
Vorwort

Betrachtet man die Aufwendungen, welche Immobilien durchschnittlich innerhalb ihres Lebenszyklusses verursachen, fällt auf, deren Verwaltung bzw. deren Management macht mit ca. 85 % den größten Kostenanteil aus. Allein diese simple Betrachtung legt nahe, dass sich in diesem Kostenblock wohl auch die größten Einsparpotentiale befinden dürften.

Da es sich allerdings bei einem Großteil der Eigentümer von Gewerbe- und Wohnimmobilien um Unternehmen handelt, deren eigentliches operatives Geschäft, also auch deren Expertise, nicht auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft oder gar des Immobilienmanagements liegen, wird deutlich, dass solche Unternehmen, wie etwa Banken, Versicherungen, die produzierende Industrie oder große Handelsgesellschaften, ohne die professionelle Hilfe Dritter nicht in der Lage sein dürften, diese Einsparpotentiale auszuschöpfen.

Solche institutionellen Anleger gehen daher immer mehr dazu über, das sog. innerbetriebliche Immobilienmanagement, welches auch in Deutschland weitgehend unter dem Anglizismus Corporate Real Estate Management bekannt ist, vertraglich auf hochspezialisierte Property oder Facility Management Unternehmen zu übertragen. Da aber nun dem deutschen BGB ein Immobilienmanagement-Recht nicht bekannt ist, werden mit Abschluss solcher Verträge unweigerlich viele Gebiete des Zivilrechts, wie etwa das Dienstrecht, das Werkvertragsrecht, die Geschäftsbesorgung, das Mietvertragsrecht etc. berührt und miteinander vermischt. Auch sind moderne vertragliche Teilabreden, wie etwa das Service-Level-Agreement oder Bonus-Malus-Regelungen, oft nur unter erhöhten Schwierigkeiten unter das geltende Zivilrecht zu fassen. Weil es obendrein noch an jahrzehnte alter Rechtsprechung und dadurch nachvollziehbarer Rechtsfortbildungs- und -entwicklung, wie wir sie aus anderen Rechtsgebieten kennen, fehlt, ist die Unsicherheit in der Abwicklung von rechtlichen Auseinandersetzungen im Zuge des Immobilienmanagements besonders groß.

Dieses Werk unternimmt daher den Versuch, den rechtlichen Hintergrund typischer Fallstricke beim Abschluss und der Durchführung von Immobilienmanagementverträgen bzw. den Aufgaben, die aus solchen Verträgen erwachsen, zu erläutern und praktische Lösungswege aufzuzeigen. Es wird das beim Abschluss solcher Verträge zu beachtende Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) erläutert. Darüber hinaus werden

Probleme aus den regelmäßig tangierten, weiteren Rechtsgebieten, wie dem Baurecht und dem Mietrecht etc., geschildert und einer Lösung zugeführt.

Besonderen Dank möchte ich meinen Kollegen, Herrn Rechtsanwalt Manuel Baumeister und Herrn Rechtsanwalt Mark von Dahlen, aussprechen, die mich bei der Erstellung dieser Erstauflage tatkräftig unterstützt haben.

Düsseldorf, im September 2014

Oliver Schoofs

<http://www.springer.com/978-3-658-00106-3>

Das Recht des Corporate Real Estate Managements
Vertragsgestaltung im Asset, Property und Facility
Management

Schoofs, O.

2015, XVII, 396 S., Softcover

ISBN: 978-3-658-00106-3