

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers.....	V
Zuordnung der Lehrinhalte.....	XXXI
Abkürzungsverzeichnis .....	XXXIX

## Kapitel 1

### Grundlagen – Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft

Grundorientierung .....	3
Naturschutz und Siedlungswesen .....	5
1.1 Geschichtliche Rahmenbedingungen.....	6
1.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung im 19. Jahrhundert.....	6
1.1.2 Die Wohnungsfrage.....	8
1.2 Die Entwicklungsgeschichte der Immobilienwirtschaft bis zur Gegenwart.....	11
1.2.1 Das Entstehen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	11
1.2.2 Wohnungswirtschaft im 20. Jahrhundert.....	13
1.2.2.1 Die Folgen des Ersten Weltkrieges.....	13
1.2.2.2 Periode des „Dritten Reiches“ .....	14
1.2.2.3 Die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg .....	16
1.2.2.4 Fakten des Systemsvergleichs.....	19
1.2.2.5 Wohnraumförderung heute .....	20
1.2.2.6 Das Ende der gesetzlich normierten Wohnungsgemeinnützigkeit .....	20
1.2.2.7 Die Neugliederung der Wohnungsunternehmen.....	21
1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen.....	23
1.3.1 Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung.....	23
1.3.2 Makler-Bauträger-Verordnung .....	24
1.3.2.1 Pflichten bei der Ausübung des Gewerbes.....	25
1.3.2.2 Die Überprüfung immobilienwirtschaftlicher Betriebe .....	26
1.3.2.3 Geeignete Prüfer.....	27
1.3.2.4 Gegenstand der Prüfung.....	27
1.4 Rechtsformen und Kapitalstrukturen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen.....	28
1.4.1 Rechtsformen im Überblick .....	28
1.4.2 Merkmale der am häufigsten anzutreffenden Unternehmensformen .....	29
1.4.2.1 Einzelunternehmen .....	29
1.4.2.2 Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Unternehmensgesellschaft (UG) .....	30
1.4.2.3 Eingetragene Genossenschaft (e.G.).....	31
1.5 Unterschiede der Rechtspositionen und Risiken zwischen Trägern von Vorhaben, Betreuern, Beratern und Maklern.....	32
1.6 Geschäftsfelder immobilienwirtschaftlicher Unternehmen – ein Überblick.....	34
1.6.1 Immobilienwirtschaftliche Projektentwicklung/Bauträgerschaft .....	34
1.6.1.1 Zum Begriff der Projektentwicklung.....	34
1.6.1.2 Felder der Machbarkeitsstudie .....	34
1.6.2 Durchführung von Bauvorhaben durch Bauträger – Projektmanagement.....	35
1.6.2.1 Am Bau beteiligte Unternehmen .....	35
1.6.2.2 Verbraucherschützende Vorschriften bei Bauträgern.....	37

1.6.2.3	Leistungen des Bauträgers .....	39
1.6.2.4	Aufzeichnungs- und Informationspflichten des Bauträgers .....	40
1.6.2.5	Vergütung des Bauträgers.....	41
1.6.2.6	Versicherungsbedarf des Bauträgers .....	41
1.6.3	Baubetreuung und Projektsteuerung .....	42
1.6.3.1	Die wirtschaftliche Baubetreuung.....	43
1.6.3.2	Haftung des Baubetreibers.....	44
1.6.3.3	Verjährung im Baubetreuungsgeschäft.....	45
1.6.3.4	Versicherung des Baubetreibers .....	46
1.6.3.5	Vergütung des Baubetreibers .....	47
1.6.3.6	Der Projektsteuerer .....	47
1.6.4	Vermittlung von Verträgen über Immobilien .....	48
1.6.5	Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum.....	49
1.6.6	Objektbetreuung (Miethausverwaltung) .....	51
1.6.6.1	Grundgedanken der Objektbetreuung .....	51
1.6.6.2	Wohnungsbestände und Bedarf an Objektbetreuungsleistungen .....	52
1.6.6.3	Leistungsbereiche der Objektbetreuer .....	55
1.6.6.4	Der Miethausverwaltervertrag, Verwaltervergütung .....	57
1.6.6.5	Rechnungslegung, Abrechnung .....	60
1.6.6.6	Vertretungsbefugnisse, Verwaltungsvollmacht .....	60
1.6.6.7	Haftung des Objektbetreibers.....	62
1.6.7	Immobilieninvestment und Assetmanagement .....	64
1.6.7.1	Offene Immobilienfonds.....	64
1.6.7.2	Geschlossene Immobilienfonds und andere Vertriebsformen.....	65
1.6.7.3	Immobilienleasinggesellschaften.....	66
1.6.7.4	Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs.....	66
1.6.8	Immobilienwirtschaftliche Unternehmen als Partner der Kommunen.....	67
1.6.8.1	Mitwirkung bei der Bebauungsplanung, der Bodenordnung und der Baulanderschließung (Baulandproduktion) .....	68
1.6.8.2	Verträge im Zusammenhang mit Einheimischenmodellen.....	71
1.6.8.3	Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen.....	72
1.6.8.4	Mitwirkung bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen .....	72
1.6.9	Unternehmerische und kommunale Bodenbevorratung.....	75
1.6.10	Beschaffung von Finanzierungsmitteln .....	75
1.6.11	Die Bewirtschaftung von Gebäuden .....	76
1.6.12	Vertrieb (Vermietung und Verkauf) .....	77
1.7	Verbände .....	78
1.7.1	Spitzenverbände.....	81
1.7.2	Verbände für Immobilien- und Wohnungsunternehmen.....	82
1.7.2.1	GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.....	82
1.7.2.2	BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.....	84
1.7.2.3	Bundesvereinigung der Landesentwicklungs- und Immobilienengesellschaften e. V.....	84
1.7.3	Verbände immobilienwirtschaftlicher Marktleistungsträger .....	85
1.7.3.1	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. ....	85
1.7.3.2	BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V.....	86
1.7.3.3	b.v.s. Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. ....	87
1.7.4	Verwalterverbände .....	87
1.7.4.1	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) .....	87
1.7.4.2	BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.....	88
1.7.4.3	Cre.net Deutschland e. V. ....	88
1.7.5	Facility-Management-Verbände .....	89

1.7.5.1	International Facility Management Association (IFMA) .....	89
1.7.5.2	German Facility Management Association (GEFMA) .....	89
1.7.6	Interessenverbände der Mieter bzw. Vermieter .....	89
1.7.6.1	Deutscher Mieterbund e. V. (DMB) .....	89
1.7.6.2	Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Haus und Grund .....	90
1.7.6.3	Verband Wohneigentum e. V. (bis 2005 Deutscher Siedlerbund e. V. Gesamtverband für Haus- und Wohneigentum) .....	90
1.7.6.4	Ring Deutscher Siedler RDS e. V. ....	91
1.7.7	Bausparkassenverbände .....	91
1.7.7.1	Verband der Privaten Bausparkassen e. V. ....	91
1.7.8	Immobilienverbände mit konfessioneller Ausrichtung .....	91
1.7.8.1	Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V. ....	91
1.7.8.2	KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. Bundesverband für Wohnungs- und Städtebau .....	92
1.7.9	Immobilienverbände zur Politikberatung .....	92
1.7.9.1	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung .....	92
1.7.9.2	.....	92
1.7.10	Verbände mit Sonderstatus .....	93
1.7.10.1	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland .....	93
1.7.10.2	Urban Land Institute (ULI) .....	93
1.7.10.3	Weitere Verbände .....	93
1.8	Ethik .....	94
1.8.1	Grundsätzliche Überlegungen .....	94
1.8.2	Praxisbeispiel für Berufs- und Standesregeln .....	97
1.8.3	Moral – Ethik – Korruption .....	101
1.9	Der Boden in der Volkswirtschaft .....	102
1.9.1	Der Boden als wirtschaftliches Gut .....	103
1.9.2	Bodennutzung .....	105
1.9.3	Ordnungs- und Planungsinstanzen .....	109
1.9.4	Der Boden als Standort .....	113
1.9.5	Der Immobilienmarkt .....	115
1.9.6	Versorgungssysteme .....	116
1.9.7	Strukturmerkmale des Immobilienmarktes .....	117
1.9.7.1	Teilmärkte nach dem Entwicklungszustand .....	118
1.9.7.2	Teilmärkte nach immobilienwirtschaftlichen Nutzungskriterien .....	120
1.9.7.3	Teilmärkte nach Vertragskriterien .....	122
1.9.7.4	Teilmärkte nach räumlichen Kriterien .....	123
1.9.8	Organisation des Immobilienmarktes .....	127
1.9.9	Bestimmungsgründe von Angebot und Nachfrage .....	130
1.9.10	Die Preisbildung auf dem Immobilienmarkt .....	130
1.9.10.1	Der Marktpreis .....	130
1.9.10.2	Preisbindung .....	132
1.10	Allgemeine volkswirtschaftliche Aspekte .....	134
1.10.1	Vom homo oeconomicus zum realen Menschen .....	135
1.10.2	Ethik als Schranke für opportunistisches Handeln .....	136
1.10.3	Angebot und Nachfrage – Marktformen .....	136
1.10.4	Stärkung des Leistungswettbewerbs .....	139
1.10.5	Konjunkturen .....	139
1.10.6	Geldpolitik der Europäischen Zentralbank .....	141
1.10.7	Konjunktursteuerung durch die Wirtschaftspolitik .....	141
1.10.8	Außenwirtschaft .....	142
1.10.9	Zahlungsbilanz 2013 .....	143

Kapitel 2

**Unternehmensführung und Personalwirtschaft in Unternehmen der Immobilienwirtschaft**

2.1	Unternehmensführung .....	147
2.1.1	Führungsaufgaben .....	148
2.1.2	Führungsziele zur Erreichung von Unternehmenszielen .....	148
2.1.3	Führungsstile .....	150
2.1.4	Management-Techniken .....	150
2.1.5	Corporate Governance .....	154
2.2	Personalwirtschaft .....	157
2.2.1	Personalplanung .....	158
2.2.2	Personalbeschaffung und -auswahl .....	158
2.2.3	Personaleinsatz .....	159
2.2.4	Personalbeurteilung .....	159
2.2.5	Personalentlohnung .....	160
2.2.6	Personalentwicklung .....	161
2.2.6.1	Aus- und Fortbildung in der Immobilienwirtschaft .....	161
2.2.6.2	Berufsqualifikationen für Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland .....	166
2.2.7	Personalerhaltung und Personalentwicklung .....	167

Kapitel 3

**Unternehmenssteuerung, Unternehmenskontrolle, Unternehmensfinanzierung**

3.1	Unternehmenssteuerung und Unternehmenskontrolle .....	171
3.1.1	Zielsetzungen eines Unternehmens .....	171
3.1.1.1	Monetäre Ziele .....	171
3.1.1.2	Nichtmonetäre Ziele .....	171
3.1.1.3	Ziele von Immobilienunternehmen .....	172
3.1.2	Unternehmenssteuerung .....	173
3.1.3	Qualitätsmerkmale eines Immobilienunternehmens .....	174
3.1.4	Kriterien zur Beurteilung der Bonität eines Immobilienunternehmens .....	175
3.1.5	Kennzahlen eines Unternehmens .....	176
3.1.5.1	Arten von Kennzahlen .....	177
3.1.5.2	Finanzwirtschaftliche Kennzahlen .....	177
3.1.6	Typische Kennzahlen von Immobilienunternehmen .....	184
3.1.7	Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung .....	192
3.1.8	Unternehmenssteuerung im Rahmen des Unternehmens-Ratings .....	194
3.1.9	Auswertung aktueller Kennzahlen zum Erkennen von Risiken bei Wohnungsunternehmen .....	195
3.1.10	Unternehmenssteuerung mit dem Einsatz der Balanced Scorecard .....	197
3.1.11	Bilanzierungsgrundsätze sowie Pflichten bei der Erstellung von Jahresabschlüssen .....	198
3.1.12	Erstellung von Handels- und Steuerbilanzen .....	201
3.1.13	Unternehmenssteuerung im Rahmen der Bilanzpolitik .....	202
3.1.13.1	Aussagefähigkeit von Bilanzen .....	203
3.1.13.2	Bewegungsbilanz .....	203
3.1.13.3	Kapitalflussrechnung .....	203
3.1.14	Finanzwirtschaftliche Vorschau eines Unternehmens .....	206
3.1.14.1	Funktion und Inhalt eines Wirtschaftsplanes .....	206
3.1.14.2	Erfolgsplan .....	207
3.1.14.3	Investitionsplan bzw. Bauplan .....	207
3.1.14.4	Finanzplan .....	207

3.1.14.5	Liquiditätsplan.....	208
3.1.15	Ein Modell zur Steuerung eines Immobilienunternehmens.....	208
3.2	Betriebsergebnisrechnungen und Deckungsbeitragsrechnungen.....	211
3.2.1	Betriebsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung.....	211
3.2.2	Betriebsergebnisrechnungen in der Kosten- und Leistungsrechnung.....	213
3.2.3	Deckungsbeitragsrechnungen.....	214
3.3	Überwachungssysteme und Überwachungsinstanzen von Unternehmen.....	218
3.3.1	Interne Überwachungssysteme.....	218
3.3.2	Interne Revision.....	219
3.3.3	Ziele und Aufgaben der Internen Revision.....	219
3.3.4	Maßnahmen der Internen Revision in der Immobilienwirtschaft.....	220
3.3.5	Prüfung des Jahresabschlusses.....	221
3.4	Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft.....	221
3.4.1	Begriff Portfoliomanagement.....	221
3.4.2	Ziel des Portfoliomanagements.....	222
3.4.3	Entstehung der Portfoliomethoden.....	222
3.4.4	Vorteile einer Portfolioanalyse.....	223
3.4.5	Arbeitsschritte zur Erstellung einer Portfolioanalyse.....	223
3.4.6	Methoden und Modelle zur Portfolioanalyse des Immobilienbestandes.....	224
3.4.6.1	Portfolio-Matrix der Boston-Consulting-Group (BCG-Matrix).....	225
3.4.6.2	Portfolio-Matrix nach McKinsey.....	227
3.4.7	Anwendungsmöglichkeiten der Portfoliomethoden für die Immobilienwirtschaft.....	228
3.4.8	Unternehmensentscheidungen aufgrund einer Portfolioanalyse.....	229
3.5	Investition und Unternehmensfinanzierung.....	230
3.5.1	Investition.....	230
3.5.1.1	Begriff.....	230
3.5.1.2	Investitionsgründe.....	230
3.5.1.3	Investitionsarten.....	231
3.5.2	Finanzierung.....	231
3.5.2.1	Begriff.....	231
3.5.2.2	Investition und Finanzierung im Rechnungswesen.....	231
3.5.3	Investitionsplanung.....	232
3.5.3.1	Investitionen bei Immobilienunternehmen.....	233
3.5.3.2	Investitionsziele bei Immobilienunternehmen.....	233
3.5.3.3	Investitionsanlässe und Investitionsmaßnahmen.....	233
3.5.3.4	Auswahlkriterien für Investitionen.....	234
3.5.3.5	Rechenverfahren zur Auswahl von Investitionen.....	234
3.5.4	Unternehmensfinanzierung.....	241
3.5.4.1	Bedarf eines Unternehmens an Finanzierungsmitteln.....	241
3.5.4.2	Sicherung der Finanzierungsmaßnahmen.....	242
3.5.4.3	Der Wirtschaftsplan als Grundlage der Liquiditätsplanung.....	244
3.5.4.4	Finanzierungsarten.....	250
3.5.4.5	Kreditarten/Spareinrichtungen.....	251
3.5.4.6	Kreditsicherheiten.....	254

## Kapitel 4

### Organisation, Information und Kommunikation

4.1	Organisation.....	259
4.1.1	Stellenbeschreibung.....	262

4.1.2	Dienstanweisung.....	263
4.1.3	Organisationshandbuch .....	265
4.1.4	Systeme, Modelle, Konzepte und Regelwerke.....	269
4.1.4.1	Arbeitssicherheit – Arbeitsschutzmanagementsysteme.....	271
4.1.4.2	Umweltmanagement-System.....	274
4.1.4.3	Qualitätsmanagement-Systeme – Umweltmanagement – Integriertes Management.....	275
4.2	Information und Kommunikation.....	277
4.2.1	IT-gestützte Informationssysteme .....	277
4.2.2	Datenpflege, Datensicherung und Datenschutz .....	279
4.2.2.1	Datenpflege.....	279
4.2.2.2	Datensicherung.....	280
4.2.2.3	Datenschutz .....	280
4.2.3	Computer Aided Facility Management (CAFM).....	283
4.3	Kommunikationsmittel .....	284
4.4	Fremdsprachen.....	284
<b>Kapitel 5</b>		
<b>Controlling</b>		
5.1	Einführung.....	289
5.1.1	Erläuterung am Beispiel einer Expedition .....	289
5.2	Grundlagen.....	291
5.2.1	Begriff und Abgrenzungen .....	291
5.2.1.1	Controlling und andere Überwachungsinstanzen.....	292
5.2.1.2	Controlling und interne Revision .....	292
5.3	Betrachtungsweisen des Controllings .....	293
5.3.1	Funktionale Betrachtungsweise.....	293
5.3.1.1	Planen als Grundlage .....	293
5.3.1.2	Steuerung der Leistungsprozesse .....	294
5.3.1.3	Koordination.....	295
5.3.1.4	Kontrolle .....	296
5.3.1.5	Controlling als funktionsübergreifendes System .....	297
5.3.2	Institutionale Betrachtungsweise .....	298
5.3.2.1	Controlling und Betriebsgröße .....	298
5.3.2.2	Betriebsgrößen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen.....	300
5.3.2.3	Controllinggerechte Organisationsstruktur.....	302
5.3.2.4	Kostencontrolling der unternehmerischen Teilbereiche.....	307
5.3.2.5	Beispielhafte Einzelbereiche des Controlling.....	308
5.3.3	Zeitraumbezogene Betrachtungsweise des Controlling .....	310
5.3.3.1	Strategisches Controlling.....	311
5.3.3.2	Operatives Controlling .....	311
5.3.3.3	Taktisches Controlling .....	312
5.4	Zielausrichtungsfunktion des Controllings .....	313
5.4.1	Beispiele für operative Einzelziele in immobilienwirtschaftlichen Unternehmen .....	315
5.4.2	Oberziele und operatives Handeln .....	316

5.5	Unternehmensphilosophie, Unternehmensleitbild, Unternehmenskultur .....	317
5.6	Immobilienwirtschaftliche Geschäftsfelder unter Controllingaspekten .....	319
5.7	Controllinginstrumente Information und Berichtswesen .....	320
5.7.1	Informationsbeschaffung und -verarbeitung .....	321
5.7.2	Benchmarking .....	322
5.7.3	Kennzahlen .....	323
5.7.4	Grafiken.....	328
5.7.5	Berichtswesen.....	330

## Kapitel 6

### Grundlagen des Marketings

6.1	Einführung .....	335
6.2	Besonderheiten des Wohnungsmarktes .....	336
6.3	Marktforschung.....	338
6.3.1	Marktanalyse .....	338
6.3.2	Marktbeobachtung.....	341
6.3.3	Marktprognose .....	343
6.3.4	Methoden der Marktforschung .....	345
6.4	Absatzpolitische Instrumente.....	348
6.4.1	Objektpolitik .....	348
6.4.2	Preispolitik/Konditionen.....	350
6.4.3	Kommunikationspolitik.....	351
6.4.3.1	Corporate Identity .....	351
6.4.3.2	Werbung .....	352
6.4.3.3	Public Relations.....	359
6.5	Marketingplanung.....	360
6.5.1	Formulierung der Planziele .....	360
6.5.2	Marketing-Mix .....	362

## Kapitel 7

### Steuern bei Immobilien

7.1	Steuersystematik/steuerliche Grundbegriffe.....	367
7.1.1	Überblick zur Steuersystematik.....	367
7.1.2	Steuerliche Grundbegriffe.....	368
7.1.3	Einteilung der Steuern .....	370
7.1.4	Überblick über Einkunftsarten/Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte.....	371
7.1.4.1	Gewinneinkünfte/Überschusseinkünfte .....	371
7.1.4.2	Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte/Mindestbesteuerung .....	372
7.2	Einkommensteuer bei Immobilien zur Vermietung/Verpachtung bzw. zur betrieblichen Nutzung.....	372
7.2.1	Ausgewählte Einnahmearten.....	374
7.2.2	Ausgewählte Ausgabearten/Werbungskosten.....	375
7.2.3	Anschaffungs- und Herstellungskosten, Basisbegriffe steuerlicher Bemessungsgrundlage .....	378

7.2.3.1	Begriff Anschaffungskosten .....	378
7.2.3.2	Begriff Herstellungskosten .....	382
7.2.4	Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden und Gebäudeteilen.....	388
7.2.4.1	Arten der Gebäudeabreibung bei Immobilien .....	388
7.2.4.2	Normale lineare Gebäude-AfA gemäß § 7 Abs. 4 EStG .....	389
7.2.4.3	Degressive Abschreibung für Wohngebäude gemäß § 7 Abs. 5 Nr. 3c EStG....	395
7.2.4.4	Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden gemäß §§ 7h, 7i EStG.....	395
7.2.5	Überblick über Förderansätze zum selbst genutzten Wohneigentum.....	398
7.2.6	Förderung haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen, Handwerkerleistungen.....	400
7.2.6.1	Anknüpfungspunkte für eine Steuerermäßigung.....	400
7.2.6.2	Konzept für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse gemäß § 35a Abs. 1 EStG .....	401
7.2.6.3	Konzept für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse/ haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Abs. 2 EStG.....	401
7.2.6.4	Konzept für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG.....	402
7.2.7	Förderung des selbst genutzten Wohneigentums durch „Wohn-Riester“ .....	405
7.2.7.1	Grundkonzept für „Wohn-Riester“ im Überblick .....	405
7.2.7.2	Merkmale für die Altersvorsorgezulage bei „Wohn-Riester“ im Überblick.....	407
7.3	Umsatzsteuer .....	410
7.3.1	Grundlagen zur Umsatzsteuer im Überblick.....	410
7.3.2	Übersicht zu Umsätzen nach der tatsächlichen Besteuerungsmöglichkeit (§ 1 UStG).....	413
7.3.3	Ablaufschema zur Umsatzsteuroption, hier: Vermietung von Gewerbeimmobilien.....	418
7.4	Grunderwerbsteuer.....	419
7.4.1	Gegenstand der Grunderwerbsteuer.....	419
7.4.2	Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung .....	420
7.4.3	Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.....	421
7.4.4	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung.....	421
7.5	Grundsteuer .....	422
7.5.1	Gegenstand der Grundsteuer.....	422
7.5.2	Bemessung der Grundsteuer.....	423
7.5.3	Erlass der Grundsteuer.....	424
7.6	Bewertungsgesetz.....	425
7.6.1	Wertbegriffe des Grundvermögens nach dem Bewertungsgesetz.....	425
7.6.2	Einheitswert.....	426
7.6.3	Einheitswertermittlung beim Grundvermögen .....	427
7.6.3.1	Begriff/Umfang und Arten des Grundvermögens.....	427
7.6.3.2	Verfahren der Bewertung .....	428
7.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Immobilien im Privatvermögen.....	431
7.8	Bauabzugsteuer.....	435
7.9	Nützliche Internetadressen zu Steuern .....	437

## Kapitel 8

**Versicherungen**

8.1	Risiko und Versicherungen.....	441
8.2	Aufgaben der Versicherungen .....	442
8.3	Einteilung der Versicherungen.....	442
8.4	Versicherungsvermittler .....	445
8.4.1	Versicherungsvertreter.....	446
8.4.2	Versicherungsmakler .....	447
8.5	Versicherungsberater .....	449
8.6	Versicherungsvertrag .....	450
8.6.1	Pflichten des Versicherungsnehmers .....	450
8.6.2	Pflichten des Versicherers .....	450
8.6.3	Sonderheiten des Versicherungsvertrages .....	451
8.6.3.1	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB).....	451
8.6.3.2	Besondere Bedingungen .....	451
8.6.3.3	Klauseln.....	451
8.6.3.4	Individuelle Vereinbarungen.....	452
8.7	Vermögensversicherung.....	452
8.7.1	Haftpflichtversicherung.....	452
8.7.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.....	453
8.7.3	Bauherren-Haftpflichtversicherung .....	453
8.7.4	Privat-Haftpflichtversicherung .....	454
8.7.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.....	454
8.7.6	Betriebshaftpflichtversicherung.....	455
8.7.7	Architekten-Haftpflichtversicherung .....	455
8.7.8	Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung.....	455
8.7.9	Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter (D+O-Versicherung) .....	456
8.7.10	Rechtsschutzversicherung.....	458
8.8	Sachversicherung .....	458
8.8.1	Verbundene Wohngebäudeversicherung.....	458
8.8.2	Verbundene Hausratversicherung .....	460
8.8.3	Elementarschaden-Versicherung .....	460
8.8.4	Bauleistungsversicherung .....	461
8.9	Personenversicherung .....	461
8.10	Schadensregulierung .....	462
8.10.1	Versicherungswerte .....	462
8.10.2	Unterversicherung.....	464
8.10.3	Überversicherung.....	464
8.10.4	Doppelversicherung .....	465
8.10.5	Fälligkeit der Geldleistungen des Versicherers bzw. deren Verjährung.....	465
8.10.6	Selbstbehalt.....	465
8.10.7	Repräsentanten .....	465

8.11	Organisation und Kontrolle des Versicherungswesens in einem Unternehmen der Immobilienwirtschaft.....	466
8.11.1	Erkennen von Risiken und Erfassung des Versicherungsbedarfs.....	467
8.11.2	Abwicklung von versicherten Schäden .....	467
8.11.3	Kontrolle der Versicherungsverträge und der Schadensregulierungen.....	468
8.11.4	Immobilienveräußerung und Versicherungen.....	468

Kapitel 9

**Bautechnische Grundlagen**

9.1	Maßnahmen zum Einrichten einer Baustelle.....	471
9.1.1	Bodenerkundung.....	471
9.1.2	Vorbereiten der Baustelle .....	472
9.1.2.1	Freimachen des Geländes .....	472
9.1.2.2	Einmessen des Gebäudes .....	473
9.1.2.3	Einrichten der Baustelle.....	473
9.2	Rohbauarbeiten .....	474
9.2.1	Gründungen .....	474
9.2.1.1	Flachgründungen .....	474
9.2.1.2	Tiefgründungen.....	475
9.2.2	Entwässerungsleitungen .....	475
9.2.3	Wände.....	476
9.2.3.1	Kelleraußenwände .....	476
9.2.3.2	Geschossaußenwände .....	478
9.2.3.3	Innenwände .....	486
9.2.4	Geschossdecken .....	489
9.2.4.1	Massivdecken aus Beton.....	490
9.2.4.2	Stahlbeton-Hohlplatten-/Ziegeldecken .....	490
9.2.4.3	Stahlbeton-Plattenbalken-/Rippendecken.....	491
9.2.5	Dächer.....	492
9.2.5.1	Dachformen .....	492
9.2.5.2	Dachtragwerke.....	493
9.2.5.3	Dachaufbau geneigter Dächer .....	494
9.2.5.4	Flachdachkonstruktionen.....	496
9.2.5.5	Dachabdichtungswerkstoffe.....	497
9.2.6	Treppen .....	497
9.2.6.1	Das Steigungsverhältnis.....	498
9.2.6.2	Treppenformen.....	498
9.2.6.3	Sicherheitsvorschriften .....	498
9.2.6.4	Schallschutz bei Treppen und Treppenträumen .....	499
9.3	Technischer Ausbau .....	499
9.3.1	Haus- und Grundstücksentwässerung .....	499
9.3.1.1	Arten der Kanalnetze .....	500
9.3.1.2	Teile von Entwässerungsanlagen in Gebäuden .....	500
9.3.2	Trinkwasserversorgung.....	503
9.3.2.1	Trinkwassergewinnung .....	503
9.3.2.2	Trinkwasserverteilung.....	503
9.3.2.3	Trinkwassererwärmung .....	504
9.3.3	Elektroinstallation und Stromversorgung .....	504
9.3.3.1	Stromverteilung in Wohngebäuden .....	504
9.3.3.2	Elektroinstallation in Wohnungen.....	505
9.3.3.3	Kommunikationsanlagen .....	506
9.3.3.4	Gefahrenmeldeanlagen.....	506

9.3.3.5	Steuerungstechnik gebäudetechnischer Anlagen und Geräte.....	506
9.3.4	Heizungstechnik.....	508
9.3.4.1	Heizungssysteme.....	509
9.3.4.2	Bestandteile der Heizungsanlagen.....	510
9.3.4.3	Die Wärmeverteilung in Räumen.....	512
9.3.5	Lüftungsanlagen.....	514
9.3.5.1	Zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.....	514
9.3.5.2	Dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.....	515
9.3.6	Türen.....	515
9.3.6.1	Haustüren.....	515
9.3.6.2	Innentüren.....	516
9.3.7	Fenster.....	517
9.3.7.1	Die Verglasung.....	517
9.3.7.2	Fensterarten.....	518
9.3.8	Sonnenschutzeinrichtungen.....	518
9.4	Oberflächengestaltung der Bauteile (Rohbauveredelung).....	519
9.4.1	Wand- und Bodenbeläge.....	519
9.4.1.1	Beläge aus Natur- und Betonwerksteinplatten.....	519
9.4.1.2	Betonwerksteinplatten.....	520
9.4.1.3	Terrazzofußboden.....	520
9.4.1.4	Beläge aus keramischen Werkstoffen.....	520
9.4.1.5	Beläge aus Holz und Holzwerkstoffen.....	521
9.4.1.6	Beläge aus Textilien.....	522
9.4.1.7	Beläge aus ein- oder mehrschichtigen Bahnen- oder Plattenwaren.....	522
9.4.2	Beschichtungen (Putze und Anstriche).....	522
9.4.2.1	Putze.....	522
9.4.2.2	Anstriche.....	523
9.4.3	Wandbekleidungen (Tapeten).....	524

## Kapitel 10

### Immobilienentwicklung

10.1	Baurechtliche Grundlagen.....	529
10.1.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen.....	529
10.1.1.1	Bauleitplanung.....	531
10.1.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	541
10.1.2	Erschließung.....	546
10.1.2.1	Erschließungsanlagen.....	546
10.1.2.2	Erschließungsträger.....	546
10.1.2.3	Erschließungsbeiträge.....	548
10.1.2.4	Ermittlung der Erschließungskosten.....	549
10.1.2.5	Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen.....	550
10.1.3	Bodenordnung.....	554
10.1.3.1	Umlegung/Baulandumlegung.....	555
10.1.3.2	Vereinfachte Umlegung.....	555
10.1.3.3	Ablauf der Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB).....	556
10.1.4	Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	557
10.2	Aufgaben und Stellung der am Bau beteiligten Personen.....	565
10.3	Bauvorbereitung.....	565
10.3.1	Der Architektenvertrag.....	566
10.3.2	Bauzeichnungen und Grundrisse.....	567

10.3.3	Das Architektenhonorar nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).....	568
10.4	Baudurchführung.....	571
10.4.1	Übersicht vom Bauablauf bis zur Schlussabnahme.....	571
10.4.2	Grundlegende Bestimmungen von Bauordnungen.....	575
10.4.3	Die verschiedenen Arten der Vergabe von Bauleistungen.....	577
10.4.4	Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen.....	579
10.4.5	Das Führen des Baubuches.....	582
10.4.6	Versicherungsschutz während der Bauzeit.....	583
10.4.6.1	Bauleistungs-Versicherung (Bauwesen-Versicherung).....	583
10.4.6.2	Bauherrenhaftpflicht.....	583
10.5	Baubrechnung.....	584
10.6	Bauabnahme.....	584
10.7	Durchsetzung der Mängelbeseitigung während der Gewährleistungsfrist.....	585

Kapitel 11

**Objektfinanzierung**

11.1	Grundlagen der Objektfinanzierung.....	589
11.2	Kreditgeber für die Finanzierung von Bauvorhaben.....	589
11.2.1	Pfandbriefbanken (bis zum Jahr 2005: Hypothekenbanken).....	590
11.2.2	Geschäftsbanken und Sparkassen.....	590
11.2.3	Lebensversicherungsgesellschaften.....	591
11.2.4	Bausparkassen.....	595
11.3	Darlehensmerkmale und Darlehensabwicklung.....	601
11.3.1	Sicherheiten für Darlehensgeber.....	601
11.3.1.1	Bonität der Darlehensnehmer.....	601
11.3.1.2	Beleihungswert des Grundstücks.....	602
11.3.2	Darlehenskosten.....	607
11.3.2.1	Einflussgrößen auf Zinssätze.....	607
11.3.2.2	Variable Zinssätze.....	607
11.3.2.3	Sicherungsmaßnahmen gegen Zinserhöhungen.....	609
11.3.2.4	Nominalzinssatz – Sollzinssatz – Effektivzinssatz.....	614
11.3.2.5	Internetadressen von Darlehensanbietern.....	618
11.3.2.6	Historische Entwicklung der Hypothekenzinssätze von 1994 bis 2018.....	619
11.3.3	Covenants (Nebenabreden).....	620
11.3.4	Darlehensaufnahme bis Darlehensbeendigung.....	620
11.3.4.1	Der Kundenservice bei einem Darlehen.....	620
11.3.4.2	Darlehensarten.....	620
11.3.4.3	Rechtliche und technische Darlehensabwicklung.....	622
11.3.4.4	Tilgungsarten von Darlehen.....	623
11.3.4.5	Kündigungsmöglichkeiten eines Darlehens.....	625
11.3.5	Moderne Finanzierungsvereinbarungen.....	628
11.3.5.1	Darlehen von Bausparkassen.....	628
11.3.5.2	Endfälliges Darlehen mit Fondstilgung.....	630
11.3.5.3	Swap-Finanzierungen.....	630
11.3.5.4	Alternative Finanzierungsmöglichkeiten.....	633
11.3.5.5	Schwarmfinanzierung bzw. Crowdfunding für Projektentwickler.....	634
11.3.5.6	Allfinanz-Angebote für Privatkunden.....	635

11.4	Investitionen und Finanzierung von frei finanzierten Wohnungen.....	635
11.5	Statische Investitionsrechnung.....	637
11.5.1	Investitionsrechnung mit Hilfe einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Wohnhaus.....	637
11.5.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus.....	639
11.5.3	Auswertung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus.....	641
11.5.4	Ermittlung der Rentabilität bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus.....	644
11.5.5	Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	645
11.5.6	Alternative Form einer statischen Investitionsrechnung.....	647
11.6	Dynamische Investitionsrechnung.....	649
11.6.1	Dynamische Investitionsrechnung mit der internen Zinsfußmethode.....	649
11.6.1.1	Musterbeispiel: Dynamische Investitionsrechnung mit Hilfe der internen Zinsfußmethode.....	649
11.6.1.2	Zusammenfassung und Berechnung der Rentabilität.....	651
11.6.2	Investitionsrechnung mit einem „vollständigen Finanzplan“.....	652
11.6.2.1	Beispiel der Investitionsrechnung in einem Immobilienunternehmen mit einem „vollständigen Finanzplan“.....	654
11.7	Investitionen in Immobilien zum Verkauf.....	657
11.7.1	Besonderheiten der Finanzierung bei Verkaufsobjekten.....	657
11.7.1.1	Mezzanine-Finanzierung bei Bauträgern.....	657
11.7.1.2	Schwarmfinanzierung oder Crowdfinanzierung über das Internet.....	658
11.7.2	Kapitalbindung bei Verkaufsobjekten.....	659
11.7.3	Bauträgerkalkulation.....	660
11.7.4	Auswirkungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) auf die Kalkulation.....	663
11.7.5	Bedeutung der Zwischenfinanzierungszinsen für die Kalkulation des Verkaufspreises.....	665
11.7.6	Beispiel der Berechnung der Zwischenfinanzierungszinsen für die Verkaufskalkulation.....	666
11.8	Staatliche Wohnraumförderung.....	669
11.8.1	Gesellschaftliche Bedeutung und rechtliche Grundlagen.....	669
11.8.2	Staatliche Förderungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen.....	670
11.8.3	Einzelne Wohnraumförderungen des Bundes.....	672
11.8.4	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG).....	677
11.8.4.1	Rechtlicher Zusammenhang.....	677
11.8.4.2	Ziele und Zielgruppen des WoFG.....	678
11.8.4.3	Förderungsgrundsätze des WoFG.....	678
11.8.4.4	Förderungsgrundsätze bei Mietwohnraum und Wohneigentum.....	679
11.8.4.5	Fördergegenstände und Fördermaßnahmen.....	680
11.8.4.6	Einkommengrenzen sowie Ausgleichszahlungen bei Fehlförderungen.....	680
11.8.4.7	Kooperationsverträge.....	681
11.8.4.8	Bindungen bei der Vergabe von Mietwohnungen und der Mietpreisbildung....	681
11.8.4.9	Dauer der Bindungen und Übertragung auf andere Wohnungen.....	683
11.8.4.10	Bindungen bei selbst genutztem Wohneigentum.....	683
11.8.5	Staatliche Wohnraumförderung der Bundesländer.....	684
11.9	Immobilienleasing.....	685
11.9.1	Wesen des Immobilienleasings.....	685
11.9.2	Immobilienleasing-Vertrag.....	687
11.9.2.1	Inhalt.....	687

11.9.2.2	Inhaltliche Unterschiede des Immobilienleasingvertrages zum Mietvertrag nach dem BGB .....	688
11.9.3	Finanzierung des Immobilienleasing-Objektes .....	690
11.9.4	Vorzüge des Leasings für einen Leasingnehmer .....	690
11.9.4.1	Finanzielle Aspekte .....	690
11.9.4.2	Leistungen des Leasinggebers .....	691
11.10	Immobilien zur Selbstnutzung und als Geldanlage .....	691
11.10.1	Optimale Finanzierungen .....	695
11.10.2	Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit .....	696
11.10.3	Beispiele zur Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit .....	697
11.10.4	Immobilien als Geldanlage .....	701
11.10.4.1	Rendite bei vermieteten Immobilien .....	701
11.10.4.2	Ermittlung der Eigenkapitalrendite .....	705
11.10.4.3	Indirekte Geldanlage in Immobilien .....	706
11.10.4.4	Offene Immobilienfonds (AIF) .....	710
11.10.4.5	Geschlossene Immobilienfonds (AIF) .....	714

Kapitel 12

**Immobilienmanagement**

12.1	Wohnraum- und Geschäftsraummietvertrag .....	726
12.1.1	Mietgegenstand .....	726
12.1.1.1	Wohnräume .....	726
12.1.1.2	Geschäftsräume .....	726
12.1.2	Wohn- und Nutzflächenberechnung .....	727
12.1.3	Wohnraummietvertrag .....	729
12.1.3.1	Wohnungsarten und Vergabe .....	729
12.1.3.2	Zustandekommen des Mietvertrages .....	732
12.1.3.3	Parteien des Mietvertrages .....	734
12.1.3.4	Form des Mietvertrages .....	736
12.1.3.5	Verwendung von Formularmietverträgen .....	738
12.1.3.6	Inhalt des Mietvertrages .....	741
12.1.3.7	Ausgewählte regelungsbedürftige Tatbestände .....	757
12.1.3.8	Mietvertrag und Hausordnung .....	778
12.1.3.9	Veränderungen der Parteien des Mietvertrages .....	782
12.1.3.10	Musterverträge .....	786
12.1.4	Geschäftsraummietvertrag .....	805
12.1.4.1	Vertragstypen .....	805
12.1.4.2	Bonitätsprüfung des Gewerberaummieters .....	807
12.1.4.3	Mietsicherheiten .....	807
12.1.4.4	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien .....	807
12.1.4.5	Miethöhe bei Geschäftsräumen .....	809
12.1.4.6	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen .....	810
12.1.5	Anbahnung von Geschäftsraummietverträgen .....	812
12.2	Mietpreisanpassungen .....	814
12.2.1	Überblick .....	814
12.2.2	Änderung der Geschäftsraummiete .....	814
12.2.2.1	Mietänderungsvereinbarung .....	815
12.2.2.2	Änderungskündigung .....	815
12.2.2.3	Mietänderung als im Mietvertrag vorgesehene Möglichkeit .....	815
12.2.2.4	Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	819
12.2.3	Änderung der Miete bei preisfreiem Wohnraum .....	819
12.2.3.1	Mieterhöhungsvereinbarung .....	820

12.2.3.2	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	820
12.2.3.3	Mieterhöhung bei Modernisierung .....	832
12.2.3.4	Veränderungen von Betriebskosten (BGB § 560) .....	841
12.2.3.5	Staffelmiete (BGB § 557a).....	843
12.2.3.6	Indexmiete (BGB § 557b).....	844
12.2.3.7	Sonderwohnräume (BGB § 549) .....	845
12.2.3.8	Mieterhöhung und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) .....	847
12.2.3.9	Mietpreisbremse und Mieterhöhung (BGB §§ 556 d–g).....	848
12.2.4	Mieterhöhung nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).....	849
12.2.5	Grundzüge der Mietänderung bei öffentlich geförderten Wohnungen (Förderzusage bis 31.12.2001) .....	851
12.2.5.1	Kostenmiete.....	851
12.2.5.2	Mietpreisänderung .....	852
12.2.5.3	Landesrechtliche Bestimmungen .....	861
12.3	Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses.....	862
12.3.1	Überblick.....	862
12.3.2	Kündigungsschutz .....	862
12.3.3	Aufhebungsvereinbarung.....	862
12.3.4	Ordentliche Kündigung von Mietverträgen.....	863
12.3.4.1	Allgemeine Kündigungsregeln .....	863
12.3.4.2	Form der Kündigung und Inhalt des Kündigungsschreibens, Angabe von Kündigungsgründen.....	865
12.3.4.3	Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung.....	866
12.3.4.4	Kündigungsgrund .....	869
12.3.4.5	Teilkündigung.....	876
12.3.5	Beendigung zeitlich befristeter Mietverhältnisse und Mietverhältnisse mit Kündigungsausschluss.....	876
12.3.6	Auflösend bedingte Mietverhältnisse, Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel, Ausübung einer Option .....	879
12.3.7	Außerordentliche Kündigung von Mietverträgen.....	880
12.3.7.1	Die außerordentliche Kündigung mit Frist.....	880
12.3.7.2	Die fristlose Kündigung von Wohnraum- und Geschäftsraummietverhältnissen (BGB § 543, § 569).....	883
12.3.8	Stillschweigende Verlängerung (BGB § 545) .....	887
12.3.9	Veräußerung und Vertragsende.....	887
12.3.10	Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses.....	887
12.4	Überwachungsaufgaben.....	891
12.4.1	Überwachungsaufgaben im kaufmännischen Bereich .....	892
12.4.1.1	Überwachung des pünktlichen Mieteingangs.....	892
12.4.1.2	Verschiedene Arten von Mahnungen .....	892
12.4.1.3	Einhaltung erteilter Auflagen und Genehmigungen.....	893
12.4.1.4	Eigen- und Fremdverwaltung .....	893
12.4.1.5	Zentrale und dezentrale Wohnungsverwaltung.....	893
12.4.2	Überwachungsaufgaben im technischen Bereich.....	894
12.4.2.1	Nutzung von Sondereinrichtungen .....	894
12.4.2.2	Verfahren vom Eingang der Reparaturmeldung bis zur Mängelbeseitigung ....	894
12.4.2.3	Verpflichtung nach Werk- und Dienstvertrag.....	896
12.4.2.4	Kontrolle und Überwachung des Zustandes der Wohnungen, der Gebäude und des Umfeldes.....	898
12.4.2.5	Vor- und Nachteile beim Abschluss von Wartungsverträgen.....	901
12.4.2.6	Einrichtung eigener Wartungsdienste .....	902
12.4.2.7	Betreiberverantwortung – Betreiberhaftung .....	902

12.5	Mieter und Vermieter als Partner.....	903
12.5.1	Die Partner bei der Geschäftsraummiete.....	903
12.5.2	Die Partner bei der Wohnraummiete.....	903
12.5.2.1	Wohnklimabeeinflussung.....	903
12.5.2.2	Lösungswege zur Vermeidung von Spannungen zwischen Vermieter und Mieter.....	904
12.5.2.3	Gemeinschaftseinrichtungen.....	905
12.5.2.4	Beratung bei Mobiliar und „Hilfen im Alltag“.....	906
12.5.2.5	Möglichkeiten zur Schlichtung von Mieterstreitigkeiten.....	906
12.6	Betriebskosten/Nebenkosten bei Wohn- und Gewerberaum.....	906
12.6.1	Betriebskostenmanagement.....	906
12.6.2	Betriebskosten, die „Zweite Miete“.....	911
12.6.3	Mietrechtliche/verwaltungstechnische Ausgangslage für die Betriebskosten.....	916
12.6.4	Begriff Nebenkosten.....	917
12.6.5	Begriff Betriebskosten.....	917
12.6.6	Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Bewirtschaftungskosten.....	917
12.6.7	Merkmalsvergleich von Vereinbarungen über Betriebskosten/Nebenkosten von Wohnraum und Gewerberaum.....	919
12.6.8	Aufstellung der einzelnen Betriebskosten, Möglichkeiten der Kostenbegrenzung.....	922
12.6.8.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1 gemäß § 2 BetrKV)	922
12.6.8.2	Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2 gemäß § 2 BetrKV).....	923
12.6.8.3	Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3 gemäß § 2 BetrKV).....	924
12.6.8.4	Die Kosten der Heizung (Nr. 4 gemäß § 2 BetrKV).....	924
12.6.8.5	Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5 gemäß § 2 BetrKV).....	929
12.6.8.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6 gemäß § 2 BetrKV).....	930
12.6.8.7	Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7 gemäß § 2 BetrKV).....	931
12.6.8.8	Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr (Nr. 8 gemäß § 2 BetrKV).....	932
12.6.8.9	Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9 zu § 2 BetrKV).....	933
12.6.8.10	Kosten der Gartenpflege (Nr. 10 zu § 2 BetrKV).....	933
12.6.8.11	Kosten der Beleuchtung (Nr. 11 zu § 2 BetrKV).....	934
12.6.8.12	Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12 zu § 2 BetrKV).....	935
12.6.8.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13 zu § 2 BetrKV).....	935
12.6.8.14	Kosten für den Hauswart (Nr. 14 zu § 2 BetrKV).....	935
12.6.8.15	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15 zu § 2 BetrKV).....	937
12.6.8.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16 zu § 2 BetrKV).....	938
12.6.8.17	Sonstige Betriebskosten (Nr. 17 zu § 2 BetrKV).....	938
12.6.9	Abrechnung der Betriebskosten/Nebenkosten.....	939
12.6.9.1	Wirtschaftlichkeit, Abrechnungszeitraum, Abrechnungseinheit, Kostenerfassung, Ausschlussfrist, Verjährung, Kontrollrechte, Einwendungsschluss.....	939
12.6.9.2	Anforderungen an eine Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung.....	941
12.6.9.3	Umlageschlüssel für Betriebskosten.....	942
12.6.10	Sonderfall Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.....	943
12.6.10.1	Anwendungsbereich.....	943
12.6.10.2	Folgen der HeizKV.....	944
12.6.10.3	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel.....	946
12.6.11	Beispiele für eine Betriebskostenabrechnung sowie eine Abrechnung über Heizung und Warmwasser.....	948

12.7	Bestandspflege und -erhaltung .....	952
12.7.1	Vorbemerkung .....	952
12.7.2	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung als Gegenstand von Fördergesetzen .....	960
12.7.3	Rechtliche Grundlagen .....	961
12.7.4	Schönheitsreparaturen als Teil der Instandsetzung .....	967
12.7.5	Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von kleinen Instandhaltungen .....	970
12.7.6	Instandhaltung .....	971
12.7.6.1	Kosten der Instandhaltung .....	971
12.7.6.2	Planung, Organisation, Durchführung der Instandhaltung .....	972
12.7.6.3	Instandhaltung als technischer Oberbegriff von Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung .....	975
12.7.7	Instandsetzung .....	976
12.7.7.1	Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen .....	976
12.7.8	Modernisierung .....	977
12.7.8.1	Organisation und Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme .....	978
12.7.8.2	Mietermodernisierung .....	979
12.7.8.3	Energieeinsparung .....	980
12.7.9	Abgrenzung von Instandhaltung und Instandsetzung zur Modernisierung .....	981
12.7.10	Modernisierung, Sanierung (technischer Teil) .....	982
12.7.11	Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen .....	982
12.7.11.1	Instandsetzung schadhafter Bauteile .....	982
12.7.11.2	Veränderung der Raumnutzung bei bestehenden Gebäuden .....	984
12.7.11.3	Verringerung des Primärenergiebedarfs ( $Q_p$ ) .....	985
12.8	Bauliche Maßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz .....	989
12.8.1	Allgemeines .....	989
12.8.1.1	Der Begriff „Primärenergie“ .....	989
12.8.1.2	Der Begriff „Endenergie“ .....	990
12.8.2	Technische Umsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des Begriffs „Modernisierungsmaßnahmen“ (nach MietRÄndG) .....	990
12.9	Energiemanagement – Wärmeschutz im Hochbau .....	991
12.9.1	Rechtliche und normative Grundlagen des Wärmeschutzes .....	991
12.9.2	Messgrößen für den Wärmeschutz .....	992
12.9.2.1	Relative Luftfeuchte/Taupunkttemperatur .....	992
12.9.2.2	Wärmeleitfähigkeit ( $\lambda$ ) .....	993
12.9.2.3	Wärmedurchlasswiderstand ( $R$ ) .....	993
12.9.2.4	Wärmedurchgangskoeffizient ( $U$ ) .....	993
12.9.3	Bewertungsgrößen und Berechnungsverfahren für die Beurteilung des Energiebedarfs von Wohngebäuden nach der EnEV .....	994
12.9.3.1	Bewertungsgrößen .....	994
12.9.3.2	Berechnungsverfahren .....	995
12.9.4	Energiebedarfsausweis .....	996

## Kapitel 13

### Begründung und Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

13.1	Rechtsgrundlagen .....	1001
13.1.1	Grundbegriffe .....	1001
13.1.2	Sondereigentum, Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, Verwaltungs-(Verbands-)vermögen .....	1002
13.1.3	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	1006
13.1.4	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	1011

13.2	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters.....	1025
13.2.1	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer.....	1025
13.2.1.1	Rechte und Pflichten gemäß §§ 13 und 14 WEG.....	1025
13.2.1.2	Rechte und Pflichten aus Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG .....	1027
13.2.1.3	Recht auf Nutzungen, Pflicht zur Lasten- und Kostentragung gemäß § 16 WEG .....	1029
13.2.1.4	Verwaltungsrechte, Verwaltungspflichten der Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat.....	1038
13.2.2	Rechte und Pflichten des Verwalters .....	1047
13.2.2.1	Bestellung des Verwalters.....	1048
13.2.2.2	Der Verwaltervertrag .....	1050
13.2.2.3	Abberufung des Verwalters – Beendigung des Verwaltervertrags.....	1055
13.2.2.4	Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	1056
13.2.2.5	Entlastung und Haftung des Verwalters .....	1063
13.3	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Rechnungslegung .....	1065
13.3.1	Der Wirtschaftsplan.....	1066
13.3.2	Die Jahresabrechnung.....	1068
13.3.3	Die Rechnungslegung.....	1072
13.4	Die Wohnungseigentümerversammlung.....	1072
13.4.1	Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung.....	1072
13.4.2	Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung.....	1075
13.5	Besondere rechtliche Regelungen.....	1087
13.5.1	Sondernutzungsrechte.....	1087
13.5.2	Beginn und Ende der Eigentümereigenschaft.....	1089
13.5.3	Die Veräußerungsbeschränkung.....	1090
13.5.4	Entziehung des Wohnungseigentums .....	1092
13.5.5	Gerichtliches Verfahren.....	1092
13.5.6	Das schriftliche Umlaufverfahren .....	1095
13.5.7	Hausgeldansprüche durchsetzen .....	1095
13.6	Konfliktmanagement.....	1100

Kapitel 14

**Erwerb und Veräußerung von Immobilien**

14.1	Rechtsgrundlagen.....	1107
14.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch als Informationsquellen.....	1108
14.1.1.1	Liegenschaftskataster .....	1108
14.1.1.2	Grundbuch und seine Einrichtungen .....	1115
14.1.1.3	Grundbucheintragungsverfahren .....	1120
14.1.1.4	Bedeutung des öffentlichen Glaubens und Eintragung von Widersprüchen.....	1125
14.1.2	Grundstücksbegriff und Grundstücksarten .....	1128
14.1.2.1	Grundstücksbegriff.....	1128
14.1.2.2	Grundstücksarten.....	1130
14.1.3	Bauleitpläne als Informationsgrundlage.....	1132
14.1.4	Rechte am Grundstück.....	1133
14.1.4.1	Eigentum am Grundstück.....	1133
14.1.4.2	Dingliche Rechte (Rechte Dritter), Vormerkungen.....	1134
14.1.4.3	Grundpfandrechte.....	1146
14.1.4.4	Rangfolge bei Eintragung mehrerer Rechte.....	1158
14.1.4.5	Rechte am Grundstück außerhalb des Grundbuchs .....	1159
14.1.5	Objekt- und Lageanalyse.....	1167

14.2	Grundstückskaufvertrag.....	1168
14.2.1	Form .....	1169
14.2.2	Inhalt des Grundstückskaufvertrages.....	1170
14.2.2.1	Beteiligte am Grundstückskaufvertrag.....	1170
14.2.2.2	Kaufgegenstand.....	1171
14.2.2.3	Kaufpreis.....	1171
14.2.2.4	Haftung des Verkäufers für Mängel .....	1175
14.2.2.5	Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr .....	1178
14.2.2.6	Kosten und Steuern.....	1178
14.2.3	Auflassung und Grundbucheintragung .....	1179
14.2.4	Mustervertrag .....	1182
14.2.4.1	Muster eines Grundstückskaufvertrages.....	1182
14.3	Erbbaurechtsvertrag.....	1189
14.3.1	Begründung des Erbbaurechts.....	1189
14.3.1.1	Rechtscharakter und wirtschaftliche Bedeutung.....	1189
14.3.1.2	Bestellung des Erbbaurechts .....	1191
14.3.1.3	Inhalt des Erbbaurechtsvertrages .....	1194
14.3.1.4	Übertragung und Belastung des Erbbaurechts .....	1206
14.3.1.5	Beendigung des Erbbaurechts .....	1206
14.4	Sonstige Erwerbsvorgänge .....	1208
14.4.1	Zuschlag in der Zwangsversteigerung.....	1208
14.4.1.1	Informationsbeschaffung .....	1208
14.4.1.2	Zwangsversteigerungsverfahren.....	1211
14.4.2	Freiwillige Grundstücksversteigerung.....	1223
14.4.3	Enteignungsverfahren nach Baugesetzbuch.....	1224
14.4.3.1	Zulässigkeit der Enteignung nach Baugesetzbuch §§ 85–92.....	1224
14.4.3.2	Entschädigung nach Baugesetzbuch §§ 93–103 .....	1226
14.4.3.3	Enteignungsverfahren (BauGB § 105) .....	1227
14.4.4	Verbindung und Teilung von Grundstücken .....	1228
14.4.4.1	Verbindung von Grundstücken.....	1228
14.4.4.2	Teilung von Grundstücken.....	1229
14.5	Grundstückswertermittlung .....	1230
14.5.1	Grundlagen der Wertermittlung.....	1231
14.5.2	Sachverständige .....	1231
14.5.2.1	Freie Sachverständige.....	1232
14.5.2.2	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.....	1232
14.5.2.3	Zertifizierte Sachverständige .....	1232
14.5.2.4	Chartered Surveyors.....	1233
14.5.2.5	Kollegialgremien.....	1233
14.5.3	Basisdaten für Wertermittlungen .....	1234
14.5.4	Wertermittlungsverfahren.....	1234
14.5.4.1	Marktwertermittlung .....	1235
14.5.4.2	Beleihungswertermittlung.....	1251
14.5.4.3	Bewertung für bilanzielle Zwecke .....	1252
14.5.4.4	Steuerliche Bewertung.....	1252
14.5.4.5	Internationale Gepflogenheiten .....	1253
14.5.5	Kosten der Grundstückswertermittlung .....	1255

Kapitel 15

**Der Makler als Dienstleister am Immobilienmarkt**

15.1	Warum gibt es Immobilienmakler?.....	1259
15.2	Die gesetzliche Grundlage des Maklerberufs.....	1260
15.3	Die Rolle des Maklers.....	1261
15.3.1	Die Rolle des Maklers im Geschäftsverkehr .....	1261
15.3.2	Das gesetzliche Leitbild .....	1262
15.3.3	Aufgaben.....	1263
15.4	Zulassung und Qualifikation.....	1266
15.4.1	Zulassung.....	1266
15.4.2	Qualifikation .....	1267
15.4.3	Zertifizierung.....	1269
15.4.4	Fortbildungsverpflichtung (am Beispiel des IVD).....	1271
15.5	Prinzipien des Maklergeschäftes .....	1272
15.5.1	Erfolgsprinzip.....	1272
15.5.2	Prinzip der Entscheidungsfreiheit .....	1274
15.5.3	Prinzip der gegenseitigen Unabhängigkeit .....	1275
15.5.4	Neutralitätsprinzip.....	1276
15.5.5	Prinzip der Interessensidentität.....	1277
15.6	Funktionen (Tätigkeiten) des Maklers .....	1278
15.6.1	Informationsfunktion (Nachweistätigkeit).....	1278
15.6.2	Vermittlungsfunktion (Vermittlungstätigkeit).....	1283
15.6.3	Beratungsfunktion .....	1284
15.7	Vertragsgrundlagen zum Maklergeschäft .....	1286
15.7.1	Grundsätzlich kein Schriftformerfordernis für den Maklervertrag.....	1286
15.7.2	Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung und Rechtsfolgen des Widerrufs .....	1287
15.7.3	Rechtsnatur des Maklervertrages.....	1289
15.7.4	Sonderformen des Maklervertrages .....	1291
15.7.4.1	Alleinauftrag.....	1291
15.7.4.2	Qualifizierter Alleinvertaufauftrag.....	1292
15.8	Der Provisionsanspruch des Maklers.....	1293
15.8.1	Voraussetzungen für den Provisionsanspruch.....	1293
15.8.1.1	Ursachenzusammenhang.....	1294
15.8.1.2	Provisionsanspruch nur bei Erfüllung aller Voraussetzungen.....	1295
15.8.2	Provisionshöhe und Provisionsteilung beim Verkaufsauftrag .....	1295
15.8.3	Provisionsregelung beim Vermietungsauftrag.....	1297
15.8.3.1	Bestellerprinzip .....	1297
15.8.3.2	Zahlungspflicht des Suchenden.....	1297
15.8.3.3	Honorarbegrenzung.....	1298
15.8.3.4	Provisionsausschlüsse .....	1298
15.8.4	Aufwendungsersatz .....	1299
15.9	Leistungsarten und Leistungsbereiche des Maklers.....	1300
15.9.1	Leistungsarten.....	1301
15.9.2	Leistungsbereiche.....	1302
15.9.3	Leistungsmatrix eines Maklerbetriebs.....	1304

15.10	Der Maklerbetrieb.....	1305
15.10.1	Betriebsorganisation.....	1305
15.10.2	Schmalspurmakler oder High-End-Anbieter?.....	1309
15.10.3	Strukturkennzahlen in der Immobilienwirtschaft.....	1311
15.10.4	Erlöse und Kosten im Maklergeschäft, Erfolgskontrolle.....	1312
15.11	Auftragsakquisition des Maklers.....	1315
15.11.1	Objekt- und Interessentenakquisition.....	1315
15.11.2	Aktive und passive Auftragsakquisition.....	1316
15.11.3	Potentielle und aktuelle Marktteilnehmer.....	1317
15.11.4	Vorgang der Akquisition.....	1318
15.11.4.1	Besichtigung.....	1319
15.11.4.2	Datenaufnahme.....	1320
15.11.4.3	Objektanalyse.....	1320
15.11.4.4	Preisfixierung.....	1324
15.11.4.5	Maklervertragsabschluss.....	1325
15.12	Das Maklerexposé.....	1326
15.12.1	Exposé als Mittel zur Sachinformation.....	1327
15.12.2	Exposé als Mittel zur Verstärkung der Markttransparenz.....	1329
15.12.3	Exposé als Mittel der Objektwerbung.....	1330
15.12.4	Exposé als Mittel der Firmenwerbung.....	1332
15.12.5	Exposéinhalt.....	1333
15.12.6	Weitere Werbemittel (Auszug).....	1335
15.12.6.1	Der Maklerauftritt im Internet (Homepage).....	1337
15.12.6.2	Anzeigen – Print und online.....	1338
15.12.6.3	Werbeerfolgsanalyse.....	1339
15.13	Vertragsvermittlung und Vertragsvorbereitung.....	1340
15.13.1	Kaufvertragsvermittlung.....	1341
15.13.1.1	Vermittlungsmethoden.....	1341
15.13.1.2	Zielkonflikte.....	1342
15.13.1.3	Verbindlichkeit der getroffenen Vereinbarungen.....	1342
15.13.1.4	Vertragsinhalte, Beurkundung.....	1343
15.13.1.5	Vertragsparteien.....	1344
15.13.1.6	Beurkundung des Kaufvertrages.....	1344
15.13.1.7	Geldwäschegesetz (GwG).....	1345
15.13.2	Vorbereitung von Mietverträgen.....	1346
15.13.2.1	Wohnflächenbedarf, Wohnungsnot, Ursachen und Wirkung.....	1346
15.13.2.2	Das Vermietungsgeschäft im Allgemeinen.....	1347
15.13.2.3	Wohnraumförderung, Mietpreisbemessung.....	1348
15.13.2.4	Mietvertragsinhalte, Mieterauswahl und Betreuung im laufenden Vertrag.....	1349
15.13.2.5	Honorar.....	1351
15.13.3	Geschäftsraumvermittlung.....	1351
15.14	Gedanken zur Zukunft des Maklergeschäfts.....	1353
	Literaturverzeichnis.....	1355
	Stichwortverzeichnis.....	1371
	Die Autoren.....	1395