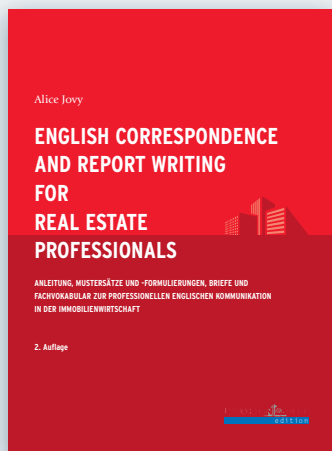


ENGLISCH FÜR IMMOBILIEN- PROFIS

Alice Jovy

ENGLISH CORRESPONDENCE AND REPORT WRITING FOR REAL ESTATE PROFES- SIONALS

Anleitung, Mustersätze und -formulierungen, Briefe und Fachvokabular zur professionellen englischen Kommunikation in der Immobilienwirtschaft



PREIS 39 Euro*

Your written communication represents you and your company. Look more professional in less time with the help of these ideas and resources for completing many different types of English correspondence in the real estate business. This book offers ready to use sample phrases, letters, emails and reports for communicating with English speaking clients and business partners. Information boxes offer useful tips on how to avoid common mistakes and explanations of intercultural differences.

- Language, Grammar & Style
- General Correspondence
- Office Property
- Retail Property
- Industrial & Logistics Property
- Managing Properties
- Acquisitions & Sales
- Due Diligence
- Property Development
- Invitations & Seasons Greetings
- Job Applications

2. Auflage August 2012,
280 Seiten, kartoniert,
Preis 39 Euro*
ISBN 978-3-940219-16-9

*zzgl. Versandkosten

Bestellbar unter
www.iz-shop.de

IMMOBILIEN ZEITUNG
edition

Beim Schallschutz gilt die DIN-Norm aus der Bauzeit

Mietrecht. Beim Austausch von Bodenbelägen in einer Eigentumswohnung sind die zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses gültigen Schallschutzvorgaben zu beachten.

BGH, Urteil vom 27. Februar 2015,
Az. V ZR 73/14

Rechtsanwalt
Michael Eggert
von Noerr



Bild: Noerr

DER FALL

Die Beklagten kauften 2006 eine Eigentumswohnung in einem in den 70er Jahren gebauten Gebäude, in dem sich ein Hotel und 320 Appartements befinden. Sie ließen den Teppichboden in der Wohnung entfernen und Parkett legen. Der Kläger besitzt das unter der Wohnung der Beklagten liegende Appartement; er forderte höheren Trittschallschutz. Obwohl das neue Parkett die Werte der zur Zeit der

Errichtung des Hauses gültigen Form der DIN 4109 einhält, verurteilte das AG die Beklagten, wieder Teppichboden zu verlegen. Es argumentiert mit einem BGH-Urteil vom 1. Juni 2012 (Az. V ZR 195/11), wonach ein besonderes Gepräge der Wohnanlage zu einem höheren Schallschutzniveau führen könne. Aktuell hob das LG das Urteil auf. Die Revision blieb erfolglos: Der BGH gab seine Rechtsprechung von 2012 auf.

DIE FOLGEN

Wenn ein Wohnungseigentümer den Bodenbelag durch einen anderen ersetzt, dann gebraucht er zulässigerweise sein Sondereigentum, es sei denn, er greift in den unter dem Belag liegenden Estrich und die Geschossdecke ein. Derartige Gebrauch kann nur verboten werden, wenn er im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG für die anderen Miteigentümer nachteilig ist. Das beurteilt sich danach, ob die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Normen, hier die

DIN 4109, eingehalten werden. Ein höheres Schallschutzniveau kann sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, wenn diese hinreichend bestimmt ist, oder aus einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer, soweit diese als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist. Auf die Frage, ob der ursprüngliche Bodenbelag der Wohnungseigentumsanlage „ein besonderes Gepräge“ verliehen habe, kommt es nicht mehr an.

WAS IST ZU TUN?

Die neue Entscheidung des BGH erleichtert die Prüfung, wann durch das Auswechseln eines Bodenbelags einem Miteigentümer ein rechtlich relevanter Nachteil zugefügt wird. Das Prüfprogramm ist nun eingeschränkt. Die Rechtsunsicherheit, die sich daraus ergab, dass insbesondere bei alten Gebäuden ein „besonderes Gepräge“ nicht zuverlässig festgestellt werden konnte, ist überwunden. Die ursprüngliche Baubeschreibung behält bei Konflikten zwischen den Wohnungs-

eigentümern aber dennoch Bedeutung: Verständigt sich ein Eigentümer mit dem Bauträger auf eine Bauausführung, die von der Baubeschreibung abweicht, dann können die Miteigentümer später von ihm die Herstellung des ursprünglich geplanten Zustands verlangen. Auch ein nachfolgender Erwerber kann verpflichtet werden, den nach der Teilungserklärung oder Baubeschreibung vorgesehenen Zustand erstmalig herzustellen. **hi**

Vorgabe für Hotelbau ohne Ausschreibung möglich

Vergaberecht. Der Verkauf eines Grundstücks durch einen öffentlichen Auftraggeber zum Zweck des Neubaus und Betriebs eines Hotels durch einen Investor ist kein öffentlicher Auftrag.

VK Baden-Württemberg, Beschluss vom 2. Mai 2015,
Az. 1 VK 65/14

Rechtsanwältin
Christina Meincke von
Meincke Bienmüller



Bild: MB

DER FALL

Der Beschluss der VK betrifft den Verkauf eines Grundstücks durch eine Stadt in Baden-Württemberg. Das Grundstück liegt direkt neben dem Rathaus in sensibler Innenstadtlage. Es ist mit einem Hotel bebaut, das dringend saniert werden muss. Die Stadt ist daran interessiert, dass das Grundstück weiterhin für den Betrieb eines Hotels genutzt wird. Sie sucht einen Investor, der das Grundstück erwirbt und das Hotelgebäude saniert oder ein neues

Hotel errichtet und betreibt. Der bisherige Betreiber des Hotels reicht ein Sanierungskonzept ein. Die Stadt entscheidet sich für das Neubaukonzept eines Wettbewerbers. Hiergegen wendet sich der bisherige Hotelbetreiber mit seinem Nachprüfungsantrag. Der Wettbewerber sei zur Errichtung eines Hotels verpflichtet. Es läge daher ein öffentlicher Bauauftrag vor, der EU-weit auszuschreiben sei.

DIE FOLGEN

Der Nachprüfungsantrag ist unzulässig, da kein Bauauftrag erteilt werden soll. Zwar hat sich der Investor zur Errichtung eines Hotels verpflichtet. Die Bauleistung kommt der Stadt jedoch nicht unmittelbar wirtschaftlich zugute. Ein unmittelbarer wirtschaftlicher Vorteil wird nur dann angenommen, wenn der öffentliche Auftraggeber entweder das Eigentum an dem Bauwerk erwirbt oder zumindest im Rahmen eines Miet- oder Pachtvertrags über

das Bauwerk verfügen kann. Ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse ist außerdem anzunehmen, wenn der Auftraggeber wirtschaftliche Vorteile aus der Nutzung des Bauwerks erhält (z.B. Parkplätze), sich finanziell an der Erstellung beteiligt oder die Risiken für den Fall des wirtschaftlichen Fehlschlags übernimmt. Alle diese Voraussetzungen waren im vorliegenden Fall nicht gegeben.

WAS IST ZU TUN?

Eine Grundstücksveräußerung durch die öffentliche Hand ist auch dann vergaberechtsfrei möglich, wenn sich der Käufer aus städtebaulichen Gründen zur Errichtung eines bestimmten Gebäudes verpflichtet. Denn die Erfüllung städtebaulicher Interessen und Vorgaben reicht noch nicht für die Annahme eines Bauauftrags aus. Erforderlich ist ein unmittelbarer wirtschaftlicher Vorteil aufseiten der öffentlichen Hand. Dennoch muss jede Grundstücksveräußerung durch die

öffentliche Hand auch in Hinblick auf das Vergaberecht sorgfältig vorbereitet werden. Im vorliegenden Fall hatte die Stadt zunächst überlegt, Zuschüsse für den Abriss des bestehenden Hotels zu bezahlen oder die Kosten für die notwendige Tiefgarage zu übernehmen. Solche Regelungen können dazu führen, dass der ganze Vertrag als Bauvertrag auszuschreiben ist. **ba**

Unberechtigter Besitzer muss Gebäude zurückgeben

Grundstücksrecht. Der unberechtigte Besitzer eines Gebäudes ist zwar zur Herausgabe an den Eigentümer verpflichtet, ihm steht aber ein Zurückbehaltungsrecht aufgrund seiner Verwendungen auf das Gebäude zu.

OLG Brandenburg, Urteil vom 5. März 2015,
Az. 5 U 14/12

Rechtsanwalt
Karsten Prote
von GTW Rechtsanwältin



Bild: GTW

DER FALL

Die Klägerin verlangte u.a. von dem Eigentümer des benachbarten Grundstückes die Herausgabe eines Wohnhauses nebst Anbau und Schuppen, welche sich im Besitz des Nachbarn befanden, aber im Wesentlichen auf dem Grundstück der

Klägerin standen. Der Nachbar, auf dessen Grundstück die Gebäude nur zu untergeordneten Teilen standen, berief sich darauf, er habe in gutem Glauben Besitz an diesen Gebäuden erworben. Das OLG entschied gegen ihn.

DIE FOLGEN

Das OLG sah die Klägerin als Eigentümerin der Gebäude an, weil diese überwiegend auf dem Grundstück der Klägerin standen und somit wesentliche Bestandteile ihres Grundstücks geworden waren. Ein Recht zum Besitz stehe dem Nachbarn nicht zu. Als unrechtmäßigem Besitzer stehe ihm aber aufgrund seines Verwendungsersatzanspruchs aus § 1000 BGB ein Zurückbehaltungsrecht gegen den Herausgabeanspruch zu. Notwendige

Verwendungen gemäß § 994 BGB, also solche, die auch der Eigentümer hätte vornehmen müssen, sind dabei vollständig erstattungsfähig. Das gelte selbst dann, wenn der Eigentümer plane, das Gebäude abzureißen. Nützliche Verwendungen gemäß § 996 BGB sind hingegen nur bis zur Höhe der der Sache noch anhaftenden Wertsteigerung ersetzbar. In gleichem Umfang sind in beiden Fällen auch geldwerte Eigenarbeiten zu erstatten.

WAS IST ZU TUN?

Bei diesem Fall handelt es sich um einen typischen Fall des Überbaus. Das Thema Überbau spielte in der OLG-Entscheidung jedoch keine maßgebliche Rolle. Interessant ist beim Überbau stets die rechtliche Zuordnung des Eigentums an den betroffenen Grundstücken. Während beim rechtmäßigen und entschuldigten Überbau i.d.R. derjenige Eigentümer ist, auf dessen Grundstück der maßgebliche Teil des Gebäudes steht, findet beim unentschuldigten Überbau eine lotgerechte Realteilung statt. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat einen Anspruch auf Überbaurente. Eher am Rande behandelte das OLG die Frage der

Erstattungsfähigkeit von Eigenleistungen im Rahmen des Verwendungsersatzanspruchs. Der BGH hat diese Frage zugunsten der Erstattungsfähigkeit entschieden. Entscheidend ist danach nicht etwa, ob der Besitzer die Aufwendungen im Rahmen seines Gewerbes tätigt, sondern nur, ob sich für die Arbeitsleistung ein Marktwert ermitteln lässt. Daher können auch Aufwendungen von Dritten als eigene Verwendungen des Besitzers anerkannt werden. **hi**

Ein Laden allein rechtfertigt kein Kerngebiet im B-Plan

Öffentliches Recht. Die Ausweisung eines Kerngebiets im B-Plan ist städtebaulich nicht geboten, wenn die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet nur einen einzigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln.

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29. Januar 2015,
Az. 1 C 10442/14.OVG

Rechtsanwalt
Dr. Martin Fleckenstein
von SammlerUsinger



Bild: SammlerUsinger

DER FALL

Der Antragsteller wandte sich im Wege der Normenkontrolle gegen einen Bebauungsplan, der zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) gem. § 7 BauNVO enthielt. Tatsächlich war im Plangebiet aber ausschließlich

die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts angestrebt; weitere kerngebietstypische Nutzungen waren nicht vorgesehen. Das OVG erklärte den Bebauungsplan wegen Verstößes gegen höherrangiges Recht für unwirksam.

DIE FOLGEN

Nach Ansicht des OVG lag der Ausweisung als MK keine städtebauliche Rechtfertigung zugrunde. Das Gericht beruft sich neben dem allgemeinen Planungsfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB – darauf, dass auch die Einzelfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für sich gesehen dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit genügen müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Das soll der Fall sein, wenn die betreffende Festsetzung nach der Plankonzeption der Gemeinde geboten ist, d.h. in ihrer Zielsetzung von legitimen städtebaulichen Interessen getragen ist. Ein MK dient nach § 7 Abs. 1 BauNVO

vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur, ist also durch ein Miteinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Diese muss der Plangeber auch wollen oder wenigstens sicher voraussehen, dass sich im Plangebiet eine solche Durchmischung einstellt. Ist sie dagegen nicht angestrebt oder aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. sonstiger Festsetzungen im Bebauungsplan faktisch nicht zu erreichen, stellt die Festsetzung eines MK einen städtebaulich nicht gerechtfertigten „Etikettenschwindel“ dar.

WAS IST ZU TUN?

Zwar sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie auch Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe, sowohl in Sondergebieten (SO) nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO als auch im MK zulässig (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO a.E.). Bezüglich der materiellen Planungsanforderungen, etwa was die Prognose der planbedingten Umweltauswirkungen angeht, macht es aber einen großen Unterschied, ob diese sich auf ein nach verschiedenen Nutzungen ausdifferenziertes MK oder ein monostrukturelles SO

beziehen. Überdies darf sich die Gemeinde nicht in formelle Widersprüche begeben, die sich daraus ergeben können, dass das typische MK eher Gegenstand eines klassischen Angebotsbebauungsplans ist und das Baurecht für den einzelnen großflächigen Handelsbetrieb üblicherweise über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geregelt wird. Auf beides hat die planende Kommune sorgfältig zu achten. **hi**