

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI

## Themenkreis 1:

### **Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft**

1.1	Geschichtliche Rahmenbedingungen .....	1
1.1.1	Die Bevölkerungsentwicklung im 19. Jahrhundert .....	1
1.1.2	Die Wohnungsfrage .....	3
1.1.3	Das Entstehen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft .....	5
1.1.4	Wohnungsunternehmen im 20. Jahrhundert im Überblick .....	7
1.2	Die Unternehmen in der Immobilienwirtschaft .....	12
1.2.1	Die Unternehmen und ihre Funktionen in der Immobilienwirtschaft .....	12
1.2.2	Wirtschaftliche Bedeutung der einzelnen Geschäftsbereiche immobilienwirtschaftlicher Unternehmen .....	16
X 1.2.2.1	Mitwirkung bei Baulanderschließung .....	16
X 1.2.2.2	Beschaffung von/Versorgung mit Baugrundstücken .....	18
1.2.2.3	Beschaffung von Finanzierungsmitteln .....	18
1.2.2.4	Errichtung von Gebäuden .....	19
1.2.2.5	Bewirtschaftung von Gebäuden einschl. der Verwaltung von Wohnungseigentum .....	20
1.2.2.6	Vertrieb (Verkauf/Vermietung) .....	21
X 1.2.2.7	Mitwirkung bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen .....	21
1.2.3	Rechtliche Rahmenbedingungen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen .....	23
1.2.3.1	Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung .....	23
1.2.3.2	Makler-Bauträger-Verordnung .....	24
1.2.4	Die Überprüfung der immobilienwirtschaftlichen Betriebe .....	26
1.2.4.1	Geeignete Prüfer .....	26
1.2.4.2	Gegenstand der Prüfung .....	27
1.2.4.3	Prüfung aus besonderem Anlaß .....	27
1.2.4.4	Behördliche Nachschau, Auskunftsverlangen .....	27
1.2.5	Die Vorschriften der Preisangaben-Verordnung .....	28
1.2.6	Rechtsformen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen .....	28
1.2.6.1	Rechtsformen im Überblick .....	28
1.2.6.2	Merkmale der am häufigsten anzutreffenden Unternehmensformen .....	29
1.3	Der Boden in der Volkswirtschaft .....	31
1.3.1	Der Boden als volkswirtschaftliches Gut .....	32
1.3.2	Bodennutzung .....	33
1.3.3	Ordnungs- und Planungsinstanzen .....	36
1.3.4	Der Boden als Standort .....	39
1.4	Der Immobilienmarkt .....	42
1.4.1	Versorgungssysteme .....	42
1.4.2	Strukturmerkmale des Immobilienmarktes .....	43
1.4.3	Organisation des Immobilienmarktes .....	48
1.4.4	Bestimmungsgründe von Angebot und Nachfrage .....	50
1.5	Die Preisbildung auf dem Immobilienmarkt .....	52
1.5.1	Der Marktpreis .....	52
1.5.2	Preisbindung .....	53

## Themenkreis 2:

### Grundstück, Grundstücksrecht und Grundstückserwerb

2.1	Grundstück und Grundstücksmarkt .....	55
2.1.1	Der Grundstücksbegriff .....	55
2.1.2	Grundstücksarten .....	57
2.1.2.1	Grundstücksarten nach Baunutzungsverordnung .....	57
2.1.2.2	Grundstücksarten nach Wertermittlungsverordnung .....	58
2.1.2.3	Grundstücksarten nach Bewertungsgesetz .....	58
2.1.3	Die öffentlich-rechtliche Ordnungsstruktur der Grundstücksmärkte .....	59
2.1.3.1	Rahmenkompetenz .....	59
2.1.3.2	Sinn und Zweck von Bauleitplänen .....	60
2.2	Grundbuch- und Grundstücksrecht .....	64
2.2.1	Das Liegenschaftskataster .....	64
2.2.2	Verbindung und Teilung von Grundstücken .....	69
2.2.2.1	Verbindung von Grundstücken .....	69
2.2.2.2	Teilung von Grundstücken .....	70
2.2.3	Das Grundbuch und seine Einrichtungen .....	71
2.2.3.1	Formelles und materielles Grundstücks- und Grundbuchrecht .....	71
2.2.3.2	Zuständigkeit .....	71
2.2.3.3	Einteilung des Grundbuchs .....	72
2.2.4	Grundbucheintragungsverfahren .....	73
2.2.4.1	Eintragungsvoraussetzungen .....	73
2.2.4.2	Grundbucheintragungen .....	77
2.2.4.3	Löschung von Grundbucheintragungen .....	77
2.2.4.4	Einsicht in das Grundbuch .....	77
2.2.5	Rangfolgen bei Eintragung mehrerer Rechte .....	77
2.2.5.1	Das gesetzliche Rangverhältnis .....	78
2.2.5.2	Korrektur des gesetzlichen Rangverhältnisses .....	78
2.2.6	Die Bedeutung des öffentlichen Glaubens und die Eintragung von Widersprüchen .....	79
2.2.6.1	Öffentlicher Glaube .....	79
2.2.6.2	Eintragung von Widersprüchen im Grundbuch .....	80
2.3	Rechte am Grundstück .....	81
2.3.1	Eigentum am Grundstück .....	81
2.3.2	Die Nachbarrechte .....	82
2.3.2.1	Öffentliches Nachbarrecht .....	83
2.3.2.2	Privates Nachbarrecht .....	84
2.3.3	Die dinglichen Rechte (Rechte Dritter) .....	85
2.3.3.1	Vorkaufsrechte und Wiederkaufsrecht .....	85
2.3.3.2	Dienstbarkeiten .....	87
2.3.3.3	Reallast .....	91
2.3.3.4	Erbbaurecht .....	95
2.3.3.5	Heimstättenrecht .....	101
2.3.3.6	Grundpfandrechte .....	101
2.3.4	Grundstücksbelastungen der öffentlichen Hand .....	109
2.3.4.1	Abgabenrechtliche öffentliche Lasten .....	109
2.3.4.2	Öffentliche Baulast .....	109
2.3.5	Andere Eigentumsbindungen .....	109
2.3.5.1	Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers .....	110
2.3.5.2	Auflassungsvormerkung .....	110
2.4	Grundstückserwerb .....	111
2.4.1	Bedeutung des Eigentums für den einzelnen und die sich nach der Verfassung ergebenden Verpflichtungen .....	113
2.4.2	Möglichkeiten des Erwerbs eines Grundstücks zur Bebauung .....	113
2.4.3	Der Grundstückskaufvertrag .....	113
2.4.3.1	Form .....	114
2.4.3.2	Beteiligte am Grundstückskaufvertrag .....	114

2.4.3.3	Kaufgegenstand .....	115
2.4.3.4	Kaufpreis .....	115
2.4.3.5	Die Haftung des Verkäufers für Mängel .....	118
2.4.3.6	Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten .....	119
2.4.3.7	Kosten und Steuern .....	119
2.4.3.8	Auflassung und Grundbucheintragung .....	119
2.4.4	Das Enteignungsverfahren nach Baugesetzbuch .....	127
2.4.4.1	Zulässigkeit der Enteignung nach Baugesetzbuch §§ 85–92 .....	127
2.4.4.2	Entschädigung nach Baugesetzbuch §§ 93–103 .....	128
2.4.4.3	Enteignungsverfahren .....	129

### Themenkreis 3:

#### **Wohnungs- und Gewerbebau**

3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	131
3.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	131
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	131
3.1.3	Bauweise .....	132
3.1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	132
3.2	Erschließung .....	133
3.2.1	Erschließungsanlagen .....	133
3.2.2	Erschließungsträger .....	134
3.2.3	Erschließungsbeiträge .....	134
3.3	Aufgaben und Stellung der am Bau beteiligten Personen .....	137
3.4	Bauvorbereitung .....	137
3.4.1	Der Architektenvertrag .....	137
3.4.2	Bauzeichnungen und Grundrisse .....	139
3.4.3	Das Architektenhonorar nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) .....	139
3.4.4	Berechnung der höchstzulässigen Kosten der Verwaltungsleistungen (gem. II. BV) .....	142
3.5	Baudurchführung .....	144
3.5.1	Der Bauablauf vom Bauantrag bis zur Schlußabnahme .....	144
3.5.2	Grundlegende Bestimmungen von Bauordnungen .....	147
3.5.3	Die verschiedenen Arten der Vergabe von Bauleistungen .....	148
3.5.4	Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Bauvertrag .....	149
3.5.5	Das Führen des Baubuches .....	153
3.5.6	Versicherungsschutz während der Bauzeit .....	153
3.5.6.1	Bauleistungs-Versicherung (Bauwesen-Versicherung) .....	153
3.5.6.2	Bauherrenhaftpflicht .....	154
3.6	Bauabrechnung .....	154
3.7	Bauabnahme .....	154
3.8	Durchsetzung der Mängelbeseitigung während der Gewährleistungszeit .....	155

### Themenkreis 4:

#### **Wertermittlung von unbebauten und bebauten Grundstücken**

4.1	Grundlagen der Wertermittlung .....	157
4.2	Wertermittlung von unbebauten Grundstücken .....	158
4.2.1	Unmittelbarer Preisvergleich durch Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken .....	158
4.2.2	Mittelbarer Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte .....	159
4.2.3	Bodenwertermittlung aus dem zu erwartenden Ertrag .....	159

4.3	Wertermittlung von bebauten Grundstücken .....	160
4.3.1	Vergleichswertverfahren .....	160
4.3.2	Sachwertverfahren .....	160
4.3.3	Ertragswertverfahren .....	163
4.3.4	Verkehrswertermittlung .....	165

**Themenkreis 5:**

**Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**

5.1	Wohnraum- und Geschäftsraummietvertrag .....	167
5.1.1	Mietgegenstand .....	167
5.1.1.1	Wohnräume .....	167
5.1.1.2	Geschäftsräume .....	167
5.1.2	Wohn- und Nutzflächenberechnung .....	168
5.1.3	Wohnraummietvertrag .....	169
5.1.3.1	Schranken der Vertragsfreiheit .....	169
5.1.3.2	Das Zustandekommen des Mietvertrages .....	171
5.1.3.3	Parteien des Mietvertrages .....	173
5.1.3.4	Form des Mietvertrages .....	175
5.1.3.5	Verwendung von Formular-Mietverträgen .....	176
5.1.3.6	Inhalt des Mietvertrages .....	179
	– Die Pflichten des Vermieters .....	179
	– Die Pflichten des Mieters .....	183
	– Rechte des Vermieters und Mieters .....	189
5.1.3.7	Ausgewählte regelungsbedürftige Tatbestände .....	192
	– Mietobjekt .....	192
	– Mietdauer .....	192
	– Mietzins, Miethöhe, Mietgleitklausel und Mietzinszahlung .....	196
	– Staffelmiete .....	202
	– Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter .....	202
	– Übernahme von Kleinreparaturen (Bagatellschäden) durch den Mieter .....	203
	– Mietsicherheit/Kautions .....	204
	– Untervermietung .....	205
	– Tierhaltung .....	206
5.1.3.8	Mietvertrag und Hausordnung .....	207
5.1.3.9	Veränderungen der Parteien des Mietvertrages .....	210
5.1.3.10	Musterverträge .....	213
5.1.4	Geschäftsraummietvertrag .....	246
5.1.4.1	Vertragsparteien .....	246
5.1.4.2	Mietzweck .....	246
5.1.4.3	Mietdauer .....	247
5.1.4.4	Miete und Nebenkosten .....	247
5.1.4.5	Weitere Vertragskonditionen .....	249
5.2	Betriebskosten/Nebenkosten bei Wohn- und Gewerberaum .....	249
5.2.1	Mietrechtliche Ausgangslage .....	249
5.2.2	Begriff Nebenkosten .....	249
5.2.3	Begriff Betriebskosten .....	249
5.2.4	Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Bewirtschaftungskosten .....	250
5.2.5	Merkmalsvergleich von Vereinbarungen über Betriebskosten/Nebenkosten von Wohnraum/Gewerberaum .....	250
5.2.6	Aufstellung der Betriebskosten Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. BV .....	251
5.2.6.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks .....	252
5.2.6.2	Kosten der Wasserversorgung .....	252
5.2.6.3	Kosten der Entwässerung .....	252
5.2.6.4	Kosten der Heizung .....	252
5.2.6.5	Kosten der Warmwasserversorgung .....	256
5.2.6.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen .....	257
5.2.6.7	Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs .....	257

5.2.6.8	Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr .....	258
5.2.6.9	Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung .....	258
5.2.6.10	Kosten der Gartenpflege .....	258
5.2.6.11	Kosten der Beleuchtung .....	259
5.2.6.12	Kosten der Schornsteinreinigung .....	259
5.2.6.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung .....	259
5.2.6.14	Kosten für den Hauswart .....	260
5.2.6.15	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage .....	261
5.2.6.16	Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung .....	261
5.2.6.17	Sonstige Betriebskosten .....	261
5.2.7	Abrechnung der Betriebskosten/Nebenkosten .....	262
5.2.7.1	Abrechnungsperiode/Abrechnungsfrist .....	262
5.2.7.2	Anforderungen an eine Betriebs-/Nebenkostenabrechnung .....	262
5.2.7.3	Umlegungsmaßstab und Betriebskosten .....	262
5.2.7.4	Übersicht über Umlegungsmaßstäbe für Betriebskosten beim preisgebundenen Wohnraum einschließlich Umlagenausfallwagnis .....	263
5.2.7.5	Fälligkeit, Verjährung, Verwirkung für Betriebskosten/Nebenkosten .....	267
5.2.8	Sonderfall Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten .....	267
5.2.8.1	Anwendungsbereich, gesetzliche Intention .....	267
5.2.8.2	Folgen der HeizKV .....	267
5.3	Bestandspflege und -erhaltung .....	271
5.3.1	Vorbemerkung .....	271
5.3.2	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung als Gegenstand von Fördergesetzen .....	273
5.3.3	Rechtliche Grundlagen .....	273
5.3.4	Schönheitsreparaturen als Teile der Instandhaltungen .....	278
5.3.5	Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von den kleinen Instandhaltungen .....	281
5.3.6	Instandhaltung .....	282
5.3.6.1	Kosten der Instandhaltung .....	282
5.3.6.2	Planung, Organisation und Durchführung der Instandhaltung .....	283
5.3.6.3	Instandhaltung als technischer Oberbegriff von Wartung, Inspektionen und Instandsetzung .....	285
5.3.7	Instandsetzung .....	286
5.3.7.1	Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen .....	286
5.3.8	Modernisierung .....	287
5.3.8.1	Organisation und Ablauf der Modernisierung .....	287
5.3.8.2	Mietermodernisierung .....	291
5.3.8.3	Energieeinsparung .....	291
5.3.9	Abgrenzung von Instandhaltung, Instandsetzung zur Modernisierung .....	292
5.3.10	Sanierung .....	293
5.3.11	Exkurs: Einschlägige Fachbegriffe der ehemaligen DDR .....	294
5.4	Überwachungsaufgaben .....	297
5.4.1	Überwachungsaufgaben im kaufmännischen Bereich .....	297
5.4.1.1	Überwachung des pünktlichen Mieteingangs .....	297
5.4.1.2	Verschiedene Arten von Mahnungen .....	297
5.4.1.3	Einhaltung erteilter Auflagen und Genehmigungen .....	298
5.4.1.4	Eigen- und Fremdverwaltung .....	298
5.4.1.5	Zentrale und dezentrale Wohnungsverwaltung .....	298
5.4.2	Überwachungsaufgaben im technischen Bereich .....	299
5.4.2.1	Nutzung von Sondereinrichtungen .....	299
5.4.2.2	Verfahren vom Eingang der Reparaturmeldung bis zur Mängelbeseitigung .....	299
5.4.2.3	Verpflichtungen nach Dienst- und Werkvertrag .....	300
5.4.2.4	Kontrolle des Zustands der Wohnungen .....	301
5.4.2.5	Vor- und Nachteile beim Abschluß von Wartungsverträgen .....	303
5.4.2.6	Einrichtung eigener Wartungsdienste .....	304
5.5	Mieter und Vermieter als Partner .....	305
5.5.1	Die Partner bei der Geschäftsraummiete .....	305

5.5.2	Die Partner bei der Wohnraummiete .....	305
5.5.2.1	Wohnklimabeeinflussung .....	305
5.5.2.2	Lösungswege zur Vermeidung von Spannungen zwischen Vermieter und Mieter .....	305
5.5.2.3	Gemeinschaftseinrichtungen .....	306
5.5.2.4	Mobiliarberatung .....	306
5.5.2.5	Möglichkeiten zur Schlichtung von Mieterstreitigkeiten .....	306
5.6	Erhöhung der Miete .....	308
5.6.1	Erhöhung der Geschäftsraummiete .....	308
5.6.2	Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum .....	310
5.6.2.1	Grundsatz .....	310
5.6.2.2	Anwendungsbereich des Miethöhegesetzes .....	311
5.6.2.3	Abdingbarkeit der §§ 1–9 Miethöhegesetz .....	311
5.6.2.4	Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete .....	311
	– Voraussetzungen für den Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung .....	311
	– Form und Begründung des Anspruchs auf Zustimmung zur Mieterhöhung .....	314
	– Die Zustimmung des Mieters .....	315
	– Erhöhungsverlangen und Fristen .....	315
5.6.2.5	Mieterhöhungen neben § 2 MHG .....	316
	– Mieterhöhung wegen baulicher Veränderungen .....	316
	– Betriebskosten und Umlage erhöhter bzw. Ermäßigung von Betriebskosten .....	319
	– Umlage erhöhter bzw. Ermäßigung von Kapitalkosten .....	320
5.6.2.6	Staffelmietvertrag .....	322
5.6.2.7	Mietanpassungsvereinbarung i.S. § 10a MHG .....	322
5.6.3	Mieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum .....	324
5.6.3.1	Festsetzung der Kostenmiete .....	324
	– Kostenmiete, Durchschnittsmiete, Einzelmiete .....	324
	– Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	324
5.6.3.2	Änderung der Kostenmiete .....	325
	– Grundsatz .....	329
	– Anlässe der Mieterhöhung .....	329
	– Anlässe der Mietsenkung .....	329
	– Mieterhöhungserklärung, Form und Begründung .....	331
	– Fristen .....	332
5.7	Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen .....	333
5.7.1	Beendigung des Mietverhältnisses durch Aufhebungsvertrag .....	333
5.7.2	Ordentliche Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung und Zeitablauf .....	333
5.7.3	Ordentliche Kündigung .....	333
5.7.3.1	Form der Kündigung .....	335
5.7.3.2	Kündigungsfristen .....	336
5.7.3.3	Das berechtigte Interesse des Vermieters an der Kündigung .....	337
5.7.3.4	Die Sozialklausel .....	340
5.7.4	Ordentliche Beendigung befristeter und auflösend bedingter Mietverhältnisse .....	343
5.7.4.1	Ordentliche Beendigung befristeter Mietverhältnisse .....	345
5.7.4.2	Auflösend bedingte Mietverhältnisse .....	345
5.7.4.3	Befristete Mietverhältnisse .....	347
5.7.4.4	Befristete Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel .....	347
5.7.5	Außerordentliche Beendigung von Mietverhältnissen .....	347
5.7.5.1	Übersicht .....	349
5.7.5.2	Fristlose und außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist .....	349
5.7.6	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	349
5.7.7	Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses .....	351
5.7.8	Räumung und Räumungsklage .....	352
		354

## Themenkreis 6:

### **Begründung und Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum**

6.1	Grundbegriffe .....	357
6.2	Sondereigentum, Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft .....	358
6.2.1	Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....	359
6.2.2	Gegenstand des Sondereigentums .....	359
6.2.3	Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum .....	359
6.2.4	Eigentum Dritter .....	360
6.2.5	Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft .....	360
6.3	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum .....	361
6.3.1	Teilungserklärung und Einräumungsvertrag .....	363
6.3.2	Die beizufügenden Anlagen .....	364
6.3.3	Änderung der Teilungserklärung, des Einräumungsvertrages und der Gemeinschaftsordnung .....	365
6.3.4	Begründung von Wohnungseigentum und Grundstück .....	365
6.3.5	Begründung des Wohnungs- bzw. Teilerbbaurechts .....	365
6.3.6	Die Begründung von Sondernutzungsrechten .....	365
6.3.7	Zeitpunkt und Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum .....	367
6.4	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer .....	367
6.4.1	Beginn der Wohnungseigentümergeinschaft und Beginn der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft .....	367
6.4.2	Allgemeine Grundsätze .....	368
6.4.2.1	Vereinbarungen .....	368
6.4.2.2	Beschlüsse .....	369
6.4.3	Die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft .....	373
6.4.4	Die Veräußerungsbeschränkung .....	373
6.4.5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	374
6.4.5.1	Rechte und Pflichten gem. §§ 13, 14 WEG .....	375
6.4.5.2	Rechte und Pflichten aus Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG .....	375
6.4.5.3	Rechte und Pflichten des zur Sondernutzung Berechtigten .....	376
6.4.5.4	Pflicht zur Lasten- und Kostentragung .....	376
	– Die Verteilung der Lasten und Kosten .....	377
	– Verteilungsbesonderheiten .....	378
	– Pflicht zur Hausgeldzahlung .....	378
	– Haftung .....	378
	– Kosten bei Sondernutzungsrechten .....	379
6.4.5.5	Entziehung des Wohnungseigentums .....	379
6.5	Verwaltung .....	380
6.5.1	Die Organe der Verwaltung .....	380
6.5.2	Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer .....	380
6.5.2.1	Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich/mehrheitlich .....	380
6.5.2.2	Notgeschäftsführung .....	380
6.5.2.3	Einzelanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung .....	380
6.5.2.4	Die Instrumente verwalterischen Handelns .....	380
6.5.2.5	Die Wohnungseigentümersammlung .....	381
6.5.2.6	Das schriftliche Umlaufverfahren .....	388
6.5.2.7	Klassifizierung der Beschlußgegenstände .....	388
6.5.3	Der Verwalter .....	390
6.5.3.1	Verwaltungsbegriff und Verwaltungsgegenstand .....	390
6.5.3.2	Person und Stellung des Verwalters .....	390
6.5.3.3	Die Bestellung des Verwalters .....	390
6.5.3.4	Der Verwaltervertrag .....	391
6.5.3.5	Abberufung des Verwalters – Kündigung des Verwaltervertrages .....	394
6.5.3.6	Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters .....	396

6.5.3.7	Die Haftung des Verwalters .....	403
	– Die Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern (Innenverhältnis) .....	403
	– Die Haftung der Wohnungseigentümer für Verwalterschulden gegenüber Dritten (Außenverhältnis) .....	403
	– Beispiele für die Haftung des Verwalters .....	404
	– Haftungsbegrenzung .....	404
6.5.4	Der Verwaltungsbeirat .....	405
6.5.5	Das gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumssachen .....	405

## Themenkreis 7:

### Die Betreuung

7.1	Objektbetreuung .....	410
7.1.1	Grundgedanken der Objektbewirtschaftung .....	410
7.1.2	Bedarf an Objektbetreuung .....	410
7.1.3	Leistungsbereiche .....	413
7.1.4	Rechtliche Rahmenbedingungen der Unternehmen .....	414
7.1.5	Hausverwaltervertrag, Verwaltervergütung .....	415
7.1.6	Rechnungslegung, Abrechnungen .....	418
7.1.7	Vertretungsbefugnisse, Hausverwaltervollmacht .....	418
7.1.8	Haftung des Objektbetreuers .....	419
7.2	Baubetreuung .....	423
7.2.1	Baumodelle im Überblick .....	423
7.2.2	Zulassungsvoraussetzungen, Abgrenzungen .....	426
7.2.3	Regeln der Gewerbeausübung (Makler-Bauträger VO) .....	426
7.2.3.1	Sicherungsvorschriften .....	427
7.2.3.2	Pflicht zur Rechnungslegung .....	428
7.2.3.3	Buchführungs-, Informations- und Inseratesammlungspflicht .....	428
7.2.4	Leistungsbild des Baubetreuers .....	430
7.2.5	Haftung des Baubetreuers .....	431
7.2.6	Versicherungen .....	433
7.2.7	Vergütungen des Baubetreuers .....	433

## Themenkreis 8:

### Unternehmensführung und Personalwirtschaft in Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

8.1	Unternehmensführung .....	435
8.1.1	Führungsaufgaben .....	436
8.1.2	Führungsziele zur Erreichung von Unternehmenszielen .....	436
8.1.3	Führungsstile .....	437
8.1.4	Führungsmittel .....	437
8.2	Personalwirtschaft .....	440
8.2.1	Personalplanung .....	440
8.2.2	Personalbeschaffung und -auswahl .....	440
8.2.3	Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Ausbildungsbetriebe .....	441
8.2.4	Personalerhaltung und Personalentwicklung .....	442
8.2.5	Personalbeurteilung .....	442



## Themenkreis 9:

### Marketing in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

9.1	Einführung .....	444
9.2	Besonderheiten des Wohnungsmarktes .....	444
9.3	Marktforschung .....	445
9.3.1	Marktanalyse .....	446
9.3.2	Marktbeobachtung .....	446
9.3.3	Marktprognose .....	446
9.3.4	Methoden der Marktforschung .....	447
9.4	Absatzpolitische Instrumente .....	449
9.4.1	Produktpolitik .....	449
9.4.2	Preispolitik .....	449
9.4.3	Sortimentsgestaltung .....	450
9.4.4	Konditionen/Geschäftsbedingungen .....	450
9.4.5	Werbung/Public-Relations .....	450
9.4.6	Kundendienst .....	451
9.5	Marktorientierte Unternehmensplanung .....	451
9.5.1	Marketing-Konzeption .....	451
9.5.2	Marketing-Mix .....	452

## Themenkreis 10:

### Investition und Finanzierung

10.1	Begriffe und Zusammenhänge .....	453
10.1.1	Investition .....	453
10.1.2	Finanzierung .....	454
10.1.3	Investition und Finanzierung im Rechnungswesen .....	454
10.2	Investitionsplanung .....	455
10.3	Unternehmensfinanzierung .....	455
10.3.1	Bedarf eines Unternehmens an Finanzierungsmitteln .....	455
10.3.2	Sicherung der Finanzierungsmaßnahmen .....	456
10.3.3	Wirtschaftsplan eines Unternehmens als Grundlage der Liquiditätsplanung .....	457
10.3.4	Finanzierungsarten .....	462
10.3.5	Kreditarten .....	463
10.3.6	Kreditsicherheiten .....	464
10.4	Objektfinanzierung in der Wohnungswirtschaft .....	464
10.4.1	Finanzierung eines Bauvorhabens .....	464
10.4.2	Kreditgeber für die Finanzierung von Bauvorhaben .....	465
	– Hypothekenbanken .....	465
	– Geschäftsbanken und Sparkassen .....	465
	– Lebensversicherungsgesellschaften .....	466
	– Bausparkassen .....	467
10.4.3	Darlehensmerkmale und Darlehensabwicklung .....	471
10.4.3.1	Tilgungsarten .....	471
10.4.3.2	Einfluß des Beleihungswertes auf die Höhe des Darlehens .....	472
10.4.3.3	Darlehenskonditionen .....	474
	– Kosten des Darlehens .....	475
	– Zinsfestschreibung .....	476
	– Auszahlungszeitpunkte .....	477
10.4.3.4	Darlehensabwicklung .....	477
10.4.4	Staatliche Wohnungsbauförderung .....	478
10.4.4.1	Ziele der staatlichen Wohnungsbauförderung .....	478
10.4.4.2	Unterschiede zwischen öffentlich geförderten sozialen, steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungen .....	479

10.4.4.3	Verschiedene Förderungsmöglichkeiten .....	480
10.4.4.4	Staatliche Förderungsmaßnahmen nach dem II. WoBauG .....	481
	– Voraussetzungen und Folgen bei der Gewährung öffentlicher Mittel .....	482
	– Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen (§§ 88–88d II. WoBauG) .....	482
	– Staatliche Bürgschaften für den Wohnungsbau .....	482
	– Gewährung von Bausparprämien .....	483
	– Steuervergünstigungen für den Wohnungsbau .....	483
	– Gewährung von Wohngeld .....	484
	– Sonstige Förderungsmaßnahmen .....	484
10.4.4.5	Gesellschaftliche Bedeutung der Wohnungsbauförderung .....	484
10.4.4.6	Förderungsverfahren (Der Antrag) .....	484
10.4.4.7	Staatliche Auflagen während der Förderungsdauer .....	484
10.5	Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Mietwohnhäusern .....	485
10.5.1	Ziel der Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	485
10.5.2	Inhalte einer Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	485
10.5.3	Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus .....	486
10.5.4	Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem öffentlich geförderten sozialen Mietwohnhaus .....	486
10.5.5	Musterbeispiele für Wirtschaftlichkeitsberechnungen .....	486
10.5.5.1	Öffentlich geförderter sozialer Mietwohnungsbau – Förderung mit öffentlichem Baudarlehen und zusätzlicher Aufwendungshilfe – .....	487
10.5.5.2	Frei finanziertes Mietwohnungsbau .....	489
10.6	Ermittlung der laufenden finanziellen Belastung des Bauherrn bzw. Erwerbers einer Wohnung zur Selbstnutzung .....	501
10.6.1	Lastenberechnung bei staatlicher Förderung .....	501
10.6.1.1	Ziele der Lastenberechnung .....	501
10.6.1.2	Inhalt einer Lastenberechnung .....	501
10.6.1.3	Beispiel einer Lastenberechnung .....	502
	– Förderung mit öffentlichem Baudarlehen .....	502
10.6.2	Ermittlung der Belastung beim Erwerb eines bestehenden Einfamilienhauses zur Selbstnutzung .....	503
10.7	Finanzierung mittels Fonds .....	504
10.7.1	Investmentfonds .....	504
10.7.2	Offene und geschlossene Investmentfonds .....	505
10.7.3	Investitions- und Finanzierungsplan .....	506
10.7.4	Steuerliche Ergebnis- und Liquiditätsprognose .....	507

## Themenkreis 11:

### **Besondere Steuern der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**

11.1	Steuersystematik und Einkommensteuer .....	513
11.1.1	Überblick über die Steuersystematik .....	513
11.1.2	Überblick über die Einkunftsarten nach dem Einkommensteuergesetz .....	514
11.1.3	Ausgewählte Einnahmearten .....	515
11.1.4	Ausgewählte Ausgabearten/Werbungskosten .....	516
11.1.5	Anschaffungs- und Herstellungskosten, Basisbegriffe steuerlicher Bemessung ...	519
11.1.6	Absetzungsarten bei Vermietung von Gebäuden gem. § 7 Abs. 4, 5 EStG .....	523
11.1.7	Erhöhte Absetzungsarten bei Gebäuden im Einkommensteuerrecht bei Vermietung (§§ 7c, 7h, 7i, 7k EStG) .....	528
11.1.8	Ansatz von Sonderausgaben bei selbstgenutzten Wohnungen gemäß §§ 10e, 10f, 10h EStG .....	531
11.2	Umsatzsteuer .....	537
11.2.1	Umsatzarten nach dem Umsatzsteuergesetz .....	537
11.2.2	Übersicht zu Umsätzen nach der tatsächlichen Besteuerungsmöglichkeit .....	537
11.2.3	Anforderungsmerkmale an steuerbare Umsätze .....	538
11.2.4	Steuerpflichtige Umsätze .....	539

11.2.5	Steuerfreie Umsätze und Umsatzsteueroption .....	539
11.2.6	Besteuerung der Kleinunternehmer .....	541
11.3	Grunderwerbsteuer .....	543
11.3.1	Gegenstand der Grunderwerbsteuer .....	543
11.3.2	Grunderwerbsteuerbefreiungen/Steuervergünstigung .....	543
11.3.3	Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer .....	544
11.3.4	Nichtfestsetzung der Steuer bzw. Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung.....	544
11.4	Bewertungsgesetz .....	546
11.4.1	Steuersystematische Einordnung .....	546
11.4.2	Vermögensarten nach dem Bewertungsgesetz .....	546
11.4.3	Schwerpunkt der Betrachtung: Grundvermögen .....	546
11.4.4	Darstellung von Wertermittlungsverfahren beim Grundvermögen .....	548
11.4.5	Feststellungsarten für den Einheitswert beim Grundvermögen .....	551
11.5	Grundsteuer .....	554
11.5.1	Gegenstand der Grundsteuer .....	554
11.5.2	Bemessungsgrundlage der Grundsteuer .....	554
11.5.3	Erlaß der Grundsteuer .....	555
11.6	Vermögensteuer .....	557
11.6.1	Steuersystematische Einordnung .....	557
11.6.2	Voraussetzungen der Vermögensbesteuerung .....	557
11.6.3	Vermögensarten .....	558
11.6.4	Freibeträge und Freigrenzen .....	559
11.6.5	Grundvermögen im vermögensteuerlichen Wertansatz .....	559
11.6.6	Ablaufschema zur Vermögensteuerermittlung .....	559
11.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	561
11.7.1	Steuersystematische Einordnung .....	561
11.7.2	Voraussetzungen der Besteuerung .....	561
11.7.3	Freibeträge und Steuerklassen .....	561
11.7.4	Wert des steuerpflichtigen Erwerbs aus Schenkung/Erbschaft .....	562
11.7.5	Steuersätze der Erbschaft-/Schenkungssteuer .....	562
11.8	Fördergebietsgesetz .....	564
11.8.1	Allgemeine steuerliche Ansätze .....	564
11.8.2	Steuerliche Anforderungsprofile bei Investitionen in Immobilienobjekte zur Vermietung/Verpachtung im Privatvermögen .....	564

## Themenkreis 12:

### **Versicherungen**

12.1	Aufgaben der Versicherungen .....	569
12.2	Einteilung der Versicherungen .....	569
12.3	Versicherungsvermittler .....	571
12.3.1	Angestellte im Außendienst .....	572
12.3.2	Versicherungsvertreter .....	572
12.3.3	Versicherungsmakler .....	572
12.4	Versicherungsberater .....	573
12.5	Versicherungsvertrag .....	573
12.5.1	Pflichten des Versicherungsnehmers .....	573
12.5.2	Pflichten des Versicherers .....	574
12.5.3	Sonderheiten des Versicherungsvertrages .....	574
12.5.3.1	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB).....	574
12.5.3.2	Besondere Bedingungen .....	575
12.5.3.3	Klauseln .....	575

12.5.3.4	Individuelle Vereinbarungen .....	575
12.6	Vermögensversicherungen .....	576
12.6.1	Haftpflichtversicherung .....	576
12.6.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung .....	577
12.6.3	Bauherrenhaftpflichtversicherung .....	577
12.6.4	Privat-Haftpflichtversicherung .....	577
12.6.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung .....	578
12.6.6	Betriebshaftpflichtversicherung .....	578
12.6.7	Rechtsschutzversicherung .....	578
12.6.8	Vermögensschadenhaftpflichtversicherung .....	578
12.7	Sachversicherung .....	579
12.7.1	Verbundene Wohngebäudeversicherung .....	579
12.7.2	Verbundene Hausratversicherung .....	581
12.7.3	Feuerversicherung .....	581
12.8	Personenversicherung .....	582
12.9	Schadensregulierung .....	582
12.9.1	Sachverständigenverfahren .....	582
12.9.2	Versicherungswerte .....	583
12.9.3	Unterversicherung .....	585
12.9.4	Übersicherung .....	586
12.9.5	Doppelversicherung .....	586
12.9.6	Fälligkeit der Geldleistungen des Versicherers bzw. deren Verjährung .....	586
12.9.7	Teil- und Totalschaden am Beispiel einer Maschinenversicherung .....	586
12.9.8	Selbstbehalt .....	587
12.9.9	Repräsentanten .....	587
12.10	Versicherungsaufsicht .....	587
12.11	Organisation und Kontrolle des Versicherungswesens in einem Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft .....	588
12.11.1	Erkennen von Risiken und Erfassung des Versicherungsbedarfs .....	588
12.11.2	Abwicklung von versicherten Schäden .....	588
12.11.3	Kontrolle der Versicherungsverträge und der Schadensregulierungen .....	589
12.12	Ausblick .....	589

## Themenkreis 13:

### **Der Makler als Dienstleister am Immobilienmarkt**

13.1	Maklerfunktionen .....	592
13.2	Leistungsarten und Leistungsbereiche .....	596
13.3	Maklerbetrieb .....	600
13.3.1	Betriebsorganisation .....	600
13.3.2	Erlöse und Kosten .....	601
13.3.3	Prinzipien des Maklergeschäftes .....	603
13.3.4	Auftragsakquisition des Maklers .....	606
13.3.5	Objektanalyse .....	610
13.3.6	Das Maklerexposé .....	611
13.3.7	Werbung des Maklers .....	616
13.4	Vertragsvermittlung und Vertragsvorbereitung .....	622
13.4.1	Kaufvertragsvermittlung .....	622
13.4.2	Vorbereitung von Mietverträgen .....	625
13.5	Rechtsgrundlagen des Maklergeschäftes .....	629
13.5.1	Maklerprovision .....	629
13.5.2	Vereinbarungsgrenzen bei Vertragsformularen .....	633
13.5.3	Verwirkung des Provisionsanspruchs .....	635

13.5.4	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung .....	635
13.5.5	Ordnungsvorschriften .....	636
13.5.6	Makler im Wettbewerb .....	638

## Themenkreis 14:

### Technisches Grundwissen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

14.1	Vorbereiten der Baustelle .....	644
14.2	Einmessen des Gebäudes .....	644
14.3	Einrichten der Baustelle .....	644
14.4	Arbeiten im Erdbereich .....	644
14.4.1	Bodenerkundung – Beurteilungsgrundlagen für eine schadensfreie Gründung ....	644
14.4.2	Ausheben der Baugrube .....	645
14.4.3	Gründungen .....	646
14.4.3.1	Flachgründungen .....	646
14.4.3.2	Tiefgründungen .....	647
14.4.4	Verlegen der Entwässerungsleitungen .....	647
14.5	Rohbauarbeiten .....	649
14.5.1	Werkstoffe .....	649
14.5.1.1	Mauersteine .....	649
14.5.1.2	Mörtel und Beton .....	652
14.5.2	Wände .....	656
14.5.2.1	Kellerwände – Ausführungsgrundsätze für trockenes Kellermauerwerk und Möglichkeiten nachträglicher Schutzmaßnahmen gegen eindringende Feuchtigkeit .....	656
14.5.2.2	Außenwandsysteme – Beurteilungsgrundlagen für den Wärme- und Feuchtigkeitsschutz von Außenwänden – Möglichkeiten zur Verbesserung des Wärmeschutzes .....	658
14.5.2.3	Innenwände – Beurteilungsgrundsätze für einen ausreichenden Schallschutz bei Innenwänden – Grundsätze für den nachträglichen Einbau von Trennwänden ....	661
14.5.3	Geschoßdecken – Ausführungsgrundsätze und Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes .....	665
14.5.4	Dächer .....	668
14.5.4.1	Dachformen .....	668
14.5.4.2	Dachtragwerke – Technische Ausführung von Dachtragwerken – Beurteilungskriterien zum Dachgeschoßausbau .....	668
14.5.4.3	Eindeckwerkstoffe für geneigte Dächer .....	670
14.5.4.4	Dachaufbau geneigter Dächer – Technische Ausführung – Maßnahmen zur Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum .....	670
14.5.4.5	Das Flachdach – Beurteilungsgrundlagen für eine schadensfreie Ausführung – Ausführungsmöglichkeiten zur Nutzung und Begrünung von Dachflächen .....	671
14.6	Treppen .....	674
14.6.1	Steigungsverhältnis .....	674
14.6.2	Treppenformen .....	674
14.6.3	Sicherheitsvorschriften .....	674
14.7	Trinkwasserversorgung und Entwässerung .....	676
14.7.1	Trinkwasserversorgung .....	676
14.7.1.1	Trinkwassergewinnung und -verteilung .....	676
14.7.1.2	Grundsätze der Installation von Trinkwasserleitungen – Maßnahmen zur Modernisierung des Leitungssystems .....	676
14.7.2	Haus- und Grundstücksentwässerung .....	677
14.7.2.1	Arten der Kanalsysteme .....	677
14.7.2.2	Grundsätze zur störungsfreien Installation und Erweiterung von Entwässerungsanlagen im Haus .....	677

14.8	Elektroinstallation .....	680
14.8.1	Stromversorgung .....	680
14.8.2	Stromverteilung in Wohngebäuden .....	680
14.8.3	Elektroinstallation in Wohnungen – Grundlagen zur Ausstattung und nachträglichen Erweiterung des Leitungsnetzes .....	680
14.9	Heizungstechnik .....	682
14.9.1	Heizungssysteme .....	682
14.9.1.1	Einzelheizungen .....	682
14.9.1.2	Zentralheizungen – Grundsätze zur Ausführung eines modernen Heizungssystems – Umrüstungsmöglichkeiten einer Heizungsanlage .....	682
14.10	Türen und Fenster .....	688
14.10.1	Türen .....	688
14.10.1.1	Hauseingangstüren – Technische Ausführung einer modernen Haustür .....	688
14.10.1.2	Innentüren – Grundsätze für die Auswahl und Erneuerung von Innentüren .....	689
14.10.2	Fenster – Ausführung und Möglichkeiten zur Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes bei Fenstern .....	689
14.11	Oberflächengestaltung der Bauteile von Alt- und Neubauten – Werkstoffe und technische Ausführung .....	692
14.11.1	Möglichkeiten der Wertverbesserungen durch Wand- und Bodenbeläge .....	692
14.11.1.1	Beläge aus Natur- und Betonwerksteinplatten .....	692
14.11.1.2	Beläge aus keramischen Werkstoffen .....	693
14.11.1.3	Beläge aus Holz, Holzwerkstoffen und Textilien .....	693
14.11.2	Gestaltung der Räume durch Beschichtungen (Putze und Anstriche) .....	695
14.11.2.1	Putze .....	695
14.11.2.2	Anstriche .....	695
14.11.3	Gestaltung der Räume durch Wandbekleidungen (Tapeten) .....	696
14.12	Grundlagen des ökologischen Bauens .....	698
14.12.1	Planen eines Gebäudes unter ökologischen Gesichtspunkten .....	698
14.12.1.1	Die Planung der Form, Größe und Gestaltung eines Gebäudes .....	698
14.12.1.2	Auswahl der Werkstoffe und Konstruktionen .....	699
14.12.1.3	Die Planung der „Haustechnik“ unter ökologischen Gesichtspunkten .....	699
14.12.2	Grundsätze zur Entsorgung von Baustoffen .....	700
Literaturverzeichnis .....		703
Sachwortregister .....		707