

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur neunten Auflage	27
Vorwort zur ersten Auflage	28
Abbildungsverzeichnis	29
Abkürzungsverzeichnis	33

Zuordnung der Lehrinhalte dieses Buches zu den fünf Wahlqualifikationen des Ausbildungsberufs Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau	41
--	-----------

1 Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft	45
1.1 Immobilienwirtschaftliche Unternehmen	45
1.1.1 Rechtsformen im Überblick	45
1.1.2 Merkmale der am häufigsten anzutreffenden Unternehmensformen	46
1.1.2.1 Einzelunternehmen	46
1.1.2.2 Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Unternehmensgesellschaft (UG)	46
1.1.2.3 Eingetragene Genossenschaft (e. G.)	47
1.2 Unterschiede der Rechtspositionen und Risiken zwischen Trägern von Vorhaben, Betreuern, Beratern und Maklern	48
1.3 Geschäftsfelder immobilienwirtschaftlicher Unternehmen – ein Überblick	49
1.3.1 Immobilienwirtschaftliche Projektentwicklung/Bauträgerschaft	49
1.3.1.1 Zum Begriff der Projektentwicklung	50
1.3.1.2 Felder der Machbarkeitsstudie	50
1.3.2 Durchführung von Bauvorhaben durch Bauträger – Projektmanagement	51
1.3.2.1 Am Bau beteiligte Unternehmen	51
1.3.2.2 Verbraucherschützende Vorschriften bei Bauträgern	52
1.3.2.3 Leistungen des Bauträgers	53
1.3.2.4 Aufzeichnungs- und Informationspflichten des Bauträgers	54
1.3.2.5 Vergütung des Bauträgers	55
1.3.2.6 Versicherungsbedarf des Bauträgers	55
1.3.3 Baubetreuung und Projektsteuerung	56
1.3.3.1 Die wirtschaftliche Baubetreuung	57
1.3.3.2 Haftung des Baubetreuers	57
1.3.3.3 Verjährung im Baubetreuungsgeschäft	59
1.3.3.4 Versicherung des Baubetreuers	59
1.3.3.5 Vergütung des Baubetreuers	60
1.3.3.6 Der Projektsteuerer	60
1.3.4 Objektbetreuung (Miethausverwaltung)	61
1.3.4.1 Grundgedanken der Objektbetreuung	61
1.3.4.2 Leistungsbereiche der Objektbetreuer	62
1.3.4.3 Der Miethausverwaltervertrag, Verwaltervergütung	64
1.3.4.4 Rechnungslegung und Abrechnung	66
1.3.4.5 Vertretungsbefugnisse und Verwaltervollmacht	66
1.3.4.6 Haftung des Objektbetreuers	68

1.3.5	Immobilienwirtschaftliche Unternehmen als Partner der Kommunen	69
1.3.5.1	Mitwirkung bei Bebauungsplanung, Bodenordnung und Baulanderschließung (Baulandproduktion)	70
1.3.5.2	Verträge im Zusammenhang mit Einheimischenmodellen	73
1.3.5.3	Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen	74
1.3.5.4	Mitwirkung bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	74
1.4	Verbände	76
1.4.1	Spitzenverbände	78
1.4.2	Verbände für Immobilien- und Wohnungsunternehmen	79
1.4.2.1	GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.	79
1.4.2.2	BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.	81
1.4.2.3	Bundesvereinigung der Landesentwicklungs- und Immobiliengesellschaften e.V.	81
1.4.3	Verbände immobilienwirtschaftlicher Marktleistungsträger	81
1.4.3.1	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.	81
1.4.3.2	BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment- Sachverständigen e.V.	83
1.4.3.3	b.v.s. Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.	83
1.4.4	Verwalterverbände	83
1.4.4.1	Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV)	83
1.4.4.2	BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.	84
1.4.4.3	Cre.net Deutschland e.V.	84
1.4.5	Facility-Management-Verbände	85
1.4.5.1	International Facility Management Association (IFMA)	85
1.4.5.2	German Facility Management Association (GEFMA)	85
1.4.6	Interessenverbände der Mieter bzw. Vermieter	85
1.4.6.1	Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)	85
1.4.6.2	Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.	86
1.4.6.3	Verband Wohneigentum e.V. (bis 2005 Deutscher Siedlerbund e.V. Gesamtverband für Haus- und Wohneigentum)	86
1.4.6.4	Ring Deutscher Siedler RDS e.V.	86
1.4.7	Bausparkassenverbände	87
1.4.7.1	Verband der Privaten Bausparkassen e.V.	87
1.4.8	Immobilienverbände mit konfessioneller Ausrichtung	87
1.4.8.1	eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland e.V.	87
1.4.8.2	KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V. Bundesverband für Wohnungs- und Städtebau	87
1.4.9	Immobilienverbände zur Politikberatung	87
1.4.9.1	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.	87
1.4.9.2	vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.	88

1.4.10	Verbände mit Sonderstatus	88
1.4.10.1	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland	88
1.4.10.2	Urban Land Institute (ULI)	88
1.4.11	Weitere Verbände	88
1.5	Ethik	89
1.5.1	Grundsätzliche Überlegungen	89
1.5.2	Praxisbeispiel für Berufs- und Standesregeln	91
1.5.3	Moral – Ethik – Korruption	95
1.6	Der Immobilienmarkt	96
1.6.1	Versorgungssysteme	97
1.6.2	Strukturmerkmale des Immobilienmarktes	98
1.6.2.1	Teilmärkte nach dem Entwicklungszustand	98
1.6.2.2	Teilmärkte nach immobilienwirtschaftlichen Nutzungskriterien	100
1.6.2.3	Teilmärkte nach Vertragskriterien	102
1.6.2.4	Teilmärkte nach räumlichen Kriterien	102
1.6.3	Organisation des Immobilienmarktes	106
1.6.4	Bestimmungsgründe von Angebot und Nachfrage	108
1.6.5	Die Preisbildung auf dem Immobilienmarkt	109
1.6.5.1	Der Marktpreis	109
1.6.5.2	Preisbindung	110
2	Unternehmensführung und Personalwirtschaft in Unternehmen der Immobilienwirtschaft	113
2.1	Unternehmensführung	113
2.1.1	Führungsaufgaben	114
2.1.2	Führungsziele zur Erreichung von Unternehmenszielen	114
2.1.3	Führungsstile	115
2.1.4	Managementtechniken	116
2.1.4.1	Customer Relationship Management	118
2.1.4.2	Business Process Reengineering	118
2.1.4.3	Balanced Scorecard	118
2.1.5	Corporate Governance	119
2.2	Personalwirtschaft	122
2.2.1	Personalplanung	122
2.2.2	Personalbeschaffung und -auswahl	122
2.2.2.1	Externe Personalbeschaffung	123
2.2.2.2	Interne Personalbeschaffung	123
2.2.3	Personaleinsatz	123
2.2.4	Personalbeurteilung	123
2.2.4.1	Freie Beurteilung	123
2.2.4.2	Kennzeichnungs- und Einstufungsverfahren	124
2.2.5	Personalentlohnung	124
2.2.6	Personalentwicklung	125
2.2.6.1	Aus- und Fortbildung in der Immobilienwirtschaft	125
2.2.6.2	Berufsqualifikationen für Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland	130
2.2.7	Personalerhaltung und Personalentwicklung	130

3	Unternehmenssteuerung, Unternehmenskontrolle, Unternehmensfinanzierung	133
3.1	Unternehmenssteuerung und Unternehmenskontrolle	133
3.1.1	Zielsetzungen eines Unternehmens	133
3.1.1.1	Ökonomische Ziele	133
3.1.1.2	Ökologische und soziale Ziele	133
3.1.1.3	Ziele von Immobilienunternehmen	134
3.1.2	Unternehmenssteuerung	135
3.1.3	Unternehmensstrategie	136
3.1.4	Kriterien zur Beurteilung der Bonität eines Immobilienunternehmens	137
3.1.5	Kennzahlen eines Unternehmens	138
3.1.5.1	Arten von Kennzahlen	138
3.1.5.2	Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	139
3.1.6	Typische Kennzahlen von Immobilienunternehmen	146
3.1.6.1	Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	146
3.1.6.2	Kennzahlen des nicht finanziellen Bereichs	153
3.1.7	Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung	154
3.1.8	Unternehmenssteuerung im Rahmen des Unternehmens-Ratings	155
3.1.9	Auswertung aktueller Kennzahlen zum Erkennen von Risiken bei Wohnungsunternehmen	157
3.1.10	Unternehmenssteuerung mit dem Einsatz der Balanced Scorecard	158
3.1.11	Bilanzierungsgrundsätze sowie Pflichten bei der Erstellung von Jahresabschlüssen	159
3.1.12	Erstellung von Handels- und Steuerbilanzen	162
3.1.13	Unternehmenssteuerung im Rahmen der Bilanzpolitik	163
3.1.13.1	Aussagefähigkeit von Bilanzen	163
3.1.13.2	Bewegungsbilanz	163
3.1.13.3	Kapitalflussrechnung	164
3.1.14	Finanzwirtschaftliche Vorschau eines Unternehmens	166
3.1.14.1	Funktion und Inhalt eines Wirtschaftsplans	166
3.1.14.2	Erfolgsplan	167
3.1.14.3	Investitionsplan bzw. Bauplan	167
3.1.14.4	Finanzplan	167
3.1.14.5	Liquiditätsplan	168
3.1.15	Ein Modell zur Steuerung eines Immobilienunternehmens	168
3.2	Betriebsergebnisrechnungen und Deckungsbeitragsrechnungen	171
3.2.1	Betriebsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung	171
3.2.2	Betriebsergebnisrechnungen in der Kosten- und Leistungsrechnung	173
3.2.3	Deckungsbeitragsrechnungen	174
3.3	Überwachungssysteme und Überwachungsinstanzen von Unternehmen	176
3.3.1	Interne Überwachungssysteme	177
3.3.2	Interne Revision	178
3.3.2.1	Ziele und Aufgaben der Internen Revision	178
3.3.2.2	Maßnahmen der Internen Revision in der Immobilienwirtschaft	180
3.3.3	Prüfung des Jahresabschlusses	181
3.4	Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft	182
3.4.1	Begriff Portfoliomanagement	182
3.4.2	Ziel des Portfoliomanagements	182
3.4.3	Entstehung der Portfoliomethoden	182
3.4.4	Vorteile einer Portfolioanalyse	183
3.4.5	Arbeitsschritte zur Erstellung einer Portfolioanalyse	183

3.4.6	Methoden und Modelle zur Portfolioanalyse des Immobilienbestands	184
3.4.6.1	Portfolio-Matrix der Boston-Consulting-Group (BCG-Matrix)	184
3.4.6.2	Portfolio-Matrix nach McKinsey	186
3.4.7	Anwendungsmöglichkeiten der Portfoliomethoden für die Immobilienwirtschaft	188
3.4.8	Unternehmensentscheidungen aufgrund einer Portfolioanalyse	189
3.5	Investition und Unternehmensfinanzierung	189
3.5.1	Investition	189
3.5.1.1	Begriff	189
3.5.1.2	Investitionsgründe	190
3.5.1.3	Investitionsarten	190
3.5.2	Finanzierung	190
3.5.2.1	Begriff	190
3.5.2.2	Investition und Finanzierung im Rechnungswesen	191
3.5.3	Investitionsplanung	191
3.5.3.1	Investitionen bei Immobilienunternehmen	192
3.5.3.2	Investitionsziele bei Immobilienunternehmen	192
3.5.3.3	Investitionsanlässe und Investitionsmaßnahmen	192
3.5.3.4	Auswahlkriterien für Investitionen	192
3.5.3.5	Rechenverfahren zur Auswahl von Investitionen	192
3.5.4	Unternehmensfinanzierung	199
3.5.4.1	Bedarf eines Unternehmens an Finanzierungsmitteln	199
3.5.4.2	Sicherung der Liquidität	199
3.5.4.3	Der Wirtschaftsplan als Grundlage der Liquiditätsplanung	201
3.5.4.4	Finanzierungsarten	206
3.5.4.5	Kreditarten/Spareinrichtungen	207
3.5.4.6	Kreditsicherheiten	210
4	Organisation, Information und Kommunikation	213
4.1	Organisation	213
4.1.1	Stellenbeschreibung	215
4.1.2	Dienstanweisung	216
4.1.3	Systeme, Modelle, Konzepte und Regelwerke	218
4.1.3.1	Arbeitssicherheit – Arbeitsschutzmanagementsysteme	219
4.1.3.2	Umweltmanagementsystem	222
4.1.3.3	Qualitätsmanagement-Systeme – Umweltmanagement – Integriertes Management	223
4.2	Information und Kommunikation	225
4.2.1	IT-gestützte Informationssysteme	225
4.2.2	Datenpflege, Datensicherung und Datenschutz	226
4.2.2.1	Datenpflege	226
4.2.2.2	Datensicherung	227
4.2.2.3	Datenschutz	228
4.2.3	Computer Aided Facility Management (CAFM)	230
4.3	Kommunikationsmittel	231
4.4	Fremdsprachen	232

5	Controlling	233
5.1	Einführung	233
5.2	Grundlagen	235
5.2.1	Begriff und Abgrenzungen	235
5.2.1.1	Controlling und andere Überwachungsinstanzen	235
5.2.1.2	Controlling und interne Revision	236
5.3	Betrachtungsweisen des Controllings	237
5.3.1	Funktionale Betrachtungsweise	237
5.3.1.1	Planen als Grundlage	237
5.3.1.2	Steuerung der Leistungsprozesse	238
5.3.1.3	Koordination	238
5.3.1.4	Kontrolle	239
5.3.1.5	Controlling als funktionsübergreifendes System	240
5.3.2	Institutionale Betrachtungsweise	241
5.3.2.1	Controlling und Betriebsgröße	241
5.3.2.2	Betriebsgrößen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen	243
5.3.2.3	Controllinggerechte Organisationsstruktur	244
5.3.2.4	Kostencontrolling der unternehmerischen Teilbereiche	249
5.3.2.5	Beispielhafte Einzelbereiche des Controllings	249
5.3.3	Zeitraumbezogene Betrachtungsweise des Controllings	252
5.3.3.1	Strategisches Controlling	252
5.3.3.2	Operatives Controlling	252
5.3.3.3	Taktisches Controlling	253
5.4	Zielausrichtungsfunktion des Controllings	253
5.4.1	Beispiele für operative Einzelziele in immobilienwirtschaftlichen Unternehmen	255
5.4.2	Oberziele und operatives Handeln	256
5.5	Unternehmensphilosophie, Unternehmensleitbild, Unternehmenskultur	257
5.6	Immobilienwirtschaftliche Geschäftsfelder unter Controllingaspekten	258
5.7	Controllinginstrumente Information und Berichtswesen	259
5.7.1	Informationsbeschaffung und -verarbeitung	260
5.7.2	Benchmarking	261
5.7.3	Kennzahlen	262
5.7.4	Grafiken	266
5.7.5	Berichtswesen	267
6	Steuern bei Immobilien	269
6.1	Steuersystematik/steuerliche Grundbegriffe	269
6.1.1	Überblick zur Steuersystematik	269
6.1.2	Steuerliche Grundbegriffe	270
6.1.3	Einteilung der Steuern	272
6.1.4	Überblick über Einkunftsarten/Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte	273
6.1.4.1	Gewinneinkünfte/Überschusseinkünfte	273
6.1.4.2	Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte/Mindestbesteuerung	273
6.2	Einkommensteuer bei Immobilien zur Vermietung/Verpachtung bzw. zur betrieblichen Nutzung	273
6.2.1	Ausgewählte Einnahmearten	275

6.2.2	Ausgewählte Ausgabearten/Werbungskosten	276
6.2.2.1	Betriebstypische Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung	276
6.2.2.2	Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für Kapitalanlageobjekte im Privatvermögen	277
6.2.2.3	Werbungskosten im Finanzierungsbereich	277
6.2.2.4	Werbungskosten im Bewirtschaftungsbereich	278
6.2.3	Anschaffungs- und Herstellungskosten, Basisbegriffe steuerlicher Bemessungsgrundlage	279
6.2.3.1	Begriff Anschaffungskosten	279
6.2.3.2	Begriff Herstellungskosten	282
6.2.4	Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden und Gebäudeteilen	287
6.2.4.1	Normale lineare Gebäude-AfA gemäß § 7 Abs. 4 EStG	289
6.2.4.2	Degressive Abschreibung für Wohngebäude gemäß § 7 Abs. 5 Nr. 3c EStG	293
6.2.4.3	Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden gemäß §§ 7h, i EStG	293
6.2.4.4	Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau gemäß § 7b EStG	296
6.2.5	Überblick über Förderansätze zum selbst genutzten Wohneigentum	296
6.2.6	Förderung haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen, Handwerkerleistungen	296
6.2.6.1	Anknüpfungspunkte für eine Steuerermäßigung	297
6.2.6.2	Konzept für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse gemäß § 35a Abs. 1 EStG	297
6.2.6.3	Konzept für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse/haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Abs. 2 EStG	298
6.2.6.4	Konzept für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG	298
6.2.7	Förderung des selbst genutzten Wohneigentums durch »Wohn-Riester«	301
6.2.7.1	Grundkonzept für »Wohn-Riester« im Überblick	301
6.2.7.2	Merkmale für die Altersvorsorgezulage bei »Wohn-Riester« im Überblick	302
6.2.8	Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei selbstgenutztem Wohneigentum (§ 35c EStG), Verlängerung durch Jahressteuergesetz 2022	304
6.3	Umsatzsteuer	305
6.3.1	Grundlagen zur Umsatzsteuer im Überblick	305
6.3.2	Übersicht zu Umsätzen nach der tatsächlichen Besteuerungsmöglichkeit (§ 1 UStG)	307
6.4	Grunderwerbsteuer	313
6.4.1	Gegenstand der Grunderwerbsteuer	313
6.4.2	Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung	314
6.4.3	Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer	315
6.4.4	Nichtfestsetzung der Steuer und Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung	315
6.5	Grundsteuer	316
6.5.1	Gegenstand der Grundsteuer	316
6.5.2	Bemessung der Grundsteuer nach altem Recht	317
6.5.3	Zeitachse der Grundsteuerreform ab 1.1.2022 (§ 221 BewG)	317
6.5.4	Bemessung der neuen Grundsteuer	318
6.5.5	Bundesländer mit Bundesmodell für den Grundsteuerwert (Abschn. 7 BewG)	318

6.5.6	Wertansätze im Bundesmodell	319
6.5.7	Daten für die Ermittlung des Grundsteuerwerts im Bundesmodell zum Hauptfeststellungszeitpunkt	319
6.5.8	Ermittlung des Grundsteuerwerts im Bundesmodell bei unbebauten Grundstücken (§ 247 BewG)	319
6.5.9	Ermittlung des Grundsteuerwerts im Bundesmodell bei bebauten Grundstücken im vereinfachten Ertragswertverfahren (§§ 250 ff. BewG)	319
6.5.10	Ermittlung der Grundsteuerwerte im Bundesmodell bei bebauten Grundstücken im Nichtwohnbereich im Sachwertverfahren (§§ 258–260 BewG)	321
6.5.11	Ländermodelle für den Grundsteuerwert	322
6.5.12	Möglichkeiten zur Reduzierung der Grundsteuer bei Steuermesszahl sowie bei Erlass der Grundsteuer	324
6.5.13	Fortschreibung der Grundsteuerwerte (bis 31.12.2024 Einheitswerte) (§ 21 ff. i. V. m. § 222 BewG)	324
6.6	Bewertungsgesetz	325
6.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Immobilien im Privatvermögen	325
6.7.1	Grundmerkmale der Besteuerung von Grundbesitz im Erbschafts- bzw. Schenkungsfall	326
6.7.2	Verschonungsregelungen für selbst genutztes Wohneigentum	327
6.8	Bauabzugsteuer	329
7	Versicherungen	331
7.1	Risiko und Versicherungen	331
7.2	Aufgaben der Versicherungen	332
7.3	Einteilung der Versicherungen	332
7.4	Versicherungsvermittler	334
7.4.1	Versicherungsvertreter	336
7.4.2	Strukturvertriebe	337
7.4.3	Versicherungsmakler	338
7.5	Versicherungsberater	340
7.6	Versicherungsvertrag	341
7.6.1	Pflichten des Versicherungsnehmers	341
7.6.2	Pflichten des Versicherers	341
7.6.3	Sonderheiten des Versicherungsvertrags	342
7.6.3.1	Allgemeine Vertragsbedingungen	342
7.6.3.2	Besondere Bedingungen	342
7.6.3.3	Klauseln	342
7.6.3.4	Individuelle Vereinbarungen	342
7.7	Versicherungsarten in der Immobilienwirtschaft	342
7.7.1	Sachversicherungen	343
7.7.1.1	Verbundene Wohngebäudeversicherungen	343
7.7.1.2	Hausratversicherung/Inhaltsversicherung	345
7.7.1.3	Bauleistungsversicherung	345
7.7.1.4	Versicherungswerte	346
7.7.2	Cyberversicherungen	349
7.7.3	Haftpflichtversicherungen (Vermögensversicherungen)	352
7.7.3.1	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	353
7.7.3.2	Bauherren-Haftpflichtversicherung	353

	7.7.3.3	Privathaftpflichtversicherung	353
	7.7.3.4	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	354
	7.7.3.5	Betriebshaftpflichtversicherung	354
	7.7.3.6	Architekten-Haftpflichtversicherung	354
	7.7.3.7	Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung	355
	7.7.3.8	Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter (D+O-Versicherung)	356
	7.7.4	Rechtsschutzversicherung	357
	7.7.5	Personenversicherung	358
7.8		Schadensregulierung	358
	7.8.1	Abwicklung versicherter Schäden	358
	7.8.2	Digitalisierung der Versicherungsschadenabwicklung	359
7.9		Organisation und Kontrolle des Versicherungswesens	360
	7.9.1	Erkennen von Risiken und Erfassung des Versicherungsbedarfs	361
	7.9.2	Kontrolle der Versicherungsverträge und der Schadensregulierung	361
8		Immobilienentwicklung	363
8.1		Baurechtliche Grundlagen	363
	8.1.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen	363
		8.1.1.1 Bauleitplanung	365
		8.1.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	373
	8.1.2	Erschließung	377
		8.1.2.1 Erschließungsanlagen	377
		8.1.2.2 Erschließungsträger	378
		8.1.2.3 Erschließungsbeiträge	379
		8.1.2.4 Ermittlung der Erschließungskosten	380
		8.1.2.5 Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen	381
	8.1.3	Bodenordnung	384
		8.1.3.1 Umlegung/Baulandumlegung	384
		8.1.3.2 Vereinfachte Umlegung	385
		8.1.3.3 Ablauf der Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB)	385
	8.1.4	Aufstellung eines Bebauungsplans	386
8.2		Aufgaben und Stellung der am Bau beteiligten Personen	393
8.3		Bauvorbereitung	394
	8.3.1	Der Architektenvertrag	394
	8.3.2	Bauzeichnungen und Grundrisse	395
	8.3.3	Das Architektenhonorar nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)	396
8.4		Baudurchführung	400
	8.4.1	Übersicht vom Bauablauf bis zur Schlussabnahme	400
	8.4.2	Grundlegende Bestimmungen von Bauordnungen	404
	8.4.3	Die verschiedenen Arten der Vergabe von Bauleistungen	405
	8.4.4	Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen	407
	8.4.5	Versicherungsschutz während der Bauzeit	410
		8.4.5.1 Bauleistungsversicherung (Bauwesen-Versicherung)	410
		8.4.5.2 Bauherrenhaftpflicht	410
8.5		Bauabrechnung	411
8.6		Bauabnahme	411
8.7		Durchsetzung der Mängelbeseitigung während der Gewährleistungsfrist	412

9	Objektfinanzierung	413
9.1	Grundlagen der Objektfinanzierung	413
9.2	Kreditgeber für die Finanzierung von Bauvorhaben	413
9.2.1	Pfandbriefbanken	414
9.2.2	Geschäftsbanken und Sparkassen	414
9.2.3	Bausparkassen	414
9.2.3.1	Die Ansparphase	415
9.2.3.2	Zuteilungsreife des Bausparvertrags	415
9.2.3.3	Die Darlehensphase	416
9.2.3.4	Vorfinanzierung (Vorausdarlehen, Sofortdarlehen, Kombidarlehen) bei Bausparkassen	417
9.2.3.5	Übertragbarkeit von Bausparverträgen	419
9.2.4	Lebensversicherungsgesellschaften	419
9.2.4.1	Die Risikolebensversicherung (= Versicherung auf den Todesfall)	419
9.2.4.2	Kapitalbildende Lebensversicherungen	420
9.3	Darlehensmerkmale und Darlehensabwicklung	422
9.3.1	Sicherheiten für Darlehensgeber	422
9.3.1.1	Bonität der Darlehensnehmer	423
9.3.1.2	Beleihungswert des Grundstücks	423
9.3.1.3	Das Damnum (= Disagio bzw. Darlehensabgeld)	425
9.3.1.4	Nachrangige Darlehen bzw. I-b-Darlehen	426
9.3.1.5	Beleihungsunterlagen	427
9.3.2	Darlehenskosten	428
9.3.2.1	Einflussgrößen auf Zinssätze	428
9.3.2.2	Variable Zinssätze	429
9.3.2.3	Sicherungsmaßnahmen gegen Zinserhöhungen	430
9.3.2.4	Sollzinssatz – Nominalzinssatz – Effektivzinssatz	434
9.3.2.5	Darlehensanbieter im Internet	439
9.3.2.6	Historische Entwicklung der Hypothekenzinssätze von Januar 1993 bis November 2022	439
9.3.3	Covenants (Nebenabreden bei Immobiliendarlehen)	440
9.3.4	Darlehensaufnahme bis Darlehensbeendigung	441
9.3.4.1	Darlehensarten	441
9.3.4.2	Rechtliche und technische Darlehensabwicklung	442
9.3.4.3	Tilgungsarten von Darlehen	443
9.3.4.4	Kündigungsmöglichkeiten eines Darlehens	446
9.3.5	Moderne Finanzierungsvereinbarungen	448
9.3.5.1	Darlehen von Bausparkassen	448
9.3.5.2	Endfälliges Darlehen mit Fondstilgung	451
9.3.5.3	Swap-Finanzierungen	451
9.3.5.4	Alternative Finanzierungsmöglichkeiten	454
9.3.5.5	Schwarmfinanzierung bzw. Crowdfunding für Projektentwickler	455
9.3.5.6	Allfinanz-Angebote für Privatkunden	456
9.4	Investitionen für und Finanzierung von frei finanzierten Wohnungen	456
9.5	Statische Investitionsrechnung	458
9.5.1	Investitionsrechnung mithilfe einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Wohnhaus	458
9.5.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus	460

9.5.3	Auswertung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus	461
9.5.4	Ermittlung der Rentabilität bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus	464
9.5.5	Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung	465
9.5.6	Alternative Form einer statischen Investitionsrechnung	467
9.6	Dynamische Investitionsrechnung	471
9.6.1	Dynamische Investitionsrechnung mit dem internen Zinsfuß	471
9.6.1.1	Musterbeispiel: Dynamische Investitionsrechnung mit der Methode des internen Zinsfußes	471
9.6.1.2	Zusammenfassung und Berechnung der Rentabilität	474
9.6.2	Investitionsrechnung mit einem »vollständigen Finanzplan«	474
9.7	Investitionen in Immobilien zum Verkauf	480
9.7.1	Besonderheiten der Finanzierung bei Verkaufsobjekten	480
9.7.1.1	Mezzanine-Finanzierung bei Bauträgern	480
9.7.1.2	Schwarmfinanzierung oder Crowdfinanzierung über das Internet	481
9.7.2	Kapitalbindung bei Verkaufsobjekten	481
9.7.3	Bauträgerkalkulation	482
9.7.3.1	Rechtliche Grundlagen	482
9.7.3.2	Wirtschaftliche Betrachtung	483
9.7.3.3	Beispiel einer Bauträgerkalkulation	484
9.7.3.4	Beispiel eines Zahlungsplans gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	485
9.7.4	Bedeutung der Zwischenfinanzierungszinsen für die Kalkulation des Verkaufspreises	487
9.7.5	Beispiel zur Berechnung der Zwischenfinanzierungszinsen für die Verkaufskalkulation	488
9.8	Staatliche Wohnraumförderung	491
9.8.1	Rechtliche Grundlagen	491
9.8.2	Staatliche Förderungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen	492
9.8.3	Einzelne Wohnraumförderungen des Bundes	493
9.8.3.1	Staatliche Bürgschaften für den Wohnungsbau	493
9.8.3.2	Staatliche Wohnungsbauprämien für Bausparer während der Ansparphase	493
9.8.3.3	Die Arbeitnehmer-Sparzulage nach dem 5. Vermögensbildungsgesetz	494
9.8.3.4	Wohn-Riester – Förderung der selbst genutzten Immobilie als Altersvorsorge	495
9.8.3.5	Steuervergünstigungen für Sanierungsgebiete und Baudenkmale	497
9.8.3.6	Wohngeld für Mieter – Lastenzuschuss für Eigentümer selbst genutzter Wohnungen	497
9.8.4	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)	498
9.8.4.1	Ziele und Zielgruppen	498
9.8.4.2	Förderungsgrundsätze des Wohnraumförderungsgesetzes	499
9.8.4.3	Fördergegenstände und Fördermaßnahmen	500
9.8.4.4	Einkommengrenzen und Ausgleichszahlungen bei Fehlförderungen	501
9.8.4.5	Kooperationsverträge	501

	9.8.4.6	Bindungen bei der Vergabe von Mietwohnungen und bei der Mietpreisbildung	501
	9.8.4.7	Dauer der Bindungen und Übertragung auf andere Wohnungen	503
	9.8.4.8	Bindungen bei selbst genutztem Wohneigentum	503
	9.8.5	Staatliche Wohnraumförderung der Bundesländer	503
9.9		Immobilienleasing	505
	9.9.1	Wesen des Immobilienleasings	505
	9.9.2	Immobilienleasing-Vertrag	506
	9.9.2.1	Inhalt des Leasingvertrags	507
	9.9.2.2	Inhaltliche Unterschiede des Immobilienleasing- Vertrags zum Mietvertrag nach dem BGB	508
	9.9.3	Finanzierung eines Immobilienleasing-Objekts	509
	9.9.4	Vorzüge des Leasings für einen Leasingnehmer	510
	9.9.4.1	Finanzielle Aspekte	510
	9.9.4.2	Leistungen des Leasinggebers	510
9.10		Immobilien zur Selbstnutzung und als Geldanlage	511
	9.10.1	Optimale Finanzierungen	514
	9.10.2	Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit	515
	9.10.2.1	Beispiel zur Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit bei Bau bzw. Erwerb einer Eigentumswohnung ohne staatliche Förderung	516
	9.10.2.2	Beispiel zur Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit bei Bau bzw. Erwerb mit staatlicher Förderung	518
	9.10.3	Immobilien als Geldanlage	520
	9.10.3.1	Rendite bei vermieteten Immobilien	520
	9.10.3.2	Indirekte Geldanlage in Immobilien	524
	9.10.3.3	Offene Immobilienfonds (AIF)	528
	9.10.3.4	Geschlossene Immobilienfonds (AIF)	531
10		Immobilienmanagement	539
10.1		Wohnraum- und Geschäftsraummietvertrag	539
	10.1.1	Mietgegenstand	539
	10.1.1.1	Wohnräume	540
	10.1.1.2	Geschäftsräume	541
	10.1.2	Wohn- und Nutzflächenberechnung	542
	10.1.3	Wohnraummietvertrag	545
	10.1.3.1	Wohnungsarten und Vergabe	545
	10.1.3.2	Zustandekommen des Mietvertrags	549
	10.1.3.3	Parteien des Mietvertrags	551
	10.1.3.4	Form des Mietvertrags	553
	10.1.3.5	Verwendung von Formularmietverträgen	555
	10.1.3.6	Inhalt des Mietvertrags	557
	10.1.3.7	Ausgewählte regelungsbedürftige Tatbestände	572
	10.1.3.8	Mietvertrag und Hausordnung	590
	10.1.3.9	Veränderungen bei den Parteien des Mietvertrags	593
	10.1.3.10	Musterverträge	596
	10.1.4	Geschäftsraummietvertrag	614
	10.1.4.1	Vertragstypen	614
	10.1.4.2	Bonitätsprüfung des Gewerberaummieters	615
	10.1.4.3	Mietsicherheiten	616

	10.1.4.4	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	616
	10.1.4.5	Miethöhe bei Geschäftsräumen	618
	10.1.4.6	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen	618
10.1.5		Anbahnung von Geschäftsraummietverträgen	620
10.2		Mietpreiserhöhung	621
10.2.1		Überblick	621
10.2.2		Mieterhöhung bei Geschäftsräumen	622
	10.2.2.1	Mietänderungsvereinbarung	622
	10.2.2.2	Änderungskündigung	622
	10.2.2.3	Mieterhöhung als im Mietvertrag vorgesehene Möglichkeit	622
	10.2.2.4	Wegfall der Geschäftsgrundlage	626
10.2.3		Mietpreisbremse der Wohnraummiete i. V. m. Erst- und Neuvermietung gemäß §§ 556d–g BGB	626
10.2.4		Änderung der Miete bei preisfreiem Wohnraum	628
	10.2.4.1	Mieterhöhungsvereinbarung	628
	10.2.4.2	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	629
	10.2.4.3	Mieterhöhung nach Modernisierung	638
	10.2.4.4	Veränderungen von Betriebskosten gemäß § 560 BGB	650
	10.2.4.5	Staffelmiete gemäß § 556a BGB	652
	10.2.4.6	Indexmiete gemäß § 557b BGB	653
	10.2.4.7	Mieterhöhung und § 5 WiStG	654
10.2.5		Mieterhöhung nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	655
10.2.6		Hinweise zur Mieterhöhung bei öffentlich gefördertem Wohnraum (Förderzusage bis 31.12.2001)	656
	10.2.6.1	Kostenmiete	656
	10.2.6.2	Mietpreisänderung	656
10.3		Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	658
10.3.1		Überblick	658
10.3.2		Aufhebungsvereinbarung	658
10.3.3		Kündigungsschutz	659
10.3.4		Allgemeine Kündigungsregeln	659
10.3.5		Ordentliche Kündigung von Mietverträgen	662
	10.3.5.1	Form der Kündigung und Inhalt des Kündigungsschreibens, Angabe von Kündigungsgründen	662
	10.3.5.2	Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung	663
	10.3.5.3	Kündigungsgrund	666
	10.3.5.4	Teilkündigung	672
10.3.6		Beendigung zeitlich befristeter Mietverhältnisse und Mietverhältnisse mit Kündigungsausschluss	672
10.3.7		Auflösend bedingte Mietverhältnisse, Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel, Ausübung einer Option	674
10.3.8		Außerordentliche Kündigung von Mietverträgen	675
	10.3.8.1	Außerordentliche Kündigung mit Frist	676
	10.3.8.2	Die fristlose Kündigung von Wohnraum- und Geschäftsraummietverhältnissen	678
10.3.9		Veräußerung und Vertragsende	682
10.3.10		Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	682
10.4		Überwachungsaufgaben	686
10.4.1		Überwachungsaufgaben im kaufmännischen Bereich	687
	10.4.1.1	Überwachung des pünktlichen Mieteingangs	687
	10.4.1.2	Verschiedene Arten von Mahnungen	687

	10.4.1.3	Einhaltung erteilter Auflagen und Genehmigungen	688
	10.4.1.4	Eigen- und Fremdverwaltung	688
	10.4.1.5	Zentrale und dezentrale Wohnungsverwaltung	688
10.4.2		Überwachungsaufgaben im technischen Bereich	688
	10.4.2.1	Nutzung von Sondereinrichtungen	688
	10.4.2.2	Verfahren vom Eingang der Reparaturmeldung bis zur Mängelbeseitigung	689
	10.4.2.3	Verpflichtung nach Werk- und Dienstvertrag	691
	10.4.2.4	Kontrolle und Überwachung des Zustands der Wohnungen, der Gebäude und des Umfeldes	692
	10.4.2.5	Vor- und Nachteile beim Abschluss von Wartungsverträgen	695
	10.4.2.6	Einrichtung eigener Wartungsdienste	696
	10.4.2.7	Betreiberverantwortung – Betreiberhaftung	696
10.5		Mieter und Vermieter als Partner	697
	10.5.1	Die Partner bei der Geschäftsraummiete	697
	10.5.2	Die Partner bei der Wohnraummiete	697
	10.5.2.1	Wohnklimabeeinflussung	697
	10.5.2.2	Lösungswege zur Vermeidung von Spannungen zwischen Vermieter und Mieter	698
	10.5.2.3	Gemeinschaftseinrichtungen	699
	10.5.2.4	Beratung bei Mobiliar und »Hilfen im Alltag«	699
	10.5.2.5	Möglichkeiten zur Schlichtung von Mieterstreitigkeiten	700
10.6		Betriebskosten/Nebenkosten bei Wohn- und Gewerberaum	700
	10.6.1	Betriebskostenmanagement	700
	10.6.2	Betriebskosten, die »Zweite Miete«	703
	10.6.3	Entlastungspakete der Bundesregierung	705
	10.6.3.1	Gesetz über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz, EWSG)	705
	10.6.3.2	Preisbremse für Gas, Wärme und Strom	708
	10.6.3.3	Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse und zur Änderung weiterer energierechtlicher Bestimmungen (Strompreisbremsegesetz – StromPBG)	710
	10.6.3.4	Härtefallhilfen auch für Öl, Holzpellets und andere Brennmittel	710
	10.6.3.5	Energieabgabensenkung	710
	10.6.3.6	Energiepreispauschale	711
	10.6.3.7	Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikuMaV)	711
	10.6.3.8	Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV)	712
	10.6.4	Endpreisbetrachtung und »Lastquote« als Risikofaktor	713
	10.6.5	Mietrechtliche/verwaltungstechnische Ausgangslage für die Betriebskosten	716
	10.6.6	Begriff Nebenkosten	717
	10.6.7	Begriff »Betriebskosten«	717
	10.6.8	Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Bewirtschaftungskosten	717
	10.6.9	Merkmalsvergleich von Vereinbarungen über Betriebskosten/Nebenkosten von Wohnraum und Gewerberaum	719

10.6.10	Aufstellung der einzelnen Betriebskosten, Möglichkeiten der Kostenbegrenzung	720
10.6.10.1	Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Nr. 1 gemäß § 2 BetrKV)	720
10.6.10.2	Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2 gemäß § 2 BetrKV)	721
10.6.10.3	Kosten der Entwässerung (Nr. 3 gemäß § 2 BetrKV)	722
10.6.10.4	Kosten der Heizung (Nr. 4 gemäß § 2 BetrKV)	723
10.6.10.5	Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5 gemäß § 2 BetrKV)	730
10.6.10.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6 gemäß § 2 BetrKV)	731
10.6.10.7	Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7 gemäß § 2 BetrKV)	732
10.6.10.8	Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr (Nr. 8 gemäß § 2 BetrKV)	732
10.6.10.9	Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9 zu § 2 BetrKV)	733
10.6.10.10	Kosten der Gartenpflege (Nr. 10 zu § 2 BetrKV)	734
10.6.10.11	Kosten der Beleuchtung (Nr. 11 zu § 2 BetrKV)	735
10.6.10.12	Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12 zu § 2 BetrKV)	735
10.6.10.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13 zu § 2 BetrKV)	735
10.6.10.14	Kosten für den Hauswart (Nr. 14 zu § 2 BetrKV)	736
10.6.10.15	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15 zu § 2 BetrKV)	738
10.6.10.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16 zu § 2 BetrKV)	739
10.6.10.17	Sonstige Betriebskosten (Nr. 17 zu § 2 BetrKV)	740
10.6.11	Abrechnung der Betriebskosten/Nebenkosten	740
10.6.11.1	Wirtschaftlichkeit, Abrechnungszeitraum, Abrechnungseinheit, Kostenerfassung, Ausschlussfrist, Verjährung, Kontrollrechte, Einwendungsschluss	741
10.6.11.2	Anforderungen an eine Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung	743
10.6.11.3	Umlageschlüssel für Betriebskosten	743
10.6.12	Sonderfall Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten	745
10.6.12.1	Anwendungsbereich	745
10.6.12.2	Folgen der Heizkostenverordnung	745
10.6.12.3	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel	749
10.6.13	Beispiele für eine Betriebskostenabrechnung sowie eine Abrechnung über Heizung und Warmwasser	751
10.6.14	Zusammenfassung zu Betriebskosten/Nebenkosten bei Wohn- und Gewerberaum	753
10.7	Bestandspflege und -erhaltung	755
10.7.1	Vorbemerkung	755
10.7.2	Facility-Management (FM)	757
10.7.2.1	Facility-Management als Konzept	759
10.7.2.2	Corporate Real Estate Management (CREM) Public Real Estate Management (PREM)	760
10.7.3	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung als Gegenstand von Fördergesetzen	762

10.7.4	Rechtliche Grundlagen	762
10.7.4.1	Duldungspflichten	763
10.7.4.2	Pflichten des Vermieters	763
10.7.4.3	Kündigung durch den Mieter	765
10.7.4.4	Umgang mit Mängeln	766
10.7.4.5	Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter	767
10.7.5	Schönheitsreparaturen als Teil der Instandsetzung	767
10.7.6	Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von kleinen Instandhaltungen	770
10.7.7	Instandhaltung	771
10.7.7.1	Kosten der Instandhaltung	771
10.7.7.2	Planung, Organisation und Durchführung der Instandhaltung	772
10.7.7.3	Instandhaltung als technischer Oberbegriff von Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung	774
10.7.8	Instandsetzung	774
10.7.8.1	Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen	775
10.7.8.2	Organisation der Instandsetzungsmaßnahmen	775
10.7.9	Modernisierung	776
10.7.9.1	Organisation und Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme	776
10.7.9.2	Mietermodernisierung	777
10.7.9.3	Energieeinsparung	778
10.7.10	Abgrenzung von Instandhaltung und Instandsetzung zur Modernisierung	779
11	Begründung und Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum	781
11.1	Grundbegriffe	781
11.1.1	Raumeigentum	781
11.1.2	Wohnungs- und Teileigentum	783
11.1.3	Eigentumsbereiche	784
11.1.3.1	Gegenstand des Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums	784
11.1.3.2	Inhalte des Sondereigentums	789
11.1.3.3	Gemeinschaftsvermögen	790
11.2	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	791
11.2.1	Gemeinschaftsordnung	792
11.2.2	Eintragungsbewilligung und beizufügende Anlagen	792
11.2.3	Begründung des Wohnungs-/Teilerbbaurechts	793
11.3	Die Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	794
11.3.1	Bruchteilsgemeinschaft und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	794
11.3.2	Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft	794
11.3.3	Rechtsfähigkeit	795
11.3.4	Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	795
11.3.5	Außenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	795
11.3.5.1	Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	796
11.3.5.2	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	796
11.3.5.3	Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter	797
11.3.5.4	Ordnungsmäßige Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	798

11.4	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer nach §§ 13, 14, 16 WEG	799
11.4.1	Rechte aus dem Sondereigentum	799
11.4.2	Pflichten des Wohnungseigentümers	800
11.4.3	Nutzungen und Kosten	801
11.5	Der Verwalter	802
11.5.1	Gewerbeerlaubnis, Weiterbildung, Haftpflichtversicherung	802
11.5.2	Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	802
11.5.3	Bestellung des Verwalters	802
11.5.4	Abberufung des Verwalters	803
11.5.5	Der Verwaltervertrag	803
11.5.6	Haftung des Verwalters	805
11.5.7	Aufgaben und Kompetenzen des Verwalters	805
11.5.7.1	Außenverhältnis	805
11.5.7.2	Innenverhältnis	805
11.5.7.3	Handlungskompetenz des Verwalters	807
11.5.8	Der zertifizierte Verwalter	808
11.5.9	Übernahme der Verwaltungstätigkeit	809
11.5.10	Versicherungen des Verwalters	810
11.5.11	Entlastung des Verwalters	810
11.6	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	811
11.6.1	Wirtschaftsplan	811
11.6.2	Jahresabrechnung	812
11.6.2.1	Grundlagen	812
11.6.2.2	Eigentümerwechsel: Vorschüsse – Nachschüsse – Anpassung der Vorschüsse	814
11.6.3	Vermögensbericht	815
11.6.4	Hinweise zu Abrechnung und Steuern	816
11.6.4.1	Umsatzsteuerausweis in der Jahresabrechnung	816
11.6.4.2	Haushaltsnahe Dienstleistungen (§ 35a EStG)	816
11.7	Die Wohnungseigentümerversammlung	816
11.7.1	Vereinbarungen und Beschlüsse	816
11.7.1.1	Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung	816
11.7.1.2	Beschlusskompetenz	817
11.7.1.3	Formale Voraussetzungen für die Entstehung von Beschlüssen	818
11.7.1.4	Anfechtungsfrist (§ 45 WEG)	818
11.7.1.5	Beschlussarten	818
11.7.2	Gremien für die Beschlussfassung	819
11.7.3	Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung	819
11.7.4	Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	820
11.7.4.1	Einberufung und Vorsitz	820
11.7.4.2	Bezeichnung der Beschlussgegenstände	821
11.7.4.3	Form, Frist, Versammlungsort, Versammlungsstätte und Versammlungszeit	821
11.7.4.4	Einzuladende Personen	822
11.7.4.5	Nichtöffentlichkeit der Versammlung	822
11.7.4.6	Beschlussfähigkeit der Versammlung der Wohnungseigentümer .	822
11.7.5	Stimmenmehrheit und Stimmrechtsprinzipien	823
11.7.5.1	Stimmenmehrheit	823
11.7.5.2	Stimmrechtsprinzipien	823

	11.7.5.3	Vertretung/Bevollmächtigung	824
	11.7.5.4	Stimmrechtsverbote	825
11.7.6		Niederschrift und Beschlussammlung	825
	11.7.6.1	Niederschrift	825
	11.7.6.2	Beschlussammlung	826
11.8		Der Verwaltungsbeirat	827
11.9		Besondere rechtliche Regelungen	828
	11.9.1	Die Veräußerungsbeschränkung	828
	11.9.2	Sondernutzungsrechte	829
	11.9.3	Entziehung des Wohnungseigentums	830
	11.9.4	Bauliche Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum	831
	11.9.4.1	Erhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum	831
	11.9.4.2	Bauliche Veränderungen im Gemeinschaftseigentum und die Kostentragung/-verteilung	832
	11.9.4.3	Kostenverteilung	835
	11.9.4.4	Nutzungen und bauliche Maßnahmen	835
	11.9.4.5	Beschlussfassung und Niederschrift	836
	11.9.4.6	Baumaßnahmen am Sondereigentum	836
	11.9.5	Schriftliches Umlaufverfahren	837
	11.9.6	Durchsetzen von Hausgeldansprüchen	838
	11.9.6.1	Versorgungssperre	838
	11.9.6.2	Entziehung des Wohnungseigentums	838
	11.9.6.3	Maßnahmen der Zwangsvollstreckung	839
	11.9.7	Das gerichtliche Verfahren – Übersicht	840
11.10		Wohnungseigentum und Miete	841
	11.10.1	Umwandlung	841
	11.10.1.1	Umwandlung und Vorkaufsrecht des Mieters	841
	11.10.1.2	Umwandlung und Kündigungsbeschränkung	842
	11.10.2	Verstöße des Mieters gegen die beschlossene/vereinbarte Hausordnung und andere bestehende Gebrauchsregeln	842
	11.10.3	Verteilung von Betriebskosten	842
	11.10.4	Duldungsanspruch von Baumaßnahmen	842
	11.10.5	Anspruch des Mieters auf Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zur E-Mobilität und zum Einbruchschutz	843
11.11		Dauerwohnrecht	843
11.12		Konfliktmanagement	843
11.13		Ergänzende Begriffserklärungen	845
	11.13.1	Bruchteilsgemeinschaft	845
	11.13.2	Gesamthandsgemeinschaft	845
	11.13.3	Stockwerkseigentum	846
12		Erwerb und Veräußerung von Immobilien	847
12.1		Rechtsgrundlagen	847
	12.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch als Informationsquellen	848
	12.1.1.1	Liegenschaftskataster	848
	12.1.1.2	Grundbuch und seine Einrichtungen	854
	12.1.1.3	Grundbucheintragungsverfahren	858
	12.1.1.4	Bedeutung des öffentlichen Glaubens und Eintragung von Widersprüchen	862

12.1.2	Grundstücksbegriff und Grundstücksarten	864
12.1.2.1	Grundstücksbegriff	864
12.1.2.2	Grundstücksarten	866
12.1.3	Bauleitpläne als Informationsgrundlage	868
12.1.4	Rechte am Grundstück	869
12.1.4.1	Eigentum am Grundstück	869
12.1.4.2	Dingliche Rechte (Rechte Dritter), Vormerkungen	870
12.1.4.3	Grundpfandrechte	880
12.1.4.4	Rangfolge bei Eintragung mehrerer Rechte	889
12.1.4.5	Rechte am Grundstück außerhalb des Grundbuchs	891
12.1.5	Objekt- und Lageanalyse	897
12.1.5.1	Makrolage	897
12.1.5.2	Mikrolage	898
12.2	Grundstückskaufvertrag	899
12.2.1	Form	900
12.2.2	Inhalt des Grundstückskaufvertrags	900
12.2.2.1	Beteiligte am Grundstückskaufvertrag	900
12.2.2.2	Kaufgegenstand	901
12.2.2.3	Kaufpreis	901
12.2.2.4	Haftung des Verkäufers für Mängel	905
12.2.2.5	Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr	907
12.2.2.6	Kosten und Steuern	908
12.2.3	Auflassung und Grundbucheintragung	908
12.2.4	Muster eines Grundstückskaufvertrags	911
12.3	Erbbaurechtsvertrag	918
12.3.1	Begründung des Erbbaurechts	918
12.3.1.1	Rechtscharakter und wirtschaftliche Bedeutung	918
12.3.1.2	Bestellung des Erbbaurechts	920
12.3.1.3	Inhalt des Erbbaurechtsvertrags	922
12.3.1.4	Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	933
12.3.1.5	Beendigung des Erbbaurechts	933
12.4	Sonstige Erwerbsvorgänge	935
12.4.1	Zuschlag in der Zwangsversteigerung	935
12.4.1.1	Informationsbeschaffung	935
12.4.1.2	Zwangsversteigerungsverfahren	937
12.4.2	Freiwillige Grundstücksversteigerung	948
12.4.3	Enteignungsverfahren nach Baugesetzbuch	948
12.4.3.1	Zulässigkeit der Enteignung nach §§ 85–92 BauGB	949
12.4.3.2	Entschädigung nach §§ 93–103 BauGB	950
12.4.3.3	Enteignungsverfahren	951
12.4.4	Verbindung und Teilung von Grundstücken	952
12.4.4.1	Verbindung von Grundstücken	952
12.4.4.2	Teilung von Grundstücken	953
12.5	Grundstückswertermittlung	954
12.5.1	Wertbegriffe	954
12.5.1.1	Wert und Preis	955
12.5.1.2	Verkehrswert/Marktwert	956
12.5.1.3	Market Value	956
12.5.1.4	Beleihungswert	957

	12.5.1.5	Fair Value und (fortgeführte) AK/HK	958
	12.5.1.6	Gemeiner Wert	958
	12.5.1.7	Versicherungswert	959
12.5.2		Sachverständige	959
	12.5.2.1	Freie Sachverständige	959
	12.5.2.2	Verbandsanerkannte Sachverständige	959
	12.5.2.3	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	959
	12.5.2.4	Zertifizierte Sachverständige	960
	12.5.2.5	Chartered Surveyors	960
12.5.3		Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	960
12.5.4		Die Verkehrswert-/Marktwertermittlung	962
12.5.5		Vergleichswertverfahren	963
	12.5.5.1	Bodenwertermittlung mit Bodenrichtwerten	965
	12.5.5.2	Bodenwertermittlung mit Vergleichspreisen	966
	12.5.5.3	Bewertung bebauter Grundstücke mit Vergleichspreisen	968
	12.5.5.4	Vergleichsfaktoren	969
12.5.6		Ertragswertverfahren	971
	12.5.6.1	Jährlicher Rohertrag	973
	12.5.6.2	Vermietbare Fläche	973
	12.5.6.3	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	974
	12.5.6.4	Liegenschaftszinssatz	974
	12.5.6.5	Kapitalisierungsfaktor	975
	12.5.6.6	Ertragswert	976
	12.5.6.7	Beispiel einer Ertragswertermittlung	976
12.5.7		Sachwertverfahren	977
	12.5.7.1	Normalherstellungskosten	978
	12.5.7.2	Die Größe des Objekts	980
	12.5.7.3	Alterswertminderung	981
	12.5.7.4	Außenanlagen	981
	12.5.7.5	Sachwertfaktor	981
	12.5.7.6	Beispielrechnung für das Sachwertverfahren	982
12.5.8		Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert	983
12.5.9		Kosten der Grundstückswertermittlung	984
13		Der Makler als Dienstleister am Immobilienmarkt	985
13.1		Warum gibt es Immobilienmakler?	985
13.2		Die gesetzliche Grundlage des Maklerberufs	986
13.3		Die Rolle des Maklers	987
	13.3.1	Die Rolle des Maklers im Geschäftsverkehr	987
	13.3.2	Das gesetzliche Leitbild	988
	13.3.3	Aufgaben	989
13.4		Zulassung und Qualifikation	991
	13.4.1	Zulassung	991
	13.4.2	Qualifikation	992
	13.4.3	Zertifizierung	995
	13.4.4	Fortbildungsverpflichtung (am Beispiel des IVD)	997
13.5		Prinzipien des Maklergeschäfts	998
	13.5.1	Erfolgsprinzip	998
	13.5.2	Prinzip der Entscheidungsfreiheit	999
	13.5.3	Prinzip der gegenseitigen Unabhängigkeit	1000

13.5.4	Neutralitätsprinzip	1001
13.5.5	Prinzip der Interessensidentität	1002
13.6	Funktionen (Tätigkeiten) des Maklers	1002
13.6.1	Informationsfunktion (Nachweistätigkeit)	1003
13.6.2	Vermittlungsfunktion (Vermittlungstätigkeit)	1007
13.6.3	Beratungsfunktion	1009
13.7	Vertragsgrundlagen zum Maklergeschäft	1010
13.7.1	Textformerfordernis für den Maklervertrag	1010
13.7.2	Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung und Rechtsfolgen des Widerrufs	1011
13.7.3	Rechtsnatur des Maklervertrags	1013
13.7.4	Sonderformen des Maklervertrags	1016
13.7.4.1	Alleinauftrag	1016
13.7.4.2	Qualifizierter Alleinverkaufsauftrag	1017
13.8	Der Provisionsanspruch des Maklers	1018
13.8.1	Voraussetzungen für den Provisionsanspruch	1018
13.8.1.1	Ursachenzusammenhang	1019
13.8.1.2	Provisionsanspruch nur bei Erfüllung aller Voraussetzungen	1020
13.8.2	Provisionshöhe und Provisionsteilung beim Verkaufsauftrag	1020
13.8.3	Provisionsregelung beim Vermietungsauftrag	1020
13.8.3.1	Bestellerprinzip	1020
13.8.3.2	Zahlungspflicht des Suchenden	1021
13.8.3.3	Honorarbegrenzung	1021
13.8.3.4	Provisionsausschlüsse	1022
13.8.4	Aufwendungsersatz	1023
13.9	Leistungsarten und Leistungsbereiche des Maklers	1023
13.9.1	Leistungsarten	1024
13.9.2	Leistungsbereiche	1025
13.9.3	Leistungsmatrix eines Maklerbetriebs	1027
13.10	Der Maklerbetrieb	1028
13.10.1	Betriebsorganisation	1028
13.10.2	Schmalspurmakler oder High-End-Anbieter?	1032
13.10.3	Strukturkennzahlen in der Immobilienwirtschaft	1033
13.10.4	Erlöse und Kosten im Maklergeschäft, Erfolgskontrolle	1034
13.11	Auftragsakquisition des Maklers	1037
13.11.1	Objekt- und Interessentenakquisition	1037
13.11.2	Aktive und passive Auftragsakquisition	1038
13.11.3	Potenzielle und aktuelle Marktteilnehmer	1038
13.11.4	Vorgang der Akquisition	1039
13.11.4.1	Besichtigung	1040
13.11.4.2	Datenaufnahme	1041
13.11.4.3	Objektanalyse	1041
13.11.4.4	Preisfixierung	1044
13.11.4.5	Maklervertragsabschluss	1045
13.12	Das Maklerexposé	1046
13.12.1	Exposé als Mittel zur Sachinformation	1047
13.12.2	Exposé als Mittel zur Verstärkung der Markttransparenz	1050
13.12.3	Exposé als Mittel der Objektwerbung	1051
13.12.4	Exposé als Mittel der Firmenwerbung	1052
13.12.5	Exposéinhalt	1053

13.12.6	Weitere Werbemittel (Auszug)	1055
13.12.6.1	Der Maklerauftritt im Internet (Homepage)	1056
13.12.6.2	Anzeigen – Print und online	1057
13.12.6.3	Werbeerfolgsanalyse	1058
13.13	Vertragsvermittlung und Vertragsvorbereitung	1059
13.13.1	Kaufvertragsvermittlung	1060
13.13.1.1	Vermittlungsmethoden	1060
13.13.1.2	Zielkonflikte	1060
13.13.1.3	Verbindlichkeit der getroffenen Vereinbarungen	1061
13.13.1.4	Vertragsinhalte, Beurkundung	1061
13.13.1.5	Vertragsparteien	1062
13.13.1.6	Beurkundung des Kaufvertrags	1063
13.13.1.7	Geldwäschegesetz (GwG)	1063
13.13.2	Vorbereitung von Mietverträgen	1065
13.13.2.1	Wohnflächenbedarf, Wohnungsnot, Ursachen und Wirkung	1065
13.13.2.2	Das Vermietungsgeschäft im Allgemeinen	1065
13.13.2.3	Wohnraumförderung, Mietpreisbemessung	1066
13.13.2.4	Mietvertragsinhalte, Mieterauswahl und Betreuung im laufenden Vertrag	1067
13.13.2.5	Honorar	1069
13.13.3	Geschäftsraumvermittlung	1069
13.14	Gedanken zur Zukunft des Maklergeschäfts	1070
	Literaturverzeichnis	1073
	Stichwortverzeichnis	1089
	Die Autor:innen	1111