
– und Nutzungskonzept 444
Brandschutzkonzepte A 388
Brandschutzrisiken C 59
Build-Operate-Transfer B 95
C
Checklisten
– brandschutzrechtliche Aspekte A 391
– Urheberrecht A 457
Circular Engineering C 140
Construction-Management B 93
Controlling B 374 ff.
Cradle to Cradle C 138
D
Dauer des Urheberschutzes A 456
Degressive Abschreibung s Abschreibungsmöglichkeiten
Denkmalschutz A 355
Detaillierte Ausschreibung B 245
Developer s Projektentwickler
Due Diligence C 42
– Mietrechtlicher Bestand A 179
– Technical Due Diligence A 250
Duldungspflichten des Mieters A 187 ff.
– gesetzliche A 196
– vertragliche A 190
Durchsetzung urheberrechtlicher Ansprüche A 436
E
Ebenen der Zielhierarchie A 155
Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen A 276
Eigentumswechsel (§ 1 Abs. 1 GrEStG) A 608
Einheitspreisvertrag B 116
Einkommensteuer A 504
Einkünfte
– aus Gewerbebetrieb A 511
– aus privaten Veräußerungsgeschäften A 513
– aus Vermietung und Verpachtung A 514
Einkunftsarten A 511
Einkunftsermittlung A 520
Einsparpotential
– bei Bestandsgebäuden A 109
– Rangfolge der TGA-Medien A 119
Einsparung von Energie s EnEV
Einzelvergabe B 47
Empfehlungen B 161 ff.
Energiedesign C 98
Energieeffizienz C 90, s.a. EnEV
Energiemanagement C 98
– Begleitung der Objektphasen A 136
EnEV A 176 ff.
Energiemanagementstrategien A 132
Entwicklungsgebiete A 327, A 547
Entwicklungsmaßnahmen A 327
Erfüllung gesetzlicher Auflagen A 360

Erhaltung der Mietsache A 182
 Erhaltungs- und Änderungsinteresse A 443
 Erhaltungsaufwand A 527
 Erhaltungsinteressen des Urhebers A 448
 Erhöhungsvorschriften für Architektenhonorar A 488
 Erschließung A 352
 Ersteinschätzung A 691

F

Facility Management C 155 ff.
 Fassade C 68
 Finanzierung von Redevelopment-Projekten A 650
 Finanzierungskosten A 550
 Finanzierungszusage A 689
 Flächennutzungsplan A 298
 Fördermittel A 671
 Forderungen zur Energieeinsparung A 115
 Frühes Angebot A 687
 Funktionale Leistungsbeschreibung A 476

G

Ganzheitliche Betrachtung des Bestandsobjekts A 121
 Geänderte Voraussetzungen A 681
 Gebäude
 – im Bau A 253
 – in Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten A 547
 Gebäudediagnose C 52
 Gebäudetechnik C 111
 Gefahrtragung B 181
 – nach BGB B 182
 – nach individuellen Regelwerken B 199
 – nach vertraglichen Regelwerken B 189
 – nach VOB/B B 190
 Genehmigungsmanagement B 358
 Generalübernehmer s GÜ-Vergabe
 Generalunternehmer s GU-Vergabe
 Geometrieorientierte Kostenermittlung B 397
 Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, Änderung A 614
 Gesetzesänderungen A 360
 Gesetzliche Auflagen A 360, C 90
 Gesetzliche Duldungspflichten des Mieters A 196, A 203
 Gestaltung
 – Architektur und Fassade C 68
 – von Architekten- und Ingenieurverträgen A 458
 Gewerbebetrieb, Einkünfte A 511
 – Abgrenzung von Einkünften aus VuV A 514
 Gewinn A 521
 GMP-Modell B 87
 Green Building C 142

Grobelemente/Gebäudeunterelemente, Grundlage der Kostenschätzung B 406
 Grunderwerbsteuer A 601
 Grunderwerbsteuerpflicht A 605
 Grundleistungen
 – beim Architektenvertrag A 462
 – beim Planervertrag B 375
 Grundsteuer A 635
 Grundstück A 621
 GÜ-Vergabe B 66
 GU-Vergabe B 57
 – Insolvenzzisiko B 32, B 45
 Gutachten A 711
 Gutachter B 335

H

Haftung der Architekten und Ingenieure A 281, A 498
 Haftungsausschluss B 282
 Haftungsrisiken B 40
 – des Architekten A 281
 Herstellungskosten A 537
 Honorar
 – Architekten- und Ingenieurleistungen A 480
 – Besondere Leistungen A 493
 Honorarerhöhungsvorschriften A 488

I

Image-Wert A 680
 Individualvereinbarung B 199, B 255
 Inländisches Grundstück A 608
 Innovativer Planungs- und Produktionsprozess C 13
 Insolvenzzisiko B 32, B 45
 Instandhaltungsmanagement A 5
 Integrationskonzepte B 364
 Investitionskosten A 256

K

Know-how des Kunden A 664
 Kontrolle der Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung B 370 ff.
 Konzeption, Begleitung der A 690
 Koordinationsrisiko B 27
 Kosten für Abnutzung A 257
 Kostencontrolling B 374 ff.
 Kostenermittlung A 686, B 384
 Kostenermittlungsverfahren B 393, B 411, B 425
 Kostenermittlungsstufen B 392
 Kostenrisiken B 6
 – Bauherrenkostenrisiko B 16
 – Nachtragskostenrisiko B 12
 – Vergabekostenrisiko B 8
 Kostenschätzung
 – über Gebäudeelemente B 406
 – über Gewerke B 403

Sachverzeichnis

Kostenüberwachung und -steuerung B 426
Kreditentscheidung A 713
Kündigung des Mietvertrags
– außerordentliche A 228
– unbefristetes Mietverhältnis A 236
– Wohnraummietverhältnis A 242
Kündungsrisiko B 338
Kunde-Bank-Beziehung A 653
Kunden-Know-how A 664

L

Landesplanung A 291
Lebenszyklus des Gebäudemanagements A 17
Leistungsbeschreibung in Architekten- und
Ingenieurverträgen A 458, A 476
Leistungserfolg, Definition B 245
Leistungserweiterungen B 290
Leistungsrisiko B 102
Leistungssoll B 201
Liquiditätsrisiko B 31

M

Machbarkeitsstudie A 694
Mangel, Rechtsfolgen B 209
Markenbildung C 15
Marketingaspekte C 153
Marktsituation A 26
Marktzyklus A 57
Mietaufhebungsvereinbarung A 219
Mieterinformation B 364
Mietrechtlicher Bestand A 179
Mietverhältnisse, Beendigung A 218 ff.
Mietvertragliche Sacherhaltungspflichten
A 182
Migration A 76
Mitwirken bei der Betriebsoptimierung A 142
Mitzuverarbeitende Bausubstanz B 351
Modernisierungsmaßnahmen A 10, A 144
Modernisierungsmaßnahmenfächer versus
Bestandseingriffe A 167
Monitoring A 715

N

Nachfinanzierungsfälle A 684
Nachfrageentwicklung A 40
Nachhaltigkeitsbewertung
– Gewerbebauten C 150
– Wohnungsbau C 149
Nachrüstung
– bestehender Gebäude A 260
– der Bestandsimmobilie A 360
Nachtragskostenrisiko B 12
Nachverdichtung C 141
Nebengebot B 290
Neue Vergabemodelle B 82
New Work A 69
Nutzungsorientierte Kostenermittlung B 395

O

Objektanalyse C 52
Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen A 286,
B 359, B 363
Operatives Facility Management C 167
Optionsmöglichkeit (USt.) A 576
Organigramm zur Projektfinanzierung A 676

P

Passiver Bestandsschutz A 270
Pauschalvertrag B 121
Personengesellschaft, Änderungen im Gesell-
schafterbestand A 614
Planer- und Beraterverträge B 344 ff.
Planer B 333
Planersatz (§§ 34, 35 BauGB) A 310
Planung, Kontrolle B 370
Planungspartnerschaft B 293
Planungsrecht A 286
Planungstools C 140
Planungs- und Produktprozess C 13
Preisvereinbarungen B 290 ff.
Projektbeteiligte B 332
Projektbezogene Vergabestrategie B 342
Projektcheck A 694, A 710
Projektentwickler (Developer) B 78
Projektfinanzierung A 650 ff.
Projektform B 1 ff.
Projektmanagement B 312 ff.
Projekt-Statusbericht A 721
Projektsteuerung A 716
Projektstruktur B 326
Projektziele der Bestandsmodernisierung
A 149
Prozessablauf
– bis zur Finanzierungszusage A 689
– nach der Kreditzusage A 713
Prüfungsgehalte (Technical Due Diligence)
A 252

Q

Qualitätsmanagement B 355
Qualitätsrisiko B 35
– Abnahmerrisiko B 42
– Haftungsrisiko B 40
– Insolvenzrisiko B 45
– Kündigungsrisiko B 38

R

Rahmenplan A 300
Rangfolge der TGA-Medien nach Einsparpo-
tential A 119
Rechtliche Konsequenzen des Bestandsrisikos
B 180
Redevelopment A 13
– planerischer Ansatz C 1 ff.
– Projektfinanzierung A 650 ff.

– steuerliche Aspekte A 502
 – spezifische Risiken B 171
 Regelwerke, vertragliche A 189
 Restriktionen A 279, C 64 ff.
 Revitalisierung A 12
 Risikobehandlung B 225 ff.
 Risikoermittlung B 227
 Risikomanagement A 656, B 171, B 225 ff.
 Risikominimierung B 1 ff., B 161
 Risikostufe A 666
 Risikoteilung B 297
 Risikozuweisung B 240 ff.
 Rückbaugrade A 170
 Rückfallposition bei Ankauf A 665

S

Sacherhaltungspflichten, mietvertragliche A 182
 Sachverständige B 335
 Sanierung, städtebauliche A 327
 Sanierungsgebiet, steuerliche Relevanz A 547
 Schallschutz und Akustik C 131
 Schlechtleistung, Rechtsfolgen B 209
 Schutz der Verwertungsrechte A 452
 Sonderabschreibungen für Baudenkmäler und Gebäude in bestimmten Stadtgebieten A 547
 Sondervorschlag B 290
 Soziale Stadt A 331
 Soziodemografische Entwicklung A 71
 Spezialbereiche, Regelwerke B 196
 Stadtplanung A 83
 Städtebauliche Entwicklung A 327, A 547
 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen A 327
 Städtebauliche Verträge A 334
 Stadumbau A 331
 Statistische Verteilung der Bestandsgebäude A 109
 Statusbericht A 721
 Steuerbarer Umsatz A 573
 Steuerbefreiungen A 624
 Steuerfreiheit und Möglichkeit zur USt.-Option A 576
 Steuerliche Aspekte des Redevelopment A 502, A 525
 Steuersatz A 579, A 627
 Steuerschuldnerschaft, Umkehr A 588
 Stille Reserven, Übertragung A 553
 Strategisches Facility Management C 166
 Struktur eines Zielsystems A 162
 Stufenweise Beauftragung A 479

T

Taxonomie des Facility Managements C 163
 Technical Due Diligence A 248
 Term Sheet A 691
 Terminfolgen B 219
 Terminmanagement B 431

Terminrisiko B 20
 – Insolvenzrisiko B 32
 – Koordinationsrisiko B 27
 – Liquiditätsrisiko B 31
 – Vertragsrisiko B 21
 Totalunternehmer-Vergabe B 69
 Tragwerksplanung C 81

U

Übergang der Verwertungsbefugnis A 613
 Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten A 524
 Übertragbarkeit (Zuweisbarkeit) der Risiken B 279 ff.
 Übertragung stiller Reserven bei Veräußerung A 553
 Überwirkender Bestandsschutz A 274
 Umbauzuschlag B 349
 Umgestaltung s Gestaltung; Urheberrechtliche Zwänge
 Umsatzsteuer A 569
 Umweltschutz A 345
 Unbebaute Grundstücke A 252
 Unternehmereinsatzform B 99
 Urheberpersönlichkeitsrechte A 437
 Urheberrecht und Bauen im Bestand A 424
 Urheberrechtliche Zwänge A 424
 Urheberschutz, Dauer A 456
 Urheberschutzvermerk A 455

V

Varianten, Entwicklung als Aufgabe C 21
 Veräußerungsgeschäfte, Einkunftsart A 513
 Verbreitungsrecht, urheberrechtliches A 455
 Vergabe, Kontrolle B 370
 Vergabearten B 46 ff.
 – ARGE-Vergabe B 74
 – Build-Operate-Transfer B 95
 – Construction-Management B 93
 – Einzelvergabe B 47
 – GMP-Modell B 87
 – GU-Vergabe B 57
 – GÜ-Vergabe B 66
 – Projektentwickler-Vergabe B 78
 – Totalunternehmer-Vergabe B 69
 Vergabekostenrisiko B 8
 Vergabestrategie B 342
 Vergütungsgefahr B 102
 Vergütungsfolgen B 211
 Verhältnisorientierte Kostenermittlung B 401
 Verknüpfung
 – der Leistungs- und Vergütungsrisiken mit Vertragsarten B 102
 – der Vertragsart mit Unternehmereinsatzform B 99
 Vermietungs- und Verpachtungsumsätze A 512

Sachverzeichnis

Versicherung der Risiken B 233
Versicherungsformen B 234
Versicherungsschutz, Grenzen B 238
Verteilung der Gebäudenutzungen A 112
Vertragliche Duldungspflichten des Mieters
A 190
Vertragsarten B 99, B 105
– Einheitspreisvertrag B 116
– Pauschalvertrag B 121
Vertragsmanagement B 340
Vertragsrisiko B 21
Vertragstypologie B 99 ff.
Vervielfältigungsrecht A 453
Verwertungsbefugnis A 613
Verwertungsrechte A 452
VOB/B B 190 ff.
Voraussetzungen, geänderte A 681
Vorbeugender Brandschutz A 366
Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 305
Vorsteuerabzug A 594
Vorteilhaftigkeitsentscheidungen C 26

W

Werkbegriff, urheberrechtlicher (§ 2 UrhG)
A 431

Wertschöpfung
– durch Energiemanagement A 109
– im Bestand A 88
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung A 248, A 255
Wohnungsbau, Nachhaltigkeitskriterium
C 149

Z

Zeitzyklen A 126
– der Betriebszustände A 127
Zieldefinition A 151
Zielhierarchie der Modernisierungsprojekte
A 156
Zielkatalog der Modernisierung A 144
Zielkriterien A 160
Zielsystem des Modernisierungsprojekts A 151
Zukunftssicherheit A 88
Zuverlässigkeit der Kostenermittlung A 686
Zuweisung
– des Bestandsrisikos, Ausnahmen B 223
– von Risiken B 240 ff., B 279 ff.
Zustandsbewertung A 139
Zwangsläufigkeit A 684