

Redevelopment von Bestandsimmobilien

Planen, Steuerung und Bauen im Bestand

Herausgegeben von

Dr. M.-Maximilian Lederer

Rechtsanwalt in Düsseldorf

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Bau- und Ingenieurvertragsrecht
an der Ruhr-Universität Bochum

3. Auflage 2016



Bearbeiterverzeichnis

- Prof. Dr.-Ing. Thomas Bohn**, München
Dr. Harald Brock, Rechtsanwalt, Düsseldorf
Dr. Thomas Harlfinger, München
Prof. Dr. Martin Jung, Rechtsanwalt, Berlin
Frank Kamping, Köln
Dr. M.-Maximilian Lederer, Rechtsanwalt, Düsseldorf
PD. Dr. Steffen Metzner, Universität Leipzig
Prof. Dr. Klaus Oehmen, Rechtsanwalt, Düsseldorf
Jochen Piefenbrink, Rechtsanwalt, Mönchengladbach
Prof. Dr. Markus Planker, Rechtsanwalt, Frankfurt
Dr. Eva Reininghaus, Rechtsanwältin, Berlin
Prof. Dipl.-Ing. Johannes Ringel, Universität Leipzig
Dr. Jürgen P. Schlösser LL.M., Rechtsanwalt, Düsseldorf
Dipl.-Ing. Arch. Mauritz Freiherr von Strachwitz, Düsseldorf
Prof. Dr.-Ing. Willfred Vedder, Universität Leipzig
Dr. Frank Verfürth, Rechtsanwalt, Mönchengladbach

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	V
Bearbeiterverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXI

Teil A

Kriterien für und wider Bauen im Bestand	1
I. Begriffsdefinition (<i>Harlfinger/Metzner/Ringel</i>)	3
1. Bauen im Bestand	3
2. Instandhaltung	4
3. Modernisierung	4
4. Revitalisierung	5
5. Redevelopment	5
II. Gründe für das Bauen im Bestand (<i>Harlfinger/Metzner/Ringel</i>)	7
1. Lebenszyklusbezogene Gründe	7
2. Immobilienmarktbezogene Gründe	9
a) Charakterisierung des Immobilienmarktes	9
b) Spezifische Faktoren der Nachfrage	11
c) Spezifische Faktoren des Angebots	13
d) Typischer Marktzyklus	14
3. Volkswirtschaftliche Gründe	15
a) Konjunkturelle und strukturelle Faktoren	15
b) Änderung der Arbeitswelten	16
4. Soziodemografische Gründe	18
a) Natürliche Bevölkerungsentwicklung	18
b) Migrationsbedingte Bevölkerungsentwicklung	19
5. Stadtplanerische Gründe	21
III. Entscheidungen zur Wertschöpfung im Bestand (<i>Harlfinger/Metzner/Ringel</i>)	23
1. Zukunftssichere Immobilien	23
2. Potenzielle Maßnahmen	25
3. Rationale Entscheidungen	27
IV. Wertschöpfung durch Energiemanagement bei Bestandsgebäuden (<i>Vedder</i>)	30
1. Einsparpotentiale bei Bestandsgebäuden	30
a) Statistische Verteilung der Bestandsgebäude nach Alter und Nutzung	30
b) Verteilung der Gebäudenutzungen	31
c) Forderungen zur Energieeinsparung	32
d) Rangfolge der TGA-Medien nach Einsparpotential	34
2. Ganzheitliche Betrachtung des Bestandsobjekts	35
a) Betrachtungsspektrum der Einzelgrößen	35
b) Zeitzyklen	35
aa) Lebenszyklus des Gebäudemanagements	35
bb) Zeitzyklen der Betriebszustände	35
c) Berechnungsansätze für nutzungsprofilabhängigen Energiebedarf	36

Inhaltsverzeichnis

3.	Energiemanagementstrategien	36
a)	Aufgabenstellung	36
b)	Energiemanagementbegleitung der Objektphasen	37
aa)	Bestandsaufnahme	37
bb)	Zustandsbewertung	38
cc)	Analyse der Energiesysteme	38
dd)	Beratung bei der Anlagenplanung	38
ee)	Mitwirken bei der Betriebsoptimierung	38
4.	Zielkatalog der Modernisierung	39
a)	Bedarfsplanung als Voraussetzung	39
b)	Projektziele der Bestandsmodernisierung	40
c)	Zielsystem des Modernisierungsprojekts	41
aa)	Zieldefinition	41
bb)	Ebenen der Zielhierarchie	41
cc)	Zielhierarchie der Modernisierungsprojekte	42
dd)	Zielkriterien	44
ee)	Struktur eines Zielsystems	44
5.	Modernisierungsmaßnahmenfächer versus Bestandeingriffe	46
a)	Umfang der Bestandeingriffe	46
b)	Rückbaugrade	46
c)	Einfluss EnEV	47
V.	Due Diligence (<i>Brock</i>)	49
1.	Mietrechtlicher Bestand	49
	Vorbemerkung	49
a)	Mietvertragliche Sacherhaltungspflichten	49
b)	Duldungspflichten des Mieters	50
aa)	Vertragliche Duldungspflichten	51
bb)	Gesetzliche Duldungspflicht gem. § 555a Abs. 1 BGB (Erhaltungsmaßnahmen)	52
cc)	Gesetzliche Duldungspflicht gemäß § 555d BGB (Modernisierungsmaßnahmen)	54
c)	Beendigung von Mietverträgen	57
aa)	Mietaufhebungsvereinbarung	58
bb)	Die Beendigung befristeter Mietverhältnisse	59
cc)	Außerordentliche Vertragskündigung	60
dd)	Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse	61
d)	Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen	64
2.	Technical Due Diligence/Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (<i>Bohn/Harlfinger</i>)	66
a)	Technical Due Diligence	67
aa)	Verfahrensablauf	67
bb)	Prüfungsinhalte der Technischen Due Diligence	68
	(a) Unbebaute Grundstücke	68
	(b) Gebäude im Bau	68
	(c) Bestandsgebäude	69
b)	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	70
aa)	Investitionskosten	70
bb)	Kosten für die Abnutzung	70
cc)	Weitere Bewirtschaftungskosten	71

VI.	Bestandsschutz und seine Grenzen (<i>Oehmen</i>)	72
	1. Nachrüstung bestehender Gebäude	72
	2. Bestandsschutz	72
	a) Inhalt des Bestandsschutzes	73
	b) Grenzen des Bestandsschutzes	73
	c) Arten des Bestandsschutzes	75
	aa) Passiver Bestandsschutz	75
	bb) Aktiver Bestandsschutz	75
	cc) Überwirkender Bestandsschutz	76
	dd) Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen	77
	d) Restriktionen	77
	e) Haftungsrisiken für den Architekten	77
	3. Zusammenfassung Bestandsschutz	78
VII.	Öffentlich-rechtliche Voraussetzungen beim Bauen im Bestand (<i>Oehmen</i>)	79
	1. Planungsrecht	79
	a) Vorbemerkung	79
	b) Bauleitplanung	79
	aa) Landesplanung	80
	bb) Flächennutzungsplan	81
	cc) Rahmenplan	81
	dd) Bebauungsplan	81
	ee) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	83
	ff) Planersatz – §§ 34, 35 BauGB	83
	2. Bodenordnung	86
	3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	87
	4. Stadtumbau und Maßnahmen der sozialen Stadt	88
	5. Städtebauliche Verträge	88
	6. Altlasten	89
	7. Umweltschutz	90
	8. Erschließung	91
	9. Denkmalschutz	92
	10. Zwischenergebnis	93
VIII.	Erfüllung gesetzlicher Auflagen (<i>Schlösser</i>)	94
	1. Nachrüstung der Bestandsimmobilie bei Gesetzesänderungen	94
	2. Brandschutz	94
	a) Brandschutz im öffentlichen Recht	94
	aa) Überblick	95
	bb) Vorbeugender Brandschutz	95
	cc) Abwehrender Brandschutz	96
	dd) Brandschutz im bauaufsichtlichen Verfahren	97
	ee) Brandschutz und Bestandsschutz	97
	ff) Brandschutzkonzepte	101
	gg) Checkliste zur Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Aspekte beim Bauen im Bestand	101
	b) Brandschutz im Zivilrecht	104
	aa) Planung	104
	bb) Ausführung	105
IX.	Urheberrechtliche Zwänge (<i>Planker</i>)	108
	1. Urheberrecht und Bauen im Bestand	108

Inhaltsverzeichnis

a)	Analyse der vertraglichen Ausgangssituation	108
b)	Die tatsächliche Ausgangssituation in Bezug auf den Bestand – Der Werkbegriff des § 2 UrhG	109
2.	Abwehr und Durchsetzung urheberrechtlicher Ansprüche in der Praxis	111
a)	Urheberpersönlichkeitsrechte	111
b)	Durchsetzung und Abwehr von Beeinträchtigungen und Änderungen des Werkes (§§ 14, 39 UrhG)	111
c)	Die Abwägung zwischen Erhaltungsinteresse und Änderungsinteresse	112
aa)	Typische Auftraggeber-/Bauherreninteressen	113
bb)	Typische Erhaltungsinteressen des Urhebers	114
3.	Schutz der Verwertungsrechte	115
a)	Vervielfältigungsrecht	115
b)	Ausstellungs- und Verbreitungsrecht/Urheberschutzvermerk	115
4.	Dauer des Urheberschutzes	116
5.	Checkliste	116
X.	Gestaltung von Architekten- und Ingenieurverträgen (<i>Reininghaus</i>)	117
1.	Leistungsbeschreibung	117
a)	Grundleistungen	117
b)	Besondere Leistungen	118
c)	Konventionelle und funktionale Leistungsbeschreibung	119
d)	Stufenweise Beauftragung	120
2.	Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen	121
a)	Anrechenbare Kosten	121
b)	Honorarerhöhungsvorschriften	123
c)	Honorar für Besondere Leistungen	123
d)	Bauzeitverlängerung	123
3.	Haftung der Architekten und Ingenieure	124
4.	Fazit	125
XI.	Steuerliche Aspekte des Redevlopment (<i>Piefenbrink/Verfürth</i>)	126
1.	Einleitung und Überblick (<i>Piefenbrink</i>)	126
2.	Einkommensteuer (<i>Piefenbrink</i>)	126
a)	Überblick	126
b)	Abgrenzung der für Immobilien relevanten Einkunftsarten	127
aa)	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	127
bb)	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	127
cc)	Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften	127
dd)	Abgrenzung gewerblicher Einkünfte von Einkünften aus Ver- mietung und Verpachtung	128
c)	Einkunftsermittlung	130
aa)	Gewinn	130
bb)	Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten	130
d)	Steuerliche Behandlung von Aufwendungen (Baukosten etc.) im Zusammenhang von Redevlopment-Projekten	131
aa)	Erhaltungsaufwand	131
bb)	Herstellungskosten	132
e)	Abschreibungsvarianten und Abschreibungsmöglichkeiten	134
aa)	Absetzungen für Abnutzung	134
bb)	Erhöhte Abschreibungen für Abnutzung und Sonderabschreibun- gen für Baudenkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsgebieten	137

f) Finanzierungskosten	137
g) Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung von Immobilien	138
h) Bauabzugssteuer	139
3. Zusammenfassung/Fazit Einkommenssteuer (<i>Piefenbrink</i>)	140
4. Umsatzsteuer (<i>Verfürth</i>)	140
a) Einleitung	140
b) Besteuerung der Leistung	141
aa) Steuerbarkeit	141
bb) Geschäftsveräußerung im Ganzen	142
cc) Steuerfreiheit und Möglichkeiten zur Option	143
dd) Steuersatz	145
ee) Umkehr der Steuerschuldnerschaft	145
c) Abzug von Vorsteuer	147
5. Grunderwerbsteuer (<i>Verfürth</i>)	148
a) Grunderwerbsteuerpflichtige Vorgänge	149
aa) Eigentumswechsel an inländischem Grundstück (§ 1 Abs. 1 GrEStG)	150
bb) Übergang der Verwertungsbefugnis	151
cc) Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft ..	151
dd) Anteilsvereinigung	152
ee) Grundstück	152
b) Steuerbefreiungen	153
c) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	154
6. Grundsteuer (<i>Verfürth</i>)	155
7. Zusammenfassung/Fazit – Umsatzsteuer, Grunderwerbssteuer und Grundsteuer (<i>Verfürth</i>)	158
XII. Grundlagen der Finanzierung von Redevelopment-Projekten (<i>Strachwitz</i>) .	159
1. Verhältnis Kunde – Bank	159
2. Die klassischen drei Risiken	160
3. Besonderheiten der Finanzierung	160
a) Kunden Know-how	161
b) Rückfallposition bei Ankauf	161
c) Höhere Risikostufe	161
d) Restnutzungsdauer	162
e) Fördermittel	162
f) Organigramm	162
g) Bauabschnitte	163
h) Image-Wert	163
i) Bestandsuntersuchung und geänderte Voraussetzungen	163
j) Zwangsläufigkeit/Nachfinanzierungsfälle	164
k) Zuverlässigkeit der Kostenermittlung	164
l) Frühes Angebot	164
m) Belastbares Angebot	165
4. Prozessablauf bis zur Finanzierungszusage	165
a) Begleitung der Konzeption	165
b) Ersteinschätzung und Term Sheet	165
c) Projektcheck (PC)/Machbarkeitsstudie	166
d) Qualität des Projektchecks (PC)	167
e) Gutachten	168

Inhaltsverzeichnis

5. Prozessablauf nach der Kreditzusage	169
a) Monitoring	169
b) Projektsteuerung	169
c) Abgestufte Vorgehensweise	169
d) Projekt-Statusbericht	172
6. Fazit	172

Teil B

Die Umsetzung der Entscheidung im Bestand zu bauen/Risikoreduzierung durch optimiertes Vertrags- und Projektmanagement

I. Projektform und Projektrisiken (<i>Lederer</i>)	175
1. Kostenrisiko	176
a) Vergabekostenrisiko	176
b) Nachtragskostenrisiko	178
c) Bauherrenkostenrisiko	178
2. Terminrisiko	181
a) Vertragsrisiko	182
b) Koordinationsrisiko	183
c) Liquiditätsrisiko	184
d) Insolvenzrisiko	184
3. Qualitätsrisiko	185
a) Kündigungsrisiko	185
b) Haftungsrisiko	186
c) Abnahmerisiko	186
d) Insolvenzrisiko	187
II. Die Vergabearten (<i>Lederer</i>)	188
1. Einzelvergabe	188
a) Grundsatz	188
b) Die Vor- und Nachteile	188
aa) Die Vorteile	188
bb) Die Nachteile	190
c) Fazit	190
2. GU-Vergabe	191
a) Grundsatz	191
b) Die Vorteile	191
c) Die Nachteile	192
d) Fazit	193
3. GÜ-Vergabe	193
4. Totalunternehmer-Vergabe	194
a) Grundsatz	194
b) Die Vorteile	194
c) Die Nachteile	195
d) Fazit	195
5. ARGE-Vergabe	196
6. Projektentwickler-(Developer-)Vergabe	197
a) Grundsatz	197
b) Vor- und Nachteile	197
c) Fazit	197
7. Neue Vergabemodelle	198

a) GMP-Modell	200
b) Construction-Management	202
c) Build-Operate-Transfer	202
III. Vertragstypologie (<i>Lederer</i>)	204
1. Verknüpfung Vertragsart mit Unternehmereinsatzform	204
2. Verknüpfung Leistungs- und Vergütungsrisiken mit Vertragsarten	204
3. Die Vertragsarten im Einzelnen	204
a) Übersicht	204
b) Einheitspreisvertrag	205
c) Pauschalvertrag	206
d) Fazit	212
IV. Empfehlungen (<i>Lederer/Jung</i>)	213
1. Gibt es eine Vergabe- und Vertragsart, die für das Redevlopment von Bestandsimmobilien besonders geeignet ist?	213
V. Risikomanagement beim Bauen im Bestand (<i>Jung</i>)	215
1. Redevlopment spezifische Risiken – das Bestandsrisiko	215
a) Das Risiko aus dem Baubestand	215
b) Parallelen zwischen Baugrundrisiko und Bestandsrisiko	216
2. Rechtliche Konsequenzen des Bestandsrisikos	217
a) Die Gefahrtragung als möglicher Anknüpfungspunkt für das Bestandsrisiko	217
aa) Die Gefahrtragung nach dem BGB	218
bb) Die Gefahrtragung nach vertraglichen Regelwerken	219
b) Das Leistungssoll als möglicher Anknüpfungspunkt für das Bestandsrisiko	221
c) Zusammenführung	223
d) Rechtsfolgen	224
aa) Grundregeln	224
bb) Terminfolgen	225
cc) Ausnahmen von der Zuweisung des Bestandsrisikos	226
3. Behandlung der Risiken beim Bauen im Bestand	227
a) Aufklärung der Risiken	227
b) Versicherung der Risiken	228
aa) Versicherungsformen	228
bb) Grenzen des Versicherungsschutzes	229
c) Zuweisung von Risiken	229
aa) Die Definition des Leistungserfolgs – Funktionalität versus Detaillierung	230
bb) Die Zuweisung des Bestandsrisikos über die Detaillierung hinaus	232
(a) Zuweisung durch Individualvereinbarung	233
(b) Zuweisung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	234
cc) Die Zuweisbarkeit der Risiken im Überblick	237
(a) Zuweisbare Risiken und Leistungen	237
(b) Nicht zuweisbare Risiken	237
d) Ausschluss der Haftung für Bestandsrisiken	237
e) Empfehlungen	238
aa) Preisvereinbarung für Leistungserweiterungen über vertragliche Detaillierungen hinaus	239
bb) Nebenangebote und Sondervorschläge	239

Inhaltsverzeichnis

cc) Planungs-Partnerschaft: Bauteam-Modell, GMP-Vertrag Constructionmanagement und Alliance-Contract	240
dd) Risikoteilung	242
f) Resümee	242
VI. Besonderheiten des Projektmanagements beim Bauen im Bestand (<i>Bohn/Harlfinger</i>)	244
1. Organisation/Projektstruktur	248
a) Aufbauorganisation	248
b) Projektbeteiligte	249
aa) Planer	249
bb) Sachverständige und Gutachter	250
cc) Behörden	250
dd) Bauunternehmen	250
2. Vertragsmanagement	250
a) Entwickeln einer projektbezogenen Vergabestrategie	250
b) Vorbereitung und Überwachung der Planer- und Beraterverträge ..	251
c) Besonderheiten der Planerverträge und -vergütungen	251
aa) Grundleistungen und besondere Leistungen	252
bb) Umbauzuschlag	253
cc) Mitzuverarbeitende Bausubstanz	253
3. Qualitätsmanagement	254
a) Genehmigungsmanagement	255
aa) Analyse möglicher Eingriffsgrundlagen des öffentlichen Bau- rechts	255
bb) Analyse baurechtlicher Genehmigungsbedürfnisse	256
b) Mieterinformations- und Integrationskonzepte	256
c) Erarbeitung eines Baulogistikkonzeptes	256
d) Kontrolle von Planung, Ausschreibung, Vergabe sowie Bauausführung	257
4. Kostencontrolling	257
a) Problempunkte der Kostenermittlung bei Baumaßnahmen im Bestand	258
b) Kostenermittlungsstufen	260
c) Bewertung der Kostenermittlungsverfahren im Rahmen der Kostenschätzung bei Baumaßnahmen im Bestand	260
aa) Nutzungsorientiertes Verfahren	261
bb) Geometrieorientiertes Verfahren	261
cc) Verhältnisorientiertes Verfahren	262
dd) Kostenschätzung über Gewerke	262
ee) Kostenschätzung über Grobelemente/Gebäudenunterelemente ..	262
ff) Vergleich der Kostenschätzungsverfahren	263
d) Bewertung der Kostenermittlungsverfahren im Rahmen der Kosten- berechnung bei Baumaßnahmen im Bestand	263
aa) Bauelementmethode	263
bb) Ausführungsorientiertes Verfahren	265
cc) Geeignetes Kostenermittlungsverfahren für Baumaßnahmen im Bestand	266
e) Kostenüberwachung und -steuerung	266
5. Terminmanagement	267

a) Problempunkte des Terminmanagements bei Baumaßnahmen im Bestand	268
b) Konsequenzen für das Terminmanagement bei Baumaßnahmen im Bestand	269
Teil C	
Bauplanerische Besonderheiten beim Bauen im Bestand	271
I. Ganzheitlicher Planungsansatz (<i>Kamping</i>)	273
1. Hinführung	273
2. Innovativer Planungs- und Produktprozess	276
3. Markenbildung und Alleinstellungsmerkmale	277
4. Entwicklung von Varianten und Auswahl	279
5. Vorteilhaftigkeitsentscheidungen	280
II. Erkennen von Bestandsrisiken (<i>Kamping</i>)	284
1. Grundverständnis	284
2. Due Diligence	284
3. Bestandsdokumentation	285
4. Gebäuediagnose/Objektanalyse	286
5. Altlastenrisiken	287
6. Brandschutzrisiken	288
III. Planungsdisziplinen und ihre Kernaspekte (<i>Kamping</i>)	290
1. Allgemeine Anforderungen	290
2. Architektur und Fassade	291
3. Tragwerksplanung	293
4. Energieeffizienz und gesetzliche Rahmenbedingungen	295
5. Energiedesign-/Energiemanagement	297
6. Gebäudetechnik	299
7. Schallschutz und Akustik	302
8. Cradle to Cradle: Potenziale für Redvelopments	303
a) Hintergrund	303
b) Anknüpfungspunkte für Bestandsimmobilien	304
c) Circular Engineering und Planungstools zur Umsetzung	305
d) Beispiel: Nachverdichtung mit C2C-Design in Stuttgart	306
9. Green Building: Potential für das Redevelopment	307
a) Hintergrund	307
b) Anknüpfungspunkte für Bestandsimmobilien	309
c) Nachhaltigkeitsbewertung im Wohnungsbau	309
d) Nachhaltigkeitsbewertung kommerzielle Gebäude	310
e) Ausblick und Marketingaspekte	310
IV. Facility Management als elementare Querschnittsdisziplin (<i>Kamping</i>)	312
1. Begriffsdefinition	312
2. Taxonomie des Facility Managements	314
a) Der Bereich des Facility Management Consulting	315
b) Strategisches Facility Management	315
c) Operatives Facility Management	316
d) Vorteile des Gesamtprozesses mit Facility Management	317
e) Entwicklungstendenzen und Fazit	318
Stichwortverzeichnis	321