

Herausgegeben von  
Fritz Schmoll genannt Eisenwerth

weitere Autoren

Bernhard Bischoff

Anja Funk-Münchmeyer

Andreas Hollidt

Stephan Knabe

Jörn von der Lieth

Henning von Muellern

Uwe Preißler

Marc Schwade

Petra Sterner

Peter von Feldmann

Klaus-Martin Groth

Wolfdietrich Kalusche

Peter Krug

Clausjürgen Martini

Andreas H. Piel

Helmut Schmeitzner

Christine Seiler

# **Basiswissen Immobilienwirtschaft**

- Vermietung und Verwaltung
- Marketing und Maklerrecht
- Grundstück und Grundstückskauf
- Wertermittlung
- Immobilieninvestition, Immobilienfinanzierung
- Immobilienbesteuerung
- Planungs- und Baurecht
- Grundlagen der Bautechnik
- Projektentwicklung
- Unternehmensführung
- Staat und Markt

3., vollständig aktualisierte und erweiterte Auflage 2015

GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Berlin-Schöneberg

**Vahlen** Verlag Franz Vahlen, München

## Kapitel 1: Immobilienwirtschaft – eine Einführung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

<b>1</b>	<b>Immobilienwirtschaft: eine Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Gebrauchsanweisung für dieses Buch	3
1.2	Literatur, Lehre und Weiterbildung	6
1.3	Zum Entstehungszusammenhang	8
1.4	Was ist Immobilienwirtschaft?	8
1.5	Struktur der Immobilienbranche	12

## Kapitel 2: Vermietung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

<b>2.1</b>	<b>Bedeutung, Ziele, Grundlagen</b>	<b>25</b>
<b>2.2</b>	<b>Wohnräume</b>	<b>31</b>
2.2.1	Wohnungen ohne Sozialbindung	31
2.2.1.1	Mietvertrag, Vertragsabschluss, Vertragsgegenstand, Vertragsparteien	31
2.2.1.2	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	39
2.2.1.3	Miethöhe und Mieterhöhung	52
2.2.1.4	Instandhaltung, Instandsetzung, Bagatellreparaturen, Schönheitsreparaturen, Modernisierung	67
2.2.1.5	Betriebskosten	80
2.2.1.6	Sicherheiten	98
2.2.1.7	Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses	104
2.2.2	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	126
<b>2.3</b>	<b>Geschäftsräume</b>	<b>130</b>
2.3.1	Vertragstypen	131
2.3.2	Mietsache, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	135
2.3.3	Miethöhe, Modernisierung, Mieterhöhung	138
2.3.4	Anbahnung von Mietverhältnissen	144
2.3.5	Kündigungsregelungen und Herausgabe der gekündigten Räume	146

## Kapitel 3: Verwaltung

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth | Anja Funk-Münchmeyer | Christine Seiler

<b>3</b>	<b>Verwaltung</b>	<b>151</b>
<b>3.1</b>	<b>Verwaltung von Mietobjekten im Auftrag Dritter</b>	<b>152</b>
<b>3.2</b>	<b>Eigentumswohnanlagen</b>	<b>158</b>
3.2.1	Wohnungseigentum – was ist das?	160
3.2.2	Begründung und Aufhebung von Wohnungseigentum	163
3.2.3	Eigentümergeinschaft, Entziehung des Eigentums, Gemeinschaftsordnung	167
3.2.4	Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, Verwaltungsbeirat, Beschlüsse der Gemeinschaft	172
3.2.5	Aufgaben, Rechte und Pflichten des Verwalters	177
3.2.6	Ordnungsgemäße Verwaltung – was ist das?	185
3.2.7	Verwaltung der Gelder: Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	188
3.2.8	Eigentümerversammlung	195
3.2.9	Gerichtliche Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen	200
<b>3.3</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>201</b>
3.3.1	Absicherung des Eigentümers	201
3.3.2	Rechtliche Grundlagen	202
3.3.3	Versicherungsarten	209
3.3.3.1	Versicherungsschutz für Bestandsobjekte	209
3.3.3.2	Umwelt-Haftungs-Versicherung/Umweltschaden-Versicherung...	210
3.3.3.3	Verbundene Gebäude-Versicherung für Wohnobjekte	210
3.3.3.4	Gebäude-Versicherung für Gewerbeobjekte	212
3.3.3.5	Sicherungsscheine	214

3.3.3.6	Terrorversicherung	214
3.3.3.7	Versicherungsschutz für Bauvorhaben (Neubau und Umbau)	215
3.3.4	Schadenabwicklung	218
3.3.5	Kündigung und Neuabschluss von Versicherungsverträgen	219
3.3.6	Haftung und Absicherung des Immobilienverwalters	222
3.3.7	Versicherungsvermittlung	223

## **Kapitel 4: Immobilienmarketing / Maklerrecht**

Clausjürgen Martini | Henning von Muellern

<b>4</b>	<b>Immobilienmarketing</b>	<b>227</b>
<b>4.1</b>	<b>Einführung</b>	<b>227</b>
4.1.1	Begriff und Ausgangspunkt	227
4.1.2	Aufbau des Kapitels, Literatur	228
4.1.3	Geschichtliche Entwicklung des Immobilienmarktes	229
4.1.4	Notwendigkeit von Marketing	231
4.1.5	Ziele und Elemente des Marketings	233
<b>4.2</b>	<b>Der Kunde</b>	<b>235</b>
4.2.1	Der Kunde im Mittelpunkt	235
4.2.2	Zielgruppen	237
4.2.3	Kaufverhalten des Privatkunden	241
<b>4.3</b>	<b>Das Produkt</b>	<b>246</b>
4.3.1	Produktmerkmale und Produktdifferenzierung	246
4.3.2	Nutzungsspezifische Merkmale bebauter Grundstücke	250
4.3.3	Baugrundstücke und deren Entwicklung	258
4.3.4	Produktdienstleistung	261
4.3.5	Preispolitik	262
4.3.6	Produktimage	268
<b>4.4</b>	<b>Der Markt</b>	<b>270</b>
4.4.1	Marktsegmentierung	270
4.4.2	Marktentwicklung	271
4.4.3	Marktpotentiale	272
4.4.5	Markt- und Standortanalysen	276
<b>4.5</b>	<b>Die Vermarktung</b>	<b>287</b>
4.5.1	Vertriebskonzept	287
4.5.2	Ziele und Grundsätze der Kommunikation	290
4.5.3	Werbepotschaft und Instrumente der Kommunikation	292
4.5.4	Vertriebspartner	305
4.5.5	Budget und Controlling	309
<b>4.6</b>	<b>Maklerrecht</b>	<b>313</b>
4.6.1	Öffentliches Maklerrecht	314
4.6.1.1	Die Erlaubnispflicht des Maklergewerbes, § 34 c GewO	314
4.6.1.2	Ausübungsregelung: die MaBV	315
4.6.2	Ziviles Maklerrecht	317
4.6.2.1	Die gesetzliche Regelung, Grundlagen	317
4.6.2.2	Maklervertrag	318
4.6.2.3	Maklertätigkeit	337
4.6.2.4	Abschluss des Hauptvertrages (Kaufvertrag)	340
4.6.2.5	Ursächlichkeit der Maklertätigkeit für den Vertragsschluss	343
4.6.2.6	Kenntnis der Maklertätigkeit	345
4.6.2.7	Aufwendungsersatz gesondert vereinbaren	345
4.6.2.8	Pflichtverletzung des Maklers	346
4.6.2.9	Provisionsverlust, Verwirkung nach § 654 BGB	347
4.6.2.10	Spezialnorm: Das Wohnungsvermittlungsgesetz	348
4.6.2.11	Verbraucherrecht auch für Makler	350
4.6.3	Wettbewerbsrecht	362
4.6.3.1	Das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) 2008	362

4.6.3.2	Die Preisangabenverordnung (PAngV)	368
4.6.3.3	Das Telemediengesetz	-371
4.6.3.4	Unerlaubte Telefonwerbung	372

## **Kapitel 5: Grundstück und Grundstückskauf**

Uwe Preißler

<b>5.1</b>	<b>Zum Aufbau dieses Kapitels</b>	<b>377</b>
<b>5.2</b>	<b>Flurstück und Liegenschaftskataster, Grundstück und Grundbuch....</b>	<b>378</b>
5.2.1	Flurstück und Liegenschaftskataster	379
5.2.2	Grundstück und Grundbuch	384
5.2.3	Grundbuch, Grundbuchämter	386
<b>5.3</b>	<b>Eigentum, Erbbaurecht, Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht, Nießbrauch</b>	<b>404</b>
5.3.1	Eigentum und Besitz	405
5.3.2	Bruchteilseigentum – Wohnungs- und Teileigentum	405
5.3.3	Gesamthandseigentum – Erbengemeinschaft – GbR	406
5.3.4	Erbbaurecht	409
5.3.5	Nießbrauch – Wohnungsrecht – Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht	411
<b>5.4</b>	<b>Belastungen von Grundstücken mit Rechten, Lasten und Beschränkungen</b>	<b>413</b>
5.4.1	Grundpfandrechte	414
5.4.2	Andere dingliche Rechte	424
5.4.2.1	Dienstbarkeiten	424
5.4.2.2	Reallast	427
5.4.2.3	Vorkaufsrecht	428
5.4.3	Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs	429
5.4.3.1	Schuldrechtliches und gesetzliches Vorkaufsrecht, Wiederkauf, Ankaufsrecht	429
5.4.3.2	Baulasten	432
5.4.3.3	Schuldrechtliche Nutzungsrechte, Nachbarrecht	433
5.4.3.4	Besonderheiten in den neuen Bundesländern	435
5.4.3.5	Umweltaltlasten	437
5.4.4	Absolute Verfügungsbeschränkungen	440
<b>5.5</b>	<b>Eigentumswechsel, insbesondere Grundstückskauf</b>	<b>442</b>
5.5.1	Grundstückskauf – schuldrechtliches und dingliches Geschäft	443
5.5.2	Notarielle Beurkundung	443
5.5.3	Die Struktur des Grundstückskaufvertrags	447
5.5.4	Belastungen beim Grundstückskauf	459
5.5.5	Erwerb in der Zwangsversteigerung	464
<b>5.6</b>	<b>Bauträger und Bauträgervertrag</b>	<b>471</b>
5.6.1	Was ist ein Bauträger?	471
5.6.2	Bauträgervertrag: Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag, AGB	473
5.6.3	Sicherungsproblem des Bauträgerkunden	475
5.6.4	Die Struktur des Bauträgervertrags nach MaBV	477

## **Kapitel 6: Grundstückswertermittlung**

Bernhard Bischoff

<b>6.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>495</b>
6.1.1	Was ist der „Grundstückswert“?	497
6.1.2	Wertbegriffe des Grundstücksmarktes	498
6.1.3	Das Berufsbild des Wertermittlers	500
6.1.4	Zur Philosophie und Ethik der Grundstückswertermittlung	502
<b>6.2</b>	<b>Allgemeines zum Grundstücksmarkt</b>	<b>503</b>
6.2.1	Die Marktteilnehmer	505
6.2.2	Die Beobachtung des Grundstücksmarktes	506
<b>6.3</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung</b>	<b>507</b>

6.3.1	Grundstückswertermittlung im Baugesetzbuch (BauGB)	509
6.3.1.1	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	510
6.3.1.2	Kaufpreissammlung	514
6.3.1.3	Bodenrichtwerte	516
6.3.1.4	Definition des Verkehrswertes	520
6.3.2	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	524
6.3.3	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR)	526
6.3.4	Durchführungsverordnungen der Bundesländer zum Baugesetzbuch	527
6.3.5	Rechtsgrundlagen für die Ermittlung von Beleihungswerten	527
6.3.5.1	Pfandbriefgesetz	527
6.3.5.2	Beleihungswertermittlungsverordnung	528
6.3.6	Sonstige Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung	529
<b>6.4</b>	<b>Der Wert eines Grundstücks</b>	<b>530</b>
6.4.1	Die Entwicklungsstufen des Grund und Bodens	532
6.4.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	536
6.4.1.2	Bauerwartungsland	537
6.4.1.3	Rohbauland	539
6.4.1.4	Baureifes Land	540
6.4.2	Baulichkeiten	541
6.4.2.1	Alter der Gebäude, Lebensdauer, Restnutzungsdauer	541
6.4.2.2	Technik des Baues und der Baulichkeiten	546
6.4.2.3	Zustand des Gebäudes	547
6.4.3	Lage und Nutzung als Wertmerkmale	550
6.4.4	Rechtliche Belastungen eines Grundstücks	552
<b>6.5</b>	<b>Die Wertermittlungsverfahren</b>	<b>553</b>
6.5.1	Übersicht zu den Wertermittlungsverfahren	554
6.5.2	Die richtige Verfahrensauswahl	556
6.5.3	Ablauf einer Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	559
6.5.4	Grundsatz der Modellkonformität	560
6.5.5	Verfahren in der BelWertV	560
<b>6.6</b>	<b>Normierte Verfahren der ImmoWertV: Vergleichswertverfahren</b>	<b>561</b>
6.6.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens	562
6.6.2	Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	564
6.6.3	Ablauf des Vergleichswertverfahrens nach der Vergleichswertrichtlinie	566
6.6.4	Begriffe des Vergleichswertverfahrens nach VW-RL	567
6.6.4.1	Geeignete Kaufpreise	567
6.6.4.2	Vergleichsfaktoren	568
6.6.4.3	Statistische Methoden	569
6.6.4.4	Anpassung wegen abweichender Merkmale	569
6.6.4.5	Vergleichspreise	570
6.6.4.6	Vorläufiger Vergleichswert	570
6.6.4.7	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	570
6.6.4.8	Vergleichswert	570
6.6.5	Auswahl der Vergleichsfälle	571
6.6.6	Vergleichswertverfahren bei unbebauten Grundstücken	572
6.6.6.1	Auswahl der Vergleichsfälle	572
6.6.6.2	Informationen zu Vergleichsfällen	573
6.6.7	Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten	574
6.6.8	Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten Grundstücken...	579
6.6.9	Genauigkeit des Vergleichswertverfahrens	583
6.6.9.1	Prüfen der Vergleichsfälle	583
6.6.9.2	Standardabweichung	583
6.6.9.3	Statistische Überprüfung mit der 3-Sigma-Regel	585
6.6.9.4	Statistische Überprüfung mit den Variationskoeffizienten	586
6.6.9.5	Ermittlung eines Ausreißers	586
6.6.9.6	Korrektur der Vergleichsfälle	588

6.6.10	Indirektes Vergleichswertverfahren	590
	6.6.10.1 Wertermittlung mit einer einfachen linearen Regression...".	590
	6.6.10.2 Wertermittlung mit einer multiplen linearen Regression	593
6.6.11	Vergleichswertverfahren in der Beleihungswertermittlungsverordnung	596
<b>6.7</b>	<b>Normierte Verfahren der ImmoWertV: Ertragswertverfahren</b>	<b>596</b>
6.7.1	Beschreibung des Allgemeinen Ertragswertverfahrens	597
6.7.2	Beschreibung des Vereinfachten Ertragswertverfahrens	601
6.7.3	Gegenüberstellung der beiden Varianten des Ertragswertverfahrens	601
6.7.4	Elemente des Ertragswertverfahrens	603
	6.7.4.1 Rohertrag	603
	6.7.4.1.1 Ordnungsgemäße Bewirtschaftung	603
	6.7.4.1.2 Zulässige Nutzung	604
	6.7.4.1.3 Marktüblichkeit	604
	6.7.4.1.4 Jahresrohertrag	605
	6.7.4.2 Bewirtschaftungskosten	605
	6.7.4.2.1 Verwaltungskosten	605
	6.7.4.2.2 Betriebskosten	606
	6.7.4.2.3 Instandhaltungskosten	606
	6.7.4.2.4 Mietausfallwagnis	607
	6.7.4.2.5 Ansatz bei der Wertermittlung	608
	6.7.4.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	608
	6.7.4.4 Liegenschaftszinssatz	609
	6.7.4.4.1 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes	611
	6.7.4.4.2 Größe des Liegenschaftszinssatzes	611
	6.7.4.4.3 Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes	612
6.7.5	Ermittlung des Ertragswertes	613
6.7.6	Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodischer Erträge	615
6.7.7	Ertragswertverfahren in der BelWertV	616
6.7.8	Beispiel zur Ermittlung des Ertragswertes	617
6.7.9	Verkehrswert und Ertragswert	621
6.7.10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale...	623
<b>6.8</b>	<b>Normierte Verfahren der ImmoWertV: Sachwertverfahren</b>	<b>627</b>
6.8.1	Beschreibung des Sachwertverfahrens	628
6.8.2	Ermittlung des Bodenwertes	633
6.8.3	Ermittlung des Gebäudewertes	633
	6.8.3.1 Herstellungskosten	634
	6.8.3.2 Bruttogrundfläche	635
	6.8.3.3 Bruttorauminhalt	640
6.8.4	Normalherstellungskosten	640
	6.8.4.1 Normalherstellungskosten 1913 (NHK 13)	642
	6.8.4.2 Normalherstellungskosten 2995 (NHK 95)	644
	6.8.4.3 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)	650
	6.8.4.4 Normalherstellungskosten 2010	651
6.8.5	Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	655
6.8.6	Alterswertminderung	656
6.8.7	Ermittlung des Gebäudesachwertes	658
6.8.8	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	659
6.8.9	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	661
6.8.10	Genauigkeit des Sachwertverfahrens	662
6.8.11	Beispiel zum Sachwertverfahren	663
<b>6.9</b>	<b>Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:</b>	
	<b>Residualwertverfahren</b>	<b>668</b>
6.9.1	Voraussetzungen für die Anwendung des Residualverfahrens	668
6.9.2	Methode und Rechenweg des Residualverfahrens	669
6.9.3	Beispiel zum Residualverfahren	672
6.9.4	Aussagekraft des Residualverfahrens	676

6.9.5	Anwendungsbereich des Residualverfahrens	678
<b>6.10</b>	<b>Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung: Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode)</b>	<b>679</b>
6.10.1	Anwendungsbereich der DCF-Methode	680
6.10.2	Voraussetzungen für die Anwendung der DCF-Methode	680
6.10.3	Methode und Rechenweg der DCF-Methode	681
6.10.4	Beispiel zur DCF-Methode	683
6.10.5	Aussagekraft der DCF-Methode	687

## **Kapitel 7: Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung**

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

<b>7</b>	<b>Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung</b>	<b>691</b>
<b>7.1</b>	<b>Investition und Finanzierung – was ist das?</b>	<b>691</b>
<b>7.2</b>	<b>Bauinvestition</b>	<b>695</b>
7.2.1	Vorteilhaftigkeit einer Investition mit Investitionsrechnungen bewerten	700
7.2.2	Beurteilung des Investitionsrisikos	716
7.2.3	Risikosteuerung durch Portfolio-Technik	735
<b>7.3</b>	<b>Immobilienfinanzierung: Fremdmittel</b>	<b>742</b>
7.3.1	Darlehensvertrag: Abschluss, Kündigung, Zinsbindung	746
7.3.2	Darlehenskonditionen und Kreditsicherheiten	750
7.3.3	Darlehenskündigung und Zinsbindung	760
7.3.4	Sicherung gegen Zinsänderungsrisiken	764
7.3.5	Unterschiedliche Tilgungsarten	770
7.3.6	Bauzeitfinanzierung	780
7.3.7	Bausparen, staatliche Förderung des Wohneigentums, Lebensversicherungsdarlehen	782
7.3.8	Sonderformen: Direkte Kapitalmarktfinanzierung, Leasing, Mischformen zwischen Eigen- und Fremdkapital, Projektfinanzierung, Strukturierte Finanzierung	787
<b>7.4</b>	<b>Eigenmittel, Beteiligungskapital (Fonds, REIT, Immobilien-AG)</b>	<b>799</b>
<b>7.5</b>	<b>Bauträgerfinanzierung</b>	<b>819</b>
<b>7.6</b>	<b>Direkte Wohnungs- und Städtebauförderung</b>	<b>825</b>
7.6.1	Sozialer Wohnungsbau, soziale Wohnraumförderung	825
7.6.2	Sonstige direkte Förderungen	843

## **Kapitel 8: Immobilienbesteuerung**

Andreas Hollidt | Andreas Piel | Stephan Knabe

<b>8</b>	<b>Besteuerung von Immobilienbesitz</b>	<b>849</b>
<b>8.1</b>	<b>Besitzsteuern: Personensteuern: Einkommensteuer</b>	<b>851</b>
8.1.1	Einkunftsarten, Steuertarif	851
8.1.2	Überschussermittlung oder Vermögensvergleich als Besteuerungsgrundlage	856
8.1.3	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	863
8.1.4	Erhaltungsaufwand, Herstellungsaufwand, nachträglicher und anschaffungsnahe Herstellungsaufwand	866
8.1.5	Exkurs: Mietereinbauten bei Gewerberaum – Problem der steuerlichen Zurechnung	872
8.1.6	Werbungskosten der V+V und Wirkung „steuerlicher Verluste“	878
8.1.7	Exkurs: Einkunftsart und Rechtsform	889
<b>8.2</b>	<b>Besitzsteuern: Personensteuern: Körperschaftsteuer</b>	<b>891</b>
<b>8.3</b>	<b>Exkurs: Besteuerung von Anteilen an Immobilienfonds</b>	<b>898</b>
<b>8.4</b>	<b>Besitzsteuern: Personensteuer: Erbschaft- und Schenkungsteuer</b>	<b>903</b>
<b>8.5</b>	<b>Realsteuern</b>	<b>912</b>
<b>8.6</b>	<b>Gewerbsteuer</b>	<b>913</b>

8.7	<b>Realsteuer: Grundsteuer</b>	918
8.8	<b>Verkehrsteuern: Umsatzsteuer</b>	920
8.9	<b>Verkehrsteuer: Grunderwerbsteuer</b>	927

## **Kapitel 9: Öffentliches Baurecht**

Peter von Feldmann | Klaus-Martin Groth | Marc Schwade

<b>9.1</b>	<b>Einleitung</b>	935
9.1.1	Rechtsgrundlagen des öffentlichen Baurechts	935
9.1.2	Ziel der Darstellung	935
9.1.3	Weiterführende Literatur	935
9.1.4	Aufbau des Kapitels	935
<b>9.2</b>	<b>Grundrechtliche Eigentumsgarantie und ihre Grenzen</b>	936
<b>9.3</b>	<b>Allgemeines Städtebaurecht</b>	936
9.3.1	Städtebauliche Planwerke und ihre Bedeutung für die bauliche und sonstige Grundstücksnutzung	936
9.3.1.1	Bedeutung des Flächennutzungsplans für die Zulässigkeit von Vorhaben	938
9.3.1.2	Verbindlichkeit der Festsetzungen eines Bebauungsplans	941
<b>9.4</b>	<b>Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach bestehendem Bauplanungsrecht</b>	<b>941</b>
9.4.1	Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	942
9.4.1.1	Die Eigenart der näheren Umgebung – Einfügungserfordernis ...	942
9.4.1.2	Zulässigkeitsprüfung nach der Art der baulichen Nutzung	943
9.4.1.3	Zulässigkeitsprüfung nach dem Maß der baulichen Nutzung	944
9.4.1.4	Zulässigkeitsprüfung nach der Bauweise	944
9.4.1.5	Zulässigkeitsprüfung nach den überbaubaren Grundstücksflächen	944
9.4.1.6	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Vermeidung von Ortsbildbeeinträchtigungen	945
9.4.1.7	Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	945
9.4.1.8	Abweichung von Erfordernis des Einfügens	945
9.4.1.9	Klarstellung und Erweiterung des unbeplanten Innenbereichs durch Satzungen	946
9.4.2	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	946
<b>9.5</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund festgesetzter Bebauungspläne</b>	<b>947</b>
9.5.1	Funktion der Baunutzungsverordnung für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben	948
9.5.1.1	Bebaubarkeit nach der Art der baulichen Nutzung	949
9.5.1.2	Ergänzung der Zulässigkeitskataloge für Baugebiete	951
9.5.2	Gebot der Rücksichtnahme	952
9.5.3	Bebaubarkeit nach dem Maß der baulichen Nutzung	952
9.5.3.1	GRZ und GR	
9.5.3.2	Geschossfläche und Geschossflächenzahl	953
9.5.3.3	Baumasse und Baumassenzahl	954
9.5.3.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	954
9.5.4	Bebaubarkeit nach der Bauweise	954
9.5.5	Überbaubare Grundstücksfläche	955
9.5.6	Zulässigkeit von weiteren B-Planfestsetzungen	956
9.5.7	Zulässigkeit durch Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den B-Planfestsetzungen	957
9.5.7.1	Ausnahmen	957
9.5.7.2	Befreiungen	957
<b>9.6</b>	<b>Schaffung neuen Baurechts durch neue oder geänderte B-Pläne</b>	<b>960</b>
9.6.1	Allgemeine Voraussetzungen für die Aufstellung eines B-Plans	960

9.6.2	Besondere Anforderungen an die Aufstellung eines B-Plans	961
9.6.2.1	Anpassungsgebot	961
9.6.2.2	Entwicklungsgebot	961
9.6.2.3	Umweltprüfung	962
9.6.2.4	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	962
9.6.3	Aufstellungsverfahren	963
9.6.3.1	Aufstellungsbeschluss	963
9.6.3.2	Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung	963
9.6.3.3	Entwurfsphase	965
9.6.3.4	Endabwägung	966
9.6.3.5	Festsetzung des B-Plans und Gemeindefestsetzung	967
9.6.3.6	Beschleunigung durch Planreifeverfahren	968
9.6.3.7	Sicherung der Bauleitplanung	968
9.6.4	Der Vollzug von Bebauungsplanfestsetzungen	970
9.6.4.1	Städtebauliche Gebote	970
9.6.4.2	Städtebauliche Verträge	971
9.6.5	Sonderformen des B-Plans	972
9.6.5.1	Der vorhabenbezogene B-Plan	972
9.6.5.2	Bebauungspläne der Innenentwicklung	973
<b>9.7</b>	<b>Besonderes Städtebaurecht</b>	<b>974</b>
9.7.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	974
9.7.1.1	Sanierungsverfahren	975
9.7.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	976
9.7.3	Erhaltungssatzungen	977
9.7.3.1	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	977
9.7.3.2	Milieuschutz	977
9.7.3.3	Städtebauliche Umstrukturierungen	978
<b>9.8</b>	<b>Erschließung</b>	<b>978</b>
<b>9.9</b>	<b>Rechtsschutz gegen B-Pläne und sonstige Satzungen</b>	<b>978</b>
<b>9.10</b>	<b>Bauordnungsrecht</b>	<b>979</b>
9.10.1	Materielles Bauordnungsrecht	980
9.10.1.1	Begriffe und allgemeine Anforderungen an die Grundstücksnutzung	980
9.10.1.2	Abstandsflächen	982
9.10.1.3	Anforderungen an bauliche Anlagen	984
9.10.2	Formelles Bauordnungsrecht	985
9.10.2.1	Die am Bau Beteiligten	986
9.10.2.2	Bauaufsichtliche Prüfung der Rechtmäßigkeit von Bauvorhaben und Bauvorlagen	986
9.10.3	Rechtswirkungen der einzelnen Verfahrensarten	990
9.10.3.1	Geltungsdauer der Baugenehmigung	990
9.10.3.2	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	991
9.10.3.3	Rechtsstellung von Nachbarn im Genehmigungsverfahren	992

## **Kapitel 10: Die Baubeteiligten**

Peter Krug | Petra Sterner

<b>10.1</b>	<b>Weiterführende Literatur</b>	<b>997</b>
<b>10.2</b>	<b>Die Baubeteiligten</b>	<b>998</b>
10.2.1	Einleitung	998
10.2.2	Begriffsdefinitionen	999
<b>10.3</b>	<b>Grundsätzliche Zielkonflikte der Baubeteiligten</b>	<b>1003</b>
10.3.1	Zielkonflikte aufgrund differierender Interessenlagen	1003
10.3.2	Zielkonflikte aufgrund „bautypischer“ Handlungsweisen	1005
<b>10.4</b>	<b>Lösungsmöglichkeiten für Zielkonflikte der Baubeteiligten</b>	<b>1007</b>

10.4.1	Gesetzliche Ausgleichsmechanismen	1008
10.4.2	Vertragliche Ausgleichsmechanismen	1016
	10.4.2.1 Ausgleichsmechanismen im Verhältnis AG - Bauausführende....	1016
	10.4.2.2 Ausgleichsmechanismen im Verhältnis AG - Planer und sonstige Baubeteiligte	1038
10.4.3	Verfahrenstechnische Regelungen	1047

## **Kapitel 11: Technische Grundlagen des Bauens**

Helmut Schmeitzner | Reiner Miethke

<b>11.1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1057</b>
<b>11.2</b>	<b>Die Grundlagen der Standsicherheit</b>	<b>1059</b>
11.2.1	Die Belastung von Bauwerken	1059
11.2.2	Tragwerksmodelle und Tragwerkselemente	1061
11.2.3	Die Lastabtragung bei Hochbauten	1064
<b>11.3</b>	<b>Die Gründung von Hochbauten</b>	<b>1068</b>
11.3.1	Der Baugrund	1068
11.3.2	Baugruben	1069
11.3.3	Gründungsarten	1073
<b>11.4</b>	<b>Einführung in die Bauphysik</b>	<b>1075</b>
11.4.1	Wärmeschutz	1075
11.4.2	Feuchteschutz	1078
11.4.3	Schallschutz	1081
11.4.4	Sommerlicher Wärmeschutz	1086
11.4.5	Brandschutz	1088
<b>11.5</b>	<b>Bauwerkselemente im Hochbau</b>	<b>1092</b>
11.5.1	Außenwände	1092
11.5.2	Kelleraußenwände und ihre Abdichtung	1096
11.5.3	Innenwände	1099
11.5.4	Geschossdecken	1103
11.5.5	Geneigte Dächer	1108
11.5.6	Flachdächer	1114
11.5.7	Treppen	1119
11.5.8	Fenster und Türen	1122
<b>11.6</b>	<b>Technische Gebäudeausrüstung</b>	<b>1127</b>
11.6.1	Heizungstechnik	1127
11.6.2	Sanitärtechnik	1134
11.6.3	Lüftungstechnik	1144
11.6.4	Elektrotechnik	1148

## **Kapitel 12: Projektentwicklung von Immobilien**

Wolfdietrich Kalusche

Vorbemerkung

		1155
<b>12.1.</b>	<b>Grundlagen und Begriffe der Projektentwicklung</b>	<b>1155</b>
12.1.1	Faktoren der Projektentwicklung	1157
12.1.2	Formen der Projektentwicklung	1159
<b>12.2</b>	<b>Projektentwickler und weitere Beteiligte</b>	<b>1160</b>
12.2.1	Projektentwickler (Einsatzformen und Anforderungsprofil)	1161
12.2.2	Träger öffentlicher Belange und weitere am Projekt Beteiligte	1163
12.2.3	Bauherr (Investor) und Banken (Kreditgeber)	1166
12.2.4	Erwerber und Nutzer	1167
12.2.5	Architekt, Ingenieure und weitere an der Planung Beteiligte	1168
12.2.6	Ausführende Firmen und deren Unternehmenseinsatzformen	1170
<b>12.3</b>	<b>Leistungsbild und Teilaufgaben der Projektentwicklung</b>	<b>1170</b>
12.3.1	Standortanalyse und -prognose (Makro- und Mikrostandort)	1171

12.3.2	Marktrecherche (Nachfrager/Kunden und Konkurrenzangebote)	1173
12.3.3	Grundstücksakquisition und -Sicherung	1174
12.3.4	Nutzungskonzeption (Nutzerbedarfsprogramm, Funktions-, Raum- und Ausstattungsprogramm)	1175
12.3.5	Vorplanungskonzept	1177
12.3.6	Vermarktung	1178
12.3.7	Projektfinanzierung	1179
12.3.8	Immobilien-, Unternehmens- und Gesellschaftssteuern (Grunderwerb-, Gewerbe-, Körperschaft-, Einkommen-, Erbschaftsteuer)	1180
12.3.9	Kostenrahmen für Investitionen und Nutzungskosten im Hochbau	1181
12.3.10	Terminrahmen	1186
12.3.11	Ertragsrahmen	1187
12.3.12	Rentabilitätsanalyse	1188
12.3.13	Risikoanalyse und -prognose mit Stakeholderanalyse	1189
12.3.14	Entscheidungsvorbereitung	1190
<b>12.4</b>	<b>Hotelimmobilien als Gegenstand der Projektentwicklung</b>	<b>1192</b>
12.4.1	Systemische Betrachtung von baulichen Anlagen	1192
12.4.2	Hotelimmobilien	1192
12.4.3	Hotelbranche	1193
12.4.4	Zur Projektentwicklung von Hotels	1194

## **Kapitel 13: Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft**

Jörn von der Lieth

<b>13</b>	<b>Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft</b>	<b>1203</b>
<b>13.1</b>	<b>Ziel und Aufbau des Kapitels</b>	<b>1203</b>
<b>13.2</b>	<b>Was ist Unternehmensführung und was ist Immobilienwirtschaft?..</b>	<b>1208</b>
13.2.1	Modelle	1215
13.2.2	„Management by“-Ansätze	1216
13.2.3	Managementinstrumente und Führungskonzepte	1217
13.2.4	Was ist Immobilienwirtschaft?	1222
13.2.5	Besonderheiten des Immobilienmanagements	1223
<b>13.3</b>	<b>Spezialisierungsunterschiede, Größenstruktur und kritische Unternehmensgröße</b>	<b>1226</b>
<b>13.4</b>	<b>Ein Modell für die Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft</b>	<b>1234</b>
13.4.1	Die Einflussfaktoren	1234
13.4.2	Bedingungen, Größenklasse und Dimensionen	1245
13.4.3	Wie nutzt man das Modell in der Praxis?	1251
<b>13.5</b>	<b>Instrumente der Führung und Leitung</b>	<b>1253</b>
13.5.1	Immobilienwirtschaftliche Instrumente und Konzepte der Führung und Leitung	1254
13.5.2	Analyse und Definition des Geschäftsfeldes	1258
13.5.3	Das unternehmensziel	1263
13.5.4	Kennzahlengestützte Unternehmensführung	1268
13.5.5	Für die Leitung geeignete Kennzahlen	1270
13.5.6	Für die Führung geeignete Kennzahlen	1277
13.5.7	Die Menschen im Unternehmen	1281
	13.5.7.1 Mitarbeiterzufriedenheit	1281
	13.5.7.2 Funktionen und Berufsfelder	1286
13.5.8	Finanzen	1293
	13.5.8.1 Portfoliomanagement	1293
	13.5.8.2 Finanzierung	1299
13.5.9	Organisation	1304
13.5.10	Kommunikation und Wissen im Unternehmen	1317
	13.5.10.1 Unternehmensinterne persönliche Kommunikation	1318

13.5.10.2 Informationen	1321
13.5.10.3 Informationstechnologie	1322
13.5.10.4 Wissensmanagement	1323
13.5.10.5 Information der Aufsichtsgremien	1329

## **Kapitel 14: Staat und Markt – die volkswirtschaftliche Perspektive**

Fritz Schmoll gen. Eisenwerth

<b>14</b>	<b>Staat und Markt- die volkswirtschaftliche Perspektive</b>	<b>1335</b>
<b>14.1</b>	<b>Aufbau dieses Kapitels und weiterführende Literatur</b>	<b>1335</b>
<b>14.2</b>	<b>Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft</b>	1339
<b>14.3</b>	<b>Bodennutzungsmarkt und Bodenallokation</b>	1341
14.3.1	Das Mikroökonomische Modell der Allokation von Bodennutzung als Produktionsfaktor und Konsumgut	1342
14.3.2	Allokation der Bodennutzung im Raum	1356
14.3.3	Externe Effekte	1368
14.3.4	Immobilien als Asset: Realloptionsansatz, indirekte Immobilienanlagen, Immobilienderivate	1373
<b>14.4</b>	<b>Wohnungsmarkt</b>	1383
14.4.1	Besonderheiten des Gutes Wohnungsnutzung	1383
14.4.2	Teilnehmer auf dem Wohnungsmarkt	1389
14.4.3	Ein neoklassisches güterwirtschaftliches Modell des Mietwohnungsmarkts	1393
14.4.4	Dynamische Modelle	1398
14.4.5	Die Filtering-Theorie	1407
14.4.6	Staatliche Eingriffe I: Ordnungspolitik, Kündigungsschutz, Mietpreisregulierung	1413
14.4.7	Staatliche Eingriffe II: Wohnungs-Sozialpolitik	1418
14.4.8	Staatliche Eingriffe III: Wohnungspolitik als Vermögenspolitik	1428
14.4.9	Deutsche Wohneigentums- und Wohnungsmarktstrukturen im europäischen Vergleich	1431
14.4.10	Wohnungsmarkt, Baukonjunktur und Wachstum	1438
14.4.11	Wohnungspolitik im Lichte der neuen politischen Ökonomie	1442
<b>14.5</b>	<b>Neue Institutionenökonomik</b>	1446

## **Anhang**

Abkürzungen	1457
Literatur	
-Monographien, Sammelwerke, Loseblattwerke	1464
-Zeitschriften	1475
- Normen und Verordnungen	1476
Stichworte	1477
Autoren	1542