

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

1	Immobilienwirtschaft: eine Einführung	3
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

2.1	Bedeutung, Ziele, Grundlagen	25
2.2	Wohnräume	31
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, Bagatelldreparaturen, 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
2.3	Geschäftsräume	130
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

3	Verwaltung	151
3.1	Verwaltung von Mietobjekten im Auftrag Dritter	152
3.2	Eigentumswohnanlagen	158
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
3.3	Versicherungen	201
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

4	Immobilienmarketing	227
4.1	Einführung	227
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
4.2	Der Kunde	235
4.2.1	Der Kunde im Mittelpunkt.....	235
4.2.2	Zielgruppen.....	237
4.2.3	Kaufverhalten des Privatkunden	241
4.3	Das Produkt	246
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
4.4	Der Markt	270
4.4.1	Marktsegmentierung.....	270
4.4.2	Marktentwicklung.....	271
4.4.3	Marktpotentiale	272
4.4.5	Markt- und Standortanalysen.....	276
4.5	Die Vermarktung	287
4.5.1	Vertriebskonzept.....	287
4.5.2	Ziele und Grundsätze der Kommunikation.....	290
4.5.3	Werbebotschaft und Instrumente der Kommunikation	292
4.5.4	Vertriebspartner.....	305
4.5.5	Budget und Controlling	309
4.6	Maklerrecht	313
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

5.1	Zum Aufbau dieses Kapitels	377
5.2	Flurstück und Liegenschaftskataster, Grundstück und Grundbuch....	378
5.2.1	Flurstück und Liegenschaftskataster.....	379
5.2.2	Grundstück und Grundbuch.....	384
5.2.3	Grundbuch, Grundbuchämter	386
5.3	Eigentum, Erbbaurecht, Dauerwohnrecht/Dauernutzungsrecht, Nießbrauch	404
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
5.4	Belastungen von Grundstücken mit Rechten, Lasten und Beschränkungen	413
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
5.5	Eigentumswechsel, insbesondere Grundstückskauf	442
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
5.6	Bauträger und Bauträgervertrag	471
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

6.1	Einleitung	495
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
6.2	Allgemeines zum Grundstücksmarkt	503
6.2.1	Die Marktteilnehmer.....	505
6.2.2	Die Beobachtung des Grundstücksmarktes	506
6.3	Rechtsgrundlagen der Grundstückswertermittlung	507

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
6.4	Der Wert eines Grundstücks	530
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	Rohbauand.....	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
6.5	Die Wertermittlungsverfahren	553
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 BeWertV	560
6.6	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Vergleichswertverfahren	561
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
6.7	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Ertragswertverfahren	596
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
6.8	Normierte Verfahren der ImmoWertV: Sachwertverfahren	627
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
6.9	Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:	
	Residualwertverfahren	668
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
6.10	Nicht normierte Verfahren der Wertermittlung:	
	Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode)	679
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

7	Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung	691
7.1	Investition und Finanzierung – was ist das?	691
7.2	Bauinvestition	695
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
7.3	Immobilienfinanzierung: Fremdmittel	742
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
7.4	Eigenmittel, Beteiligungskapital (Fonds, REIT, Immobilien-AG)	799
7.5	Bauträgerfinanzierung	819
7.6	Direkte Wohnungs- und Städtebauförderung	825
7.6.1	Sozialer Wohnungsbau, soziale Wohnraumförderung	825
7.6.2	Sonstige direkte Förderungen.....	843

Kapitel 8: Immobilienbesteuerung

Andreas Hollidt | Andreas Piel | Stephan Knabe

8	Besteuerung von Immobilienbesitz	849
8.1	Besitzsteuern: Personensteuern: Einkommensteuer	851
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 anschaffungsnaher 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
8.2	Besitzsteuern: Personensteuern: Körperschaftsteuer	891
8.3	Exkurs: Besteuerung von Anteilen an Immobilienfonds	898
8.4	Besitzsteuern: Personensteuer: Erbschaft- und Schenkungsteuer	903
8.5	Realsteuern	912
8.6	Gewerbsteuer	913

8.7	Reaisteuer: Grundsteuer	918
8.8	Verkehrsteuern: Umsatzsteuer	920
8.9	Verkehrsteuer: Grunderwerbsteuer.....	927

Kapitel 9: Öffentliches Baurecht

Peter von Feldmann | Klaus-Martin Groth | Marc Schwade

9.1	Einleitung	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
9.2	Grundrechtliche Eigentumsгарantie und ihre Grenzen	936
9.3	Allgemeines Städtebaurecht	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
9.4	Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach bestehendem Bauplanungsrecht	941
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
9.5	Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund festgesetzter Bebauungspläne	947
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
9.6	Schaffung neuen Baurechts durch neue oder geänderte B-Pläne	960
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 Gemeindegenehmigung.....	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
9.7	Besonderes Städtebaurecht	974
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
9.8	Erschließung	978
9.9	Rechtsschutz gegen B-Pläne und sonstige Satzungen	978
9.10	Bauordnungsrecht	979
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 Bauunterlagen.....	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

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

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 Miethe

11.1	Einführung	1057
11.2	Die Grundlagen der Standsicherheit	1059
11.2.1	Die Belastung von Bauwerken	1059
11.2.2	Tragwerksmodelle und Tragwerkselemente	1061
11.2.3	Die Lastabtragung bei Hochbauten	1064
11.3	Die Gründung von Hochbauten	1068
11.3.1	Der Baugrund	1068
11.3.2	Baugruben	1069
11.3.3	Gründungsarten	1073
11.4	Einführung in die Bauphysik	1075
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
11.5	Bauwerkselemente im Hochbau	1092
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
11.6	Technische Gebäudeausrüstung	1127
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
12.1.	Grundlagen und Begriffe der Projektentwicklung	1155
12.1.1	Faktoren der Projektentwicklung	1157
12.1.2	Formen der Projektentwicklung	1159
12.2	Projektentwickler und weitere Beteiligte	1160
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
12.3	Leistungsbild und Teilaufgaben der Projektentwicklung	1170
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 (Gründerwerb-, 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
12.4	Hotelimmobilien als Gegenstand der Projektentwicklung	1192
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

13	Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft	1203
13.1	Ziel und Aufbau des Kapitels	1203
13.2	Was ist Unternehmensführung und was ist Immobilienwirtschaft? ..	1208
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
13.3	Spezialisierungsunterschiede, Größenstruktur und kritische Unternehmensgröße	1226
13.4	Ein Modell für die Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft	1234
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
13.5	Instrumente der Führung und Leitung	1253
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

14	Staat und Markt - die volkswirtschaftliche Perspektive	1335
14.1	Aufbau dieses Kapitels und weiterführende Literatur	1335
14.2	Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	1339
14.3	Bodennutzungsmarkt und Bodenallokation	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: Realoptionsansatz, indirekte Immobilienanlagen, Immobilien derivative.....	1373
14.4	Wohnungsmarkt	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
14.5	Neue Institutionenökonomik	1446

Anhang

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