
Vorwort der Herausgeber

Nach mittlerweile über neun Jahren Arbeit freuen wir uns, Ihnen nach „Immobilienmanagement“ und „Immobilienökonomie“ nun den dritten Band unseres vierteiligen Grundlagenwerkes Immobilienwirtschaftslehre, das „Immobilienrecht“ vorstellen zu können. Mit dem in Vorbereitung befindlichen Abschlussband IV „Technik“ wird dann das Gesamtwerk, das alle relevanten Aspekte der Immobilienwirtschaftslehre darstellt, abgeschlossen sein.

Als sich am 13. Juli 2006, nach dem Weggang des bisherigen Lehrstuhlinhabers, der immobilienwirtschaftliche Fachbereich der damaligen EBS Business School neu begründete, wollte Professor Dr. Nico Rottke, als Leiter des neuen Instituts, vor allem in der immobilienwirtschaftlichen Forschung und Lehre neue und starke Akzente setzen. Zusammen mit Professor Dr. Alexander Goepfert und später mit Professor Dr. Karl Hamberger sowie Dr. Ralf Herrmann entstand die Vision eines Grundlagenwerkes „Immobilienwirtschaftslehre“, das die vier großen Gebiete Management, Ökonomie, Recht und Technik inter- respektive multidisziplinär zusammenführen sollte. Wie groß diese Herausforderung allerdings in praxi werden sollte, haben die Beteiligten damals noch nicht vollumfänglich vorhergesehen.

Der transaktionsbasierte Ansatz zur Immobilienwirtschaftslehre – ergänzt um die Bereiche der persönlichen Verhaltens- und Führungskompetenz – wurde grundlegend neu gedacht. Von der ersten Idee im Jahr 2007 sollte es deshalb bis April 2011 dauern, bevor der umfangreiche Band „Immobilienwirtschaftslehre – Management“ in Druck ging. Im Juli 2012 folgte sodann „Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie“, während Band III „Immobilienwirtschaftslehre – Recht“ ursprünglich für 2013 vorgesehen war. Die jetzt entstandenen Verzögerungen beruhen vor allem darauf, dass sich zwischenzeitlich der bis dahin treue Stammverlag des Herausgeberteams, der Immobilien Manager Verlag, entschieden hatte, den Bereich der Buchpublikation insgesamt einzustellen, so dass die Grundlagenreihe auf die Suche nach einer neuen Heimat geschickt wurde.

Hieraus ist allerdings eine großartige Chance erwachsen: Das Real Estate Management Institute der EBS Universität für Wirtschaft und Recht – als wissenschaftlicher Träger dieses Grundlagenwerkes – hat mit dem SpringerGabler Verlag einen Partner gefunden, der sämtliche relevanten Werke des Instituts – und damit auch diese Grundlagenreihe – ab 2014 weltweit vermarktet. Zugleich eröffnet sich die Chance, diese Grundlagenreihe

in das weltumspannende digitale Netz des SpringerGabler Verlags, als einen der größten Wissenschaftsverlage, zu integrieren.

Auch für den vorliegenden Band gilt die Philosophie des Gesamtwerkes: Wiederum entstand kein Beitrag in Co-Autorierung und für jeden Beitrag aller vier Bände besteht Zugriff auf die Internetplattform der Buchreihe, um das Werk auch zwischen Neuauflagen immer aktuell zu halten. In allen Bänden wird zudem Bezug auf zentrale Passagen der jeweils anderen Bände genommen. Somit ist das Gesamtwerk insgesamt aufeinander abgestimmt, was die Verständlichkeit im Rahmen des interdisziplinären Studiums der drei bisher erschienenen Bände erleichtern soll.

Inhaltlich wurde das Konzept der Reihe weiterentwickelt, so dass sich der interessierte Leser nach dem vorliegenden dritten Band „Immobilienwirtschaftslehre – Recht“ über einen neuen abschließenden multidisziplinären Band der Grundlagenreihe, nämlich „Immobilienwirtschaftslehre – Technik“, freuen können. Alle relevanten Aspekte der Immobilienwirtschaftslehre aus der hier lenkenden betriebswirtschaftlichen Sicht – Management, Ökonomie, Recht und Technik – werden sodann als Gesamtkonzept umfassend dargestellt sein.

Die Immobilienwirtschaftslehre ist im vorliegenden Gesamtwerk entscheidungsorientiert aufgefasst: Eine betriebswirtschaftliche Entscheidung basiert auf einer volkswirtschaftlichen Raum- und technischen Gebäudeanalyse und muss, vor allem aufgrund der Großvolumigkeit von Immobilientransaktionen und der Länge des Investmentlebenszyklus, juristisch abgesichert sein im Hinblick auf die die Transaktion bestimmende Strukturierung und Umsetzung unter zivil- wie öffentlich-rechtlichen Parametern sowie den Aspekten des Kapitalmarkt- und des Steuerrechts.

Daher kommt den rechtlichen Rahmenbedingungen, hier erfasst durch den Oberbegriff des Immobilienrechts im Weiteren und des Immobilienwirtschaftsrechts im engeren Sinne, eine zentrale Bedeutung zu. Aufgrund der transaktions- und kapitalmarktbasierten Grundstruktur der Gesamtreihe ergibt sich für den juristischen Band somit folgende Gliederung, die sich einerseits an der funktionalen Betriebswirtschaftslehre und andererseits am Lebenszyklus der Immobilie orientiert:

Teil A gibt einen Überblick über die Grundlagen des transaktionsbasierten Immobilienrechts und nimmt eine wissenschaftstheoretische Einordnung vor.

Teil B fokussiert auf der übergeordneten Ebene auf alle juristisch relevanten Fragestellungen des transaktionsbasierten Immobilienrechts und unterscheidet auf der untergeordneten Ebene zwischen Immobilienbestand und -projektentwicklung.

Das gleiche Vorgehen gilt für Teil C für die juristischen Aspekte der kapitalmarktorientierten Immobilienfinanzierung: Übergeordnet wird zwischen der Eigen- und Fremdkapitalseite differenziert, untergeordnet zwischen privaten und börsennotierten Anlagevehikeln.

In beiden Teilen B und C wird die Brücke zu den steuerrechtlichen Themen geschlagen, die sodann in ihren Grundlagen in einem separaten Teil D behandelt werden, und zwar nach der institutionell immobilienwirtschaftlich relevanten Logik, d.h. Einkommensteuer,

Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerb- und Grundsteuer sowie Umsatzsteuer. Ein Einblick in das internationale Steuerrecht rundet den vorliegenden Band ab.

„Immobilienwirtschaftslehre – Recht“ richtet sich an Master-Studierende (MBA, MSc, MA) und Studierende der Rechtswissenschaften mit immobilienwirtschaftlichem Interesse ebenso wie an interessierte Bachelor-Studierende immobilienwirtschaftlicher Studiengänge sowie an Teilnehmer von Weiterbildungsstudiengängen vor allem von Kontaktstudiengängen zur „Immobilienökonomie“ sowie an Teilnehmer von postgradualen „Master of Real Estate“-Programmen, die sich mit betriebs- und volkswirtschaftlichen Fragestellungen sowie rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen für die Immobilienindustrie auseinandersetzen.

Es ist in gleichem Maße aber auch für jeden in der Immobilienwirtschaft Tätigen von hoher Bedeutung, weil ihm in anschaulicher Weise die Grundlagen des für jede Immobilientransaktion notwendigen rechtlichen Wissens vermittelt werden, ohne das eine Immobilientransaktion letztlich nicht erfolgreich durchgeführt werden kann.

Trotz aller Aufmerksamkeit und Sorgfalt sind sicherlich Fehler in dieser hier vorliegenden ersten Auflage geschehen, die wir zu verzeihen bitten. Entdecken Sie einen solchen, freuen wir uns sowohl über Nachsicht als auch Nachricht an die Herausgeber. Bezüglich der Differenzierung der Geschlechter nutzen wir in diesem Buch der besseren Lesbarkeit halber lediglich die männliche Form, ohne in irgendeiner Form diskriminieren zu wollen.

Mein persönlicher Dank als Gesamtherausgeber gilt meinen fünf Co-Herausgebern der ersten vier Bände Professor Dr. Matthias Thomas (1. Auflage Immobilien Management), Professor Dr. Michael Voigtländer, Professor Dr. Alexander Goepfert und Professor Dr. Karl Hamberger sowie Dr. Thomas Herr (Immobilienwirtschaftslehre – Technik, 2018e): Eine hervorragende Zusammenarbeit, gründliche Konzeption, kritische Reflektion sowie viele lebhaft Diskussionen haben zur Optimierung des Gesamtwerkes geführt sowie zur Vertiefung respektive Entstehung echter, anhaltender Freundschaften.

Ebenfalls danken wir als Herausgeber des dritten Bandes den EBS-Mitarbeitern des Aareal Stiftungslehrstuhls für Immobilieninvestition und -finanzierung sowie Jan Bossert, Christoph Brenzinger und David Zafra Carollo, für vielfältige rechtswissenschaftliche Anregungen und Beiträge. In besonderem Maße dankbar sind wir Herrn Dr. Björn Arndt für unermüdliches juristisches Lektorat und Frau Gabriele Klein für die vielen Korrekturstunden und ihre unerschöpfliche Organisationsgabe, ohne die das Buch sicherlich nicht fertig geworden wäre. Ferner danken wir für die steuerrechtliche Betreuung Dr. Magdalena Holland und Angelika Kistenpfennig für deren Anregungen und die Einarbeitung von zwischenzeitlich erfolgten Änderungen des anzuwendenden Steuerrechts.

Hervorzuheben sind die interne EBS REMI-Buchlektorin Frau Carmen Grah, die auch Band III wieder enthusiastisch begleitet hat, ebenso wie Frau Elke Rudolph vom Altverlag Immobilien Manager Verlag sowie die Herren Andreas Funk und Guido Notthoff vom neu aufnehmenden SpringerGabler-Verlag.

Schließlich gilt der herzlichste Dank unseren Familien und Freunden, ohne deren Verständnis für die geringen hieraus resultierenden freien Zeiträume solche Projekte nicht realisiert werden könnten.

Georgenborn, Düsseldorf und München, im August 2016

Ihre Herausgeber

Professor Dr. rer. pol. habil.
Nico B. Rottke FRICS CRE

Professor Dr. jur.
Alexander Goepfert

Professor Dr. jur.
Karl Hamberger

Immobilienwirtschaftslehre - Recht

Rottke, N.B.; Goepfert, A.; Hamberger, K. (Hrsg.)

2016, XXIX, 1166 S. 120 Abb., 63 Abb. in Farbe.,

Hardcover

ISBN: 978-3-658-06986-5