

Praxisleitfaden Immobilienrecht

Erwerb, Finanzierung, Bebauung und Nutzung

von

Dr. Christian Bönker, Dr. Martin Lailach

2. Auflage

Praxisleitfaden Immobilienrecht – Bönker / Lailach

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

Thematische Gliederung:

Privates Baurecht, Vergaberecht, Architektenrecht



Verlag C.H. Beck München 2009

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59335 2

Inhaltsverzeichnis



Vorwort zur 2. Auflage	V	
Abkürzungsverzeichnis		XV
§1 Einleitung		1
1. Begriffliche Grundlagen des Immobilienrechts	3	1
2. Protagonisten von Immobilienprojekten	11	3
3. Lebenszyklus von Immobilien	17	4
§2 Allgemeines Immobilienrecht		7
1. Verfassungsrechtliche Wurzeln des Immobilienrechts	3	7
2. Öffentliches Immobilienrecht	8	8
2.1 Rechtsgrundlagen	9	8
2.2 Gesetzesbindung	11	9
2.3 Privatisierung	15	9
3. Privates Immobilienrecht	18	10
3.1 Rechtsgrundlagen	19	10
3.2 Vertragsfreiheit	22	10
3.3 Grenzen der Vertragsfreiheit	29	12
3.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen	37	13
4. Internationales Immobilienrecht	43	14
§3 Unternehmensformen im Immobilienrecht		19
1. Einzelunternehmen	3	19
1.1 Kaufmännische und nichtkaufmännische Unternehmen	5	19
1.2 Pflichten kaufmännischer Unternehmen	10	20
2. Personengesellschaften	21	22
2.1 Gesellschaften bürgerlichen Rechts	23	22
2.2 Offene Handelsgesellschaft	43	25
2.3 Kommanditgesellschaft	52	26
2.4 Partnerschaftsgesellschaft	59	27
3. Kapitalgesellschaften	63	28
3.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	65	28
3.2 Aktiengesellschaft	80	30
4. Besondere Kooperationsmodelle	94	32
4.1 Joint Venture	96	33
4.2 Bauherrengemeinschaft	100	34
4.3 Public-Private-Partnership	105	34
4.4 Arbeitsgemeinschaft	121	37
4.5 Immobilienfonds	126	38
4.5.1 Offener Fonds	128	38
4.5.2 Geschlossener Fonds	136	39
§4 Grundstücksrecht		43
1. Grundstück	2	43
1.1 Liegenschaftskataster	5	43
1.2 Grundstück im grundbuchlichen Sinne	11	45

Inhaltsverzeichnis

	Rdnr.	Seite
1.3 Grundstücksveränderungen	15	46
1.4 Bestandteile und Zubehör	22	47
2. Eigentum am Grundstück	28	48
2.1 Alleineigentum	30	48
2.2 Miteigentum nach Bruchteilen	31	49
2.3 Wohnungs- und Teileigentum	38	50
2.3.1 Eigentumsstruktur	39	50
2.3.2 Benutzung und Verwaltung des Eigentums	43	51
2.3.3 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	49	52
2.4 Rechtsträger des Eigentums	53	53
3. Erbbaurecht	59	54
3.1 Inhalt des Erbbaurechts	61	54
3.2 Pflichten des Erbbauberechtigten	67	55
3.3 Laufzeit und Ende des Erbbaurechts	69	55
4. Belastungen des Grundstücks	73	56
4.1 Dienstbarkeit	75	56
4.1.1 Grunddienstbarkeit	77	56
4.1.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	82	57
4.1.3 Nießbrauch	84	58
4.2 Reallast	85	58
4.3 Vorkaufsrecht	88	59
4.4 Grundpfandrechte	95	60
4.5 Baulasten	97	60
5. Grundbuch	103	61
5.1 Aufbau des Grundbuchs	106	61
5.2 Beschränkte Öffentlichkeit des Grundbuchs	115	64
5.3 Grundbuchverfahren	118	64
5.4 Rang	127	65
5.5 Vormerkung	133	66
5.6 Inhaltliche Richtigkeit und guter Glaube	137	67
§ 5 Erwerb und Veräußerung von Immobilien		69
1. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	4	69
2. Grundstückskauf	15	72
2.1 Vertragsparteien	17	72
2.2 Kaufgegenstand	20	73
2.3 Hauptleistungspflichten und ihre Abwicklung	23	73
2.3.1 Hauptpflicht des Verkäufers: Eigentumsverschaffung	24	73
2.3.2 Lastenfreistellung	27	74
2.3.3 Hauptpflicht des Käufers: Kaufpreiszahlung	32	75
2.3.4 Kaufpreisfinanzierung unter Mitwirkung des Verkäufers	37	75
2.3.5 Sicherheiten	41	76
2.4 Besitzübergang und Nutzen-/Lastenwechsel	44	76
2.5 Mängelansprüche des Käufers	50	77
2.5.1 Begriff des Mangels	52	78
2.5.2 Mängelansprüche	62	79
2.5.3 Verjährung der Mängelansprüche	76	81
2.6 Rücktritt vom Kaufvertrag	80	82
2.7 Kaufoption	89	84
3. Bauträger	92	84
3.1 Bauträgervertrag	95	84
3.2 Leistung und Vergütung	98	85
3.3 Abnahme und Mängel	103	86
4. Makler	109	88
4.1 Nachweis- und Vermittlungsmakler	112	88

Inhaltsverzeichnis

	Rdnr.	Seite
4.2 Maklerdienstvertrag und Alleinauftrag	114	89
4.3 Käufer-/Mietermakler	117	89
§6 Bewertung von Immobilien		91
1. Due Diligence	4	91
2. Formalisierte Wertermittlung	12	93
2.1 Verkehrswert	14	93
2.2 Einheitswert	26	94
2.3 Beleihungswert	31	95
2.4 Buchwert	36	96
§7 Finanzierung von Immobiliengeschäften		99
1. Kapitalbeschaffung	2	99
1.1 Eigenkapital	5	99
1.2 Fremdkapital	10	100
1.2.1 Darlehensfinanzierung	11	100
1.1.2 Inhalt des Darlehensvertrages	17	101
1.3 Sonstige Finanzierungsinstrumente	29	102
1.4 Fördermittel und Subventionen	36	103
2. Sicherheiten	47	105
2.1 Dingliche Sicherheiten	51	106
2.1.1 Hypothek und Grundschuld	52	106
2.1.2 Sonstige Sicherungsinstrumente	64	107
2.2 Schuldrechtliche Sicherungsvarianten	73	109
2.2.1 Garantie	74	109
2.2.2 Schuldbeitritt	81	110
2.2.3 Bürgschaft	85	110
2.2.4 Patronatserklärung	96	112
2.2.5 Sonstige Sicherungsinstrumente	100	112
§8 Immobiliensteuerrecht		115
1. Grundbegriffe des Steuer- und Abgabenrechts	3	115
2. Einzelne Steuerarten	19	117
2.1 Einkommensteuer	21	118
2.2 Körperschaftsteuer	35	120
2.3 Gewerbesteuer	41	121
2.4 Grundsteuer	50	122
2.5 Umsatzsteuer	55	123
2.6 Grunderwerbsteuer	71	126
§9 Schaffung von Baurecht		129
1. Baugenehmigung	2	129
2. Bauplanungsrecht	20	132
2.1 Grundstruktur des Bauplanungsrechts	22	132
2.2 Bebauungsplan vorhanden oder erforderlich	27	133
2.2.1 Begriff des Bebauungsplans	28	133
2.2.2 Bebauungsplan im Planungssystem	41	135
2.2.3 Aufstellungsverfahren	53	137
2.2.4 Inhaltliche Anforderungen	66	140
2.2.5 Abweichungen von Bebauungsplänen	76	141
2.3 Bauen ohne Bebauungsplan	82	142
2.3.1 Innenbereich	85	143
2.3.2 Außenbereich	96	145
2.4 Restriktionen nach Besonderem Städtebaurecht	101	146
3. Bauordnungsrecht	109	147

Inhaltsverzeichnis

	Rdnr.	Seite
3.1 Grundstruktur des Bauordnungsrechts	111	147
3.2 Erschließung	117	148
3.3 Abstände	121	148
3.4 Stellplätze	127	149
4. Baunebenrecht	132	150
4.1 Grundstruktur des Baunebenrechts	134	150
4.2 Umweltschutzrecht	136	151
4.3 Denkmalschutzrecht	143	152
4.4 Wirtschaftsverwaltungsrecht	147	153
§ 10 Nachbarrecht		155
1. Nachbarschützende Vorschriften des BGB	5	155
1.1 Schutz vor Beeinträchtigungen	6	156
1.2 Vertiefungsverbot	10	156
1.3 Überbau	12	157
1.4 Weitere Nachbarrechte	14	157
2. Nachbarrechtsgesetze der Länder	18	158
2.1 Nachbar- und Grenzwände	19	158
2.2 Hammerschlags- und Leiterrecht	20	159
2.3 Weitere Nachbarrechte	22	159
3. Nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts	25	159
4. Nachbarschaftsvereinbarungen	31	160
§ 11 Organisation und Planung der Bebauung		163
1. Projektmanagement, Projektleitung und Projektsteuerung	3	163
1.1 Formen des Projektmanagements	6	163
1.2 Projektsteuerung	12	164
2. Architekt und Fachplaner	18	166
2.1 Aufgaben von Architekt, Fachplanern und Gutachtern	20	166
2.2 Beauftragung	27	167
2.3 Leistungen des Architekten	31	168
2.4 Honorar	49	170
2.5 Mängelansprüche des Bauherrn	63	172
3. Bauvertragsmodelle	76	175
3.1 Planungsleistungen durch das ausführende Unternehmen	79	175
3.2 Unternehmereinsatzformen	82	176
3.3 Wahl des Vertragstyps	91	177
4. Vergabe von Bau- und Planungsleistungen	99	179
4.1 Private Auftraggeber	102	179
4.2 Öffentliche Auftraggeber	105	180
§ 12 Bauausführung		185
1. Maßgebliches Recht	2	185
1.1 Vertragswerk	4	185
1.2 VOB	13	187
2. Leistung und Vergütung des Auftragnehmers	22	188
2.1 Hauptvertragliche Pflichten der Parteien	23	188
2.2 Nachträge (geänderte und zusätzliche Leistungen)	31	190
3. Bauzeit	46	193
3.1 Fristen und Termine	47	193
3.2 Verzug des Auftragnehmers	55	195
3.3 Störungen aus der Sphäre des Auftraggebers	64	197
4. Vertragsstrafe	72	198
4.1 Grundregeln	74	198
4.2 Besonderheiten bei Formulklauseln	78	199

Inhaltsverzeichnis

	Rdnr.	Seite
5. Abnahme	82	200
5.1 Bedeutung	84	200
5.2 Abnahmeformen	86	200
5.3 Abnahmepflicht und Abnahmeverweigerung	91	201
6. Kündigung	96	202
6.1 Kündigung aus wichtigem Grund	98	202
6.2 Freie Kündigung	104	203
7. Abrechnung und Zahlung	108	205
7.1 Abschlagsrechnung und Abschlagszahlung	109	205
7.2 Schlussrechnung und Schlusszahlung	122	207
7.3 Aufmaß	131	208
8. Mängelansprüche des Auftraggebers	135	209
8.1 Begriff des Mangels	136	209
8.2 Mängelansprüche in der Herstellungsphase	140	210
8.3 Mängelansprüche nach Herstellung des Werks	145	211
9. Sicherheiten im Bauvertrag	161	215
9.1 Sicherheiten für den Auftraggeber	162	215
9.2 Sicherheiten für den Auftragnehmer	170	216
§ 13 Miete und Leasing		219
1. Vermietung von Immobilien	2	219
1.1 Mietsache	5	219
1.2 Nutzung der Mietsache	11	220
1.3 Zahlungsansprüche des Vermieters	16	221
1.3.1 Miete	17	221
1.3.2 Betriebskosten	25	222
1.4 Dauer des Mietverhältnisses	33	224
1.4.1 Laufzeit	34	224
1.4.2 Kündigung	40	225
1.4.3 Rückgabe der Mietsache	46	226
1.5 Zustand der Mietsache	50	227
1.5.1 Instandhaltung und Instandsetzung	52	227
1.5.2 Mängelansprüche	58	228
1.5.3 Bauliche Veränderungen	74	231
1.6 Form des Mietvertrags	76	232
1.7 Triple net-Mietvertrag	81	233
1.8 Verpachtung mit Inventar	88	234
2. Immobilien-Leasing	91	235
2.1 Erscheinungsformen	93	235
2.1.1 Erwerb vom Dritten	96	235
2.1.2 Sale and lease back	101	236
2.2 Vertragsinhalt	103	237
§ 14 Bewirtschaftung von Immobilien		239
1. Facility Management	2	239
1.1 Begriff des Facility Management	4	239
1.2 Vertragsinhalte	7	240
2. Contracting	12	241
2.1 Anlagen-Contracting	17	241
2.2 Energiespar-Contracting	21	242
2.3 Contracting und Beziehungen zu Dritten	23	242
§ 15 Versicherungen		245
1. Allgemeine Regeln für das Versicherungsverhältnis	3	245
2. Versicherungen während der Bauphase	7	245

Inhaltsverzeichnis

	Rdnr.	Seite
2.1 Bauleistungsversicherung	8	246
2.2 Haftpflichtversicherungen	10	246
2.3 Allgefahrenversicherung	15	247
3. Versicherungen für den Gebäudebestand	18	247
3.1 Gebäudeversicherungen	18	248
3.2 Haftpflichtversicherungen	21	248
3.3 Rechtsschutzversicherung	25	249
§ 16 Insolvenz		251
1. Eintritt der Insolvenz	3	251
2. Risikobegrenzung	18	254
2.1 Gläubiger	19	254
2.2 Schuldner	26	255
§ 17 Rechtsschutz		259
1. Rechtsberatung	2	259
1.1 Beratung durch Rechtsanwälte	4	259
1.2 Beratung durch Notare	14	261
1.3 Beratung durch sonstige Immobilienfachleute	26	263
2. Gerichtlicher Rechtsschutz	34	264
2.1 Grundstruktur der staatlichen Gerichtsbarkeit	35	265
2.2 Rechtsschutz vor den ordentlichen Gerichten	48	267
2.2.1 Klageverfahren	50	268
2.2.2 Beweissicherung	63	270
2.2.3 Mahnverfahren	70	271
2.2.4 Arrest und einstweilige Verfügung	74	271
2.2.5 Zwangsvollstreckung	82	273
2.3 Rechtsschutz vor den Verwaltungsgerichten	94	274
2.3.1 Übergreifende Grundsätze	96	275
2.3.2 Normenkontrolle gegen städtebauliche Satzungen	100	275
2.3.3 Klageverfahren	106	276
2.3.4 Eilanträge	111	278
3. Außergerichtliche Konfliktbeilegung	122	279
3.1 Schiedsgerichtsverfahren	124	280
3.2 Schiedsgutachten	134	281
3.3 Mediation	141	282
Stichwortverzeichnis		285