

Inhaltsverzeichnis

Lernfeld 6	Gewerbliche Objekte bewirtschaften	11
1	Rahmenbedingungen	11
1.1	Begriffliche Bestimmung	11
1.1.1	Pacht	11
1.1.2	Miete	11
1.2	Rechtliche Grundlagen	12
2	Gewerberaummietvertrag.	14
2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen – AGB (§§ 305 ff. BGG)	14
2.2	Vorvertrag	14
2.3	Hauptvertrag	15
3	Auswahl des Mieters.	16
3.1	Baurechtlich zulässige Nutzung	16
3.2	Liquidität/Bonität	16
3.3	Vertragsparteien	16
3.3.1	Der Inhaber (Einzelunternehmen)	17
3.3.2	Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	17
3.3.3	Die Offene Handelsgesellschaft (OHG)	17
3.3.4	Die Kommanditgesellschaft (KG)	17
3.3.5	Juristische Personen	17
3.3.6	Unternehmensgesellschaft (UG – haftungsbeschränkt)	18
3.3.7	Limited (Ltd.)	18
4	Berechnung der Mietflächen.	19
4.1	DIN 277	19
4.2	DIN 283	20
4.3	Wohnflächenverordnung (WoFlV) und II. Berechnungsverordnung (II. BV)	22
4.4	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)	22
5	Eignung der Flächen für den Mieter.	23
6	Vertragsdauer und Verlängerung	24
6.1	Befristete Verträge	24
6.2	Unbefristete Verträge	24
6.3	Befristete Verträge mit Optionsrechten auf Verlängerung	25
6.4	Verlängerungsklausel.	25
6.5	Stillschweigende Verlängerung gemäß § 545 BGB	25
7	Vereinbarung über die Höhe der Miete und ihre Erhöhung.	26
7.1	Festmiete.	26
7.2	Indexmiete und Wertsicherungsklauseln	27
7.3	Umsatzmiete.	29
7.4	Staffelmietvereinbarung	30
7.5	Mieterhöhungen	30
7.5.1	Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.	30
7.5.2	Mieterhöhung nach Modernisierung.	30
7.6	Umsatzsteuer im Gewerbemietrecht.	31
7.7	Zusammensetzung der Miete	33
7.8	Vereinbarung über die Tragung von Betriebs- und Nebenkosten durch den Mieter auch über die Betriebskostenverordnung hinaus.	34

8	Betriebskostenabrechnung	35
9	Betriebspflicht	35
10	Instandhaltung/-setzung und Schönheitsreparaturen	36
11	Triple-Net-Verträge und Double-Net-Verträge	36
12	Konkurrenzschutz	37
13	Mietsicherheitsleistung durch den Mieter	38
14	Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung an Dritte	40
15	Versicherungen	41
16	Minderungs- und Schadensersatzrecht des Mieters	41
17	Salvatorische Klausel	42
18	Beendigung von Mietverhältnissen	42
18.1	Ordentliche Kündigung	43
18.2	Außerordentliche fristgemäße Kündigung	44
18.3	Außerordentliche fristlose Kündigung	45
19	Rückgabe der Mietsache	46
20	Insolvenzverfahren	47
20.1	Regelinsolvenzverfahren	47
20.1.1	Ablauf des Regelinsolvenzverfahrens	47
20.1.2	Wohlverhaltensphase/-periode und Restschuldbefreiung	49
20.1.3	Restschuldbefreiung beim Regelinsolvenzverfahren	50
20.2	Verbraucherinsolvenzverfahren	51
20.2.1	Außergerichtliches Schuldenbereinigungsverfahren	51
20.2.2	Gerichtliches Schuldenbereinigungsverfahren	51
20.2.3	Restschuldbefreiung beim Privatinsolvenzverfahren	52
20.3	Gewerberaummietverhältnisse in der Insolvenz	52
20.4	Der Vermieter in der Insolvenz	54
21	Tod des Mieters	54
22	Beispiel für einen Gewerbemietvertrag	55
	Aufgaben	72
Lernfeld 7 Grundstücke erwerben und entwickeln		77
1	Grundlagen	77
1.1	Gesetzliche Grundlagen	77
1.2	Die Grundstücksdefinitionen	78
1.3	Bestandteile, Scheinbestandteile, Rechte und Zubehör eines Grundstücks oder Gebäudes	78
1.3.1	Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes	78
1.3.2	Scheinbestandteile	79
1.3.3	Rechte als Bestandteile eines Grundstücks	80
1.3.4	Zubehör	80
2	Das Liegenschaftskataster	80
3	Das Grundbuch und seine Inhalte	85
3.1	Grundlagen	85
3.2	Überblick zu Aufbau und Inhalt des Grundbuchs	88
3.3	Aufschrift	89
3.4	Bestandsverzeichnis	90
3.5	Abteilung I – Eigentumsverhältnisse	91
3.6	Abteilung II – Lasten und Beschränkungen	94
3.6.1	Die Auflassungsvormerkung	94
3.6.2	Dienstbarkeiten	95
3.6.3	Die Reallast	101

3.6.4	Das dingliche Vorkaufsrecht	102
3.6.5	Vermerke	103
3.7	Abteilung III – Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld.	105
3.7.1	Die Hypothek.	105
3.7.2	Die Grundschuld.	108
3.7.3	Die Rentenschuld	110
3.8	Rangverhältnisse von dinglichen Grundstücksrechten	111
3.9	Nicht im Grundbuch erfasste Belastungen und Beschränkungen.	113
4	Teilung von Grundstücken.	114
5	Das Erbbaurecht	117
6	Zwangsvollstreckung bei Immobilien.	134
6.1	Grundlagen der Zwangsvollstreckung.	134
6.2	Ablauf der Zwangsversteigerung.	136
7	Aufbau, Inhalt und Abwicklung des Grundstückskaufvertrags.	140
7.1	Gesetzliche Formvorschrift.	140
7.2	Vertragspartner	141
7.3	Vertragsgegenstand.	142
7.4	Kaufpreis.	142
7.5	Besitzübergang – Übergang von Nutzen und Lasten	144
7.6	Gewährleistung	145
7.7	Kostentragung	145
7.8	Die Belastungsvollmacht	146
7.9	Nach der Beurkundung	146
	Aufgaben	155
Lernfeld 8 Bauprojekte entwickeln und begleiten		164
1	Öffentliches Baurecht	164
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	164
1.1.1	Grundgesetz (GG)	165
1.1.2	Baugesetzbuch (BauGB) als Rahmengesetz	165
1.1.3	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	165
1.1.4	Raumordnungsgesetz (ROG)	165
1.1.5	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	166
1.1.6	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	166
1.1.7	Satzungen der Gemeinden	166
1.2	Die Bauleitplanung der Gemeinden	166
1.3	Das Verfahren der Bauleitplanung.	167
1.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	170
1.5	Satzungsbeschluss	170
1.6	Aufsichtsbehördliche Kontrolle	170
1.7	Der Flächennutzungsplan (FNP)	170
1.8	Bebauungsplan	171
1.8.1	Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)	172
1.8.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.	179
1.8.3	Einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB)	179
1.9	Plansicherung	179
1.10	Veränderungssperre (§ 14 BauGB)	180
1.11	Zurückstellung von Baugesuchen	180
1.12	Vorkaufsrecht.	180
1.13	Bauen ohne Bebauungsplan.	181
1.14	Erschließung (§§ 123–135 BauGB)	181

1.15	Besonderes Städtebaurecht	182
1.15.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	182
1.15.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.	183
1.16	Erhaltungssatzung	183
1.17	Städtebauliche Gebote	183
1.18	Bauordnungsrecht	184
1.19	Die Ausnutzung des Schmalseitenprivilegs	185
2	Bauantrag, Baugenehmigung und Baubeginn	186
2.1	Grundsätzliches	186
2.2	Flurkarte und Lageplan	187
2.3	Bauzeichnungen	187
2.4	Bau- und Betriebsbeschreibung	188
2.5	Stand sicherheitsnachweis (Statik)	188
2.6	Brandschutzkonzept	188
2.7	Schallschutzgutachten	188
2.8	Teilbaugenehmigung	188
2.9	Typenbaugenehmigung	188
2.10	Bauvoranfrage, Bauvorbescheid (Baugenehmigung)	189
3	Der Architekt	190
3.1	Grundsätzliches	190
3.2	Der Architektenvertrag	190
3.3	Die HOAI – Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (i. F. 2009)	191
3.4	Leistungsbild des Architekten nach HOAI	191
3.5	Die Berechnung des Architektenhonorars	199
3.6	Honorarzuschläge	206
3.7	Nebenkosten	207
3.8	Verjährung von Honorar- und Gewährleistungsansprüchen.	207
4	Der Bauvertrag	208
4.1	Gesetzliche Grundlagen	208
4.1.1	Das Bürgerliche Gesetzbuch	208
4.1.2	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB 2012).	209
4.2	Die VOB/A	210
4.2.1	Bauleistungen (§ 1 VOB/A)	210
4.2.2	Grundsätze der Vergabe (§ 2 VOB/A)	210
4.2.3	Arten der Vergabe (§ 3 VOB/A)	211
4.2.4	Vertragsarten (§ 4 VOB/A)	212
4.2.5	Teilnehmer am Wettbewerb (§ 6 VOB/A)	212
4.3	Ablauf der Vergabe am Beispiel der öffentlichen Ausschreibung	212
4.3.1	Vorbereitung	213
4.3.2	Öffentliche Bekanntmachung und Versand der Vergabeunterlagen (§ 12 VOB/A)	213
4.3.3	Zeitraum zwischen Bekanntmachung und Eröffnungstermin (Submissionstermin) – Angebotsfrist (§ 14 VOB/A)	214
4.3.4	Eröffnungstermin – Submissionstermin (§ 14 VOB/A)	214
4.3.5	Zuschlag (§ 18 VOB/A)	214
4.4	Zustandekommen des Bauvertrags	215
4.5	BGB oder VOB/B?	215
4.5.1	Vertragspartner	216
4.5.2	Vertragsinhalte und Durchführung	217
5	Baubetreuer und Bauträger	222
5.1	Unterscheidung	222
5.2	Baubetreuung (Geschäftsbesorgungsvertrag nach § 675 ff. BGB)	222

5.3	Fälligkeit des Kaufpreises: Sicherung des lastenfreien Eigentumsübergangs	224
5.4	Sicherheitsleistungen (§ 2 MaBV)	225
5.5	Fälligkeit des Kaufpreises (Baufortschritt gemäß § 3 Abs. 2 MaBV)	225
5.6	Finanzierung des Kaufpreises	226
5.7	Errichtung des Bauwerks	226
5.8	Sachmängelhaftung.	226
5.9	Erschließungskosten	227
5.10	Vollmachten	227
5.10.1	Vollmacht zur Verfügung über die Auflassungsvormerkung	227
5.10.2	Finanzierungsvollmacht	227
5.10.3	Abbuchungsermächtigung	227
5.11	Altbausanierung.	227
5.12	Erbbaurechte	228
6	Organisatorischer Ablauf eines Bauvorhabens	229
6.1	Der Bauherr (BH)	229
6.2	Der Entwurfsverfasser (EV)	229
6.3	Der Bauleiter (BL)	230
6.4	Der Unternehmer	230
6.5	Die Bauaufsichtsbehörden	231
6.6	Der Projektsteuerer	231
6.7	Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG)	232
7	Exkurs: Versicherungen in der Immobilienwirtschaft	233
7.1	Unterscheidungskriterien	233
7.2	Problem der Unterversicherung	234
	Aufgaben	237
	Sonderteil Buchführung.	244

1	Erwerb, Bebauung und Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	244
1.1	Grundzüge des Erwerbsprozesses	244
1.1.1	Kontenmäßige Erfassung erworbener Grundstücke	244
1.1.2	Wirtschaftlicher Eigentumsübergang	245
1.1.3	Wertansatz erworbener Grundstücke	245
1.2	Buchmäßige Behandlung des Erwerbs von Grundstücken.	247
1.2.1	Erwerb unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens.	247
1.2.2	Erwerb bebauter Grundstücke des Anlagevermögens	249
1.3	Bewirtschaftung unbebauter Grundstücke des Anlagevermögens	251
1.4	Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	251
1.5	Die Bebauung von Grundstücken des Anlagevermögens	252
1.5.1	Kontenklasse 7 – Instrument der Nebenbuchhaltung	253
1.5.2	Darstellung der Bautätigkeit in der Kontengruppe (70)	253
1.5.2.1	Bauvorbereitungsmaßnahmen	253
1.5.2.2	Bautätigkeit	257
1.5.2.2.1	Baubeginn	257
1.5.2.2.2	Bauprozess.	258
1.5.2.2.3	Bilanzstichtag	263
1.5.3	Bauen über die Kontengruppe (06)	267
	Aufgaben	271

2	Erwerb, Bebauung und Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	276
2.1	Grundstückserwerb	276
2.2	Bewirtschaftung unbebauter Grundstücke des Umlaufvermögens	277
2.3	Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens	277
2.3.1	Verkauf unbebauter Grundstücke des Umlaufvermögens	277
2.3.2	Verkauf bebauter Grundstücke des Umlaufvermögens.	278
2.3.3	Buchungen beim Ausgleich der Kaufpreisforderungen.	278
2.4	Bebauung unbebauter Grundstücke des Umlaufvermögens	279
2.4.1	Darstellung der Bautätigkeit in der Kontengruppe (71)	280
2.4.1.1	Bauvorbereitung	280
2.4.1.2	Bautätigkeit	283
2.4.1.2.1	Baubeginn	283
2.4.1.2.2	Bauprozess.	284
2.4.1.2.3	Bilanzstichtag	286
2.4.2	Bauen über die Kontengruppe (81)	289
	Aufgaben	294
Lernfeld 9 Wohnungseigentum begründen und verwalten.		302
1	Grundbegriffe zum Wohnungs- und Teileigentum	302
1.1	Rechtsgrundlagen.	302
1.2	Wohnungs- und Teileigentum	303
1.3	Sondereigentum (SE), Gemeinschaftseigentum (GE), Sondernutzungsrecht (SN)	304
1.3.1	Das Sondereigentum (SE) (§§ 1, 3 und 5 WEG)	304
1.3.2	Das Gemeinschaftseigentum (GE) (§§ 1, 3 und 5 WEG)	304
1.3.3	Bedeutung der Unterscheidung von Sondereigentum (SE) und Gemeinschaftseigentum (GE)	305
1.3.4	Das Sondernutzungsrecht (SN)	305
1.3.5	Das Eigentum Dritter	305
1.3.6	Miteigentumsanteile (MEA).	305
2	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	307
2.1	Die rechtliche Entstehung	307
2.2	Teilungserklärung und Einräumungsvertrag	307
2.3	Voraussetzungen und Bescheinigungen.	307
2.3.1	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	307
2.3.2	Abgeschlossenheitsbescheinigung für nicht zu Wohnzwecken dienende Räume und Flächen	308
2.4	Der Aufteilungsplan	308
2.5	Die Gemeinschaftsordnung.	314
2.6	Das Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	315
2.6.1	Grundbuchvorschriften	315
2.6.2	Anlage des Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch	315
2.6.3	Bestandsverzeichnis	315
3	Der Wohnungseigentümer	320
3.1	Rechtsquellen	320
3.2	Rechte der Eigentümer (§ 13 WEG).	320
3.3	Pflichten der Eigentümer (§ 14 WEG)	320
4	Die Wohnungseigentümergeinschaft (= Verband)	321
4.1	Die Rechtsnatur der Gemeinschaft	321
4.2	Die Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft (§ 10 Abs. 6 WEG)	321
4.3	Die Entstehung der Gemeinschaft	321
4.4	Der faktische Wohnungseigentümer	322

5	Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum	323
5.1	Der Verwalter	323
5.2	Die Verwalterbestellung	324
5.2.1	Bestellung durch die Eigentümer (Regelfall)	324
5.2.2	Bestellung durch die Teilungserklärung	324
5.2.3	Bestellung durch das Gericht	324
5.3	Verwaltervertrag	325
5.3.1	Rechtsgrundlagen und Regelungsinhalte	325
5.3.2	Vergütung des Verwalters	327
5.3.3	Vereinbarungen zur Haftung des Verwalters	328
5.3.4	Abberufung und Kündigung des Verwalters	329
5.4	Grundlagen der ordnungsgemäßen Verwaltung	330
5.4.1	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 Abs. 1 bis 3 WEG)	330
5.4.2	Die Verwaltervollmacht (§ 27 Abs. 6 WEG)	332
5.5	Der Wirtschaftsplan (§ 28 WEG)	332
5.6	Die kaufmännische Verwaltung	336
5.6.1	Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder	336
5.6.2	Konten der Eigentümergemeinschaft	336
5.6.3	Offenes Treuhand- und Fremdkonto	336
5.7	Die Instandhaltungsrücklage	336
5.8	Entlastung des Verwalters	337
5.9	Rechnungslegung des Verwalters (§ 28 Abs. 4 WEG)	338
5.10	Die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG)	338
5.11	Beendigung des Verwaltervertrags	345
6	Die Eigentümerversammlung	346
6.1	Grundlegendes	346
6.2	Ort, Zeit und Häufigkeit der Versammlung	346
6.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	347
6.2.2	Einberufung der Versammlung	347
6.3	Einladung	348
6.3.1	Inhalt der Einladung	348
6.3.2	Tagesordnung	349
6.4	Anwesenheits- oder Teilnehmerliste	352
6.5	Versammlungsvollmachten	352
6.6	Die Beschlussfähigkeit der Versammlung	354
7	Stimmrechtsprinzipien	355
7.1	Kopfprinzip	355
7.2	Objektprinzip	355
7.3	Wertprinzip	355
7.4	Ausschluss des Stimmrechts	356
8	Beschlüsse und Vereinbarungen	357
8.1	Beschlüsse	357
8.1.1	Mehrheitsformen bei Beschlüssen	358
8.1.2	Geschäftsordnungsbeschlüsse	360
8.2	Anfechtung von Beschlüssen	360
8.2.1	Formal-rechtliche Anfechtungsgründe	361
8.2.2	Materiell-rechtliche Anfechtungsgründe	361
8.2.3	Rechtliche Folgen der Anfechtung	361
8.3	Nichtigkeit von Beschlüssen	361
9	Die Versammlungsniederschrift	363
9.1	Inhalt des Protokolls bzw. der Niederschrift	363
9.2	Rechtliche Bedeutung der Niederschrift	363

10	Beschlussammlung	368
11	Der Verwaltungsbeirat	369
11.1	Stellung des Verwaltungsbeirats	369
11.2	Wahl und Bestellung des Verwaltungsbeirats.	369
11.3	Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats.	370
11.4	Dauer der Bestellung.	370
11.5	Abberufung des Beirats	370
11.6	Aufgaben des Verwaltungsbeirats	370
11.7	Entschädigung des Verwaltungsbeirats	372
11.8	Haftung des Verwaltungsbeirats	372
11.9	Versicherung des Verwaltungsbeirats	373
11.10	Ausscheiden aus dem Verwaltungsbeirat	373
12	Veräußerungsbeschränkungen und Entziehung des Wohnungseigentums.	374
12.1	Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 WEG)	374
12.1.1	Vereinbarte Veräußerungsbeschränkung	374
12.1.2	Veräußerungsgründe.	375
12.1.3	Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	375
12.1.4	Weiteres mögliche Zustimmungserfordernis	375
12.2	Entziehung des Eigentums (§ 18 WEG)	375
12.2.1	Sinn eines Eigentumsentzugs.	375
12.2.2	Ablauf	376
12.2.3	Entziehungsgründe.	376
12.2.4	Urteil zum Eigentumsentzug	376
13	Technische Verwaltung.	377
	Aufgaben	379
	Stichwortverzeichnis	382