

## THEMEN + AUTOREN:

**BUILDING INFORMATION MODELING: Aus dem Blickwinkel des Juristen**



**KLAUS BEINE**  
Rechtsanwalt und Notar  
BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
[www.beiten-burkhardt.com](http://www.beiten-burkhardt.com)

**FACILITY MANAGEMENT: Innovative Vergabe von Dienstleistungen**



**MARIO A. BACHER**  
Partner  
Ernst & Young Real Estate GmbH  
[www.de.ey.com](http://www.de.ey.com)

**STUKTURWANDEL: Quo Vadis Urbi?**



**HENDRIK LINDEMANN**  
ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung (IHK)  
[www.sbhl.de](http://www.sbhl.de)

**KATALONIEN: Ein Stimmungsbild**



**PHILIPP KIRCHHEIM**  
Rechtsanwalt  
Marimón Abogados, Barcelona  
[www.marimon-abogados.com](http://www.marimon-abogados.com)

## BUILDING INFORMATION MODELING: Aus dem Blickwinkel des Juristen

Von *KLAUS BEINE*

Die neue Generation der PropTech's ist in aller Munde. Neu? Ja und nein. Sicher bieten PropTech's, oft Start-up's, neue Ideen und neue Entwicklungen. Jedoch ist es im Grunde „nur“ die Fortentwicklung der Digitalisierung in der Immobilienbranche. Gleiches geschieht in anderen Branchen: FinTech, LegalTech, InsurTech etc.

Auf einem PropTech Summit in London war nun auch *ConstructTech* zu hören. Das ließ die Zuhörer zunächst aufhören, doch was dann folgte, war bekannt: BIM! Man könnte schon fast sagen, das gute, alte BIM.

*Mehr...*

## FACILITY MANAGEMENT: Innovative Vergabe von Dienstleistungen

Von *MARIO A. BACHER*

Im Bereich der Facility Services ist der Markt stark umkämpft. Neben einem enormen Preiskampf fehlt jedoch eine Leitlinie für die Vergabe von FM-Leistungen.

Zwar hat die GEFMA schon viel erarbeitet, zumeist wird jedoch, ähnlich wie bei der Vergabe von Bauleistungen, eine Liste der benötigten Leistungen erstellt und dazu ein Preis abgefragt. Dass dies zwar bei statischen, z.B. bei Bauleistungen funktionieren kann, aber bei dynamischen, prozessorientierten Leistungen nur sehr schwer dauerhaft umsetzbar ist, hat sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt. Voraussetzungen für einen optimalen Gebäudebetrieb sind ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Auftraggeber und Dienstleister für Facility Services, sowie die Vermeidung von Streitigkeiten.

*Mehr...*

[www.realup.eu](http://www.realup.eu)

## STUKTURWANDEL: Quo Vadis Urbi?

Von *HENDRIK LINDEMANN*

Durch den boomenden Online-Handel veröden die deutschen Innenstädte. Ein Strukturwandel ist dringend nötig, der die zunehmenden Leerstände in Zentren der Städte füllt. Während der E-Commerce zweistellige Zuwachsraten verzeichnet, sieht die Situation bei lokalen Einzelhändlern alles andere als rosig aus.

Beginnend von der historischen Entwicklung wird nachfolgend der Weg der Innenstädte ins 21. Jahrhundert beschrieben, und die damit verbundenen Hürden und notwendigen Entwicklungsschritte: Als der Handel noch auf Marktplätzen stattfand, gruppierten sich um die zentralen Märkte Krämerläden mit ihrem eigenen Charme, der im Outlet-Bereich mehr oder weniger gelungen kopiert wird.

*Mehr...*

## KATALONIEN: Ein Stimmungsbild

Von *PHILIPP KIRCHHEIM*

Spanien boomt! Es ist Berichtssaison und die meisten spanischen Immobilienunternehmen vermelden satte Gewinne mit Steigerungen, die prozentual im zweistelligen Bereich liegen.

Nach den Krisenjahren (2008-12), die einen fast kompletten Stillstand bei der Neuentwicklung von Immobilien mit sich brachten, hat der Markt viel Nachholbedarf und ist seit Jahren stetig am Wachsen. Neben dieser hausgemachten, bedarfsgetriebenen Nachfrage – die über den reinen Eigentümerwechsel von Objekten hinaus vor allem zur verstärkten Entwicklung neuer Objekte führt – haben der weltweit hohe Investitionsdruck und das stabile Umfeld in Spanien zu historischen Rekordmarken beim Immobilieninvestment geführt.

*Mehr...*

mehrWERT für Ihre Immobilien

AUTOR:



PHILIPP KIRCHHEIM

Rechtsanwalt  
Marimón Abogados, Barcelona  
[www.marimon-abogados.com](http://www.marimon-abogados.com)

T: +34.934 157 575  
[kirchheim@marimon-abogados.com](mailto:kirchheim@marimon-abogados.com)

>>> **Katalonien (Fortsetzung):** Investitionsvolumina von 14 Milliarden € im Jahr 2016 und 13,5 Milliarden € 2017 sprechen für sich, wobei die Erwartung für 2018 und die folgenden Jahre von weiter steigendem Interesse ausgeht. Die mit Abstand gefragtesten Investitionsstandorte bleiben Barcelona und Madrid, dies gilt für alle Marktsegmente – im Bereich der Büromieten waren Ende 2017 dort knapp 900.000 m<sup>2</sup> Fläche ausgelastet, das bedeutet einen Rückgang der Leerstandsquoten auf 10,89 % bzw. 7,68 %, bei Durchschnittsmieten in Prime Zonen von ca. 30,- €/m<sup>2</sup> in Madrid und 23,- €/m<sup>2</sup> in Barcelona.

In Barcelona wurde diese Entwicklung im 2. Hj. 2017 allerdings abgeschwächt – der Terroranschlag auf den *Rambblas* im August, sowie insbesondere die angespannte politische Lage in und um Katalonien haben einige Investoren abgeschreckt bzw. nachdenklich gemacht. Die Unabhängigkeitsbestrebungen, die damit verbundene Unsicherheit, das eventuelle Rausfallen aus der Eurozone, haben für viel Unruhe und Zweifel gesorgt. Seit den Neuwahlen herrscht eine Pattsituation – die Unabhängigkeitsbefürworter haben eine hauchdünne parlamentarische Sitzmehrheit erzielt, wohingegen die „Unionisten“, die Parteien, die einen Verbleib Kataloniens im Königreich Spanien vertreten, bei der Wahl die Mehrheit an Wählerstimmen erzielt haben.

Inzwischen aber scheinen sich in Katalonien „italienische Verhältnisse“ zu ergeben – zwar ist die politische Lage weiterhin total offen. Dennoch ist die anfängliche Verunsicherung in eine neu empfundene Normalität übergegangen, welche die Wirtschaft nicht weiter zu beeinträchtigen scheint. Seit Ende Oktober 2017 wird Katalonien kommissarisch von Madrid aus „regiert“ bzw. verwaltet; die einschlägigen Kennzahlen gehen wieder nach oben, so steigen

die Konsumindizes ebenso wieder an wie die Schaffung neuer Arbeitsplätze, wo Katalonien im Februar 2018 schon wieder spanischer Spitzenreiter war.

Es ist also weiterhin unklar, wohin sich die politische Lage, die ja auch sehr stark von Emotionen gesteuert ist, entwickelt. Demgegenüber hat die Wirtschaft die Zeichen verstanden, dass der spanische Staat keine tatsächliche Gefährdung der Zugehörigkeit Kataloniens zu Spanien – und damit zur EU – zulassen wird, und dass Katalonien aufgrund seiner Lage, wirtschaftlich-industriellen Tradition und Prosperität weiterhin ein attraktiver Standort bleiben wird. Die Erwartungen an das Jahr 2018 sind auch insofern sehr gut und in der Praxis stellen sich die Investitionsströme schon wieder als normal dar.

Bei Immobilientransaktionen in Katalonien sind seit dem 1.1.2018 neue gesetzliche Grundlagen zu beachten: Zu diesem Zeitpunkt tritt das 6. Buch des Katalanischen Zivilgesetzbuches in Kraft, welches das Vertragsrecht regelt, besonders für den Immobilienkauf. In Spanien bestehen nebeneinander verschiedene Jurisdiktionen, die erheblich abweichenden Regelungen unterliegen. Im Gegensatz zu Deutschland gilt dies dabei nicht nur im öffentlichen Recht, sondern auch im Zivilrecht. Kraft dieser historisch begründeten Gesetzgebungskompetenz regelt Katalonien nach und nach immer mehr Zivilrechtskomplexe selbst, nach dem Familien- und Erbrecht, dem eigentlichen Grundstücksrecht nun auch das Vertragsrecht.

Bei aller Unterschiedlichkeit anwendbaren Rechts überwiegt das Vertrauen darauf, dass der Markt in seiner Weisheit die politischen Spannungen hinter sich lässt (und dann auch Anwälte wieder gute Geschäfte beraten und umsetzen dürfen).

\*\*\*

Herausgeber:  
**Mario Bonet**  
**Der Mietflächengutachter**  
realUP expertises GmbH  
c/o MBE  
Ridinger Str. 1  
63739 Aschaffenburg

Sitz der Gesellschaft:  
Liebigstr. 2  
63743 Aschaffenburg

T: 06021 – 310900  
E: [bonet@realup.eu](mailto:bonet@realup.eu)  
W: [www.realup.eu](http://www.realup.eu)