

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers.....	V
Zuordnung der Lehrinhalte.....	XXIX
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII

Kapitel 1

Grundlagen – Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft

Grundorientierung	3
Naturschutz und Siedlungswesen	6
1.1 Geschichtliche Rahmenbedingungen.....	7
1.1.1 Die Bevölkerungsentwicklung im 19. Jahrhundert.....	7
1.1.2 Die Wohnungsfrage.....	9
1.2 Die Entwicklungsgeschichte der Immobilienwirtschaft bis zur Gegenwart.....	12
1.2.1 Das Entstehen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft.....	12
1.2.2 Wohnungswirtschaft im 20. Jahrhundert.....	14
1.2.2.1 Die Folgen des Ersten Weltkrieges.....	14
1.2.2.2 Periode des „Dritten Reiches“	15
1.2.2.3 Die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg	17
1.2.2.4 Fakten des Systemsvergleichs.....	20
1.2.2.5 Wohnraumförderung heute	21
1.2.2.6 Das Ende der gesetzlich normierten Wohnungsgemeinnützigkeit	21
1.2.2.7 Die Neugliederung der Wohnungsunternehmen.....	22
1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen.....	24
1.3.1 Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung.....	24
1.3.2 Makler-Bauträger-Verordnung	25
1.3.2.1 Pflichten bei der Ausübung des Gewerbes	26
1.3.2.2 Die Überprüfung immobilienwirtschaftlicher Betriebe	27
1.3.2.3 Geeignete Prüfer.....	28
1.3.2.4 Gegenstand der Prüfung	28
1.4 Rechtsformen und Kapitalstrukturen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen... ..	29
1.4.1 Rechtsformen im Überblick	29
1.4.2 Merkmale der am häufigsten anzutreffenden Unternehmensformen	30
1.4.2.1 Einzelunternehmen	30
1.4.2.2 Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) und Unternehmensgesellschaft (UG)	31
1.4.2.3 Eingetragene Genossenschaft (e.G.).....	32
1.5 Unterschiede der Rechtspositionen und Risiken zwischen Trägern von Vorhaben, Betreuern, Beratern und Maklern.....	33
1.6 Geschäftsfelder immobilienwirtschaftlicher Unternehmen – ein Überblick.....	35
1.6.1 Immobilienwirtschaftliche Projektentwicklung/Bauträgerschaft	35
1.6.1.1 Zum Begriff der Projektentwicklung	35
1.6.1.2 Felder der Machbarkeitsstudie	35
1.6.2 Durchführung von Bauvorhaben durch Bauträger – Projektmanagement.....	36
1.6.2.1 Am Bau beteiligte Unternehmen	36
1.6.2.2 Verbraucherschützende Vorschriften bei Bauträgern.....	38
1.6.2.3 Leistungen des Bauträgers	40
1.6.2.4 Aufzeichnungs- und Informationspflichten des Bauträgers.....	41

1.6.2.5	Vergütung des Bauträgers.....	42
1.6.2.6	Versicherungsbedarf des Bauträgers.....	42
1.6.3	Baubetreuung und Projektsteuerung.....	43
1.6.3.1	Die wirtschaftliche Baubetreuung.....	44
1.6.3.2	Haftung des Baubetreibers.....	45
1.6.3.3	Verjährung im Baubetreuungsgeschäft.....	46
1.6.3.4	Versicherung des Baubetreibers.....	47
1.6.3.5	Vergütung des Baubetreibers.....	48
1.6.3.6	Der Projektsteuerer.....	48
1.6.4	Vermittlung von Verträgen über Immobilien.....	49
1.6.5	Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum.....	50
1.6.6	Objektbetreuung (Miethausverwaltung).....	52
1.6.6.1	Grundgedanken der Objektbetreuung.....	52
1.6.6.2	Wohnungsbestände und Bedarf an Objektbetreuungsleistungen.....	53
1.6.6.3	Leistungsbereiche der Objektbetreiber.....	56
1.6.6.4	Der Miethausverwaltervertrag, Verwaltervergütung.....	58
1.6.6.5	Rechnungslegung, Abrechnung.....	61
1.6.6.6	Vertretungsbefugnisse, Verwaltungsvollmacht.....	61
1.6.6.7	Haftung des Objektbetreibers.....	63
1.6.7	Immobilieninvestment und Assetmanagement.....	65
1.6.7.1	Offene Immobilienfonds.....	65
1.6.7.2	Geschlossene Immobilienfonds und andere Vertriebsformen.....	66
1.6.7.3	Immobilienleasinggesellschaften.....	67
1.6.7.4	Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs.....	67
1.6.8	Immobilienwirtschaftliche Unternehmen als Partner der Kommunen.....	68
1.6.8.1	Mitwirkung bei der Bebauungsplanung, der Bodenordnung und der Baulanderschließung (Baulandproduktion).....	69
1.6.8.2	Verträge im Zusammenhang mit Einheimischenmodellen.....	72
1.6.8.3	Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen.....	73
1.6.8.4	Mitwirkung bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.....	73
1.6.9	Unternehmerische und kommunale Bodenbevorratung.....	76
1.6.10	Beschaffung von Finanzierungsmitteln.....	76
1.6.11	Die Bewirtschaftung von Gebäuden.....	77
1.6.12	Vertrieb (Vermietung und Verkauf).....	78
1.7	Verbände.....	79
1.7.1	Spitzenverbände.....	82
1.7.2	Verbände für Immobilien- und Wohnungsunternehmen.....	83
1.7.2.1	GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	83
1.7.2.2	BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.	85
1.7.2.3	Bundesvereinigung der Landesentwicklungs- und Immobiliengesellschaften e. V.	85
1.7.3	Verbände immobilienwirtschaftlicher Marktleistungsträger.....	86
1.7.3.1	Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.	86
1.7.3.2	BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V.	87
1.7.3.3	b.v.s. Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.	88
1.7.4	Verwalterverbände.....	88
1.7.4.1	Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV).....	88
1.7.4.2	BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V.	89
1.7.4.3	Cre.net Deutschland e. V.	90
1.7.5	Facility-Management-Verbände.....	90
1.7.5.1	International Facility Management Association (IFMA).....	90
1.7.5.2	German Facility Management Association (GEFMA).....	90
1.7.6	Interessenverbände der Mieter bzw. Vermieter.....	91
1.7.6.1	Deutscher Mieterbund e. V. (DMB).....	91

1.7.6.2	Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. Haus und Grund.....	91
1.7.6.3	Verband Wohneigentum e. V. (bis 2005 Deutscher Siedlerbund e. V. Gesamtverband für Haus- und Wohneigentum).....	92
1.7.6.4	Ring Deutscher Siedler RDS e. V.	94
1.7.7	Bausparkassenverbände	94
1.7.7.1	Verband der Privaten Bausparkassen e. V.	94
1.7.8	Immobilienverbände mit konfessioneller Ausrichtung.....	94
1.7.8.1	ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V.	94
1.7.8.2	KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V. Bundesverband für Wohnungs- und Städtebau	95
1.7.9	Immobilienverbände zur Politikberatung.....	95
1.7.9.1	Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.	95
1.7.9.2	vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung	95
1.7.10	Verbände mit Sonderstatus	96
1.7.10.1	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Deutschland.....	96
1.7.10.2	Urban Land Institute (ULI)	96
1.7.10.3	Weitere Verbände	96
1.8	Ethik.....	97
1.8.1	Grundsätzliche Überlegungen.....	97
1.8.2	Praxisbeispiel für Berufs- und Standesregeln	100
1.8.3	Moral – Ethik – Korruption	104
1.9	Der Boden in der Volkswirtschaft.....	105
1.9.1	Der Boden als wirtschaftliches Gut	106
1.9.2	Bodennutzung	108
1.9.3	Ordnungs- und Planungsinstanzen	112
1.9.4	Der Boden als Standort	116
1.9.5	Der Immobilienmarkt.....	118
1.9.6	Versorgungssysteme	119
1.9.7	Strukturmerkmale des Immobilienmarktes	120
1.9.7.1	Teilmärkte nach dem Entwicklungszustand.....	121
1.9.7.2	Teilmärkte nach immobilienwirtschaftlichen Nutzungskriterien.....	123
1.9.7.3	Teilmärkte nach Vertragskriterien.....	125
1.9.7.4	Teilmärkte nach räumlichen Kriterien	126
1.9.8	Organisation des Immobilienmarktes.....	130
1.9.9	Bestimmungsgründe von Angebot und Nachfrage	133
1.9.10	Die Preisbildung auf dem Immobilienmarkt	133
1.9.10.1	Der Marktpreis	133
1.9.10.2	Preisbindung.....	135
1.10	Allgemeine volkswirtschaftliche Aspekte	137
1.10.1	Vom homo oeconomicus zum realen Menschen.....	138
1.10.2	Ethik als Schranke für opportunistisches Handeln	138
1.10.3	Angebot und Nachfrage – Marktformen.....	139
1.10.4	Stärkung des Leistungswettbewerbs.....	141
1.10.5	Konjunkturen.....	142
1.10.6	Geldpolitik der Europäischen Zentralbank	143
1.10.7	Konjunktursteuerung durch die Wirtschaftspolitik.....	144
1.10.8	Außenwirtschaft.....	145
1.10.9	Zahlungsbilanz 2013	146

Kapitel 2

Unternehmensführung und Personalwirtschaft in Unternehmen der Immobilienwirtschaft

2.1	Unternehmensführung	149
2.1.1	Führungsaufgaben	150
2.1.2	Führungsziele zur Erreichung von Unternehmenszielen	150
2.1.3	Führungsstile	152
2.1.4	Management-Techniken	152
2.1.5	Corporate Governance	156
2.2	Personalwirtschaft	160
2.2.1	Personalplanung	160
2.2.2	Personalbeschaffung und -auswahl	161
2.2.3	Personaleinsatz	161
2.2.4	Personalbeurteilung	162
2.2.5	Personalentlohnung	163
2.2.6	Personalentwicklung	164
2.2.6.1	Aus- und Fortbildung in der Immobilienwirtschaft	164
2.2.6.2	Berufsqualifikationen für Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland	168
2.2.7	Personalerhaltung und Personalentwicklung	169

Kapitel 3

Unternehmenssteuerung, Unternehmenskontrolle, Unternehmensfinanzierung

3.1	Unternehmenssteuerung und Unternehmenskontrolle	173
3.1.1	Zielsetzungen eines Unternehmens	173
3.1.1.1	Monetäre Ziele	173
3.1.1.2	Nichtmonetäre Ziele	173
3.1.2	Unternehmenssteuerung	174
3.1.3	Qualitätsmerkmale eines Immobilienunternehmens	174
3.1.4	Kriterien zur Beurteilung der Bonität eines Immobilienunternehmens	175
3.1.5	Kennzahlen eines Unternehmens	177
3.1.5.1	Arten von Kennzahlen	177
3.1.5.2	Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	178
<u>3.1.6</u>	Typische Kennzahlen von Immobilienunternehmen	184
3.1.7	Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung	192
3.1.8	Unternehmenssteuerung im Rahmen des Unternehmens-Ratings	193
3.1.9	Auswertung aktueller Kennzahlen zum Erkennen von Risiken bei Wohnungsunternehmen	195
3.1.10	Unternehmenssteuerung mit dem Einsatz der Balanced Scorecard	195
3.1.11	Bilanzierungsgrundsätze sowie Pflichten bei der Erstellung von Jahresabschlüssen	196
3.1.12	Erstellung von Handels- und Steuerbilanzen	199
3.1.13	Unternehmenssteuerung im Rahmen der Bilanzpolitik	200
3.1.13.1	Aussagefähigkeit von Bilanzen	201
3.1.13.2	Bewegungsbilanz	201
3.1.13.3	Kapitalflussrechnung	201
3.1.14	Finanzwirtschaftliche Vorschau eines Unternehmens	203
3.1.14.1	Funktion und Inhalt eines Wirtschaftsplanes	203
3.1.14.2	Erfolgsplan	204
3.1.14.3	Bauplan	204
3.1.14.4	Finanzplan	204
3.1.14.5	Liquiditätsplan	204

3.1.15	Ein Modell zur Steuerung eines Immobilienunternehmens	205
3.2	Betriebsergebnisrechnungen und Deckungsbeitragsrechnungen	207
3.2.1	Betriebsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung	207
3.2.2	Betriebsergebnisrechnungen in der Kosten- und Leistungsrechnung	209
3.2.3	Deckungsbeitragsrechnungen.....	210
3.3	Überwachungssysteme und Überwachungsinstanzen von Unternehmen	214
3.3.1	Interne Überwachungssysteme	214
3.3.2	Interne Revision	215
3.3.3	Ziele und Aufgaben der Internen Revision.....	215
3.3.4	Maßnahmen der Internen Revision in der Immobilienwirtschaft.....	216
3.3.5	Prüfung des Jahresabschlusses.....	217
3.4	Portfoliomanagement in der Immobilienwirtschaft.....	217
3.4.1	Begriff Portfoliomanagement	217
3.4.2	Ziel des Portfoliomanagements	218
3.4.3	Entstehung der Portfoliomethoden	218
3.4.4	Vorteile einer Portfolioanalyse.....	219
3.4.5	Arbeitsschritte zur Erstellung einer Portfolioanalyse	219
3.4.6	Methoden und Modelle zur Portfolioanalyse des Immobilienbestandes.....	220
3.4.6.1	Portfolio-Matrix der Boston-Consulting-Group (BCG-Matrix)	221
3.4.6.2	Portfolio-Matrix nach McKinsey.....	223
3.4.7	Anwendungsmöglichkeiten der Portfoliomethoden für die Immobilienwirtschaft	224
3.4.8	Unternehmensentscheidungen aufgrund einer Portfolioanalyse	225
3.5	Investition und Unternehmensfinanzierung	226
3.5.1	Investition.....	226
3.5.1.1	Begriff	226
3.5.1.2	Investitionsgründe.....	226
3.5.1.3	Investitionsarten	227
3.5.2	Finanzierung	227
3.5.2.1	Begriff	227
3.5.2.2	Investition und Finanzierung im Rechnungswesen.....	227
3.5.3	Investitionsplanung.....	228
3.5.3.1	Investitionen bei Immobilienunternehmen.....	229
3.5.3.2	Investitionsziele bei Immobilienunternehmen	229
3.5.3.3	Investitionsanlässe und Investitionsmaßnahmen	229
3.5.3.4	Auswahlkriterien für Investitionen.....	230
3.5.3.5	Rechenverfahren zur Auswahl von Investitionen	230
3.5.4	Unternehmensfinanzierung.....	237
3.5.4.1	Bedarf eines Unternehmens an Finanzierungsmitteln.....	237
3.5.4.2	Sicherung der Finanzierungsmaßnahme	238
3.5.4.3	Der Wirtschaftsplan als Grundlage der Liquiditätsplanung	240
3.5.4.4	Finanzierungsarten	245
3.5.4.5	Kreditarten.....	246
3.5.4.6	Kreditsicherheiten	247

Kapitel 4

Organisation, Information und Kommunikation

4.1	Organisation	251
4.1.1	Stellenbeschreibung.....	254
4.1.2	Dienstanweisung.....	255

4.1.3	Organisationshandbuch	257
4.1.4	Systeme, Modelle, Konzepte und Regelwerke.....	261
4.1.4.1	Arbeitssicherheit – Arbeitsschutzmanagementsysteme.....	263
4.1.4.2	Umweltmanagement-System	266
4.1.4.3	Qualitätsmanagement-Systeme – Umweltmanagement – Integriertes Management	267
4.2	Information und Kommunikation.....	269
4.2.1	IT-gestützte Informationssysteme	269
4.2.2	Datenpflege, Datensicherung und Datenschutz	271
4.2.2.1	Datenpflege.....	271
4.2.2.2	Datensicherung.....	272
4.2.2.3	Datenschutz	272
4.2.3	Computer Aided Facility Management (CAFM).....	275
4.3	Kommunikationsmittel	276
4.4	Fremdsprachen.....	276
Kapitel 5		
Controlling		
5.1	Einführung.....	281
5.1.1	Erläuterung am Beispiel einer Expedition	281
5.2	Grundlagen.....	283
5.2.1	Begriff und Abgrenzungen	283
5.2.1.1	Controlling und andere Überwachungsinstanzen.....	284
5.2.1.2	Controlling und interne Revision	284
5.3	Betrachtungsweisen des Controllings	285
5.3.1	Funktionale Betrachtungsweise.....	285
5.3.1.1	Planen als Grundlage	285
5.3.1.2	Steuerung der Leistungsprozesse	286
5.3.1.3	Koordination.....	287
5.3.1.4	Kontrolle	288
5.3.1.5	Controlling als funktionsübergreifendes System	289
5.3.2	Institutionale Betrachtungsweise	290
5.3.2.1	Controlling und Betriebsgröße	290
5.3.2.2	Betriebsgrößen immobilienwirtschaftlicher Unternehmen.....	292
5.3.2.3	Controllinggerechte Organisationsstruktur.....	294
5.3.2.4	Kostencontrolling der unternehmerischen Teilbereiche.....	299
5.3.2.5	Beispielhafte Einzelbereiche des Controlling.....	300
5.3.3	Zeitraumbezogene Betrachtungsweise des Controlling	302
5.3.3.1	Strategisches Controlling.....	303
5.3.3.2	Operatives Controlling	303
5.3.3.3	Taktisches Controlling	304
5.4	Zielausrichtungsfunktion des Controllings	305
5.4.1	Beispiele für operative Einzelziele in immobilienwirtschaftlichen Unternehmen	307
5.4.2	Oberziele und operatives Handeln	308

5.5	Unternehmensphilosophie, Unternehmensleitbild, Unternehmenskultur	309
5.6	Immobilienwirtschaftliche Geschäftsfelder unter Controllingaspekten	311
5.7	Controllinginstrumente Information und Berichtswesen	312
5.7.1	Informationsbeschaffung und -verarbeitung	313
5.7.2	Benchmarking	314
5.7.3	Kennzahlen	315
5.7.4	Grafiken.....	320
5.7.5	Berichtswesen.....	322

Kapitel 6

Grundlagen des Marketings

6.1	Einführung.....	327
6.2	Besonderheiten des Wohnungsmarktes	328
6.3	Marktforschung.....	330
6.3.1	Marktanalyse	330
6.3.2	Marktbeobachtung.....	333
6.3.3	Marktprognose	335
6.3.4	Methoden der Marktforschung	337
6.4	Absatzpolitische Instrumente.....	340
6.4.1	Objektpolitik	340
6.4.2	Preispolitik/Konditionen.....	342
6.4.3	Kommunikationspolitik.....	343
6.4.3.1	Corporate Identity	343
6.4.3.2	Werbung	344
6.4.3.3	Public Relations.....	351
6.5	Marketingplanung.....	352
6.5.1	Formulierung der Planziele.....	352
6.5.2	Marketing-Mix	354

Kapitel 7

Steuern bei Immobilien

7.1	Steuersystematik/steuerliche Grundbegriffe	359
7.1.1	Überblick zur Steuersystematik.....	359
7.1.2	Steuerliche Grundbegriffe.....	360
7.1.3	Einteilung der Steuern	362
7.1.4	Überblick über Einkunftsarten/Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte.....	363
7.1.4.1	Gewinneinkünfte/Überschusseinkünfte	363
7.1.4.2	Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte/Mindestbesteuerung	364
7.2	Einkommensteuer bei Immobilien zur Vermietung/Verpachtung bzw. zur betrieblichen Nutzung.....	364
7.2.1	Ausgewählte Einnahmearten.....	366
7.2.2	Ausgewählte Ausgabearten/Werbungskosten.....	367
7.2.3	Anschaffungs- und Herstellungskosten, Basisbegriffe steuerlicher Bemessungsgrundlage	370

7.2.3.1	Begriff Anschaffungskosten	370
7.2.3.2	Begriff Herstellungskosten	374
7.2.4	Absetzung für Abnutzung bei Gebäuden und Gebäudeteilen.....	380
7.2.4.1	Arten der Gebäudeabschreibung bei Immobilien	380
7.2.4.2	Normale lineare Gebäude-AfA gemäß § 7 Abs. 4 EStG.....	381
7.2.4.3	Degressive Abschreibung für Wohngebäude gemäß § 7, Abs. 5 EStG.....	387
7.2.4.4	Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden gemäß §§ 7h, 7i EStG.....	387
7.2.5	Überblick über Förderansätze zum selbst genutzten Wohneigentum.....	390
7.2.6	Förderung haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen, Handwerkerleistungen.....	392
7.2.6.1	Anknüpfungspunkte für eine Steuerermäßigung.....	392
7.2.6.2	Konzept für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse gemäß § 35a Abs. 1 EStG.....	393
7.2.6.3	Konzept für sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse/ haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a Abs. 2 EStG.....	393
7.2.6.4	Konzept für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs. 3 EStG	394
7.2.7	Förderung des selbst genutzten Wohneigentums durch „Wohn-Riester“.....	397
7.2.7.1	Grundkonzept für „Wohn-Riester“ im Überblick	397
7.2.7.2	Merkmale für die Altersvorsorgezulage bei „Wohn-Riester“ im Überblick.....	399
7.3	Umsatzsteuer.....	402
7.3.1	Grundlagen zur Umsatzsteuer im Überblick.....	402
7.3.2	Übersicht zu Umsätzen nach der tatsächlichen Besteuerungsmöglichkeit (§ 1 UStG).....	405
7.3.3	Ablaufschema zur Umsatzsteueroption, hier: Vermietung von Gewerbeimmobilien.....	410
7.4	Grunderwerbsteuer.....	411
7.4.1	Gegenstand der Grunderwerbsteuer.....	411
7.4.2	Allgemeine Ausnahmen von der Besteuerung.....	412
7.4.3	Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.....	412
7.4.4	Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung oder Änderung der Steuerfestsetzung.....	413
7.5	Grundsteuer.....	414
7.5.1	Gegenstand der Grundsteuer.....	414
7.5.2	Bemessung der Grundsteuer.....	415
7.5.3	Erlass der Grundsteuer.....	415
7.6	Bewertungsgesetz.....	416
7.6.1	Wertbegriffe des Grundvermögens nach dem Bewertungsgesetz.....	416
7.6.2	Einheitswert.....	417
7.6.3	Einheitswertermittlung beim Grundvermögen	419
7.6.3.1	Begriff/Umfang und Arten des Grundvermögens.....	419
7.6.3.2	Verfahren der Bewertung	420
7.7	Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Immobilien.....	423
7.8	Baubzugsteuer.....	427
7.9	Nützliche Internetadressen zu Steuern	429

Kapitel 8
Versicherungen

8.1	Risiko und Versicherungen.....	433
8.2	Aufgaben der Versicherungen	434
8.3	Einteilung der Versicherungen.....	434
8.4	Versicherungsvermittler	437
8.4.1	Versicherungsvertreter.....	438
8.4.2	Versicherungsmakler	439
8.5	Versicherungsberater	441
8.6	Versicherungsvertrag	442
8.6.1	Pflichten des Versicherungsnehmers	442
8.6.2	Pflichten des Versicherers	442
8.6.3	Sonderheiten des Versicherungsvertrages	443
8.6.3.1	Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB).....	443
8.6.3.2	Besondere Bedingungen	443
8.6.3.3	Klauseln.....	443
8.6.3.4	Individuelle Vereinbarungen.....	444
8.7	Vermögensversicherung.....	444
8.7.1	Haftpflichtversicherung.....	444
8.7.2	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung.....	445
8.7.3	Bauherren-Haftpflichtversicherung	445
8.7.4	Privat-Haftpflichtversicherung	446
8.7.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.....	446
8.7.6	Betriebshaftpflichtversicherung.....	447
8.7.7	Architekten-Haftpflichtversicherung	447
8.7.8	Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung.....	447
8.7.9	Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter (D+O-Versicherung)	448
8.7.10	Rechtsschutzversicherung	450
8.8	Sachversicherung	450
8.8.1	Verbundene Wohngebäudeversicherung.....	450
8.8.2	Verbundene Hausratversicherung	452
8.8.3	Elementarschaden-Versicherung	452
8.8.4	Bauleistungsversicherung	453
8.9	Personenversicherung	453
8.10	Schadensregulierung	454
8.10.1	Versicherungswerte	454
8.10.2	Unterversicherung.....	456
8.10.3	Überversicherung.....	456
8.10.4	Doppelversicherung	457
8.10.5	Fälligkeit der Geldleistungen des Versicherers bzw. deren Verjährung.....	457
8.10.6	Selbstbehalt.....	457
8.10.7	Repräsentanten	457

8.11	Organisation und Kontrolle des Versicherungswesens in einem Unternehmen der Immobilienwirtschaft.....	458
8.11.1	Erkennen von Risiken und Erfassung des Versicherungsbedarfs.....	459
8.11.2	Abwicklung von versicherten Schäden	459
8.11.3	Kontrolle der Versicherungsverträge und der Schadensregulierungen.....	459
8.11.4	Immobilienveräußerung und Versicherungen.....	460

Kapitel 9

Bautechnische Grundlagen

9.1	Maßnahmen zum Einrichten einer Baustelle.....	463
9.1.1	Bodenerkundung.....	463
9.1.2	Vorbereiten der Baustelle	464
9.1.2.1	Freimachen des Geländes	464
9.1.2.2	Einmessen des Gebäudes	465
9.1.2.3	Einrichten der Baustelle.....	465
9.2	Rohbauarbeiten	466
9.2.1	Gründungen	466
9.2.1.1	Flachgründungen	466
9.2.1.2	Tiefgründungen.....	467
9.2.2	Entwässerungsleitungen	467
9.2.3	Wände.....	468
9.2.3.1	Kelleraußenwände	468
9.2.3.2	Geschossaußenwände	470
9.2.3.3	Innenwände	478
9.2.4	Geschossdecken	481
9.2.4.1	Massivdecken aus Beton.....	482
9.2.4.2	Stahlbeton-Hohlplatten-/Ziegeldecken	482
9.2.4.3	Stahlbeton-Plattenbalken-/Rippendecken.....	483
9.2.5	Dächer.....	484
9.2.5.1	Dachformen	484
9.2.5.2	Dachtragwerke.....	485
9.2.5.3	Dachaufbau geeigneter Dächer	486
9.2.5.4	Flachdachkonstruktionen.....	488
9.2.5.5	Dachabdichtungswerkstoffe.....	489
9.2.6	Treppen	489
9.2.6.1	Das Steigungsverhältnis.....	490
9.2.6.2	Treppenformen.....	490
9.2.6.3	Sicherheitsvorschriften	490
9.2.6.4	Schallschutz bei Treppen und Treppenträumen	491
9.3	Technischer Ausbau	491
9.3.1	Haus- und Grundstücksentwässerung	491
9.3.1.1	Arten der Kanalnetze	492
9.3.1.2	Teile von Entwässerungsanlagen in Gebäuden	492
9.3.2	Trinkwasserversorgung	495
9.3.2.1	Trinkwassergewinnung	495
9.3.2.2	Trinkwasserverteilung.....	495
9.3.2.3	Trinkwassererwärmung	496
9.3.3	Elektroinstallation und Stromversorgung	496
9.3.3.1	Stromverteilung in Wohngebäuden.....	496
9.3.3.2	Elektroinstallation in Wohnungen.....	497
9.3.3.3	Kommunikationsanlagen	498
9.3.3.4	Gefahrenmeldeanlagen.....	498

9.3.3.5	Steuerungstechnik gebäudetechnischer Anlagen und Geräte.....	498
9.3.4	Heizungstechnik.....	500
9.3.4.1	Heizungssysteme.....	501
9.3.4.2	Bestandteile der Heizungsanlagen.....	502
9.3.4.3	Die Wärmeverteilung in Räumen.....	504
9.3.5	Lüftungsanlagen.....	506
9.3.5.1	Zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.....	506
9.3.5.2	Dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.....	507
9.3.6	Türen.....	507
9.3.6.1	Haustüren.....	507
9.3.6.2	Innentüren.....	508
9.3.7	Fenster.....	509
9.3.7.1	Die Verglasung.....	509
9.3.7.2	Fensterarten.....	510
9.3.8	Sonnenschutzeinrichtungen.....	510
9.4	Oberflächengestaltung der Bauteile (Rohbauveredelung).....	511
9.4.1	Wand- und Bodenbeläge.....	511
9.4.1.1	Beläge aus Natur- und Betonwerksteinplatten.....	511
9.4.1.2	Betonwerksteinplatten.....	512
9.4.1.3	Terrazzofußboden.....	512
9.4.1.4	Beläge aus keramischen Werkstoffen.....	512
9.4.1.5	Beläge aus Holz und Holzwerkstoffen.....	513
9.4.1.6	Beläge aus Textilien.....	514
9.4.1.7	Beläge aus ein- oder mehrschichtigen Bahnen- oder Plattenwaren.....	514
9.4.2	Beschichtungen (Putze und Anstriche).....	514
9.4.2.1	Putze.....	514
9.4.2.2	Anstriche.....	515
9.4.3	Wandbekleidungen (Tapeten).....	516

Kapitel 10

Immobilienentwicklung

10.1	Baurechtliche Grundlagen.....	521
10.1.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen.....	521
10.1.1.1	Bauleitplanung.....	524
10.1.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	533
10.1.2	Erschließung.....	538
10.1.2.1	Erschließungsanlagen.....	538
10.1.2.2	Erschließungsträger.....	538
10.1.2.3	Erschließungsbeiträge.....	540
10.1.2.4	Ermittlung der Erschließungskosten.....	541
10.1.2.5	Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen.....	542
10.1.3	Bodenordnung.....	546
10.1.3.1	Umlegung/Baulandumlegung.....	547
10.1.3.2	Vereinfachte Umlegung.....	547
10.1.3.3	Ablauf der Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB).....	548
10.1.4	Aufstellung eines Bebauungsplanes.....	549
10.2	Aufgaben und Stellung der am Bau beteiligten Personen.....	557
10.3	Bauvorbereitung.....	557
10.3.1	Der Architektenvertrag.....	558
10.3.2	Bauzeichnungen und Grundrisse.....	559

10.3.3	Das Architektenhonorar nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure).....	560
10.4	Baudurchführung.....	563
10.4.1	Übersicht vom Bauablauf bis zur Schlussabnahme	563
10.4.2	Grundlegende Bestimmungen von Bauordnungen.....	567
10.4.3	Die verschiedenen Arten der Vergabe von Bauleistungen.....	569
10.4.4	Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen	571
10.4.5	Das Führen des Baubuches	574
10.4.6	Versicherungsschutz während der Bauzeit	575
10.4.6.1	Bauleistungs-Versicherung (Bauwesen-Versicherung)	575
10.4.6.2	Bauherrenhaftpflicht.....	575
10.5	Bauabrechnung	576
10.6	Bauabnahme	576
10.7	Durchsetzung der Mängelbeseitigung während der Gewährleistungsfrist	577
Kapitel 11		
Objektfinanzierung		
11.1	Grundlagen der Objektfinanzierung.....	581
11.2	Kreditgeber für die Finanzierung von Bauvorhaben.....	581
11.2.1	Pfandbriefbanken (früher: Hypothekenbanken).....	582
11.2.2	Geschäftsbanken und Sparkassen	582
11.2.3	Lebensversicherungsgesellschaften	583
11.2.4	Bausparkassen	587
11.3	Darlehensmerkmale und Darlehensabwicklung	591
11.3.1	Tilgungsarten	592
11.3.2	Einfluss des Beleihungswertes auf die Höhe des Darlehens.....	594
11.3.3	Bonität von Darlehensnehmern und Darlehenshöhe.....	598
11.3.4	Darlehenskonditionen	599
11.3.5	Die Darlehensabwicklung	614
11.3.6	Moderne Finanzierungsvereinbarungen.....	615
11.3.6.1	Zinssicherungsmaßnahmen	615
11.3.6.2	Forward-Darlehen (oder Vorratsdarlehen) – Ausnutzen von niedrigen Zinssatzphasen.....	617
11.3.6.3	Konstantdarlehen von Bausparkassen – gleiche Raten und feste Zinssätze über eine lange Laufzeit	618
11.3.6.4	Endfälliges Darlehen mit Fondstilgung.....	621
11.3.6.5	Swap-Finanzierungen – das Ausnutzen von Zinsunterschieden	621
11.3.6.6	Alternative Finanzierungsmöglichkeiten – Ausnutzen der wirtschaftlichen Nachfragemacht.....	623
11.3.6.7	Allfinanz-Angebote für Privatkunden	624
11.4	Kalkulation des Mietpreises von frei finanzierten Wohnungen.....	625
11.4.1	Ziel der Kalkulation sowie Vorüberlegungen eines Investors	625
11.4.2	Vorüberlegungen zur Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung	626
11.5	Schema und Inhalte einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	626
11.6	Musterbeispiel einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus	628

11.6.1	Auswertung der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus	629
11.6.2	Ermittlung der Eigenkapitalrentabilität bei einem frei finanzierten Mietwohnhaus	634
11.6.3	Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	634
11.6.4	Investitionsrechnung und Eigenkapitalrentabilität mittels der dynamischen Investitionsrechnung	636
11.7	Staatliche Wohnraumförderung	638
11.7.1	Gesellschaftliche Bedeutung und gesetzliche Grundlagen.....	638
11.7.1.1	Staatliche Förderungsmöglichkeiten	639
11.7.2	Unterschiedliche Auswirkungen der Förderungsarten.....	646
11.7.3	Staatliche Wohnraumförderung (WoFG)	646
11.7.4	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG).....	647
11.7.4.1	Ziele und Förderungsgrundsätze des WoFG	647
11.7.4.2	Fördergegenstände	650
11.7.4.3	Fördermaßnahmen	650
11.7.4.4	Einkommengrenzen sowie Ausgleichszahlungen bei Fehlförderungen.....	650
11.7.4.5	Kooperationsverträge	651
11.7.4.6	Bindungen von Mietwohnungen	651
11.7.4.7	Bindungen bei der Vergabe von Mietwohnungen	651
11.7.4.8	Bindungen bei der Mietpreisbildung.....	652
11.7.4.9	Dauer der Bindungen	652
11.7.4.10	Die Übertragung von Bindungen auf andere Wohnungen.....	653
11.7.4.11	Bindungen für selbst genutztes Wohneigentum	653
11.8	Kalkulation des Verkaufspreises von Eigentumsmaßnahmen	653
11.8.1	Kapitalbindung bei der Finanzierung von Miet- und Verkaufsobjekten	653
11.8.2	Bauträgerkalkulation	654
11.8.3	Auswirkungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) auf die Kalkulation	657
11.8.4	Bedeutung der Zwischenfinanzierungszinsen für die Kalkulation des Verkaufspreises.....	659
11.8.5	Berechnung der Zwischenfinanzierungszinsen für die Verkaufskalkulation.....	659
11.9	Immobilienleasing.....	662
11.9.1	Wesen des Immobilienleasings	662
11.9.2	Immobilienleasing-Vertrag	663
11.9.2.1	Inhalt	663
11.9.2.2	Inhaltliche Unterschiede des Immobilienleasingvertrages zum Mietvertrag nach dem BGB.....	664
11.9.3	Finanzierung des Immobilienleasing-Objektes.....	666
11.9.4	Vorzüge des Leasings für einen Leasingnehmer	667
11.9.4.1	Finanzielle Aspekte	667
11.9.4.2	Leistungen des Leasinggebers	667
11.10	Immobilien zur Selbstnutzung und zur Geldanlage	668
11.10.1	Selbst genutzte Immobilien	668
11.10.1.1	Optimale Finanzierungen	671
11.10.1.2	Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit	672
11.10.1.3	Beispiele zur Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit	673
11.10.2	Immobilien als Geldanlage	676
11.10.2.1	Vermögen der privaten Haushalte in Deutschland	676
11.10.2.2	Rendite bei vermieteten Immobilien.....	677
11.10.2.3	Ermittlung der Eigenkapitalrendite.....	681

11.10.3	Sonstige Anlagemöglichkeiten in Immobilien	682
11.10.3.1	Indirekte Immobilienanlagen	682

Kapitel 12
Immobilienmanagement

12.1	Wohnraum- und Geschäftsraummietvertrag.....	700
12.1.1	Mietgegenstand.....	700
12.1.1.1	Wohnräume.....	700
12.1.1.2	Geschäftsräume	700
12.1.2	Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	701
12.1.3	Wohnraummietvertrag.....	702
12.1.3.1	Wohnungsarten und Vergabe.....	702
12.1.3.2	Zustandekommen des Mietvertrages.....	706
12.1.3.3	Parteien des Mietvertrages.....	707
12.1.3.4	Form des Mietvertrages	710
12.1.3.5	Verwendung von Formulärmietverträgen	711
12.1.3.6	Inhalt des Mietvertrages.....	714
12.1.3.7	Ausgewählte regelungsbedürftige Tatbestände.....	730
12.1.3.8	Mietvertrag und Hausordnung	750
12.1.3.9	Veränderungen der Parteien des Mietvertrages	754
12.1.3.10	Musterverträge.....	758
12.1.4	Geschäftsraummietvertrag.....	777
12.1.4.1	Vertragstypen.....	777
12.1.4.2	Bonitätsprüfung des Gewerberaummieters	779
12.1.4.3	Mietsicherheiten	779
12.1.4.4	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.....	779
12.1.4.5	Miethöhe bei Geschäftsräumen	781
12.1.4.6	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen	782
12.1.5	Anbahnung von Geschäftsraummietverträgen.....	784
12.2	Mietpreisanpassungen.....	786
12.2.1	Überblick	786
12.2.2	Änderung der Geschäftsraummiete	786
12.2.3	Änderung der Miete bei preisfreiem Wohnraum	791
12.2.3.1	Mieterhöhungsvereinbarung	792
12.2.3.2	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	792
12.2.3.3	Mieterhöhung bei Modernisierung.....	803
12.2.3.4	Veränderungen von Betriebskosten.....	811
12.2.3.5	Staffelmiete.....	813
12.2.3.6	Indexmiete	814
12.2.3.7	Sonderwohnräume.....	815
12.2.3.8	Mieterhöhung und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG).....	817
12.2.4	Mieterhöhung nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)	818
12.2.5	Grundzüge der Mietänderung bei öffentlich geförderten Wohnungen (Förderzusage bis 31.12.2001).....	820
12.2.5.1	Kostenmiete	820
12.2.5.2	Mietpreisänderung	821
12.2.5.3	Landesrechtliche Bestimmungen.....	830
12.3	Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	831
12.3.1	Überblick	831
12.3.2	Kündigungsschutz.....	831
12.3.3	Aufhebungsvereinbarung	831
12.3.4	Ordentliche Kündigung von Mietverträgen.....	832

12.3.4.1	Allgemeine Kündigungsregeln	832
12.3.4.2	Form der Kündigung und Inhalt des Kündigungsschreibens, Angabe von Kündigungsgründen.....	834
12.3.4.3	Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung.....	835
12.3.4.4	Kündigungsgrund	838
12.3.4.5	Teilkündigung.....	844
12.3.5	Beendigung zeitlich befristeter Mietverhältnisse und Mietverhältnisse mit Kündigungsausschluss.....	845
12.3.6	Auflösend bedingte Mietverhältnisse, Mietverhältnisse mit Verlängerungsklausel, Rücktrittsrecht, Ausübung einer Option.....	847
12.3.7	Außerordentliche Kündigung von Mietverträgen.....	848
12.3.7.1	Die außerordentliche Kündigung mit Frist.....	848
12.3.7.2	Die fristlose Kündigung von Wohnraum- und Geschäftsraum- mietverhältnissen.....	851
12.3.8	Stillschweigende Verlängerung.....	856
12.3.9	Veräußerung und Vertragsende.....	856
12.3.10	Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses.....	856
12.4	Überwachungsaufgaben.....	860
12.4.1	Überwachungsaufgaben im kaufmännischen Bereich.....	861
12.4.1.1	Überwachung des pünktlichen Mieteingangs.....	861
12.4.1.2	Verschiedene Arten von Mahnungen	861
12.4.1.3	Einhaltung erteilter Auflagen und Genehmigungen.....	862
12.4.1.4	Eigen- und Fremdverwaltung	862
12.4.1.5	Zentrale und dezentrale Wohnungsverwaltung.....	862
12.4.2	Überwachungsaufgaben im technischen Bereich.....	863
12.4.2.1	Nutzung von Sondereinrichtungen	863
12.4.2.2	Verfahren vom Eingang der Reparaturmeldung bis zur Mängelbeseitigung ...	863
12.4.2.3	Verpflichtung nach Werk- und Dienstvertrag.....	864
12.4.2.4	Kontrolle des Zustandes der Wohnungen.....	866
12.4.2.5	Vor- und Nachteile beim Abschluss von Wartungsverträgen.....	868
12.4.2.6	Einrichtung eigener Wartungsdienste	869
12.5	Mieter und Vermieter als Partner.....	870
12.5.1	Die Partner bei der Geschäftsraummiete.....	870
12.5.2	Die Partner bei der Wohnraummiete	870
12.5.2.1	Wohnklimabeeinflussung.....	870
12.5.2.2	Lösungswege zur Vermeidung von Spannungen zwischen Vermieter und Mieter	871
12.5.2.3	Gemeinschaftseinrichtungen	872
12.5.2.4	Beratung bei Mobiliar und „Hilfen im Alltag“.....	873
12.5.2.5	Möglichkeiten zur Schlichtung von Mieterstreitigkeiten	873
12.6	Betriebskosten/Nebenkosten bei Wohn- und Gewerberaum.....	874
12.6.1	Betriebskostenmanagement	874
12.6.2	Betriebskosten, die „Zweite Miete“.....	878
12.6.3	Mietrechtliche/verwaltungstechnische Ausgangslage für die Betriebskosten	883
12.6.4	Begriff Nebenkosten.....	884
12.6.5	Begriff Betriebskosten.....	884
12.6.6	Abgrenzung der Betriebskosten zu anderen Bewirtschaftungskosten	884
12.6.7	Merkmalsvergleich von Vereinbarungen über Betriebskosten/Nebenkosten von Wohnraum und Gewerberaum	886
12.6.8	Aufstellung der einzelnen Betriebskosten, Möglichkeiten der Kostenbegrenzung	889
12.6.8.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1 gemäß § 2 BetrKV)	889
12.6.8.2	Die Kosten der Wasserversorgung (Nr. 2 gemäß § 2 BetrKV).....	889

12.6.8.3	Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3 gemäß § 2 BetrKV).....	890
12.6.8.4	Die Kosten der Heizung (Nr. 4 gemäß § 2 BetrKV).....	891
12.6.8.5	Kosten der Warmwasserversorgung (Nr. 5 gemäß § 2 BetrKV).....	896
12.6.8.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6 gemäß § 2 BetrKV).....	897
12.6.8.7	Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs (Nr. 7 gemäß § 2 BetrKV).....	898
12.6.8.8	Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr (Nr. 8 gemäß § 2 BetrKV).....	898
12.6.8.9	Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9 zu § 2 BetrKV)..	899
12.6.8.10	Kosten der Gartenpflege (Nr. 10 zu § 2 BetrKV).....	900
12.6.8.11	Kosten der Beleuchtung (Nr. 11 zu § 2 BetrKV).....	901
12.6.8.12	Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12 zu § 2 BetrKV).....	901
12.6.8.13	Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13 zu § 2 BetrKV).....	901
12.6.8.14	Kosten für den Hauswart (Nr. 14 zu § 2 BetrKV).....	902
12.6.8.15	Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage (Nr. 15 zu § 2 BetrKV).....	904
12.6.8.16	Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Nr. 16 zu § 2 BetrKV).....	904
12.6.8.17	Sonstige Betriebskosten (Nr. 17 zu § 2 BetrKV).....	905
12.6.9	Objektbezogene Betriebskostenansätze im Benchmarking – Beispiele betrieblicher Praxis.....	905
12.6.10	Abrechnung der Betriebskosten/Nebenkosten.....	910
12.6.10.1	Wirtschaftlichkeit, Abrechnungszeitraum, Abrechnungseinheit, Kostenerfassung, Ausschlussfrist, Verjährung, Kontrollrechte, Einwendungsschluss.....	910
12.6.10.2	Anforderungen an eine Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung.....	912
12.6.10.3	Umlageschlüssel für Betriebskosten.....	913
12.6.11	Sonderfall Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten.....	914
12.6.11.1	Anwendungsbereich.....	914
12.6.11.2	Folgen der HeizKV.....	914
12.6.11.3	Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel.....	916
12.6.12	Beispiele für eine Betriebskostenabrechnung sowie eine Abrechnung über Heizung und Warmwasser.....	918
12.7	Bestandspflege und -erhaltung.....	923
12.7.1	Vorbemerkung.....	923
12.7.2	Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung als Gegenstand von Fördergesetzen.....	931
12.7.3	Rechtliche Grundlagen.....	932
12.7.4	Schönheitsreparaturen als Teil der Instandsetzung.....	938
12.7.5	Abgrenzung der Schönheitsreparaturen von kleinen Instandhaltungen.....	942
12.7.6	Instandhaltung.....	943
12.7.6.1	Kosten der Instandhaltung.....	944
12.7.6.2	Planung, Organisation, Durchführung der Instandhaltung.....	944
12.7.6.3	Instandhaltung als technischer Oberbegriff von Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung.....	947
12.7.7	Instandsetzung.....	948
12.7.7.1	Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen.....	949
12.7.8	Modernisierung.....	949
12.7.8.1	Organisation und Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme.....	950
12.7.8.2	Mietermodernisierung.....	951
12.7.8.3	Energieeinsparung.....	952
12.7.9	Abgrenzung von Instandhaltung und Instandsetzung zur Modernisierung.....	953
12.7.10	Modernisierung, Sanierung (technischer Teil).....	953
12.7.11	Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen.....	954

12.7.11.1	Instandsetzung schadhafter Bauteile	954
12.7.11.2	Veränderung der Raumnutzung bei bestehenden Gebäuden	956
12.7.11.3	Verringerung des Primärenergiebedarfs (Q_p)	957
12.8	Bauliche Maßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz	961
12.8.1	Allgemeines	961
12.8.1.1	Der Begriff „Primärenergie“	961
12.8.1.2	Der Begriff „Endenergie“	961
12.8.2	Technische Umsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des Begriffs „Modernisierungsmaßnahmen“ (nach MietRÄndG).....	962
12.9	Energiemanagement – Wärmeschutz im Hochbau	963
12.9.1	Normative und rechtliche Grundlagen des Wärmeschutzes	963
12.9.2	Messgrößen für den Wärmeschutz.....	964
12.9.2.1	Relative Luftfeuchte/Taupunkttemperatur.....	964
12.9.2.2	Wärmeleitfähigkeit (λ).....	964
12.9.2.3	Wärmedurchlasswiderstand (R).....	965
12.9.2.4	Wärmedurchgangskoeffizient (U)	965
12.9.3	Energieeinsparverordnung (EnEV)	965
12.9.3.1	Bewertungsgrößen für die Beurteilung des Energiebedarfs von Gebäuden	966
12.9.3.2	Energiebedarfsausweis.....	967

Kapitel 13

Begründung und Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

13.1	Rechtsgrundlagen	971
13.1.1	Grundbegriffe	971
13.1.2	Sondereigentum, Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum, Verwaltungs-(Verbands-)vermögen	972
13.1.3	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	975
13.1.4	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	981
13.2	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters	994
13.2.1	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	994
13.2.1.1	Rechte und Pflichten gemäß §§ 13 und 14 WEG.....	994
13.2.1.2	Rechte und Pflichten aus Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG.....	996
13.2.1.3	Recht auf Nutzungen, Pflicht zur Lasten- und Kostentragung gemäß § 16 WEG	997
13.2.1.4	Verwaltungsrechte, Verwaltungspflichten der Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat.....	1005
13.2.2	Rechte und Pflichten des Verwalters.....	1015
13.2.2.1	Bestellung des Verwalters	1016
13.2.2.2	Der Verwaltervertrag.....	1017
13.2.2.3	Abberufung des Verwalters – Beendigung des Verwaltervertrags	1022
13.2.2.4	Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	1025
13.2.2.5	Entlastung und Haftung des Verwalters.....	1031
13.3	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Rechnungslegung.....	1032
13.3.1	Der Wirtschaftsplan	1032
13.3.2	Die Jahresabrechnung	1035
13.3.3	Die Rechnungslegung	1041
13.4	Die Wohnungseigentümerversammlung.....	1042
13.4.1	Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	1042
13.4.2	Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung	1044

13.5	Besondere rechtliche Regelungen	1056
13.5.1	Sondernutzungsrechte	1056
13.5.2	Beginn und Ende der Eigentümereigenschaft.....	1058
13.5.3	Die Veräußerungsbeschränkung.....	1059
13.5.4	Entziehung des Wohnungseigentums	1061
13.5.5	Gerichtliches Verfahren.....	1061
13.5.6	Das schriftliche Umlaufverfahren	1063
13.5.7	Hausgeldansprüche durchsetzen	1064
13.6	Konfliktmanagement.....	1069

Kapitel 14

Erwerb und Veräußerung von Immobilien

14.1	Rechtsgrundlagen	1075
14.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch als Informationsquellen	1076
14.1.1.1	Liegenschaftskataster	1076
14.1.1.2	Grundbuch und seine Einrichtungen	1083
14.1.1.3	Grundbucheintragungsverfahren	1089
14.1.1.4	Bedeutung des öffentlichen Glaubens und Eintragung von Widersprüchen.....	1093
14.1.2	Grundstücksbegriff und Grundstücksarten	1096
14.1.2.1	Grundstücksbegriff.....	1096
14.1.2.2	Grundstücksarten.....	1098
14.1.3	Bauleitpläne als Informationsgrundlage.....	1100
14.1.4	Rechte am Grundstück.....	1101
14.1.4.1	Eigentum am Grundstück.....	1102
14.1.4.2	Dingliche Rechte (Rechte Dritter), Vormerkungen	1103
14.1.4.3	Grundpfandrechte.....	1115
14.1.4.4	Rangfolge bei Eintragung mehrerer Rechte.....	1127
14.1.4.5	Rechte am Grundstück außerhalb des Grundbuchs	1128
14.1.5	Objekt- und Lageanalyse	1136
14.2	Grundstückskaufvertrag	1138
14.2.1	Form.....	1139
14.2.2	Inhalt des Grundstückskaufvertrages	1140
14.2.2.1	Beteiligte am Grundstückskaufvertrag	1140
14.2.2.2	Kaufgegenstand	1140
14.2.2.3	Kaufpreis	1140
14.2.2.4	Haftung des Verkäufers für Mängel.....	1144
14.2.2.5	Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr	1147
14.2.2.6	Kosten und Steuern	1147
14.2.3	Auflassung und Grundbucheintragung	1148
14.2.4	Mustervertrag.....	1151
14.2.4.1	Muster eines Grundstückskaufvertrages.....	1151
14.3	Erbaurechtsvertrag.....	1158
14.3.1	Begründung des Erbaurechts	1158
14.3.1.1	Rechtscharakter und wirtschaftliche Bedeutung	1158
14.3.1.2	Bestellung des Erbaurechts.....	1160
14.3.1.3	Inhalt des Erbaurechtsvertrages.....	1163
14.3.1.4	Übertragung und Belastung des Erbaurechts	1175
14.3.1.5	Beendigung des Erbaurechts.....	1175
14.4	Sonstige Erwerbsvorgänge.....	1177
14.4.1	Zuschlag in der Zwangsversteigerung	1177

14.4.1.1	Informationsbeschaffung.....	1177
14.4.1.2	Zwangsversteigerungsverfahren.....	1180
14.4.2	Freiwillige Grundstücksversteigerung.....	1192
14.4.3	Enteignungsverfahren nach Baugesetzbuch.....	1193
14.4.3.1	Zulässigkeit der Enteignung nach Baugesetzbuch §§ 85–92.....	1193
14.4.3.2	Entschädigung nach Baugesetzbuch §§ 93–103.....	1195
14.4.3.3	Enteignungsverfahren.....	1196
14.4.4	Verbindung und Teilung von Grundstücken.....	1197
14.4.4.1	Verbindung von Grundstücken.....	1197
14.4.4.2	Teilung von Grundstücken.....	1198
14.5	Grundstückswertermittlung.....	1199
14.5.1	Grundlagen der Wertermittlung.....	1200
14.5.2	Sachverständige.....	1200
14.5.2.1	Freie Sachverständige.....	1201
14.5.2.2	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.....	1201
14.5.2.3	Zertifizierte Sachverständige.....	1201
14.5.2.4	Chartered Surveyors.....	1202
14.5.2.5	Kollegialgremien.....	1202
14.5.3	Basisdaten für Wertermittlungen.....	1202
14.5.4	Wertermittlungsverfahren.....	1203
14.5.4.1	Marktwertermittlung.....	1203
14.5.4.2	Beleihungswertermittlung.....	1219
14.5.4.3	Bewertung für bilanzielle Zwecke.....	1220
14.5.4.4	Steuerliche Bewertung.....	1220
14.5.4.5	Internationale Gepflogenheiten.....	1221
14.5.5	Kosten der Grundstückswertermittlung.....	1222

Kapitel 15

Der Makler als Dienstleister am Immobilienmarkt

15.1	Maklerfunktionen.....	1226
15.1.1	Informationsfunktion.....	1227
15.1.2	Vermittlungsfunktion des Maklers.....	1229
15.1.3	Beratung als Maklerleistung.....	1230
15.2	Leistungsarten und Leistungsbereiche des Maklers.....	1231
15.2.1	Leistungsarten.....	1231
15.2.2	Leistungsbereiche.....	1232
15.2.3	Leistungsmatrix eines Maklerbetriebes.....	1234
15.3	Der Maklerbetrieb.....	1235
15.3.1	Betriebsorganisation.....	1235
15.3.2	Erlöse und Kosten im Maklergeschäft.....	1237
15.3.3	Prinzipien des Maklergeschäftes.....	1240
15.3.3.1	Erfolgsprinzip.....	1240
15.3.3.2	Prinzip der Entscheidungsfreiheit.....	1241
15.3.3.3	Prinzip der gegenseitigen Unabhängigkeit.....	1242
15.3.3.4	Neutralitätsprinzip.....	1243
15.3.3.5	Prinzip der Interessenidentität.....	1243
15.3.4	Auftragsakquisition des Maklers.....	1244
15.3.4.1	Objekt- und Interessentenakquisition.....	1244
15.3.4.2	Aktive und passive Auftragsakquisition.....	1244
15.3.4.3	Potentielle und aktuelle Marktteilnehmer.....	1245
15.3.4.4	Vorgang der Akquisition.....	1246

15.3.4.5	Maklervertragsabschluss	1246
15.3.5	Objektanalyse	1248
15.3.5.1	Zweck der Objektanalyse	1248
15.3.5.2	Gegenstände der Objektanalyse	1248
15.3.6	Das Maklerexposé	1250
15.3.6.1	Exposé als Mittel zur Sachinformation	1250
15.3.6.2	Exposé als Mittel zur Verstärkung der Markttransparenz	1252
15.3.6.3	Exposé als Mittel der Objektwerbung	1253
15.3.6.4	Exposé als Mittel der Firmenwerbung	1254
15.3.6.5	Exposéinhalt	1255
15.3.7	Der Maklerauftritt im Internet	1258
15.3.8	Anzeigenwerbung des Maklers	1259
15.3.8.1	Werbewirkung von Immobilieninseraten	1261
15.3.8.2	Werbeerfolgsanalyse	1263
15.4	Vertragsvermittlung und Vertragsvorbereitung	1264
15.4.1	Kaufvertragsvermittlung	1264
15.4.1.1	Vermittlungsmethoden	1264
15.4.1.2	Vertragsinhalte	1266
15.4.1.3	Vertragsparteien	1268
15.4.2	Vorbereitung von Mietverträgen	1269
15.4.2.1	Beschränkungen bei der Wohnungsvermittlung	1270
15.4.2.2	Mietvertragsinhalte	1271
15.4.2.3	Geschäftsraumvermittlung	1272
15.5	Rechtsgrundlagen des Maklergeschäfts	1273
15.5.1	Die Maklerprovision	1273
15.5.1.1	Maklervertrag	1274
15.5.1.2	Nachweis oder Vermittlung	1274
15.5.1.3	Hauptvertrag	1275
15.5.1.4	Ursachenzusammenhang	1276
15.5.1.5	Provisionshöhe	1277
15.5.2	Vereinbarungsbegrenzung bei Vertragsformularen	1278
15.5.3	Alleinauftragsformulare	1280
15.5.4	Der qualifizierte Alleinauftrag	1283
15.5.5	Verwirkung des Provisionsanspruchs	1285
15.5.6	Besonderheiten bei der Wohnungsvermittlung	1285
15.5.6.1	Provisionsverbote	1285
15.5.6.2	Weitere Beschränkungen bei der Wohnungsvermittlung	1287
15.5.7	Ordnungsvorschriften	1287
15.5.7.1	Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVG)	1287
15.5.7.2	Preisangabenverordnung	1288
15.5.7.3	Angebot von Darlehen	1289
15.5.7.4	Das Geldwäschegesetz	1290
15.5.8	Der Makler im Wettbewerb	1291
15.5.8.1	Wettbewerbsregeln der Verbände	1291
15.5.8.2	Vorschriften des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)	1292
15.5.8.3	Verfolgung unlauteren Wettbewerbs	1294
	Literaturverzeichnis	1297
	Stichwortverzeichnis	1311
	Die Autoren	1327