

Rechtswissen Immobilien

Mit diesen Top-Themen aus der Praxis

- Strukturierung von Immobilientransaktionen und Gestaltung von Kaufverträgen
- Rechtliche Aspekte der Immobilienbewertung
- Vermeidung von Rechtsfallen bei gewerblichen Mietverträgen
- Vertragsgestaltung im Facility- und Property-Management

5 gute Gründe für Ihre Teilnahme

- Intensiv-Training mit führenden Rechtsexperten aus der Branche
- Qualifizierung in 4 Tagen – 3 Lernmodule
- Mit Musterverträgen, Fallbeispielen, Gesetzestexten und Praxistipps
- Begrenzte Teilnehmerzahl
- Zertifizierter Abschluss

5. bis 8. September 2011, Hotel Neptun, Warnemünde/Ostsee

Für jeden, der sich mit Immobilienrecht beschäftigt!

Sie sind neu in der Immobilienbranche oder hatten aufgrund Ihrer technischen bzw. betriebswirtschaftlichen Ausbildung bisher wenige Berührungspunkte mit dem Immobilienrecht? Oder Sie wollen Ihre Rechtskenntnisse auffrischen und vertiefen? Wir bieten Ihnen mit diesem neuen Zertifizierungskurs eine kompakte und praxisnahe Weiterbildung von Rechtsexperten aus der Praxis. Sie erhalten bei uns genau das Wissen, das auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist – insbesondere Tipps zur optimalen Vertragsgestaltung, Vermeidung von Formfehlern und zu Sicherungsmöglichkeiten.

Ihre Vorteile auf einen Blick



Kompakt in nur 4 Tagen gewinnen Sie die nötige Kompetenz und Rechtssicherheit in der Gestaltung von Immobilienverträgen und vermeiden typische Rechtsfehler.



Fallstudien, Checklisten und Gesetzestexte helfen Ihnen bei der praktischen Anwendung.



Typische Fälle aus aktueller Rechtsprechung vertiefen täglich Ihr Wissen.



Sie lernen intensiv durch die begrenzte Teilnehmerzahl und tauschen Erfahrungen aus.



Auf Wunsch sind die Module auch einzeln buchbar – Sprechen Sie uns an!



Sie erhalten ein Abschluss-Zertifikat, unterzeichnet von den Experten.

Wer sollte teilnehmen?

- Neu- und Quereinsteiger in die Immobilienbranche, die sich einen Rechtsüberblick verschaffen wollen
- Praktiker mit technischem oder betriebswirtschaftlichem Hintergrund, deren Tagesgeschäft durch Rechtsfragen tangiert wird
- Mitarbeiter und Führungskräfte, die die Ausgliederung von Property und Facility Services planen
- Führungs- und Fachkräfte aus Kreditinstituten mit Immobilienbezug
- Rechtsberater mit dem Fokus Immobilien



Folgen Sie uns auf Twitter:
www.twitter.com/immoaktuell

Ihr Weg zum kompetenten Ansprechpartner im Immobilienrecht

MODUL 1

5. September 2011

Kaufverträge und Transaktionen

Dr. Jan Kreikenbohm, Partner, Rechtsanwalt, White & Case

Der erste Tag widmet sich den rechtlichen Aspekten des Erwerbs und Verkaufs der Immobilie. Dabei werden die Grundlagen der Strukturierung des Verfahrens, der rechtlichen Prüfung sowie der Vertragsgestaltung erarbeitet. Im Fokus stehen dabei auch die immobilienrechtlichen Knackpunkte, die für die Sicherstellung einer Finanzierung von entscheidender Bedeutung sind.

Strukturierung von Immobilientransaktionen

- Rechtliche Aspekte der Wahl des Geschäftsmodells
- Gestaltung des Transaktionsablaufes im Bieterverfahren und bei Off-Market-Transaktionen
- Term-Sheets und ihre Bedeutung
- Maklerverträge, Teaser und Informationsmemoranden
- Vertraulichkeitsvereinbarung und ihre rechtliche Absicherung
- Exklusivitätsvereinbarung und Letter of Intent

Legal Due Diligence – Rechtliche Aspekte der Immobilienbewertung

- Rechtssichere Gestaltung von Legal Due Diligence Prozessen
- Datenanforderungslisten und ihre Varianten
- Immobilienrechtliche Knackpunkte für die Finanzierung, insbesondere unter grundbuchrechtlichen Aspekten
- Gleichbehandlung der Bieter im Q&A Prozess
- Tipps und Tricks zur Kostenvermeidung und Kostentragung

Erfolgreiche Gestaltung von Kaufverträgen als Asset oder Share Deal

- Regelungen für verschiedene Asset-Klassen
- Finanzierungssichere Gestaltung
- Kaufpreisfälligkeit und Sicherungsmöglichkeiten
- Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel
- Altlasten und Umweltrecht
- Besonderheiten beim Kauf und Verkauf von Immobilien-Paketen
- Sale and Lease Back Transaktionen und ihre Besonderheiten
- Übernahme der Immobilie in Property- bzw. Asset-Management



Am ersten Abend laden wir Sie herzlich zu einem gemeinsamen Umtrunk im Hotel mit anschließendem Strandspaziergang in Warnemünde ein.



4

MODUL 2

6. und 7. September 2011

Gewerbliches Mietrecht

Dr. Rainer Burbulla, Partner, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte
Dr. Jürgen Pogrzeba, Richter, Oberlandesgericht Hamm

Am zweiten Tag erfahren Sie mehr über die allgemeine Bedeutung des gewerblichen Mietrechts und lernen die rechtlichen Grundlagen und relevanten Aspekte des wirksamen Zustandekommens eines gewerblichen Mietvertrags (insbesondere wichtige Schriftformfragen) kennen.

Bedeutung des gewerblichen Mietrechts – Steigerung und Reduzierung von Unternehmensgewinnen

- Rechtliche Grundlagen
 - Abgrenzung zu anderen Schuldverhältnissen
 - Abgrenzung Geschäftsraum- und Wohnraummieta
 - Gewerberaummietvertrag und die Bedeutung von AGB
- Dr. Rainer Burbulla

Abschluss des Mietvertrages

- Anbahnungsverhältnisse (Mietvorvertrag, Letter of Intent, Haftung)
 - Vertragsparteien bei Vertragsabschluss
 - Genaue Bezeichnung der Vertragsparteien
 - Stellvertretung
 - Wechsel der Vertragsparteien nach Vertragsabschluss
 - Veräußerung des Grundstücks, § 566 BGB
 - Rechtsnachfolge kraft Rechtsgeschäft, §§ 414, 415 BGB
 - Umwandlung
 - Der Insolvenzverwalter als Vertragspartei
- Dr. Rainer Burbulla

Schriftform, § 550 BGB – Einfallstor für vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten

- Zweck und Umfang des Schriftformerfordernisses
 - Rechtsfolgen und Heilung eines Schriftformverstößes
 - Heilung durch formgerechten Nachtrag
 - Bedeutung von Vorsorgeklauseln und salvatorischen Klauseln
 - Aktuelle Fallbeispiele aus der Praxis
- Dr. Rainer Burbulla

Dauer des Mietverhältnisses

- Vertragsdauer und Verlängerung
 - Vereinbarte Laufzeit und Höchstlaufzeit
 - Verlängerungsoptionen
 - Kombinationsmöglichkeiten
 - Kettenverträge
- Dr. Jürgen Pogrzeba

Mietgegenstand und Mietzweck

- Vermietung vom Reißbrett
 - Bedeutung von Quadratmeterangaben
 - Bedeutung des Mietzwecks
 - Verwendungsrisiko und Störung der Geschäftsgrundlage
- Dr. Rainer Burbulla



Wir empfehlen Ihnen im Anschluss einen schönen Spaziergang auf dem „Planetenwanderweg“ in Warnemünde, der ca. 6 km lang ist. Entlang dieses Wegs befinden sich 10 Informationstafeln mit Informationen über alle Planeten. Startpunkt ist der Leuchtturm in Warnemünde.

5



Am dritten Tag erhalten Sie einen Überblick über die wesentlichen wirtschaftlichen Faktoren eines gewerblichen Mietvertrags wie bspw. Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Miete und Betriebskosten. Ferner lernen Sie den richtigen Umgang mit Gewährleistungsrechten der Vertragsparteien kennen. Nicht zuletzt werden relevante Fragen im Hinblick auf die Beendigung eines gewerblichen Mietvertrags behandelt.

Miete – Optimierungsmöglichkeiten für Mieter und Vermieter

- Festmiete/Staffelmiete/Umsatzmiete
 - Miete und Umsatzsteuer
 - Mieterhöhung und ihre Grenzen
 - Änderungskündigung
 - Staffelmiete
 - Wertsicherungsklauseln
 - Fälligkeit der Miete
 - Verjährung
- Dr. Rainer Burbulla

Betriebskosten – Die „zweite Miete“

- Wirtschaftliche Bedeutung
 - Umlage von Betriebskosten auf den Mieter
 - Neue Betriebskosten
 - Abrechnungsschlüssel
 - Formell ordnungsgemäße Abrechnung
 - Materielle Richtigkeit der Abrechnung
- Dr. Jürgen Pogrzeba

Mängel der Mietsache

- Mietflächen und Flächenabweichungen
 - Leerstand als Umfeldmangel
 - Bauarbeiten in der Nachbarschaft
 - Konkurrenzschutzpflichtverletzungen
 - Periodisch auftretende Mängel
 - Bemessung der Mietminderung
 - Verjährung
- Dr. Jürgen Pogrzeba

Verwendungen auf den Mietgegenstand

- Schönheitsreparaturen
 - Instandhaltung und Instandsetzung
 - Instandhaltung an Dach und Fach
 - Grenzen der Gestaltung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen
- Dr. Jürgen Pogrzeba

Kündigung

- Kündigungsfristen
 - Form der Kündigung
 - Besonderheiten bei der Kündigung gegenüber Personenmehrheiten
 - Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsende
 - Außerordentliche Kündigung
- Dr. Jürgen Pogrzeba

Mietverträge bei Spezialimmobilien

- Mietvertrag im Shopping-Center
 - Betriebspflicht
 - Konkurrenzschutz
 - Werbegemeinschaft
- Dr. Rainer Burbulla

Rechtsgestaltung im Property- und Facility Management

Oliver Schoofs, Partner, Leinemann Partner Rechtsanwälte

Die Verwaltung von Immobilien trägt mit ca. 85% den größten Kostenanteil am finanziellen Gesamtaufwand während des Immobilien-Lebenszyklusses und beinhaltet damit zugleich wesentliche Einsparpotenziale. Institutionelle Anleger gehen aus diesem Grund immer stärker dazu über, das Property- und Facility Management von Immobilien auf hochspezialisierte, professionelle Unternehmen zu übertragen. Hier erfahren Sie die rechtlichen Möglichkeiten und Probleme des Outsourcings in der Immobilienwirtschaft. Vorgestellt werden die rechtlichen Strukturen des modernen Property- und Facility Management Vertrages sowie die Risiken bei der Vertragsgestaltung.

Grundsätzliche Möglichkeiten und Grenzen der externen Immobilienverwaltung

- Gründe des Outsourcings, Chancen und Risiken
- Begriffliche Erläuterungen
- Grundsätzliche Vertragsinhalte und anwendbares Recht
 - Property Management
 - Facility Management

Rechtliche Strukturen der notwendigen Verträge

- Asset Management- und Funktionsausgliederungsvertrag
 - Besonderheiten der Finanzmarktaufsicht
 - Anforderungen der Finanzmarktaufsicht an das Outsourcing
- Vertragsgestaltung im Property Management
 - Ausschreibung der Leistungen
 - Abgrenzung Werkvertrag – Dienstvertrag
 - Ausgestaltung des dynamischen Elements des zu verwaltenden Portfolios
 - Mängelrechte, Haftung und Schadensersatz
 - Mehrvergütungsansprüche des Propertymanagers
 - Typische Sonderleistungen und deren Vergütung
 - Benchmarking und erfolgsabhängige Vergütung
 - Mietmanagement
 - Controlling/Vertragslaufzeiten
 - Vertragsstrafe und Bonus-Malus-Regelungen
 - Beendigung des Vertragsverhältnisses
- Besonderheiten der Vertragsgestaltung im Facility Management
 - Auftraggeber der Facility Managementleistungen
 - Vertragslaufzeiten
 - Steuerung
 - Vergütungssysteme
 - Typische Schwierigkeiten bei der Abrechnung von NU-Leistungen
 - Mängelrechte, Haftung und Schadensersatz
 - Insolvenz des Auftragnehmers
 - Beendigung des Vertragsverhältnisses

Strukturierung eines umfassenden Outsourcings

- Technische und kaufmännische Beratung
- Rechtliche Beratung
- Personalstruktur nach dem Outsourcing
- Checkliste: inhaltlicher und zeitlicher Ablauf



Ihre Referenten stellen sich vor



Dr. Jan Kreikenbohm ist seit 2004 Partner bei White & Case LLP in Berlin. Seine Beratungsfelder sind Immobilienrecht (insbesondere Grundstückstransaktionen und Projektentwicklungen), Immobilienfinanzierungen, Asset Management Verträge und gewerbliches Mietrecht.



Oliver Schoofs ist Seniorpartner der Sozietät Leinemann & Partner Rechtsanwälte, die er im Jahre 2000 mitbegründet hat. Seit 2001 leitet er den Düsseldorfer Standort und ist Head der Practice Group Immobilienwirtschaftsrecht der Kanzlei. Er berät seine Mandanten im Property- und Facility-Management bei Immobilientransaktionen, bei der Gründung von und der Beteiligung an Immobilienfonds, im privaten Baurecht und im Vergaberecht.



Dr. Rainer Burbulla ist Rechtsanwalt und Partner der Sozietät Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte in Düsseldorf. Seine Tätigkeitsschwerpunkte sind das Immobilienrecht, das Gewerberaummietrecht, das private Baurecht sowie das Vergaberecht.



Dr. Jürgen Pogrzeba ist Vorsitzender Richter des für das (Gewerbe-) Mietrecht zuständigen 30. Zivilsenats am Oberlandesgericht Hamm. Er ist langjähriger Leiter von Referendar-Arbeitsgemeinschaften für den Senatsbezirk des OLG Hamm.

Zeitraumen der Kurstage	Tag 1	Tag 2 und 3	Tag 4
Empfang mit Kaffee und Tee	10.00 Uhr	8.30 Uhr	8.30 Uhr
Beginn Lehrgang (Teil 1)	10.30 Uhr	9.00 Uhr	9.00 Uhr
Gemeinsames Mittagessen	12.30 Uhr	12.30 Uhr	12.30 Uhr
Fortsetzung Lehrgang (Teil 2)	13.30 Uhr	13.30 Uhr	13.30 Uhr
Ende	18.30 Uhr	17.00 Uhr	16.00 Uhr

Am Vor- und Nachmittag finden flexible Pausen mit Kaffee und Tee statt.

Infoline

Haben Sie Fragen zu diesem Kurs?
Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Konzeption und Inhalt:

Dipl.-Kffr. Yvonne Matten
(Senior-Konferenz-Managerin)

Organisation:

Mandy Lange
(Senior-Konferenz-Koordinatorin)
E-Mail: mandy.lange@iir.de

Telefon: 02 11.96 86-34 62

Quality in Business Information

Wir stehen zu unserem Wort!

Wir sind von der Qualität unseres Zertifizierungskurses überzeugt. Daher gewähren wir Ihnen eine Geld-zurück-Garantie, wenn der Kurs Ihre Erwartungen nicht erfüllt. Wenden Sie sich in diesem Fall bitte bis zur Mittagspause des ersten Kurstages an unsere Mitarbeiter und wir werden versuchen, eine Lösung zu finden. Sollte uns dies nicht gelingen, erstatten wir Ihnen die Teilnahmegebühr zurück.

[Kenn-Nummer]



Bitte ausfüllen und faxen an: 02 11.96 86-40 40

Ja, ich nehme teil vom 5. bis 8. September 2011 in Warnemünde/Ostsee am Intensivlehrgang „Rechtswissen Immobilien“ zum Preis von €2.999,- (p. P. zzgl. gesetzl. MwSt.) (P2100287M014)
Auf Anfrage sind die Module auch separat buchbar!
 [Ich kann jederzeit ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer benennen.]
 [Im Preis sind ausführliche Tagungsunterlagen enthalten.]

Ich interessiere mich für **Ausstellungs- und Sponsoringmöglichkeiten.**

Ja, ich abonniere den **IIR-Immobilien-Newsletter** per E-Mail mit allen aktuellen Veranstaltungsterminen (Versand alle 2 Monate). (R05147)

Ich möchte meine **Adresse wie angegeben korrigieren lassen.**
 [Wir nehmen Ihre Adressänderung auch gerne telefonisch auf: 0211/9686-3333.]

Name, Vorname	
Position/Abteilung	
Telefon	Fax
E-Mail	Geb.-Datum [TTMMJJJJ]

Die EUROFORUM Deutschland SE darf mich über verschiedenste Angebote von sich, Konzern- und Partnerunternehmen wie folgt zu Werbezwecken informieren:
 Zusendung per E-Mail: Ja Nein per Fax: Ja Nein

Firma
Anschrift
Branche
Ansprechpartner im Sekretariat

Datum, Unterschrift

Bitte ausfüllen, falls die Rechnungsanschrift von der Kundenanschrift abweicht:

Name
Abteilung
Anschrift

Wer entscheidet über Ihre Teilnahme? Ich selbst *oder* Name: _____ Position: _____
 Beschäftigtenzahl an Ihrem Standort: bis 20 21-50 51-100 101-250 251-500 501-1000
 1001-5000 über 5000

5. bis 8. September 2011
Hotel Neptun
 Seestraße 19, 18119 Warnemünde/Ostsee
 Telefon: 0381.777-0

Teilnahmebedingungen. Der Teilnahmebetrag für diese Veranstaltung inklusive Tagungsunterlagen, Mittagessen und Pausengetränken pro Person zzgl. MwSt. ist nach Erhalt der Rechnung fällig. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Bestätigung. Die Stornierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, danach wird die Hälfte des Teilnahmebetrages erhoben. Bei Nichterscheinen oder Stornierung am Veranstaltungstag wird der gesamte Teilnahmebetrag fällig. Gerne akzeptieren wir ohne zusätzliche Kosten einen Ersatzteilnehmer. Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

Datenschutzinformation. IIR ist ein Geschäftsbereich der EUROFORUM Deutschland SE. Die EUROFORUM Deutschland SE verwendet die im Rahmen der Bestellung und Nutzung unseres Angebotes erhobenen Daten in den geltenden rechtlichen Grenzen zum Zweck der Durchführung unserer Leistungen und um Ihnen postalisch Informationen über weitere Angebote von uns sowie unseren Partner- oder Konzernunternehmen zukommen zu lassen. Wenn Sie unser Kunde sind, informieren wir Sie außerdem in den geltenden rechtlichen Grenzen per E-Mail über unsere Angebote, die den vorher von Ihnen genutzten Leistungen ähnlich sind. Soweit im Rahmen der Verwendung der Daten eine Übermittlung in Länder ohne angemessenes Datenschutzniveau erfolgt, schaffen wir ausreichende Garantien zum Schutz der Daten. Außerdem verwenden wir Ihre Daten, soweit Sie uns hierfür eine Einwilligung erteilt haben. Sie können der Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Ansprache per E-Mail oder Telefax jederzeit gegenüber der EUROFORUM Deutschland SE, Postfach 11 12 34, 40512 Düsseldorf widersprechen.

Zimmerreservierung. Für unsere Teilnehmer steht in den Veranstaltungshotels ein begrenztes Zimmerkontingent zu besonderen Konditionen zur Verfügung. Setzen Sie sich bitte rechtzeitig direkt mit den Hotels in Verbindung.

Änderungen vorbehalten

Anmeldung und Information

per Fax: +49 (0)2 11.96 86-40 40
 telefonisch: +49 (0)2 11.96 86-34 62 [Mandy Lange]
 Zentrale: +49 (0)2 11.96 86-30 00

schriftlich: IIR, ein Geschäftsbereich der EUROFORUM Deutschland SE Postfach 11 12 34, 40512 Düsseldorf
 per E-Mail: anmeldung@iir.de
 im Internet: www.iir.de/rechtswissen-immo