



# Modulkatalog

## Masterstudiengang

## Immobilien- und

## Vollstreckungsrecht (IVR)

## ÜBERSICHT

<b>Modul 1 Grundlagen des Liegenschaftsrechts</b>	<b>2</b>
<b>Modul 2 Grundlagen des Zwangsvollstreckungsrechts</b>	<b>4</b>
<b>Wahlpflichtmodul 3 a Immobiliarsachenrecht</b>	<b>6</b>
<b>Wahlpflichtmodul 3 b Allgemeines Zwangsvollstreckungsrecht</b>	<b>8</b>
<b>Modul 4 Immobilienrechtliche Vertragsgestaltung</b>	<b>10</b>
<b>Modul 5 Insolvenzrecht und Sanierungskonzeption</b>	<b>12</b>
<b>Modul 6 Immobiliervollstreckungsrecht</b>	<b>14</b>
<b>Modul 7 Immobilienanlage- und Transaktionsrecht</b>	<b>17</b>
<b>Modul 8 Immobilienwirtschaft</b>	<b>19</b>
<b>Modul 9 Immobiliensteuerrecht</b>	<b>21</b>
<b>Modul 10 Öffentliches Immobilienrecht</b>	<b>23</b>

## **Modul 1 Grundlagen des Liegenschaftsrechts**

Dauer:	1 Semester
Semester:	1. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	5
Workload:	150 Stunden, davon 96 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungsstunden:	54 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	3 im 1. Semester (= 54 Stunden)

### **Qualifikationsziel**

Qualifikationsziel bei diesem Modul ist das Verstehen der Wechselwirkung von Vertragsrecht und Sachenrecht. Im Vordergrund der Lehrveranstaltung steht der rechtsgeschäftliche Erwerb von Eigentum und anderen Rechten an Immobilien bzw. das „wie“ der Erfüllung des schuldrechtlichen Verpflichtungsvertrages. Ausgehend vom Abstraktions- und Trennungsprinzip wird besonderer Wert auf das Zusammenspiel von materiellem Sachenrecht und formellem Grundbuchverfahrensrecht gelegt. Im Anschluss wird das Modul vervollständigt durch wohnungseigentumsrechtliche und erbaurechtliche Grundlagen.

### **Lehrinhalte**

#### **A. Einigungsprinzip**

##### **I. Materielles Konsensprinzip**

Abstraktionsprinzip/Trennungsprinzip

##### **II. Formelles Konsensprinzip**

Bewilligungsgrundsatz

#### **B. Eintragungsprinzip**

##### **I. Materielles Eintragungsprinzip**

Erwerb, Belastung, Veränderung und Aufhebung von Eigentum und dinglichen Rechten;

##### **II. Formelles Eintragungsprinzip**

Flurstück, Grundstück, Grundbuch;  
Nachweis der Eintragungunterlagen

#### **C. Publizitätsprinzip**

##### **I. Materielles Publizitätsprinzip**

Öffentlicher Glaube und guter Glaube

- II. Formelles Publizitätsprinzip**  
Voraussetzungen der Grundbucheinsicht
  
- D. Prioritätsprinzip**
- I. Materielles Prioritätsprinzip**  
Entstehung und Wirkung von Rangverhältnissen
- II. Formelles Prioritätsprinzip**  
Bearbeitungs- und Eintragungsreihenfolge
  
- E. Antragsprinzip**
  
- F. Spezialitätsprinzip**
  
- G. Legalitätsprinzip**
  
- H. Sonderfall (Erwerbs-)Vormerkung**
  
- I. Grundbuchberichtigung**
  
- J. Grundlagen des Wohnungseigentumsrechts**
  
- K. Grundlagen des Erbbaurechts**

## **Modul 2 Grundlagen des Zwangsvollstreckungsrechts**

Dauer:	1 Semester
Semester:	1. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	5
Workload:	150 Stunden, davon 96 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungsstunden:	54 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	3 im 1. Semester (= 54 Stunden)

### **Qualifikationsziel**

In diesem Pflichtmodul werden den Studierenden die notwendigen Grundkenntnisse des Allgemeinen Zwangsvollstreckungsrechts vermittelt. Sie dienen als wichtige Grundlage für die weiteren Module, insbesondere zur Immobiliervollstreckung und zur Insolvenz. Die Lehrveranstaltungen dieses Moduls vermitteln die Fähigkeit, das Vollstreckungsrecht effizient und kreativ zur optimalen Durchsetzung eines titulierten Anspruchs einzusetzen.

### **Lehrinhalt**

#### **I. Grundlagen des Zwangsvollstreckungsrechts, Abgrenzung der Zwangsvollstreckungsarten**

1. Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen
2. Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

#### **II. Übersichten**

1. Die einzelnen Arten der Vollstreckung
2. Parteien der Zwangsvollstreckung
3. Organe der Zwangsvollstreckung

#### **III. Die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen**

1. Vollstreckungstitel (Definition, Funktionen, Titelarten)
2. Vollstreckungsklausel (Definition, Funktionen, Entbehrlichkeit der Klausel, Sonderformen der Klausel, Rechtsbehelfe)
3. Zustellung (Funktionen, Entbehrlichkeit der Zustellung, Inhalt der Zustellung, Ablauf der Zustellung, Verstöße gegen Zustellungsvorschriften)
4. Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen (insbesondere Sicherheitsleistung)
5. Vollstreckungshindernisse

- IV. Die Pfändung von körperlichen Gegenständen des Schuldners**
1. Die Zuständigkeit des Gerichtsvollziehers
  2. Der Vollstreckungsauftrag (§ 753, § 802a ZPO)
  3. Das Verfahren im Vorfeld der Pfändung
  4. Die Pfändung körperlicher Gegenstände
  5. Die Verwertung des gepfändeten Gegenstandes
- V. Die Rechtswirkungen einer Pfändung im Allgemeinen**
1. Die Verstrickung der gepfändeten Sache oder der gepfändeten Forderung
  2. Das Pfändungspfandrecht (§ 804 ZPO)
- VI. Die Rechtsbehelfe der Zwangsvollstreckung im Überblick**
1. Überblick
  2. Abgrenzung der Rechtsbehelfe
  3. Die Vollstreckungserinnerung nach § 766 ZPO im Besonderen
  4. Die Vollstreckungsabwehrklage nach § 767 ZPO im Besonderen

**Wahlpflichtmodul 3 a      Immobiliarsachenrecht**

Dauer:	1 Semester
Semester:	1. Semester, einmal jährlich als Wahlpflichtmodul angeboten (Wahlpflichtmodule: 3 a oder 3 b)
Leistungspunkte:	5
Workload:	150 Stunden, davon 96 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungen:	54 Stunden, als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	3 im 1. Semester (= 54 Stunden)

**Qualifikationsziel**

In diesem Wahlmodul werden den Studierenden aufbauend auf Modul 1 weiterführende Kenntnisse des Immobiliarsachenrechts vermittelt. Die Lehrveranstaltungen dieses Moduls vermitteln die Fähigkeit, das Immobiliarsachenrecht insbesondere anhand aktueller Rechtsprechung in konkreten Fallgestaltungen anzuwenden. Dabei werden neben dem allgemeinen Liegenschaftsrecht weitere Schwerpunkte auf das Wohnungseigentumsrecht und das Erbbaurecht gelegt.

**Lehrinhalte**

**I.      Eigentumserwerb**

1. Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb
2. Eigentumserwerb kraft Gesetzes und kraft Hoheitsaktes
3. Auswirkung von Verfügungsbeschränkungen
4. Gutgläubiger Eigentumserwerb

**II.     Erwerb anderer dinglicher Rechte**

1. Numerus clausus der dinglichen Rechte
2. Möglichkeiten der Ausgestaltung dinglicher Rechte

**III.    Aufhebung und Löschung dinglicher Rechte**

**IV     Gestaltung von Rangverhältnissen an dinglichen Rechten**

**V.     Grundstücksverbindungen**

1. Vereinigungen
2. Bestandteilszuschreibungen

**VI.    Wohnungseigentumsrecht**

1. Arten der Begründung
2. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums
3. Übertragung von Wohnungseigentum
4. Veränderungen beim Wohnungseigentum
5. Belastungen von Wohnungseigentum
6. Aufhebung des Wohnungseigentums
7. Der rechtsfähige Verband Wohnungseigentümergeinschaft

**VII. Erbbaurecht**

1. Arten der Begründung
2. Gegenstand und Inhalt des Erbbaurechts
3. Übertragung von Erbbaurechten
4. Veränderungen beim Erbbaurecht
5. Belastung von Erbbaurechten insbes. Erbbauzins
6. Beendigung des Erbbaurechts



### **Wahlpflichtmodul 3 b**

### **Allgemeines Zwangsvollstreckungsrecht**

Dauer:	1 Semester
Semester:	1. Semester, einmal jährlich als Wahlpflichtmodul angeboten (Wahlpflichtmodule: 3 a oder 3 b)
Leistungspunkte:	5
Workload:	150 Stunden, davon 96 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungen:	54 Stunden, als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	3 im 1. Semester (= 54 Stunden)

#### **Qualifikationsziel**

In diesem Wahlmodul werden den Studierenden aufbauend auf Modul 2 weiterführende Kenntnisse des Allgemeinen Zwangsvollstreckungsrechts vermittelt. Die Lehrveranstaltungen dieses Moduls vermitteln die Fähigkeit, das Vollstreckungsrecht in konkreten Fallgestaltungen anzuwenden. Abschnitte zur Mobiliarzwangsvollstreckung und insbesondere zur Forderungspfändung sollen die Vielgestaltigkeit des Vollstreckungsrechts aufzeigen und die Fähigkeit vermitteln, eigenständige Vollstreckungsstrategien unter Beachtung ökonomischer und zeitlicher Gesichtspunkte zu entwickeln.

#### **I. Die Stellung der Forderungspfändung im Zwangsvollstreckungsrecht**

1. Grundstruktur und Bedeutung der Forderungspfändung
2. Die Beteiligten bei der Forderungspfändung
3. Die Forderung als Objekt des Vollstreckungszugriffs

#### **II. Pfändungsverfahren und Pfändungswirkungen**

1. Antrag des Gläubigers und Pfändung durch Vollstreckungsgericht
2. Pfändungsbeschluss des Gerichts
3. Wirksamwerden der Pfändung
4. Wirkungen der Pfändung
5. Pfandverwertung durch Überweisung

#### **III. Beispielhaft pfändbare und unpfändbare Geldforderungen**

1. Kaufpreisforderung, § 433 Abs. 2 BGB
2. Darlehensforderung, § 488 BGB
3. Mietzinsforderung, § 535 Satz 2 BGB, § 851b ZPO
4. Lebensversicherungsansprüche, §§ 159 ff, 166 VVG
5. Steuererstattungsansprüche, § 46 Abs. 6, 7 AO

#### **IV. Die Pfändung von Arbeitseinkommen**

1. Allgemeines Pfändungsverfahren
2. Die Bestimmung des Arbeitseinkommens nach § 850 ZPO
3. Pfändbare und unpfändbare Bezüge nach § 850a ZPO
4. Berechnung des pfändbaren Betrages nach § 850c ZPO
5. Unterhaltsberechtigter mit eigenem Einkommen nach § 850c Abs. 4 ZPO
6. Pfändung durch Unterhaltsgläubiger nach § 850d ZPO

7. Zusammentreffen mehrerer Pfändungen und Abtretung
8. Die Pfändung von Sozialleistungen

**V. Die Pfändung der Ansprüche aus einem Girokonto**

1. Die gegenseitigen Ansprüche aus dem Girovertrag
2. Der Kontenpfändungsschutz nach § 850k ZPO

**VI. Pfändung von Leistungsansprüchen und anderer Vermögensrechte (Überblick)**

1. Pfändung des Anspruchs auf Übereignung einer beweglichen Sache nach § 847 ZPO
2. Pfändung des Anspruchs auf Übereignung eines Grundstücks nach § 848 ZPO
3. Pfändung sonstiger Vermögensrechte nach §§ 857 ff. ZPO

## **Modul 4      Immobilienrechtliche Vertragsgestaltung**

Dauer:	1 Semester
Semester:	1. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	9
Workload:	270 Stunden, davon 180 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Mündliche Prüfung (ohne differenzierte Benotung)
Lehrveranstaltungsstunden:	90 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	5 im 1. Semester (= 108 Stunden)

### **"Immobilienverträge verstehen und gestalten"**

#### **Qualifikationsziel**

Dieses Modul beschäftigt sich mit den besonderen Herausforderungen der immobilienrechtlichen Vertragsgestaltung. Anders als bei der „repressiven“ forensischen Tätigkeit gilt es, (potentielle) Konflikte bereits im Vorfeld zu antizipieren und hierzu entsprechende individuelle einverständliche Regelungen zu treffen. Neben den Interessen der (Vertrags-) Beteiligten gilt es, auch die grundbuchrechtlichen Spezifika zu berücksichtigen. Überdies muss der Vertragsgestalter auch die materiell-rechtlichen Bestimmungen des Immobilienrechts beherrschen, um die Konsequenzen einer fehlenden vertraglichen Bestimmung einschätzen zu können.

Die Studierenden sollen im Rahmen des Kurses die Kompetenz erlangen, bereits im Vorfeld einer Auseinandersetzung „präventiv“ (generell oder im jeweiligen Einzelfall) regelungsbedürftige Punkte bei Immobilienverträgen zu identifizieren. Hierauf aufbauend werden die Grundzüge einzelner (zumeist beurkundungsbedürftiger) Vertragstypen in diesem Bereich vorgestellt. Die Studierenden sollen die hierbei verwendeten Gestaltungselemente erkennen und diese immobilienrechtlich einzuordnen lernen. Ein weiterer Schwerpunkt der Veranstaltung liegt darin, durch entsprechende Gruppenübungen, Diskussionen und Beispiele deutlich zu machen, wie die betreffenden Vertragsparteien qua Vertragsgestaltung ihre eigenen (wirtschaftlichen) Interessen durchzusetzen versuchen. Auch sollen die Studierenden an die konkrete Vertragsgestaltung in der Praxis herangeführt werden, indem ihnen etwa der Umgang mit Formular(bücher)n vermittelt wird. Diese Kenntnis und Fertigkeiten sollen den Studierenden beim späteren Umgang mit immobilienrechtlichen Vertragsgestaltungen behilflich sein. Das Modul soll den Studierenden schließlich die Kompetenz vermitteln, ihnen vorgelegte immobilienrechtliche Verträge (kritisch) lesen und einordnen zu können und in Vertragsverhandlungen fachkompetent auftreten zu können.

#### **Lehrinhalte**

- I. Vertragsgestaltung: Allgemeine Einführung**
- II. Grundzüge immobilienrechtlicher Verträge (Auswahl)**
  1. (Basis-) Kaufvertrag
  2. Bauträgervertrag
  3. Wohnungseigentum (Begründung, Übertragung)
  4. Erbbaurecht (Begründung, Übertragung)

### **III. Rechte in Abteilung 2 und 3 in der Vertragsgestaltung**

## **Modul 5 Insolvenzrecht und Sanierungskonzeption**

Dauer:	1 Semester
Semester:	1. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	6
Workload:	180 Stunden, davon 108 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungsstunden:	72 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	4 im 1. Semester (= 72 Stunden)

### **"Krise und Sanierungsmöglichkeiten"**

#### **Qualifikationsziel**

In diesem Modul lernen die Studierenden ausgehend von dem im Grundstudium erworbenen Wissen im Gesellschaftsrecht sowie in Betriebswirtschaftslehre die Ursachen einer wirtschaftliche Krise eines Unternehmens sowie die Instrumente der Krisenbewältigung kennen. Es werden die Grundstrukturen und Systeme der Krisenbewältigung im Rahmen eines sogenannten Schutzschirmverfahrens nach § 270b InsO im Vorfeld einer Insolvenz sowie durch Insolvenzplan innerhalb eines Insolvenzverfahrens vermittelt. Innerhalb des materiellen Insolvenzrechts wird auf die spezifischen Probleme der Betriebsfortführung, der Verwertung von Immobilienvermögen, der Insolvenzanfechtung und der Erfüllung von Vertragsverhältnissen eingegangen.

#### **Lehrinhalte**

##### **I. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Insolvenzrechts**

##### **II. Das Insolvenzeröffnungsverfahren**

1. Der Zweck des Insolvenzeröffnungsverfahrens
2. Antragserfordernis und Antragspflichten
3. Die Insolvenzgründe nach §§ 17 ff. InsO
4. Die Sicherungsmaßnahmen des Insolvenzgerichts nach § 21 InsO
5. Die Entscheidung des Insolvenzgerichts über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens

##### **III. Der Verfahrensablauf nach Insolvenzeröffnung**

1. Die Abwicklung der Insolvenz durch den Insolvenzverwalter
2. Der Ablauf des Verfahrens beim Insolvenzgericht
3. Die Anmeldung der Insolvenzforderungen
4. Die Verteilung des Verwertungserlöses und die Verfahrensbeendigung

##### **IV. Die materiellrechtlichen Wirkungen der Insolvenzeröffnung**

1. Der Entzug der Verfügungsbefugnis nach § 80 InsO
2. Die Unwirksamkeit von Verfügungen nach Insolvenzeröffnung
3. Das Verbot der Einzelzwangsvollstreckung
4. Die Besonderheiten der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung

5. Die Wirkungen der Insolvenzeröffnung auf gegenseitige Verträge
  - a) Die Abwicklung gegenseitiger Verträge nach §§ 103 ff. InsO
  - b) Die Durchsetzung vormerkungsgesicherter Ansprüche nach § 106 InsO
  - c) Der Kauf unter Eigentumsvorbehalt
  - d) Die Abwicklung von Miet- und Pachtverhältnissen nach §§ 108 ff. InsO
  - e) Dienst-, Arbeits- und Geschäftsbesorgungsverhältnisse im Insolvenzverfahren
6. Die Insolvenzanfechtung nach §§ 129 ff. InsO
  - a) Der Zweck der Insolvenzanfechtung
  - b) Die allgemeinen Anfechtungsvoraussetzungen
  - c) Die einzelnen Anfechtungstatbestände
7. Die Verwertung der Immobilie durch den Insolvenzverwalter

#### **V. Das Insolvenzplanverfahren**

1. Die Ziele des Insolvenzplanverfahrens
2. Der Aufbau eines Insolvenzplans nach §§ 219 ff. InsO
3. Das Insolvenzplanverfahren

#### **VI. Das Verfahren der Eigenverwaltung**

1. Die Eigenverwaltung als flexibles Instrument der Unternehmenssanierung
2. Das Verfahren zur Anordnung der Eigenverwaltung
3. Die Aufhebung der Eigenverwaltung

#### **VII. Die Betriebsfortführung in der Insolvenz**

1. Grundlagen einer Betriebsfortführung
2. Optionen der Sanierung
3. Arbeitsrechtliche Aspekte

#### **VIII. Das sogenannte Schutzschirmverfahren**

1. Schutzschirm und vorläufige Eigenverwaltung
2. Die Voraussetzung des sogenannten Schutzschirmverfahrens
3. Die Sanierungsoptionen nach Insolvenzeröffnung

## **Modul 6      Immobilienvollstreckungsrecht**

Dauer:	1 Semester
Semester:	2. Semester
Leistungspunkte:	10
Workload:	300 Stunden, davon 192 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungen:	108 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	6 im 2. Semester (= 108 Stunden)

### **"Durchsetzung von Ansprüchen in Immobilien"**

#### **Qualifikationsziel**

In diesem Modul lernen die Studierenden besondere Verfahren der Zwangsversteigerung von Immobilien und die Zwangsverwaltung als eigenständiges Verfahren der Zwangsvollstreckung. Ziel dieses Moduls ist, dass die Studenten kreativ planen können, wie der Gläubiger seine Rechte in Immobilien durchsetzen kann. Die Veranstaltung setzt Kenntnisse im Immobiliarsachenrecht und im Allgemeinen Vollstreckungsrecht voraus.

#### **Lehrinhalte**

##### **I      Zwangsversteigerung von Immobilien**

1. Sicherheitenanalyse
  - Objektbewertung
  - Rangposition
  - Auswertung des Grundbuches
  - Verwertungsaussichten
2. Vom Antrag bis zur Terminbestimmung
  - Materielle und formelle Beschlagnahmewirkung – Drittsicherung
  - Grundrechtsschutz im Verfahren – Schutz vor Rechtsmissbrauch
3. Terminvorbereitung und Terminsdurchführung
  - Versteigerungsbedingungen
  - Abweichungsverlangen
  - Gebotsabgabe Rettungserwerb
4. Zuschlagsentscheidung
  - Versagungsgründe
  - Verschiebung
  - Einstellung
  - Abtretung des Meistgebots

5. Verteilungsplan und Verteilungstermin

- Grundschild
- Zinsen
- Rückgewähranspruch
- gesetzlicher Lösungsanspruch
- Haftungsfragen

6. Besonderheiten

a) Versteigerung mehrerer Grundstücke

- Einzel- und Gesamtausgebot
- Gebote im Termin

b) Teilungsversteigerung

- Gesamthandsgemeinschaften
- Bruchteilsgemeinschaften
- unterschiedliche Belastungen
- Ausgleichsbetrag

**II. Zwangsverwaltung von Immobilien**

1. Sicherheitenanalyse

- Auswertung des Grundbuches
- Investitionsüberlegungen
- Verwertungsaussichten

2. Verfahrensordnung

- Materielle und formelle Beschlagnahmewirkung
- Vorausverfügungen
- Insolvenz

3. Zwangsverwalter

- Qualifikation
- Auswahl
- Aufgaben
- Haftung
- Vergütung

4. Teilungsplan

- Ausgaben der Verwaltung
- Vorwegbefriedigungsansprüche
- Vorschusszahlung

5. Aufhebung des Verfahrens

- Zuschlag
- Antragsrücknahme



- Vorbehaltsanordnung
- nachwirkende Prozessstandschaft

## **Modul 7      Immobilienanlage- und Transaktionsrecht**

Dauer:	1 Semester
Semester:	2. Semester
Leistungspunkte:	10
Workload:	300 Stunden, davon 192 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Klausur
Lehrveranstaltungen:	108 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	6 im 2. Semester (= 108 Stunden)

### **"Die Immobilie als Kapitalanlage und ihre Fungibilität"**

#### **Qualifikationsziel**

Die Studenten sollen befähigt werden, die wirtschaftlichen Investitionsmöglichkeiten in Immobilien als Kapitalmarktprodukte zu erkennen und die hierbei zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu durchdringen. Dabei spielen allgemeine Regelungsprobleme des Kapitalmarkts und der Kapitalanlagegeschäfte ebenso eine Rolle wie die Immobilienanlagemodelle im Einzelnen.

Ziel des Moduls ist es weiter, den Studenten die Möglichkeiten, Voraussetzungen, und Besonderheiten bei der Transaktion von Immobilien bzw. Immobilienanlageprodukten zu vermitteln und Verfahrensabläufe aus der Praxis nahe zu bringen.

#### **Lehrinhalte**

##### **I.      Kapitalmarkt und Kapitalmarktordnung**

1. Kapitalanlagerecht und Kapitalmarktrecht
2. Die rechtliche Ordnung des geregelten Kapitalmarkts

##### **II.     Zivilrechtliche Pflichten und Haftung bei Anbahnung, Abschluss und Abwicklung von Kapitalanlagegeschäften**

1. Der Schutz des Kapitalanlegers als "Verbraucher"
2. Anlageberatung und Anlagevermittlung
3. Prospekthaftung

##### **III.    Immobilienanlagen im Inland**

1. Immobilien als steuerbegünstigte Kapitalanlagen
2. Bauherrenmodelle
3. Bauträgermodelle
4. Erhaltungsmodelle
5. Offene Immobilienfonds
6. Geschlossene Immobilienfonds und Publikumsgesellschaften (KG und GbR)
7. Übertragbarkeit und Handel mit Anteilen an Immobilienanlagegesellschaften ("share deal" vs. "asset deal")

**IV. Wirtschaftliche und rechtliche "due dilligence" (Risikobewertung)**

1. Liquiditäts- und Wirtschaftlichkeitsprognosen
2. Grundbuchsituation
3. Prüfung der Miet-, Versorgungs-, Verwalter- und Versicherungsverträge
4. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften (Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, Denkmalschutz, Baulasten, Entwicklungskosten)
5. technische due dilligence - bauliche Mängel und Mängelrechte
6. Altlasten / Umweltrecht

**V. Prozessführung bei Anlagegeschäften**

1. Besonderheiten des Anlegerprozesses
2. Schieds- und Gerichtsstandsvereinbarungen in Kapitalanlageverträgen
3. Klägermehrheit
4. Besonderheiten der Verfahren vor den ordentlichen und den Schiedsgerichten

**VI. Immobilienanlagen im Ausland**

1. Rahmenbedingungen für ausländische Immobilienanlagen
2. Einzelne Länder (EU und U.S.A.)

## **Modul 8      Immobilienwirtschaft**

Dauer:	1 Semester
Semester:	2. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	10
Workload:	300 Stunden, davon 192 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Hausarbeit
Lehrveranstaltungen:	108 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	6 im 2. Semester (= 108 Stunden)

### **"Professionelle Bewirtschaftung von Immobilien"**

#### **Qualifikationsziel**

Ziel dieses Moduls ist es, dass die Studenten erlernen, was bei der professionellen Bewirtschaftung und Verwaltung einer Immobilie, insbesondere als Haus- und Wohnungseigentumsverwalter zu berücksichtigen ist. Dabei spielen sowohl das Wohnungseigentumsrecht als auch versicherungsrechtliche Fragestellungen eine Rolle. Zusätzlich sollen die Studenten die Besonderheiten bei Immobilienfinanzierungen kennen lernen und befähigt werden, die Herausforderungen bei der Bewirtschaftung einer Immobilie ganzheitlich zu erfassen und zu behandeln. Insgesamt sollen die Studenten die theoretischen und praktischen Grundlagen für die Arbeit in der Immobilienwirtschaft - auch aus Bankensicht - erlernen.

#### **Lehrinhalte**

##### **I.      Immobilienversicherungsrecht**

1. Bauleistungsversicherung
2. Baufertigstellungsversicherung
3. Bauherrenhaftpflichtversicherung
4. Restschuldversicherung
5. Gebäudeversicherung
6. Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
7. Privathaftpflichtversicherung
8. Hausrats- und Haushaltsglasversicherung
9. Mietausfallversicherung

##### **II.     Finanzierung von Immobilienanlagen**

1. Initiatoren- und Bauträgerfinanzierung
2. Einzelbauprojekte
3. Anlegerfinanzierung
4. Haftung und Risiken des Anlegers
5. Risiken der finanzierenden Bank
6. Haftung der Bank

##### **III.    Immobilienverwaltung**

1. Arten der Immobilie

2. Wohnraummiete und Gewerberaummietrecht
3. Vertragsgestaltung von Mietverträgen
4. Hausverwaltung
5. Betriebskosten, Instandhaltung, Instandsetzung
6. Mietzinsvereinbarungen und Mietanpassungen
7. Wohnungseigentumsverwaltung (Verwaltervertrag, Rechte und Pflichten des Verwalters, Stellung der Eigentümer)

**IV. Compliance - Regelüberwachung in und aus Bankensicht**

**V. Immobilienbewertung**

1. Verkehrswert
2. Ertragswert
3. Sachwert
4. Buchwert
5. Beleihungswert

## **Modul 9      Immobiliensteuerrecht**

Dauer:	1 Semester
Semester:	3. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	5
Workload:	150 Stunden, davon 96 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Mündliche Prüfung (ohne differenzierte Benotung)
Lehrveranstaltungsstunden:	54 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	3 im 3. Semester (= 54 Stunden)

### **"Wirtschaften im Rahmen der steuerlichen Bedingungen"**

#### **Qualifikationsziel**

Neben einem Überblick über das Steuerrecht sollen die Teilnehmer vertiefte Kenntnisse auf den Gebieten erwerben, die für Wirtschaftsteilnehmer besondere praktische Bedeutung haben.

#### **Lehrinhalte**

##### **I.      Abgabenordnung und Finanzgerichtsordnung**

1. Begriff der Steuer, Abgaben und Beiträge, Steuerarten, Steuerhoheit
2. Grundprinzipien des Steuerrechts
3. Aufbau, Organisationen und Handlungsformen der Finanzbehörden
4. Verwaltungsakt / Einspruch / Korrektur von Verwaltungsakten
5. Festsetzungsverjährung
6. Klageverfahren / Klagearten / Aussetzung der Vollziehung

##### **II.     Einkommensteuer**

1. Unbeschränkte und beschränkte Steuerpflicht
2. Die sieben Einkunftsarten (Voraussetzungen / Rechtsfolgen / Abgrenzungsfragen)
3. Ermittlung der Einkünfte
4. Veranlagung

##### **III.    Körperschaftsteuer**

1. Unbeschränkte und beschränkte Steuerpflicht
2. Ermittlung des zu versteuernden Einkommens
3. Körperschaftsteuerrechtliche Organschaft
4. Steuersatz und Veranlagung

##### **IV.    Gewerbesteuer**

1. Steuerberechtigung
2. Steuergegenstand
3. Steuerschuldner / Besteuerungsgrundlagen / Gewerbeertrag
4. Hinzurechnungen und Kürzungen
5. Ermittlung der Gewerbesteuer

**V. Umsatzsteuer**

1. Grundsatz Allphasenbruttoprinzip mit Vorsteueranspruch
2. Ausgangsleistungen (unter anderem: Steuerbarkeit / Steuerpflicht / Bemessungsgrundlage / Steuersatz / Steuerschuldner / Entstehung der Steuer /
3. Umsatzsteuervoranmeldung)
4. Eingangsleistungen (Vorsteuerabzug / Ausschluss des Vorsteuerabzugs)
5. Formale Anforderungen an eine Rechnung

**VI. Grunderwerbsteuer**

1. Erwerbsvorgänge / Begriff des Grundstücks
2. Allgemeine und besondere Ausnahmen von der Besteuerung (Steuerergünstigungen)
3. Bemessungsgrundlage
4. Steuerberechnung / Steuerschuld / Fälligkeit
5. Zuständigkeiten / Anzeigepflichten

**VII. Bilanzrecht**

1. Handelsrecht / Handelsbilanz: Rechtsgrundlagen und Grundbegriffe
2. Steuerrecht / Steuerbilanz und Maßgeblichkeitsgrundsatz (sowie Ausnahmen) / Rechtsgrundlagen
3. Bilanzpositionen und ihre Bewertung
4. Gewinnermittlung bei Personengesellschaften

## **Modul 10    Öffentliches Immobilienrecht**

Dauer:	1 Semester
Semester:	3. Semester, einmal jährlich angeboten
Leistungspunkte:	5
Workload:	150 Stunden, davon 96 Stunden Selbststudium
Prüfungsleistung:	Mündliche Prüfung (ohne differenzierte Benotung)
Lehrveranstaltungsstunden:	54 Stunden als Lehrvortrag und Übung mit Vor- und Nachbearbeitung und eigener Recherche in Einzel- und Gruppenarbeit
Semesterwochenstunden:	3 im 3. Semester (= 54 Stunden)

### **"Öffentlich-rechtliche Aspekte des Immobilienrechts"**

#### **Qualifikationsziel**

Die Studenten sollen in diesem Modul die in der Praxis des Immobilienrechts besonders bedeutsamen öffentlich-rechtlichen Rechtsgebiete erfassen. Die Wechselwirkungen des Zivilrechts und des öffentlichen Rechts sollen erkannt werden. Den Studenten soll die Fähigkeit vermittelt werden, den Einfluss des öffentlichen Rechts auf "die Immobilie" und hiermit verbundene Projekte zu verstehen und selbstständig dies berücksichtigende Lösungen zu entwickeln. Dabei spielen nicht nur bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Aspekte eine Rolle, sondern auch das öffentliche Wohnungsbaurecht (öffentliche Wohnraumförderung) und die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten.

#### **Lehrinhalte**

##### **I.    Bauplanungsrecht - Bauleitplanung (städtebauliche Planung)**

5. Grundlagen der Bauleitplanung
6. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung
7. Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen und Fehlerrelevanz bei Bauleitplänen
8. Verträge mit städtebaulichen Zusammenhang
9. Planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen

##### **II.    Bauordnungsrecht**

1. Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts
2. Präventive Kontrolle
3. Repressive Maßnahmen
4. Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz im Baurecht

##### **III.    Wohnungsbaurecht - Recht des öffentlich geförderten Wohnungsbaus**

1. Betriebswirtschaftliche Aspekte des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (historische Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Kosten, Finanzierung, laufende Aufwendungen nach Bezugsfertigstellung)
2. Steuerliche Förderung des Wohnungsbaus (einkommenssteuerrechtliche Behandlung, Absetzungen und Abschreibungen)
3. Öffentliche Förderung: Ziele - Wege - Instrumente
4. Die Bindungen aus den öffentlichen Förderungen



5. Vollzug der Bindungen
6. Die Durchsetzung der Bindungen bei unberechtigter Nutzung einer öffentlich geförderten Wohnung
7. Besondere Systeme der Wohnungsbindungen

**IV. Auswirkungen und Einfluss der Wohnraumbindung auf das Mietverhältnis**

1. Die Kostenmiete
2. Rückerstattungsansprüche des Mieters wegen preiswidrig erbrachter Leistungen
3. Die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter während des Bestehens der Wohnraumbindung
4. Das Ende der Bindungen
5. Die Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen
6. Rechtslage nach Wegfall der Bindung

**V. Immissionsschutz und Nachbarrecht aus der Sicht der Rechtsprechung**

1. Öffentliches und privates Nachbarrecht
2. Begriffe des Nachbar- und Immissionsschutzrechts
3. Immissionsschutz bei genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen

### **Masterarbeit und Mündliche Abschlussprüfung**

Dauer:	2 Monate + Mündliche Abschlussprüfung
Semester:	3. Semester
Leistungspunkte:	20 (15 für die Masterarbeit; 5 für die mündliche Abschlussprüfung)
Workload:	600
Klausuren:	keine
Lehrveranstaltungsstunden:	keine
Semesterwochenstunden:	keine

### **Qualifikationsziel**

Eigenständige Bearbeitung eines Problems oder einer Fragestellung aus dem Berufsfeld mit wissenschaftlichen Methoden innerhalb einer vorgegebenen Frist unter individueller Betreuung durch eine Lehrkraft.

### **Prüfungsleistung**

Nachweis der Fähigkeit zu eigenständiger wissenschaftlicher Arbeit durch Vorlage

- einer Masterarbeit sowie
- ein Prüfungsgespräch, welches sich an den Themen der Module des Studiengangs orientiert.