

# 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

[www.iir.de/rechtswissen-immo](http://www.iir.de/rechtswissen-immo)



Zusatztermin wegen  
großer Nachfrage!

5. bis 8. Dezember 2011, Hilton Düsseldorf

# 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 Lehrgang eine kompakte Weiterbildung von Rechts-Experten 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.



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 betriebswirtschaftlichen 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](https://www.twitter.com/immoaktuell)

## Ihre Referenten stellen sich vor



**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. 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.



**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.



**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 Facility und Property Management bei Immobilientransaktionen, bei der Gründung von und der Beteiligung an Immobilienfonds, im privaten Baurecht und im Vergaberecht.

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 Traxel  
(Senior-Konferenz-Managerin)

#### Organisation:

Michaela Endemann  
(Senior-Konferenz-Koordinatorin)  
E-Mail: michaela.endemann@iir.de

**Telefon: 02 11.96 86-35 46**

### 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.

# Ihr Weg zum kompetenten Ansprechpartner im Immobilienrecht

MODUL 1

5. Dezember 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 ein.

### Immer gut informiert mit dem Immobilien-Newsletter

Mit unserem E-Mail Newsletter, der alle 2 Monate erscheint, haben Sie alle Termine schnell im Blick. Jetzt anmelden! [www.iir.de/immobilien-newsletter](http://www.iir.de/immobilien-newsletter)

6. und 7. Dezember 2011

## Gewerbliches Mietrecht

Dr. Rainer Burbulla, Rechtsanwalt, 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 Wohnraummiete
- 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

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 Facility und Property 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



[Kenn-Nummer]



**INFOPOST**  
Ein Service der Deutschen Post

ALLEMAGNE Port payé

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

- Ja, ich nehme teil** vom 5. bis 8. Dezember 2011 in Düsseldorf am Intensivlehrgang „Rechtswissen Immobilien“ zum Preis von €2.999,- (p. P. zzgl. gesetzl. MwSt.) (P2100304M014)  
[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.]

**5. bis 8. Dezember 2011  
Hilton Düsseldorf**

Georg-Glock-Straße 20  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211.4377-0

**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.

**Ihr Tagungshotel.**

Am Abend des ersten Veranstaltungstages lädt Sie das Hilton Düsseldorf herzlich zu einem gemeinsamen Umtrunk ein.



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

**Anmeldung und Information**

per Fax: +49 (0)2 11.96 86-4040  
 telefonisch: +49 (0)2 11.96 86-35 46 [Michaela Endemann]  
 Zentrale: +49 (0)2 11.96 86-3000

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