

Rechtsquellen in der Immobilienwirtschaft ¹

Die folgende Übersicht soll eine grobe Gliederung von Rechtsquellen² darstellen, die für die Immobilienwirtschaft von Bedeutung sind. Eine solche Übersicht kann nicht vollständig sein, da viele Rechtsbereiche auf das Tätigkeitsfeld Immobilien einwirken. Daher soll diese Übersicht als Orientierung betrachtet werden, sie ersetzt nicht die Recherche bei konkreten Problemen.

Teil 1 Allgemeine Vorschriften

Rechtsquelle	Kurzinformation
AGG Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Das AGG trat am 18. August 2006 als Folge mehrerer EU – Richtlinien zum Schutz vor Diskriminierung in Kraft. • Der Schwerpunkt des AGG liegt im Bereich der Beziehungen von Beschäftigten, d.h., im Arbeitsrecht. Auswirkungen hat es jedoch auch auf weitere privatrechtliche Bereiche bspw. auf Mietverhältnisse und Versicherungsverhältnisse. • Bundesrecht, zwingendes Recht, Verstöße sind nicht im AGG sanktioniert
BGB Bürgerliches Gesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> • Das BGB stellt die Grundlage für das bürgerliche Recht dar. Die Regelungen des BGB sind somit auch dann von Bedeutung, wenn andere Gesetze des privaten Rechts besondere Rechtsbereiche konkreter regeln. • Paragraphen, die schuldrechtliche Beziehungen regeln sind grundsätzlich abdingbar, d. h. , daß die Vertragspartner vom Gesetz abweichende Vereinbarungen treffen können. Insbesondere für das Wohnraummietrecht sind einige Paragraphen oder Absätze zwingend (dingbares Recht), so da vertraglich nicht wirksam davon abgewichen werden kann. • Im BGB finden sich die u.a. entscheidenden Vorschriften für Miete, Pacht, Darlehen, Kaufvertrag, Eigentum, Grundstücksbelastungen, ... • Bundesrecht
EGBGB Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> • Das EGBGB regelt einige Besonderheiten, die sich bei der Überführung vom Zivilgesetzbuch der DDR in das BGB ergaben. • Enthält ferner einige Übergangsregelungen aufgrund der Mietrechtsreform und der Schuldrechtsreform. • Übergangsvorschriften zur Mietrechtsreform ➡ Artikel 229 § 3 • Überleitungsvorschriften zur Schuldrechtsreform ➡ Artikel 229 § 5, § 6 • Beitrittsgebiet (Schuldrecht) ➡ Artikel 232 § 2 (Miete), § 3 (Pacht), § 4 Nutzung von Bodenflächen zur Erholung • Beitrittsgebiet (Sachenrecht) ➡ Artikel 233
GG Grundgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundgesetz ist die Verfassung der Bundesrepublik Deutschland. Es wurde am 23.05.1949 verkündet und trat am 25.05.1949 in Kraft. • Es gliedert sich in 13. Abschnitte. • Entscheidend für die Immobilienwirtschaft sind bspw. <ul style="list-style-type: none"> ➡ Artikel 5: Informationsinteresse ➡ Artikel 14: Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums ➡ Artikel 70 – 82: Gesetzgebungskompetenz ➡ Artikel 28: Kompetenz der Gemeinden
GVG Gerichtsverfassungsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gerichtsverfassungsgesetz regelt die Funktion und die Zuständigkeit der Gerichte. • Es legt fest, dass die richterliche Gewalt durch unabhängige, nur

¹ Eine kursive Schrift weist daraufhin, dass die Rechtsquelle nicht mehr in Kraft ist.

² Zusätzlich werden auch DI Normen aufgeführt .

	<p>dem Gesetz unterworfenen Gerichte ausgeübt wird (richterliche Unabhängigkeit).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere wird geregelt, welche „Art“ von Gericht in der ersten Instanz zuständig ist (sachliche Zuständigkeit).
ZPO Zivilprozessordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Zivilprozessordnung (vom 30.01.1877!) regelt wesentlich das Zivilprozessrecht. Anfänglich sollte die ZPO den Ablauf eines Streites selbstverantwortlicher Parteien regeln und das Gericht sollte in passiver Zurückhaltung als neutraler Dritter entscheiden. Dies wurde dahingehend geändert, dass der Richter eine Mitverantwortung für einen sachgerechten Prozessausgang trägt. • Die ZPO wurde zum 01.01.2002 durch das Zivilprozessreformgesetz umfassend geändert. • Sie regelt u. a. die örtliche Zuständigkeit bei Zivilstreitigkeiten, wie auch Berufung, Revision und Beschwerde.

Teil 2 Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsquelle	Kurzinformation
AFWoG Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • Regelt die Zahlung einer Ausgleichsabgabe in bestimmten Fällen im öff. gef. Wohnungsbau. • Bundesrecht • Sie ist nicht anzuwenden, wenn die Bundesländer Landesvorschriften erlassen haben, die die Fehlsubventionierung regeln. Dies ist in Berlin und Brandenburg der Fall.
BelBindG Belegungsbindungsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Das Belegungsbindungsgesetz regelt die Vergabebeschränkung eines Teiles des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern und Berlin Ost. • Es findet nur Anwendung, wenn das Wohnungsunternehmen Altschuldenhilfe nach dem Altschuldenhilfegesetz in Anspruch genommen hat. Auch in diesem Fall maximal für die Hälfte des Wohnungsbestandes. • Es handelt sich bei den betroffenen Wohnungen nicht um öff. gef. sozialen Wohnungsbau. • Landesrecht • Es wird durch Ausführungsvorschriften ergänzt.
BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> • Die Betriebskostenverordnung trat am 01.01.2004 in Kraft und regelt die Definition des Betriebskostenbegriffes und liefert eine Aufstellung über die Betriebskosten: <ol style="list-style-type: none"> 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, 2. die Kosten der Wasserversorgung, 3. die Kosten der Entwässerung, 4. die Kosten <ol style="list-style-type: none"> a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, oder b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, oder c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, oder d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, 5. die Kosten <ol style="list-style-type: none"> a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder b) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen <ol style="list-style-type: none"> a) bei zentralen Heizungsanlagen oder b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, 10. die Kosten der Gartenpflege,

	<ul style="list-style-type: none"> 11. die Kosten der Beleuchtung, 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, 14. die Kosten für den Hauswart, 15. die Kosten <ul style="list-style-type: none"> a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, 17. sonstige Betriebskosten <ul style="list-style-type: none"> • Die BetrKV gilt für alle Wohnraummietverhältnisse, da § 556 BGB auf sie verweist. • Sie enthält keine Vorgaben über die Mietgestaltung und über die Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. • Bundesrecht
DIN 283	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Die DIN 283 besteht aus zwei Teilen:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Definition des Begriffs "Wohnung"</i> 2. <i>Regeln zur Wohnflächenberechnung (⇒ nur freifinanzierter Wohnraum)</i> • <i>Die DIN 283 wurde zurückgezogen, wird aber von den Gerichten teilweise weiterhin angewendet.</i>
DIN 18960 Nutzungskosten im Hochbau	<ul style="list-style-type: none"> • Die DIN 18960 beschreibt Nutzungskosten im Hochbau. • Nutzungskosten sind danach alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrende Kosten von Beginn ihrer Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung. • Es werden folgende Kostengruppen untergliedert: <ul style="list-style-type: none"> 100 ➡ Kapitalkosten 200 ➡ Verwaltungskosten 300 ➡ Betriebskosten 400 ➡ Instandsetzungskosten
HausratsVO Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats (Hausratsverordnung)	<ul style="list-style-type: none"> • Die Hausratsverordnung ist für das Mietrecht insofern von Bedeutung, daß sie dem Gericht die Entscheidungsmacht einräumt, zu entscheiden, wer bei einem Scheidungsprozeß die eheliche Wohnung behält.
HeizkostenV Heizkostenverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Heizkostenverordnung schreibt vor, daß Heizungs- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. • Sie findet Anwendung auf: <ul style="list-style-type: none"> Mietwohnraum Gewerberaum Eigentumswohnungen • Sachliche Voraussetzung ist, daß es eine Anlage gibt, die für mehrere Nutzer die Wärme/ Warmwasser produziert.
II. BV Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)	<ul style="list-style-type: none"> • Die II. Berechnungsverordnung findet i.d.R. Anwendung, wenn es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt. • Sie enthält Regelungen über: <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung • Erstellung einer Lastenberechnung • <i>Betriebskosten (zum 01.01.2004 durch die BetrKV abgelöst)</i> • <i>Wohnflächenberechnung (zum 01.01.2004 durch die WoFIV abgelöst, für den Wohnungsbestand finden die Regelungen der §§ 42 bis 44 II.BValt regelmäßig Anwendung)</i> • Bundesrecht
II. WoBauG Wohnungsbau- und Familienheimgesetz (Zweites Wohnungsbaugesetz)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Das II. Wohnungsbaugesetz definierte verschiedene Förderungsarten für den Wohnungsbau. Maßgebend ist hierbei, ob öffentliche Mittel zur Verfügung gestellt wurden. Das II. WoBauG definierte hierzu den Begriff "öffentliche Mittel".</i> • <i>Es ist zum 01.01.2002 außer Kraft getreten und wurde durch das</i>

	<p><i>Wohnraumförderungsgesetz abgelöst. Gemäß § 50 WoFG gelten für den Sozialwohnungsbestand einige Regelungen fort.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bundesrecht</i>
<p>MHG Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Das MHG regelte die Möglichkeiten der Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum.</i> • <i>Die Vorschriften wurden im Rahmen der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 in das BGB integriert.</i> • <i>Bundesrecht</i>
<p>NMV 1970 Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Neubaumietenverordnung regelt die Berechnung der Miete für öffentlich geförderte Wohnungen.</i> • <i>Sie verweist zur Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf die II. BV.</i> • <i>Sie regelt u. a. welche Zuschläge, Vergütungen und Umlagen verlangt werden können.</i> • <i>Bundesrecht</i>
<p>PanGV Verordnung zur Regelung der Preisangaben (Preisangabenverordnung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Preisangabenverordnung wurde auf Grund des „Preisangaben und Preisklauselgesetzes“ (bis 31.12.1998 „Gesetzes über Preisangaben“) erlassen.</i> • <i>Sie regelt wie Preise von Waren, Dienstleistungen und Krediten beim Angebot an Letztverbraucher anzugeben sind. Dies betrifft jeden, der solche Leistungen geschäftsmäßig oder regelmäßig anbietet oder für sie öffentlich wirbt.</i> • <i>Entscheidend ist, dass stets Endpreise anzugeben sind, d.h. inkl. USt.</i> • <i>Im § 6 wird die Berechnung des (anfänglichen) effektiven Jahreszinses geregelt.</i> • <i>Bundesrecht</i>
<p>StGB Strafgesetzbuch</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Das Strafgesetzbuch regelt im § 291 Wucher.</i> • <i>Bundesrecht</i>
<p>WEG Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Das WEG regelt die Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum, sowie das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.</i> • <i>Das WEG ergänzt das BGB und muß immer im Zusammenhang mit diesem betrachtet werden.</i> • <i>In der Praxis stellt sich die Verwaltung des Wohnungseigentums als recht kompliziert dar, weil fast alle Regelungen des WEG abdingbar sind.</i> • <i>Die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sind in der Regel in der Teilungserklärung/ Einräumungsvertrag festgehalten und müssen für alle Belange der Wohnungseigentümergeinschaft unbedingt beachtet werden.</i> • <i>Das Kriterium der Abgeschlossenheit hat eine zentrale Bedeutung im Wohnungseigentum, dies wird in der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs.4 Nr.2 und § 32 Abs.2 Nr.2 des Wohnungseigentumsgesetzes" geregelt und nicht direkt im WEG.</i>
<p>WiStG Wirtschaftsstrafgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Das Wirtschaftsstrafgesetz regelt im § 5 die ordnungswidrige Mietpreisüberhöhung.</i> • <i>Bundesrecht</i>
<p>WoBindG Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialbauwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Das Wohnungsbindungsgesetz ist anzuwenden, wenn es sich um neugeschaffene öffentlich geförderte Wohnungen handelt (s. II. WoBauG i.V. mit § 50 WoFG).</i> • <i>Es regelt die Sicherung der Zweckbestimmung.</i> • <i>Es definiert zwei Hauptrundsätze für den öff. gef. Wohnungsbau:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Der Mieter benötigt einen Wohnberechtigungsschein (§ 4).</i> 2. <i>Der Vermieter darf max. die Kostenmiete verlangen (§ 8).</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesrecht • Das WoBindG wird durch landesrechtliche Ausführungs- bzw. Verwaltungsvorschriften ergänzt.
Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	<ul style="list-style-type: none"> • Das WoFG löste das II. WoBauG zum 01.01.2002 ab. Inhaltlich wurden einige Regelungen übernommen und teilweise neu geregelt. • Der Begriff "öffentliche Mittel" wird durch den Begriff "Fördermittel" ersetzt. Ferner spricht man nun von "sozialer Wohnraumförderung" • Das WoFG enthält nur Teilregelungen, d.h. von den Ländern können einige Bereiche modifiziert bzw. ergänzt werden. • Die Einkommensgrenzen für einen durch Förderung begünstigten Haushalt sind nun im § 9 WoFG (früher § 25 II. WoBauG) geregelt. • Gemäß § 19 Abs. 2 ist die Bundesregierung ermächtigt eine Rechtsverordnung über die Aufstellung von Betriebskosten zu erlassen.
WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche	<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnflächenverordnung trat am 01.01.2004 in Kraft und löste für künftige Berechnungen die Regelungen der §§ 42 bis 44 II. BV ab. • Die WoFIV findet Anwendung, wenn das Wohnraumförderungsgesetz gilt. Für den Wohnraum, welcher dem WoFG nicht unterliegt findet es folglich keine direkte Anwendung. Nach der Verkehrssitte kann jedoch auch in diesem Fall die WoFIV angewendet werden. • Im Wohnungsbestand wird die WoFIV nur angewendet wenn seit dem 01.01.2004 eine Neuberechnung der Wohnfläche aufgrund einer baulichen Maßnahme erforderlich wurde.
Zweckentfremdungsverbot	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesrecht • Die Zweckentfremdungsverbotverordnung regelt das Verbot der Zweckentfremdung. • Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird. • Landesrecht (Achtung: eventuell Ausführungsbestimmungen beachten)
Zweckentfremdbeseitigungsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> • Das Zweckentfremdbeseitigungsgesetz regelt die Rückführung vom zweckentfremdeten Wohnraum in die Wohnnutzung. • Landesrecht

Teil 3 Makler-, Grundstücks- und Baurecht

Rechtsquelle	Kurzinformation
BauGB Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> • Das Baugesetzbuch regelt einen Teil des öffentlichen Baurechts. • Regelungsgebiet des BauGB sind u.a.: Bauleitplanung Planungsrechtliche Bebaubarkeit von Grundstücken Erschließung Sanierung Wertermittlung • Das BauGB trat am 01.07.1987 in Kraft und fasste das bis dahin geltende <i>Bundesbaugesetz</i> und das <i>Städtebauförderungsgesetz</i> zusammen. • Bundesrecht • Das Baugesetzbuch wird in konkreten Fällen durch <i>Gemeindecodesatzungen</i> ergänzt.
Baumschutzverordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baumschutzverordnungen regeln welche Bäume nur mit einer Genehmigung beseitigt werden dürfen.

<p>BauNVO Baunutzungsverordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Landesrecht • Die Baunutzungsverordnung regelt detailliert, welche Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig sind. • Beispiele: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche • Bundesrecht
<p>BauO Bauordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bauordnungen regeln einen weiteren Teil des öffentlichen Baurechts. • Regelungstatbestände sind u. a.: Baugenehmigungsverfahren Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (Bsp.: Abstandsflächen) • Landesrecht (teilweise durch örtliche Vorschriften ergänzt)
<p>DIN 276</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die DIN 276 gliedert die Gesamtkosten eines Bauvorhaben im Hochbau (Herstellung, Umbau und zur Modernisierung der Bauwerke). • Es werden folgende Kostengruppen untergliedert: 100 ➡ Grundstück 200 ➡ Herrichten und Erschließen 300 ➡ Bauwerk (Baukonstruktionen) 400 ➡ Bauwerk (Technische Anlagen) 500 ➡ Außenanlagen 600 ➡ Ausstattung und Kunstwerke 700 ➡ Baunebenkosten • Diese Unterteilung ist u.a. bei der Berechnung von Architektenhonoraren von Bedeutung
<p>DIN 277</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die DIN 277 definiert die Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau. • wichtige Begriffe: BGF ➡ Bruttogrundfläche NGF ➡ Nettogrundfläche KGF ➡ Konstruktionsfläche NF ➡ Nutzfläche FF ➡ Funktionsfläche VF ➡ Verkehrsfläche • Zu beachten ist, dass die DIN 277 nicht geeignet ist die Wohnfläche zu berechnen, hierfür ist die II. BV und in Ausnahmen die DIN 283 anzuwenden.
<p>EBG Erschließungsbeitragsgesetz/ Erschließungsbeitragssatzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Erschließungsbeitragsgesetz regelt das Land Berlin wie der Erschließungsbeitrag auf die Anlieger verteilt wird, die umlagefähigen Kosten ermittelt werden und welchen Anteil das Land Berlin trägt. • In den meisten anderen Bundesländern wird dies über die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde geregelt.
<p>ErbbauVO Verordnung über das Erbbaurecht</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Erbbaurechtsverordnung regelt das Erbbaurecht. • Das Erbbaurecht ist die Berechtigung auf dem Grundstück einer anderen Person ein Gebäude zu haben. • Das Erbbaurecht wird in der Regel für 99 Jahre abgeschlossen. • Die vertraglichen Regelungen zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer ergänzen in der Praxis die Regelungen der Erbbaurechtsverordnung.
<p>Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (Kartellgesetz) (GWB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das GWB regelt u. a. das grundsätzliche Verbot von Kartellen. • Im vierten Teil wird die Vergabe von öffentlichen Aufträgen geregelt. Insbesondere wird im § 97 Abs. 6 die Bundesregierung ermächtigt Regelungen für das Vergabeverfahren zu erlassen. Daraus ging die Vergabeverordnung hervor.

<p>HOAI Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die HOAI regelt die Berechnung von Honoraren für Architekten und Ingenieure.
<p>MaBV 2. Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die MaBV enthält umfangreiche Regelungen für Makler und Bauträger, z.B. über Sicherungspflichten, Prüfungspflichten, Auskunftspflichten Eine Hausverwaltung muß die MaBV nicht beachten. Bundesrecht
<p>NachbG Nachbarrechtsgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Nachbarrechtsgesetze regeln die Beziehungen zwischen Grundstücksnachbarn. Sie konkretisieren das Nachbarrecht des BGB und regeln u.a.: Grenzwände Einfriedungen Hammerschlags- und Leiterrecht Landesrecht
<p>PlanzVO Planzeichenverordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Planzeichenverordnung enthält Vorschriften über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes. Die im Bauleitplan dargestellten Planzeichen werden erläutert, daher kann die PlanzVO als Legende zum Bauleitplan betrachtet werden. Insbesondere werden die Darstellungen für Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
<p>ROG Raumordnungsgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> Durch das ROG liefert der Bund Rahmenvorschriften für die Raumordnung. Raumordnung ist die übergeordnete Planung des Raumes, d.h. eine über das Gebiet der Gemeinden hinausgehende und zusammenfassende Planung. Die Länder haben für ihren Bereich Rechtsvorschriften für die Raumordnung zu schaffen(Landesplanung).
<p>StrReinG Straßenreinigungsgesetz</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem Straßenreinigungsgesetz hat das Land Berlin die Schneeräumpflicht und teilweise die Straßenreinigung auf die Anlieger übertragen. In Brandenburg meist über Gemeindegesetzungen geregelt.
<p>UWG Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das UWG (vom 07.06.1909!) regelt generell, dass Wettbewerbshandlungen, die nach der Verkehrsauffassung gegen die Guten Sitten verstoßen und irreführende Werbung verboten sind. Verboten sind demnach bspw. Telefonwerbung gegenüber Verbrauchern und unbestellte Leistungen/ Lieferungen. Bei Verstößen haben alle auf demselben Markt tätigen Mitbewerber und Interessenverbände einen Unterlassungsanspruch (missbräuchliche Ausübung häufig durch „Abmahnvereine“).
<p>VG (Vergabeverordnung) Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Vergabeverordnung regelt die Vergabe öffentlicher Aufträge. In den § 6 und § 7 wird für die Vergabe von Bauleistungen durch die öffentliche Hand auf die Anwendung der VOB verwiesen.
<p>VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die VOB ist im Wesentlichen im Bauvertragsrecht von Bedeutung. Hier hat sie die Stellung von allgemeinen Geschäftsbedingungen, d.h. es handelt sich nicht damit nicht um eine Rechtsquelle im eigentlichen Sinn. Die VOB besteht aus drei Teilen: Teil A: Vergabevorschriften Teil B: Vertragsbedingungen Teil C: Technische Bedingungen Die VOB wurde 2002 geändert
<p>WertV Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Wertermittlungsverordnung wurde auf Grund von § 199 BauGB erlassen und ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden. Da sich die WertV auf die Wertermittlungsvorschriften des BauGB bezieht, ist sie zwingend nur von den Gutachterausschüssen

	anzuwenden, allerdings findet sie in praxi vielfach Anwendung.
WertR Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken	<ul style="list-style-type: none"> Die WertR enthalten Ergänzungen zu der WertV für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken. Die Anwendung der WertR soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.
WoVermG Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (Wohnungsvermittlungsgesetz)	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnungsvermittlungsgesetz ist zu beachten, wenn ein Makler Mietverträge über Wohnräume vermittelt oder die Abschlußgelegenheit nachweist. Es regelt z.B.: Anspruch und Höhe der Provision, Angaben bei Inseraten

Teil 4 Finanzierung und Versicherung

Rechtsquelle	Kurzinformation
BelWertV Beleihungswertermittlungsverordnung	<ul style="list-style-type: none"> Inkraftgetreten am 01. August 2006 Legt für alle Kreditinstitute, die Pfandbriefe ausgeben vereinheitlichte Anforderungen für die Ermittlung des Beleihungswertes fest.
InvG Investmentgesetz	<ul style="list-style-type: none"> Das InvG ist am 01. Januar 2004 inkraftgetreten und löbte das Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG) und Auslandsinvestment-Gesetz (AuslInvestmG) ab. Kapitalanlagegesellschaften sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbereich darauf gerichtet ist, Sondervermögen zu verwalten und Dienstleistungen oder bestimmte Nebendienstleistungen zu erbringen. Kapitalanlagegesellschaften dürfen nur in der Rechtsform der Aktiengesellschaft oder der Gesellschaft mit beschränkter Haftung betrieben werden. Unter die Kapitalanlagegesellschaften fallen die offenen Immobilienfonds nicht jedoch die geschlossenen Immobilienfonds. Das InvG dient der Fortentwicklung des Investmentstandortes Deutschland.
KAGG Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften	<ul style="list-style-type: none"> <i>Das KAGG ist Ende 2003 außer Kraft getreten und wurde durch das Investmentgesetz ersetzt.</i> <i>Bis zum 13. Februar 2007 dürfen Kapitalanlagegesellschaften auf das Sondervermögen, das am 01. Januar 2004 bestand noch die Vorschriften des KAGG anwenden.</i>
KWG Kreditwesengesetz	<ul style="list-style-type: none"> Das Gesetz über das Kreditwesen stellt für das Rechtsgebiet der Bundesrepublik Deutschland das wichtigste Gesetz für die Kreditinstitute dar. Es definiert wer unter die Kreditinstitute fällt und enthält u.a. Regelungen zu Eigenmittel und Liquidität und Vorschriften über die Beaufsichtigung der Institute.
PfandBG Pfandbriefgesetz	<ul style="list-style-type: none"> Seit dem 19. Juli 2005 gilt das Pfandbriefgesetz für alle Pfandbriefbanken. Es löste das bis dahin geltende Hypothekendarlehenbankengesetz ab. Pfandbriefbanken sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbereich das Pfandbriefgeschäft umfasst. Zum Pfandbriefgeschäft gehört die Ausgabe von Hypothekendarlehenpfandbriefen, Öffentliche Pfandbriefen und Schiffspfandbriefen. Mit dem Pfandbriefgesetz wurde ein Emmissionsrecht für Pfandbriefe geschaffen, welches von der Rechtsform des Emittenten unabhängig ist. Es ist somit das Spezialbankprinzip der Hypothekendarlehenbank weggefallen.
VAG (Versicherungsaufsichtsgesetz) Gesetz über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> Seit 1901 unterliegen die Privatversicherungen einer Versicherungsaufsicht, die ihre rechtliche Grundlage im Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) findet. Seit Mai 2002 ist für die Versicherungsaufsicht die Bundesanstalt für

	<p>Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zuständig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im VAG werden neben der Versicherungsaufsicht auch die möglichen Rechtsformen der Versicherungsunternehmen sowie die <u>Spartentrennung</u> geregelt.
<p>VVG Gesetz über den Versicherungsvertrag</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Das Gesetz über den Versicherungsvertrag regelt den Versicherungsvertrag im privaten Recht. und stellt damit, da der Versicherungsvertrag im BGB nicht behandelt wird, die Basis für die Beziehung zwischen Versicherungsnehmer und Versicherer. • Das VVG behandelt u.a. die Schadensversicherung, Lebens- und Krankenversicherung und die Unfallversicherung.
<p>WFB Wohnungsbauförderungsbestimmungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die WFB liefern die konkreten Vorschriften, die bei der Beantragung von Mitteln zur Förderung von Sozialem Wohnungsbau zu beachten sind. • Die letzten in Berlin gültigen WFB waren die WFB 90, die derzeit nicht in Kraft sind. • Landesvorschriften

Impressum

Herausgeber:

Immothek24

Vertreten durch Oliver Hennig

Warschauer Straße 58a, 10243 Berlin

info@immothek24.de

www.immothek24.de

Titel: Rechtsquellen in der Immobilienwirtschaft

Autor: Oliver Hennig

Stand: 05. September 2006

Dieses Werk wurde mit großer Sorgfalt erstellt, eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Copyright Immothek24

Der Nachdruck oder die Vervielfältigung und Verbreitung sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Kein Teil des Werkes darf in irgendwelcher Form (Fotokopie, Mikroverfilmung, Verwendung in Datenverarbeitungsanlagen oder Programmen, insbesondere Überführung in Anwendungssoftware mittels einer Texterkennungssoftware) ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Neben den Mitarbeitern der Immothek24 sind nur auf www.immothek24.de/Lizenz registrierte Dozenten und Bildungsträger zur Verwendung der Lehrmaterialien berechtigt. Melden Sie Verstöße an info@immothek24.de.