



Building Information Modeling

Fungibilität von BIM-Projekten

Rechtsanwalt Dr. Matthias Frost
25. September 2019

www.frostlaw.de

Henkel Rechtsanwälte

We are Real Estate!

www.frostlaw.de

Henkel Rechtsanwälte

real estate due diligence

corporate

project development

joint-venture-agreements

terms & conditions

portfolio acquisition contracts

private equity

lease agreements

leasehold contracts

asset management agreements

finance

administrative law

public private partnerships

non-performing loans
bidding guarantees

general contractor agreements

construction contracts

sale contracts

planning contracts



Lebenszyklus einer Immobilie



Entwicklung

Planung

Vermietung

Genehmigung

Bau - Abnahme

Lebenszyklus einer Immobilie



Entwicklung

Planung

Vermietung

Genehmigung

Bau - Abnahme

Halten/Nutzen

Instandhalten/Warten

Vermietung

Bauliche Maßn.

Lebenszyklus einer Immobilie



Entwicklung

Planung
Vermietung
Genehmigung
Bau - Abnahme

Halten/Nutzen

Instandhalten/Warten
Vermietung
Bauliche Maßn.

Rückbau

Lebenszyklus einer Immobilie

Verkauf



Entwicklung:

Planung
Vermietung
Genehmigung
Bau - Abnahme

Halten/Nutzen:

Instandhalten/Warten
Vermietung
Bauliche Maßn.

Rückbau

Begin with the end In Mind



Entwicklung:

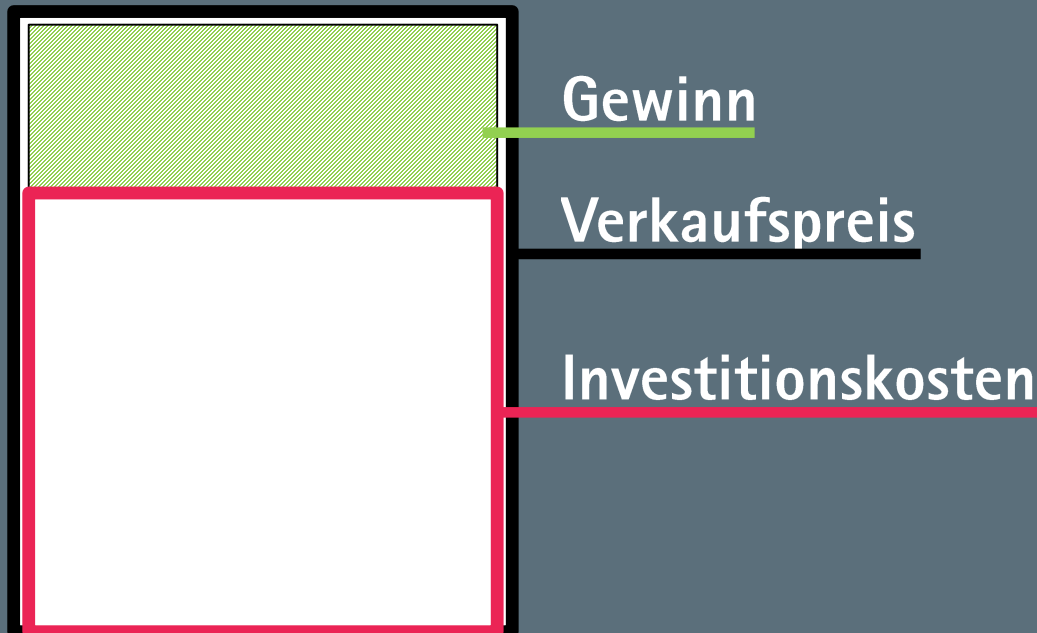
Planung
Vermietung
Genehmigung
Bau - Abnahme

Halten/Nutzen:

Instandhalten/Warten
Vermietung
Bauliche Maßn.

Rückbau

Wirtschaftlicher Mehrwert einer BIM-Immobilie? Developmentrechnung:



Wirtschaftlicher Mehrwert einer BIM-Immobilie? Developmentrechnung:



Beteiligte

www.frostlaw.de

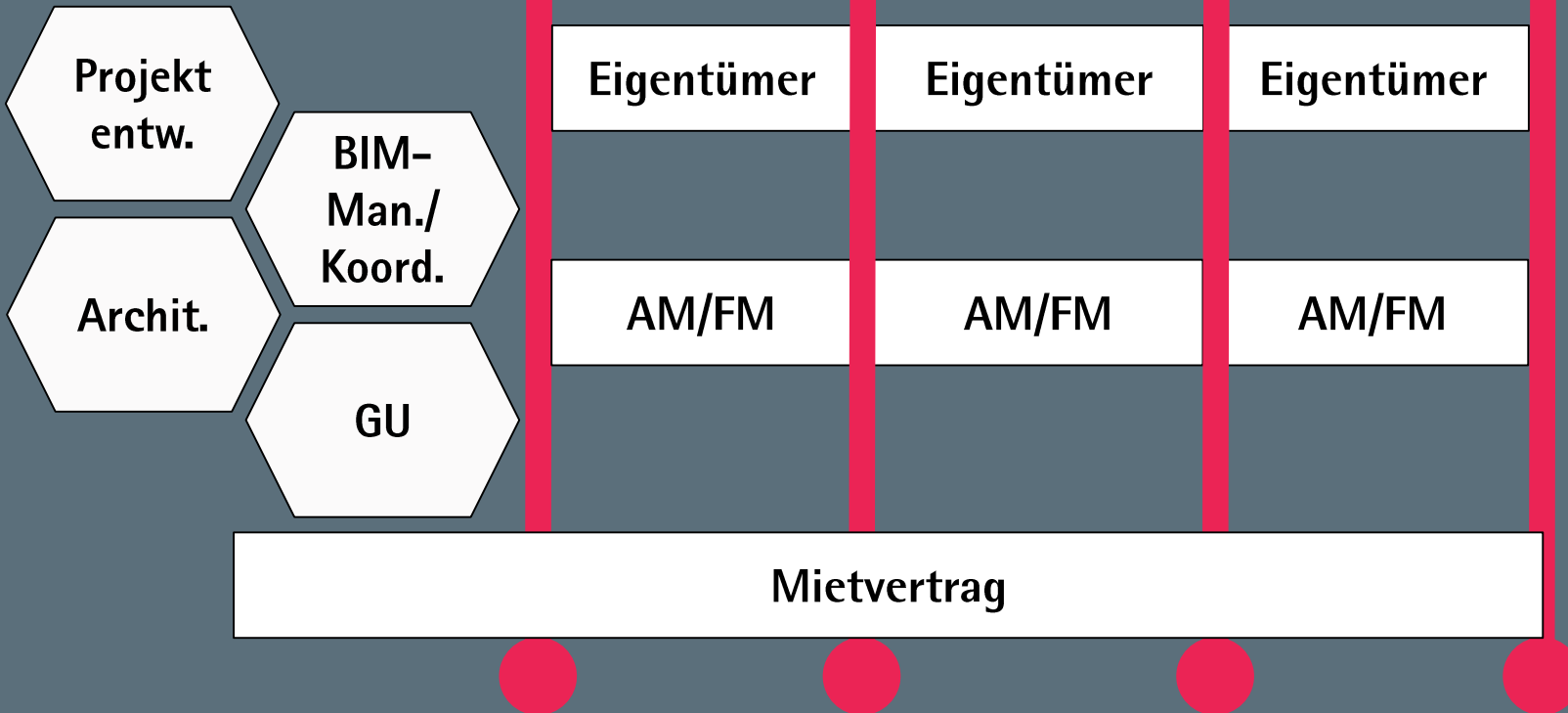
Henkel Rechtsanwälte

Verkauf

Entwicklung:

Halten/Nutzen:

Rückbau





Übertragbarkeit des BIM-Modells

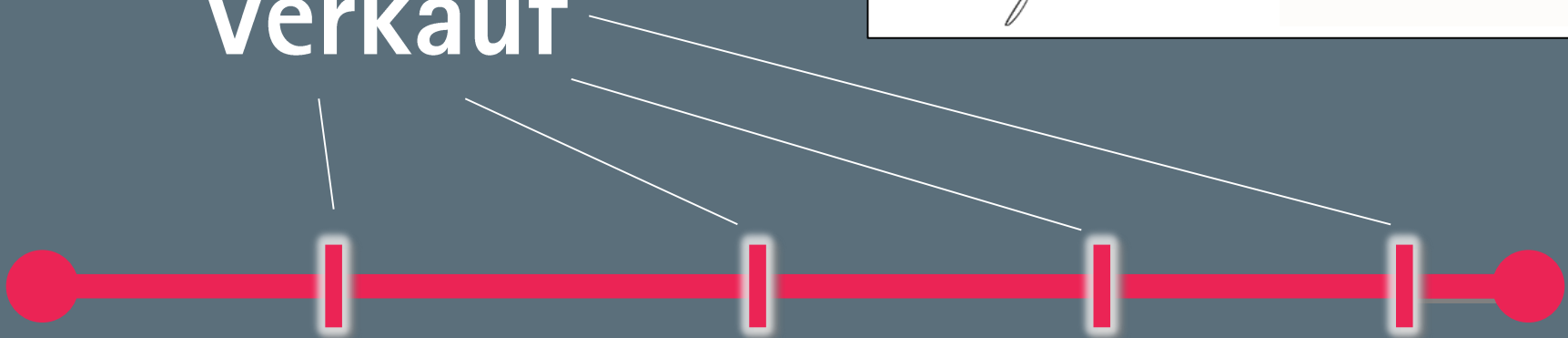
- BIM-Modell muss dem Projektentwickler „gehören“
- Übertragbarkeit der zugehörigen Vertragsverhältnisse



Going-Concern-Principle in der Baufinanzierung

- Fortführungswerte vs. Zerschlagungswerte
- Voraussetzung: Übertragbarkeit der wesentlichen Vertragsverhältnisse auf eine neue vom Finanzier zu benennende Projektgesellschaft

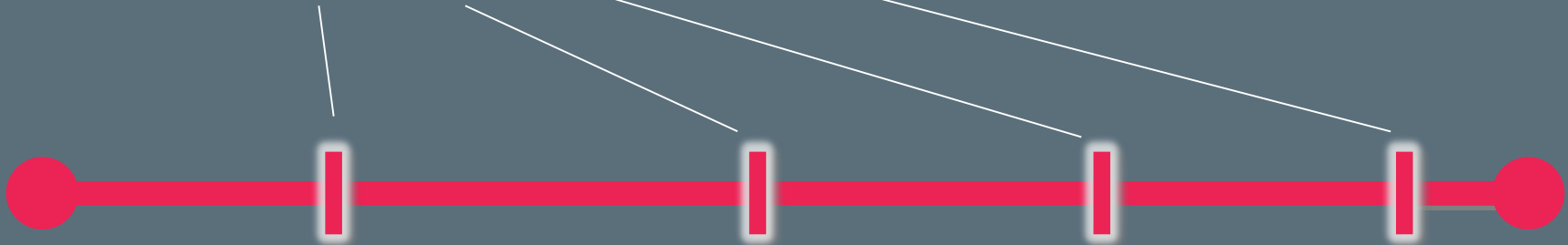
Verkauf



Jeder Objektverkauf gleicht einer „kleinen Zerschlagung“

- Personalwechsel
- Selektive Datenraumtransfers
- → BIM-Modell

Verkauf



Beispiele:

- Bedenkenhinweise des GU → Verkauf → Geltendmachung von Mängelrechten
- Mangelsymptome → Verhandlung → Verkauf → Erhebung der Einrede der Verjährung

BIM-Modell → Technical/Legal Due Diligence



Übertragbarkeit der zugehörigen Vertragsverhältnisse

- Übertragung: § 415 BGB fordert 3-seitige Zustimmung
- Behelf über Innenverhältnis über längere Zeit nicht praktikabel
- → Lösung: Zustimmung vorab vereinbaren
 - AGB-Kompatibilität: Interessenlage, Gestaltung von Kündigungsrechten
 - Attraktivität für reine Finanzinvestoren

Umbaumaßnahmen des Mieters

- Mängelhaftungsrechte des Eigentümers gegenüber dem GU
- Zulassungen/Prüfbescheinigungen von Anlagen
- Eingriff in Dach und Fach
- → aktuelle Entwicklung: starke Einschränkung des Rechts des Mieters zur Durchführung von Baumaßnahmen

Umbaumaßnahmen des Mieters

- Planung/Abbildung der baulichen Maßnahme im BIM-Modell
- Wer führt Planungs-/Umbaumaßnahmen durch und haftet dafür? Wo sind ggf. Haftungsschnittstellen?
- → Lösung: Ausschluss des Rechts des Mieters zur eigenständigen Durchführung von Baumaßnahmen
 - AGB-Kompatibilität: Interessenlage – Mängelhaftung und Schnittstellen, insbesondere BIM-Modell
 - Ausschluss des Rechts vor Abschluss der Planer- und GU-Verträge

Vermietung vom Reißbrett

www.frostlaw.de

Henkel Rechtsanwälte




- Flächenangaben (und damit in den meisten Fällen auch die Berechnung der Miete und auch des Kaufpreises) können schon frühzeitig wesentlich konkreter erfolgen.

„Grüne Mietverträge“

- Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie
- Reduktion von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen
- Zielt auf ökologisch unbedenkliche Erhaltungs-, Modernisierungs- oder sonstige Baumaßnahmen ab

„Grüne Mietverträge“

- Standards noch nicht ausreichend definiert
→ mit BIM Standards schaffen
- Attraktivität für Investoren

- 
- Bei Planungsänderungen (etwa wg. Bauherrenwünschen) schnellere und präzisere Mengen- und Kostenermittlungen
 - Höhere Nachtragssicherheit
 - IT-gestützte Kollisionsprüfung
 - Höhere Zeitsicherheit
 - Höhere Kostensicherheit
 - Optimierung der Kosten im Lebenszyklus
 - Baugrund- und Altlastenrisiko: Knowhow-Transfer

→ Kostensenkung



Investitionskriterien

Früher:

- Objekttypus (z.B. Bürogebäude, Hotels, Einkaufszentren, Logistikimmobilien)
- Standort/Lage
- Minimal-/Maximalvolumen
- Kapitalisierungsfaktor/Nettoanfangsrendite
- Mindestlaufzeit der Mietverträge
- Bonität der Mieter
- Flexibilität/Drittverwendungsmöglichkeit
- Nebenkostenregelungen
- Gebäudestruktur und -ausstattung
- Preis
- Verkauf von Immobilien, wie sie stehen und liegen – Ausnahme Neubauten (→ Baubeschreibung)

Heute verstärkt zusätzlich:

- Mängelhaftung (Gewährleistungsmatrix)
- Garantien
 - Instandhaltungsstatus
 - Umlegbarkeit von Nebenkosten
 - Energiekennwerte
- Nachhaltigkeit (Fonds)
- Mitverkauf von technischem Knowhow
- Mitverkauf von geistigem Eigentum (Marken, Nutzungsrechte ...)
- → Finanzierungsanforderungen

Verkauf: Forward Deals



- Anlagedruck – Sicherung von bestimmten Lagen
- Absatzrisiko und folglich Finanzierungsrisiko des Entwicklers gemindert. → Das Argument für einen Preisabschlag wird deutlich geschwächt.
- BIM:
 - Macht Bausoll bestimmbarer
 - Risiko, mit dem Investor nachverhandeln zu müssen, weil nicht wie vereinbart gebaut werden kann, wird mitigiert
 - Investor kann wesentlich früher seine Vorstellungen einbringen
 - Senkt Entwicklungsrisiko
 - Bedenkenhinweise werden dokumentiert. → Investor kann Bestehen seiner Mängelhaftungsrechte nachvollziehen und einpreisen



- Instandhaltung und Wartung effizienter, CAFM
- Multi-Tenant/Drittverwendung definierbar
- Spätere bauliche Maßnahmen (Vermieter/Mieter)
- Risiko für Versicherung bestimmbarer

→ Kaufpreisfaktor

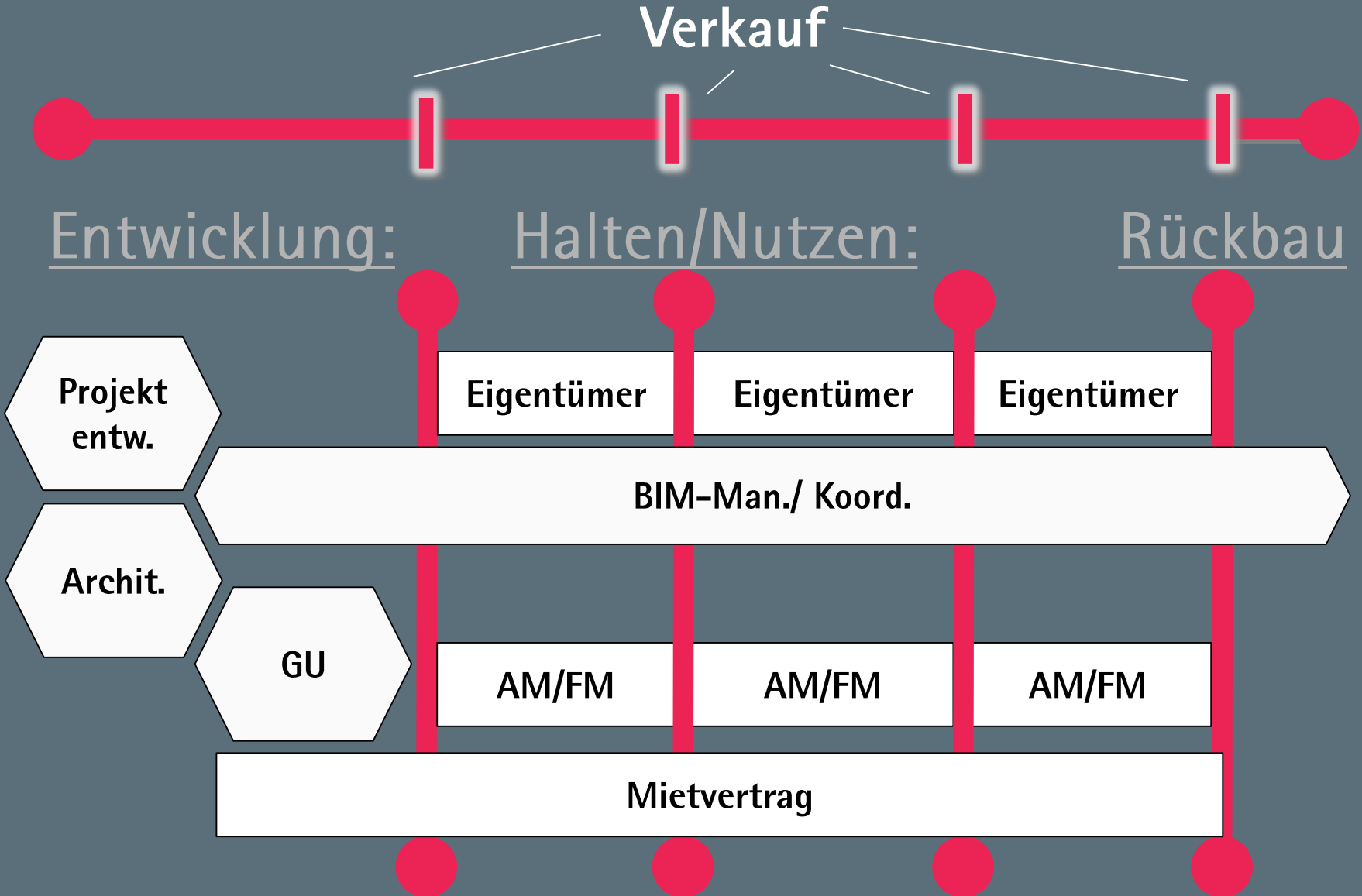


- Baustoffe definierbar
- Restnutzungsdauer des Gebäudes definierbar (Bilanzierung)
- Kosten für Altlastenbeseitigung definierbar (relevant insbesondere bei späteren gesetzlichen Änderungen)
- Definierbarkeit des Rückbauprozesses

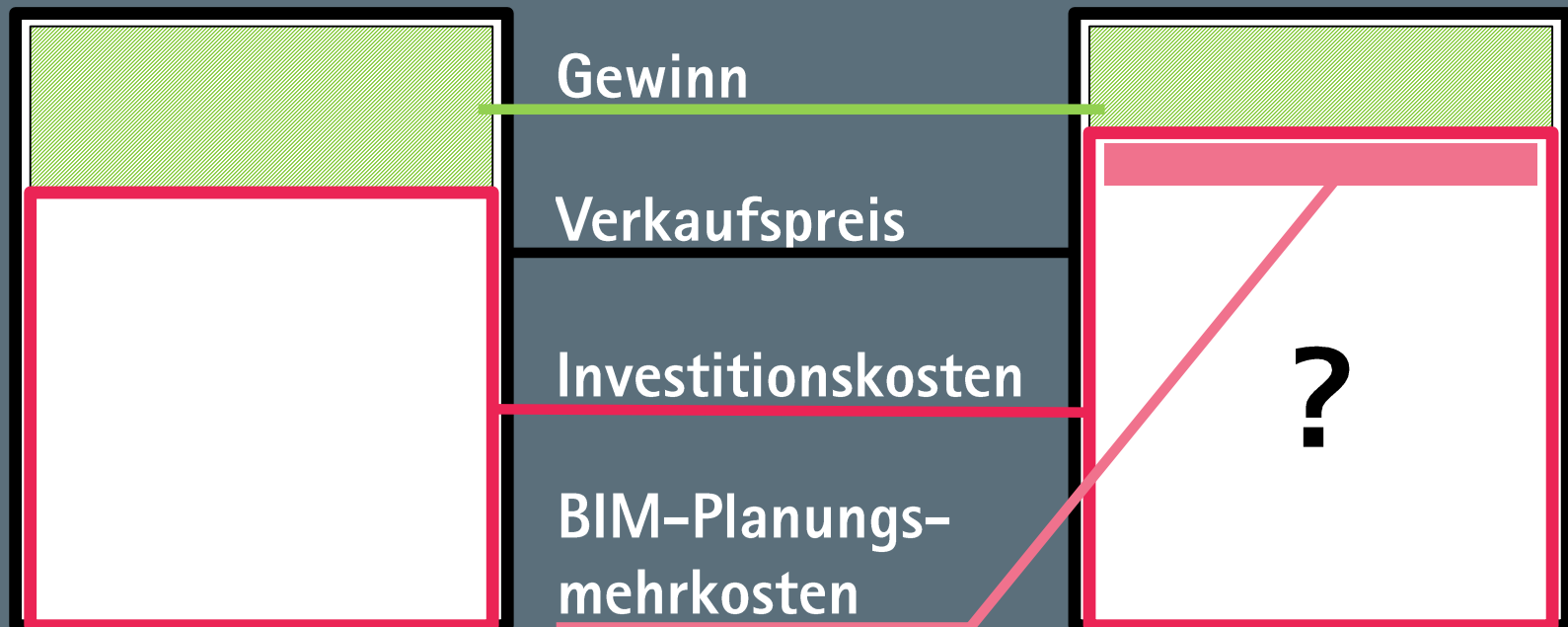
Beteiligte

www.frostlaw.de

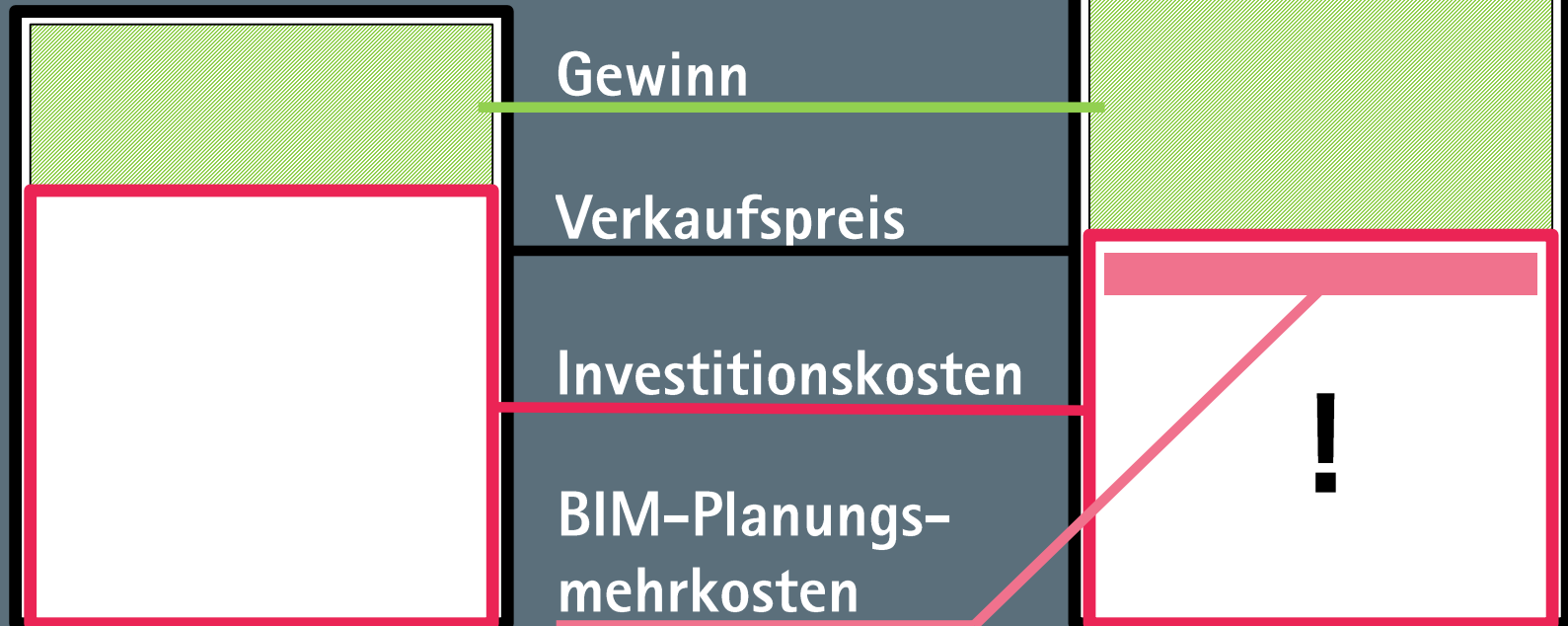
Henkel Rechtsanwälte



Wirtschaftlicher Mehrwert einer BIM-Immobilie? Developmentrechnung:



Wirtschaftlicher Mehrwert einer BIM-Immobilie! Developmentrechnung:





Besten Dank!

Rechtsanwalt
Dr. Matthias Frost
Gottlieb-Daimler-Straße 8
68165 Mannheim

www.frostlaw.de

Henkel Rechtsanwälte