



Recht bei Immobilien, Planung und Bau: praxisnah – interdisziplinär – konkret

Modulbeschreibung

Stand November 2020, Änderungen vorbehalten.



Inhaltsverzeichnis

Modulübersicht.....	2
Modulinhalte	3
Kompetenznachweis	4

Modulübersicht

In dem berufsbegleitenden Weiterbildungsmodul «Recht bei Immobilien, Planung und Bau: praxisnah – interdisziplinär – konkret» erhalten die Teilnehmenden eine umfassende und praxisbezogene Vermittlung der rechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit der Planung, der Realisierung und der Bewirtschaftung von Immobilien. Das Modul beinhaltet nebst öffentlich-rechtlichen Aspekten auch privatrechtliche Aspekte wie Immobiliensteuer- und Vertragsrecht.

Thema	Kontaktunterricht	ECTS
Raumplanungsrecht und öffentliches Recht	8 Lektionen	
Immobiliarsachenrecht, Vertragsrecht Teil I	8 Lektionen	
Vertragsrecht Teil II, Steuerrecht, Regulatorische Anforderungen	8 Lektionen	
Vertiefungen und Aktualitäten	8 Lektionen	
Total	32 Lektionen	

Für die Vor- und Nachbearbeitung und die selbstständigen Übungen muss mit einem zusätzlichen Aufwand von ca. 50 Stunden gerechnet werden.

Kompetenzen

Fach- und Methodenkompetenz, um Projekte umfassend und im interdisziplinären Austausch in rechtlichen Fragen beurteilen sowie eine erste Due Diligence im Zusammenhang mit der Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Immobilien durchführen zu können.

Allgemeine Lernziele

- Sie erkennen Potenziale und Risiken neuer oder bestehender Immobilien aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen.
- Sie sind fähig, das Recht der Immobilien als Faktor für strategische Entscheide in ihre Gesamtbeurteilung von Immobilien einzubeziehen.
- Sie kennen die Möglichkeiten, welche Ihnen im gegebenen Rechtsrahmen zu Verfügung stehen.
- Sie sind in der Lage, ohne Zuhilfenahme externer Fachpersonen eine erste Beurteilung der Situation zu machen.
- Sie erkennen früh mögliche Potenziale und Risiken aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen und können nachhaltiger mit Immobilien umgehen.

Modulinhalte

Tag 1: Raumplanungsrecht und öffentliches Baurecht	
Lerninhalt	Lernziele
<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeiner Überblick über die Instrumente des Schweizerischen Raumplanungs- und Baurechts - Spezifische Praxisbeispiele aus verschiedenen Kantonen/Gemeinden - Aktuelle Themen wie Mehrwertabgabe/Instrumente der Baulandmobilisierung/IVHB 	<ul style="list-style-type: none"> - Sie verstehen des Raumplanungsrecht auf allen Hierarchiestufen (Bund, Kantone, Gemeinden). - Sie verstehen die rechtlichen Raumplanungsinstrumente und deren Bedeutung für die einzelne Immobilie. - Sie sind in der Lage, die rechtlichen Handlungsspielräume im Rahmen von Bauprojekten zu erkennen und diese anzuwenden. - Sie können für ein konkretes Immobilienprojekt unterschiedliche Strategien zum Erhalt einer Baubewilligung gegeneinander abwägen und die optimalste Strategie evaluieren. - Sie kennen Instrumenten zur Innenverdichtung nach Raumplanungsgesetz (Mehrwertausgleich, Baulandmobilisierung) und sind fähig, deren Einfluss auf ein Bauprojekt zu beurteilen. - Sie verstehen die rechtlichen Grundlagen von Immobilienkennwerten (Flächen, Volumen nach kantonalen Baugesetzen, SIA 416 und IVHB) und erkennen deren Wichtigkeit für Bauprojekte und Verträge.

Tag 2: Vertragsrecht	
Lerninhalt	Lernziele
<ul style="list-style-type: none"> - Werkvertrag (OR, SIA, KBOB) - Planervertrag (OR, SIA, KBOB) - Mietvertrag <p>Immobilientransaktionen Immobiliarsachenrecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundbuch - Eigentum (inkl. Stockwerkeigentum) - Baurecht - Beschränkte dingliche Rechte (Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte) 	<ul style="list-style-type: none"> - Sie kennen die wichtigsten Vertragsinhalte von Werk-, Planer und Mietverträgen, namentlich auch der gebräuchlichsten Vertragsmuster des SIA und der KBOB, und erkennen die vertraglichen Chancen und Risiken. - Sie verstehen das Grundbuch, dessen Wirkung und Inhalte, sowie die relevanten dinglichen Rechte für ein Bauprojekt (Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte). - Sie verstehen die Unterschiede zwischen den verschiedenen Eigentumsformen (Alleineigentum, Stockwerkeigentum, Baurecht) und deren Auswirkungen auf eine Planung.

Tag 3: Immobilientransaktionen	
Lerninhalt	Lernziele
Vertragsrecht: <ul style="list-style-type: none"> - Vertragliche Instrumente der Grundstückssicherung (LOI, PEV) - Kaufvertrag - Share Deal/Asset Deal Steuerrecht: <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgewinnsteuer - Vermögenssteuer - Unternehmensgewinnsteuer - Mehrwertsteuer Regulatorische Anforderungen: <ul style="list-style-type: none"> - Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) - Bäuerliches Bodenrecht (BGBB) - Umweltschutzgesetz (USG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Sie kennen die für eine Immobilientransaktion notwendigen Verträge und grundbuchlichen Instrumente, auch zur Sicherung von Grundstücken bereits in der Phase der Immobilienentwicklung (Letter of Intent, Projektentwicklungsvereinbarungen, Kaufrechte, Kaufverträge). - Sie kennen den Unterschied von Immobilientransaktionen im Unternehmensvermögen zwischen Share Deal und Asset Deal (auch steuerrechtlich). - Sie kennen die steuerlichen Auswirkungen von Immobilientransaktionen. - Sie kennen die regulatorischen gesetzlichen Regelungen bei Immobilientransaktionen (Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Verfügungsbeschränkungen nach Umweltschutzgesetz).

Tag 4: Vertiefung und Aktualitäten	
Lerninhalt	Lernziele
<ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Aspekte der Digitalisierung im Baubereich - Revision des öffentlichen Beschaffungsrechts - Qualitätssichernde Verfahren nach SIA (Wettbewerbe, Studienaufträge) - Infrastrukturverträge - Besonderheiten bei Arealüberbauungen - Werkeigentümerhaftung - Bauhandwerkerpfandrecht - Versicherungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sie erhalten Inputs und Praxisbeispiele zu aktuellen Themen des Immobilien-, Raumplanungs- und Baurechts und können deren Auswirkungen für eigene Immobilienprojekte beurteilen. Beispielsweise rechtliche Konsequenzen (Haftung, Vertragsinhalt, Regulationsanforderungen) von Planungen mit BIM.

Kompetenznachweis

Für den Erwerb von den 3 ECTS-Punkten muss ein Kompetenznachweis erbracht werden.

Kompetenznachweis	Lernziele
<ul style="list-style-type: none"> - Erarbeiten einer Case Study anhand eines fiktiven Falles. - Überprüfen der rechtlichen Rahmenbedingungen und beantworten der damit verbundenen Fragen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sie sind in der Lage, das erworbene Wissen anhand eines Fallbeispiels unter realitätsnahen Rahmenbedingungen anzuwenden.

Den Leitfaden Kompetenznachweis und die Kriterien der Kompetenzbeurteilung erhalten Sie zu Beginn der Weiterbildung.

Voraussetzungen für einen erfolgreichen Abschluss sind das Bestehen des Kompetenznachweises und der Nachweis von mind. 80% der Präsenzzeit.

Dieses Modul ist als Präsenzunterricht geplant. Ist dies nicht möglich, so wird der Unterricht via Distance Learning sichergestellt.

Die 3 ECTS können dem MAS Real Estate Management angerechnet werden.