

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
Kapitel 5		
Controlling		
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 Gebäudeabschreibung 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 Umsatzsteueroption, 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 Geschäftsraummiets	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 Miets 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 (λ)	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