

Immobilienökonomie II

Rechtliche Grundlagen

von

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte

Prof. Dr. Jürgen Kühling

Prof. Dr. Wolfgang Servatius

Prof. Dr. Frank Stellmann

**IREBS Institut für Immobilienwirtschaft,
International Real Estate Business School,
Universität Regensburg**

Oldenbourg Verlag München

Inhaltsübersicht

Vorworte	V
Autorenverzeichnis	XIII
1 Rechtsordnung und Immobilienökonomie	1
<i>Karl-Werner Schulte und Wolfgang Servatius</i>	
1.1 Einleitung	3
1.2 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der funktionspezifischen Aspekte der <u>Immobilien</u> ökonomie	4
1.3 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der phasenorientierten Aspekte der Immobilienökonomie	23
1.4 Die rechtlichen Rahmenbedingungen der strategiebezogenen Aspekte der Immobilienökonomie	37
Literaturverzeichnis zu Kap. 1	44
2 Öffentliches Recht der Immobilienwirtschaft	47
<i>Michael Krautzberger und Jürgen Kühling</i>	
2.1 Öffentliches Bau- und Planungsrecht	54
2.2 Vergaberecht und EU-Beihilfenrecht	126
Literaturverzeichnis zu Kap. 2	155
3 Der Grundstückskaufvertrag	157
<i>Jan Lindner-Figura</i>	
3.1 Einführung	159
3.2 Inhalt des Grundstückskaufvertrags	168
4 Das Erbbaurecht	193
<i>Wolfgang Usinger</i>	
4.1 Vorbemerkung	194
4.2 Inhalt des Erbbaurechts	194
4.3 Ergänzende Vereinbarungen	203
4.4 Entstehung und Übertragung des Erbbaurechts	207
4.5 Kosten	209
4.6 Die Beleihung und Beendigung des Erbbaurechts	210
4.7 Grunderwerbsteuer	212
Literaturverzeichnis zu Kap. 4	217
5 Die Grundstücksbebauung	221
<i>Eberhard Meincke, Andreas Helm und Volker Zerr</i>	
5.1 Die Baubetreuung	227
Literaturverzeichnis zu Kap. 5.1	250

5.2	Der Architekten- und Ingenieurvertrag	251
	Literaturverzeichnis zu Kap. 5.2	292
5.3	Der Bauvertrag	294
	Literaturverzeichnis zu Kap. 5.3	349
6	Das Wohnungseigentum	351
	<i>Joachim Schmidt</i>	
6.1	Einleitung	352
6.2	Allgemeine Grundsätze, Begriffsbestimmung	353
6.3	Die Begründung des Wohnungseigentums	355
6.4	Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	357
6.5	Die Jahresabrechnung	369
6.6	Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	370
6.7	Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht	381
6.8	Die Veräußerung des Wohnungseigentums	382
6.9	Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen	383
	Literaturverzeichnis zu Kap. 6	385
7	Wohn- und Gewerberaummiete	387
	<i>Frank Stellmann</i>	
7.1	Einführung	390
7.2	Abschluss und Inhalt des Mietvertrages	392
7.3	Mietgebrauch	417
7.4	Die Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	437
7.5	Das Vermieterpfandrecht	450
	Literaturverzeichnis zu Kap. 7	457
8	Immobilienvermittlung	459
	<i>Joachim Schmidt</i>	
8.1	Einleitung	461
8.2	Die gesetzlichen Grundlagen des Maklerberufes	462
8.3	Der Maklervertrag	465
8.4	Die Maklertätigkeit	469
8.5	Sonderformen der Maklertätigkeit	472
8.6	Der Hauptvertrag	477
8.7	Kausalität	482
8.8	AGB-Klauseln in Maklerverträgen	490
8.9	Provision und Aufwendungsersatz	494
8.10	Pflichten und Pflichtverletzungen	495
8.11	Der Makler im Wettbewerb	502
	Literaturverzeichnis zu Kap. 8	505
9	Recht der Immobilienverwaltung	507
	<i>Joachim Schmidt</i>	
9.1	Vorbemerkung	509
9.2	Immobilienverwaltung	510
9.3	Der Immobilienverwalter in der Immobilienwirtschaft	514
9.4	Grundlagen für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit	517
9.5	Standards für die Immobilienverwaltung	520

9.6	Der Verwaltervertrag	523
9.7	Grundzüge der Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung	532
9.8	Forderungseinzug/Risikominimierung von Forderungsausfällen	553
9.9	Immobilienverwaltung und öffentliches Recht	559
9.10	Checkliste für zu übergebende Unterlagen bei der Verwaltung von Wohnungseigentum und Mietobjekten	561
9.11	Checkliste Verwaltersuche	563
	Literaturverzeichnis zu Kap. 9	564
10	Steuerliche Grundlagen und Besteuerung von Immobilien	565
	<i>Jochen Sigloch</i>	
10.1	Grundlagen der Besteuerung	569
10.2	Besteuerung von Immobilien	821
	Literaturverzeichnis zu Kapitel 10	848
11	Darlehen und grundpfandrechtliche Sicherung	851
	<i>Wolfgang Rupp</i>	
11.1	Darlehensrecht	855
11.2	Grundpfandrechte	877
	Literaturverzeichnis zu Kapitel 11	919
12	Kapitalmarktrechtliche Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung	921
	<i>Florian Beer</i>	
12.1	Grundlagen des Kapitalmarktrechts	924
12.2	Der offene Immobilienfonds	934
12.3	Immobilien Spezialfonds	951
12.4	Geschlossener Fonds	953
12.5	REIT-AG (Real Estate Investment Trusts)	964
12.6	Immobilienaktiengesellschaft	973
	Literaturverzeichnis zu Kap. 12	975
13	Insolvenzrecht	977
	<i>Michael Nienerza und Michael Dahl</i>	
13.1	Teil 1 – Ablauf des Insolvenzverfahrens	979
13.2	Teil 2 – Besondere Verfahrensarten	987
13.3	Teil 3 – Verwertung von Immobilien in der Insolvenz	994
13.4	Teil 5 – Strukturierte Finanzierung von Immobilien und Insolvenz	1006
	Literaturverzeichnis zu Kap. 13	1008
	Sachverzeichnis	1009