

# Inhaltsverzeichnis

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

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

<b>1 Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>45</b>
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 Baubetreibers .....	57
1.3.3.3 Verjährung im Baubetreuungsgeschäft .....	59
1.3.3.4 Versicherung des Baubetreibers .....	59
1.3.3.5 Vergütung des Baubetreibers .....	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 Objektbetreiber .....	62
1.3.4.3 Der Miethausverwaltervertrag, Verwaltervergütung .....	64
1.3.4.4 Rechnungslegung und Abrechnung .....	66
1.3.4.5 Vertretungsbefugnisse und Verwaltungsvollmacht .....	66
1.3.4.6 Haftung des Objektbetreibers .....	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	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
<b>2</b>	<b>Unternehmensführung und Personalwirtschaft in Unternehmen der Immobilienwirtschaft .....</b>	<b>113</b>
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

<b>3</b>	<b>Unternehmenssteuerung, Unternehmenskontrolle, Unternehmensfinanzierung</b>	<b>133</b>
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
<b>4</b>	<b>Organisation, Information und Kommunikation .....</b>	<b>213</b>
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

<b>5</b>	<b>Controlling</b> .....	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
<b>6</b>	<b>Steuern bei Immobilien</b> .....	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	<b>Versicherungen</b> .....	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
<b>8</b>		<b>Immobilienentwicklung .....</b>	<b>363</b>
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

<b>9</b>	<b>Objektfinanzierung</b>	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	Einkommensgrenzen 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
<b>10</b>		<b>Immobilienmanagement .....</b>	<b>539</b>
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
<b>11</b>	<b>Begründung und Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>781</b>
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-/Teilerbaurechts .....	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
<b>12</b>		<b>Erwerb und Veräußerung von Immobilien .....</b>	<b>847</b>
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
<b>13</b>	<b>Der Makler als Dienstleister am Immobilienmarkt .....</b>	<b>985</b>
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