

Inhaltsübersicht

| | |
|------------------------------|------|
| Vorwort zur 4. Auflage | V |
| Inhaltsverzeichnis | XI |
| Abkürzungsverzeichnis | XXIX |
| Abbildungsverzeichnis | XXXV |

I. Allgemeiner Teil

| | |
|---|----|
| 1 Grundlagen der Immobilienwirtschaft | 1 |
| 2 Stadtgeschichte und städtebauliche Leitbilder | 18 |
| 3 Immobilien und Nachhaltigkeit | 47 |
| 4 Immobilien und digitale Transformation | 70 |

II. Rechtlicher Teil

| | |
|--------------------------------------|-----|
| 1 Grundstücksrecht | 107 |
| 2 Grundstückskaufvertragsrecht | 164 |
| 3 Öffentliches Baurecht | 211 |
| 4 Privates Baurecht | 274 |
| 5 Maklerrecht | 323 |

III. Planen, Bauen, Betreiben

| | |
|---|-----|
| 1 Projektentwicklung | 341 |
| 2 Investition in Immobilien | 513 |
| 3 Vermarktung, Verwaltung und Bewirtschaftung | 556 |
| 4 Verwaltung und Management von Immobilien | 628 |
| 5 Facility Management | 706 |
| 6 Wohn- und Geschäftsraummiete | 760 |
| 7 Traditionelle Finanzierung | 790 |
| 8 Immobilienbewertung | 822 |
| Literaturverzeichnis | 949 |
| Stichwortverzeichnis | 981 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------|------|
| Vorwort zur 4. Auflage | V |
| Inhaltsübersicht | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | XXIX |
| Abbildungsverzeichnis | XXXV |

I. Allgemeiner Teil

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen der Immobilienwirtschaft | 1 |
| 1.1 | Immobilienwirtschaft in der Wissenschaftssystematik | 1 |
| 1.1.1 | Immobilienwirtschaft als Spezielle Betriebswirtschaftslehre | 1 |
| 1.1.2 | Entstehung der Immobilienwirtschaft aus der Wohnungswirtschaftslehre ... | 3 |
| 1.1.3 | Immobilienbetriebslehre als wissenschaftliche Disziplin | 6 |
| 1.2 | Immobilien als Wirtschaftsgut | 8 |
| 1.2.1 | Besonderheiten der Immobilie | 8 |
| 1.2.2 | Immobilienutzer | 10 |
| 1.2.3 | Immobilienarten | 11 |
| 1.2.4 | Immobilienmarkt | 12 |
| 1.2.4.1 | Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienmärkte | 12 |
| 1.2.4.2 | Modell des Immobilienmarktes | 15 |
| 2 | Stadtgeschichte und städtebauliche Leitbilder | 18 |
| 2.1 | Stadtgeschichte | 18 |
| 2.1.1 | Vom Siedlungsbau zur Stadtbildung (Vorgeschichte bis 4.000 v. Chr.) | 18 |
| 2.1.2 | Städte in der Antike (4.000 v. Chr. – 500 n. Chr.) | 18 |
| 2.1.3 | Städte im Mittelalter (500 n. Chr. – 1.600 n. Chr.) | 23 |
| 2.1.4 | Städte in der frühen Moderne und frühes Industriezeitalter (1.600 n. Chr. – 1900 n. Chr.) | 27 |
| 2.1.5 | Städte im späten Industriezeitalter (1900 n. Chr. – Gegenwart) | 33 |
| 2.2 | Städtebauliche Leitbilder | 35 |
| 2.2.1 | Die Charta von Athen 1933 und die Entwicklung des Leitbilds der funktionalen Stadt | 35 |
| 2.2.2 | Wiederaufbau und Stadtplanung ab 1945 | 36 |
| 2.2.3 | Leitbilder der Stadtentwicklung von 1950–1990 | 37 |
| 2.2.4 | Die europäische Stadt ab 1990 | 42 |
| 3 | Immobilien und Nachhaltigkeit | 47 |
| 3.1 | Historische Entwicklung der Nachhaltigkeit | 47 |
| 3.2 | Institutionalisierung der Nachhaltigkeit auf EU-Ebene | 50 |
| 3.2.1 | EU-Aktionsplan | 50 |
| 3.2.2 | EU-Offenlegungsverordnung | 51 |
| 3.2.3 | European Green Deal | 52 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.2.4 | EU-Taxonomie-Verordnung | 53 |
| 3.2.5 | Technische Bewertungskriterien | 54 |
| 3.2.6 | ESG-Kriterien – Implikationen für die Immobilienwirtschaft | 55 |
| 3.3 | Marktwirtschaftliche Nachweisführung von Nachhaltigkeit – Zertifizierungssysteme | 59 |
| 3.4 | Klimarisiken in der Immobilienwirtschaft | 62 |
| 3.4.1 | Ursachen und Relevanz der Klimarisiken für Immobilien | 62 |
| 3.4.2 | Physische Klimarisiken für Immobilien | 64 |
| 3.4.3 | Transitionsrisiken am Immobilienmarkt | 65 |
| 3.4.4 | Klimarisiken in der Risikomessung | 65 |
| 3.5 | Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft | 67 |
| 3.5.1 | Rechtlicher Rahmen zum Klimaschutz im Immobiliensektor | 67 |
| 3.5.2 | Maßnahmen für Umweltschutz und Energieeffizienz bei Immobilien | 69 |
| 4 | Immobilien und digitale Transformation | 70 |
| 4.1 | Digitale Transformation | 70 |
| 4.1.1 | Kondratieff-Zyklen | 70 |
| 4.1.2 | Digitale Transformation der Wirtschaft und Gesellschaft | 72 |
| 4.1.3 | Digitale Daten | 73 |
| 4.1.4 | Digitale Vernetzung | 74 |
| 4.1.5 | Moderne Kunden | 75 |
| 4.1.6 | Enabler der digitalen Transformation | 76 |
| 4.1.7 | Digitale Infrastruktur | 77 |
| 4.2 | Informations- und Kommunikationstechnologien | 78 |
| 4.2.1 | Mobile- und Cloud-Computing | 79 |
| 4.2.2 | Digitale Technologien | 80 |
| 4.2.2.1 | Internet of Things | 83 |
| 4.2.2.2 | Data Science | 84 |
| 4.2.2.3 | Künstliche Intelligenz | 85 |
| 4.2.2.4 | Digitale Plattformen und Ökosysteme | 87 |
| 4.3 | Digitale Transformation der Immobilienwirtschaft | 89 |
| 4.3.1 | Digitale Technologien in der Immobilienwirtschaft | 91 |
| 4.3.1.1 | Augmented Reality | 91 |
| 4.3.1.2 | Building Information Modeling | 92 |
| 4.3.1.3 | Big Data in der Immobilienwirtschaft | 93 |
| 4.3.1.4 | Digitale Transformation im Kontext des smarten Gebäudes | 96 |
| 4.3.1.5 | Digitale Transformation im Produktlebenszyklus von Immobilien | 97 |
| 4.3.2 | Digitale Transformation der Unternehmen in der Immobilienwirtschaft | 99 |
| 4.3.2.1 | PropTech-Unternehmen | 99 |
| 4.3.2.2 | Makler-Unternehmen | 100 |
| 4.3.2.3 | Digitale Transformation in der Immobilienvermittlung | 101 |
| 4.3.2.3.1 | Digitale Technologien im Kontext der Immobilienvermittlung | 102 |
| 4.3.2.3.2 | Virtual Reality | 103 |
| 4.3.2.3.3 | Chatbots | 104 |

II. Rechtlicher Teil

| | | |
|----------|--|------------|
| 1 | Grundstücksrecht | 107 |
| 1.1 | Das Grundstück | 107 |
| 1.2 | Grundstücksbestandteile | 110 |
| 1.2.1 | Wesentliche Bestandteile | 111 |
| 1.2.2 | Rechte als Grundstücksbestandteile | 112 |
| 1.2.3 | Scheinbestandteile | 112 |
| 1.2.4 | Zubehör und Inventar | 113 |
| 1.2.5 | Das dingliche Recht | 113 |
| 1.3 | Grundbuch und Liegenschaftskataster | 116 |
| 1.3.1 | Historische Entwicklung des Grundbuchs | 117 |
| 1.3.2 | Der öffentliche Glaube des Grundbuchs | 119 |
| 1.3.3 | Grundbuchprinzipien | 120 |
| 1.3.4 | Aufbau und Inhalt des Grundbuchs | 121 |
| 1.3.4.1 | Rangverhältnisse der eingetragenen Grundstücksrechte | 131 |
| 1.3.4.2 | Besondere Formen des Grundbuchs | 132 |
| 1.3.5 | Das Liegenschaftskataster | 133 |
| 1.4 | Dingliche Nutzungsrechte | 134 |
| 1.4.1 | Grunddienstbarkeit | 135 |
| 1.4.1.1 | Entstehung der Grunddienstbarkeit und Grundbucheintragung | 136 |
| 1.4.1.2 | Dauer, Bedingung, Befristung, Erlöschen der Grunddienstbarkeit | 137 |
| 1.4.1.3 | Schuldrechtliches Grundgeschäft, schuldrechtliche Vereinbarungen | 137 |
| 1.4.2 | Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit | 137 |
| 1.4.2.1 | Begünstigter, Dauer der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit | 138 |
| 1.4.2.2 | Sonderformen der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit: Wohnungsrecht, Dauerwohnrecht | 138 |
| 1.4.3 | Nießbrauch | 139 |
| 1.4.4 | Zusammenfassung der Nutzungsrechte | 141 |
| 1.5 | Erwerbsrechte an Grundstücken | 142 |
| 1.5.1 | Vorkaufsrecht | 142 |
| 1.5.1.1 | Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte | 143 |
| 1.5.1.2 | Gesetzliche Vorkaufsrechte | 144 |
| 1.5.2 | Vormerkung | 144 |
| 1.5.3 | Wiederkaufsrecht | 146 |
| 1.5.4 | Ankaufsrecht | 146 |
| 1.5.5 | Zusammenfassung | 147 |
| 1.6 | Sicherungs- und Verwertungsrechte | 148 |
| 1.6.1 | Grundpfandrechte | 149 |
| 1.6.2 | Reallast | 152 |
| 1.6.2.1 | Entstehung und Haftung der Reallast | 153 |
| 1.6.2.2 | Arten der Reallast | 153 |
| 1.6.3 | Zusammenfassung der Sicherungs- und Verwertungsrechte | 154 |
| 1.7 | Zwangsvollstreckung | 155 |
| 1.7.1 | Verfahren der Zwangsversteigerung | 156 |
| 1.7.2 | Verfahrensgrundsätze der Zwangsversteigerung | 157 |
| 1.8 | Baulast | 160 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 1.8.1 | Entstehung, Wirkung, Beendigung der Baulast | 161 |
| 1.8.2 | Anwendungsfälle der Baulast | 162 |
| 2 | Grundstückskaufvertragsrecht | 164 |
| 2.1 | Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücken | 164 |
| 2.2 | Rechtliche Teilschritte des Grundstückskaufs | 165 |
| 2.2.1 | Der schuldrechtliche Teil | 165 |
| 2.2.2 | Der sachenrechtliche Teil | 166 |
| 2.2.3 | Der grundbuchverfahrensrechtliche Teil | 167 |
| 2.2.4 | Besondere Formen des Grundstückskaufvertrages | 167 |
| 2.3 | Form des Kaufvertrages | 168 |
| 2.3.1 | Beurkundungspflicht | 168 |
| 2.3.2 | Umfang des Formerfordernisses | 169 |
| 2.3.3 | Folgen des Formverstößes | 169 |
| 2.4 | Inhalt des Kaufvertrages | 170 |
| 2.4.1 | Vertragsparteien | 170 |
| 2.4.1.1 | Besonderheiten in der Person des Verkäufers oder Veräußerers | 170 |
| 2.4.1.2 | Vertretung der Vertragsparteien | 172 |
| 2.4.1.3 | Rechtsgeschäftliche Vertretung | 174 |
| 2.4.2 | Kaufgegenstand | 175 |
| 2.4.3 | Kaufpreis | 175 |
| 2.4.4 | Sicherung von Leistung und Gegenleistung | 177 |
| 2.4.5 | Übergabe und Besitzübergang | 178 |
| 2.4.6 | Mietverhältnisse | 178 |
| 2.4.7 | Öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten des Grundstückskaufvertrages | 179 |
| 2.5 | Ansprüche und Rechte bei Vorliegen eines Mangels | 180 |
| 2.5.1 | Mangel | 180 |
| 2.5.2 | Rechte des Käufers bei Vorliegen eines Mangels | 181 |
| 2.5.3 | Haftungsausschluss | 181 |
| 2.6 | Eigentumsübertragung | 182 |
| 2.6.1 | Auflassung | 182 |
| 2.6.2 | Eintragung | 183 |
| 2.7 | Sicherung des Grundstückskäufers auf Eigentumserwerb, Auflassungsvormerkung | 183 |
| 2.8 | Verjährung von Ansprüchen aus dem Grundstückskaufvertrag | 185 |
| 2.9 | Erbbaurecht | 186 |
| 2.9.1 | Historische Entwicklung des Erbbaurechts | 186 |
| 2.9.2 | Das Erbbaurecht | 187 |
| 2.9.3 | Inhalt eines Erbbaurechtsvertrages | 190 |
| 2.9.4 | Veräußerungs- und Belastungsbeschränkungen | 192 |
| 2.9.5 | Der Erbbauzins | 193 |
| 2.9.5.1 | Die Laufzeit des Erbbaurechts im Hinblick auf die Erbbauzinsanpassung | 196 |
| 2.9.5.2 | Der angemessene Erbbauzins und dessen Anpassung | 197 |
| 2.9.6 | Beendigung des Erbbaurechts | 202 |
| 2.9.7 | Besondere Formen des Erbbaurechts | 204 |
| 2.9.8 | Änderungen des ErbbauRG | 205 |
| 2.9.9 | Bewertung des Erbbaurechts | 206 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 2.9.9.1 | Ertragswert als Grundlage für die Bewertung des Erbbaurechts | 206 |
| 2.9.9.2 | Durchführung des Münchner Verfahrens | 208 |
| 3 | Öffentliches Baurecht | 211 |
| 3.1 | Geschichte des öffentlichen Baurechts | 211 |
| 3.2 | Baurecht als rechtswissenschaftliche Disziplin | 213 |
| 3.3 | Öffentliches Baurecht – Bauplanungsrecht | 215 |
| 3.3.1 | Instrumente der Bauleitplanung | 219 |
| 3.3.2 | Verfahrensablauf bei Erstellung von Bauleitplänen | 222 |
| 3.3.3 | Zusammenarbeit mit Privaten (PPP) im Zuge der Städtebauplanung | 227 |
| 3.4 | Zulässigkeit von baulicher und sonstiger Nutzung | 230 |
| 3.4.1 | Bauliche Anlagen | 230 |
| 3.4.2 | Zulässigkeit baulicher Anlagen im beplanten Bereich | 232 |
| 3.4.3 | Zulässigkeit baulicher Anlagen im unbeplanten Innenbereich | 234 |
| 3.4.4 | Zulässigkeit baulicher Anlagen im unbeplanten Außenbereich | 237 |
| 3.5 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 240 |
| 3.5.1 | Art der baulichen Nutzung | 240 |
| 3.5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 248 |
| 3.5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 251 |
| 3.6 | Bauordnungsrecht | 253 |
| 3.6.1 | Aufgaben und Ziele des Bauordnungsrechts | 253 |
| 3.6.2 | Materielles Bauordnungsrecht | 254 |
| 3.6.3 | Formelles Bauordnungsrecht | 257 |
| 3.7 | Grundstücksumlegung und Grundstücksenteignung | 259 |
| 3.7.1 | Städtebauliche Grundstücksumlegung | 259 |
| 3.7.1.1 | Historische Entwicklung der Grundstücksumlegung | 259 |
| 3.7.1.2 | Zweck der städtebaulichen Grundstücksumlegung | 261 |
| 3.7.1.3 | Die unterschiedlichen Grundstücksumlegungstypen | 261 |
| 3.7.1.4 | Instrumente der Grundstücksumlegung | 262 |
| 3.7.1.5 | Flächenumlegung § 58 BauGB | 263 |
| 3.7.1.6 | Wertumlegung § 57 BauGB | 263 |
| 3.7.1.7 | Abfindung infolge Mehr- oder Minderzuteilung § 59 BauGB | 264 |
| 3.7.1.8 | Kosten des Umlegungsverfahrens | 264 |
| 3.7.2 | Verfahrensablauf einer städtebaulichen Umlegung § 47 – § 74 BauGB | 264 |
| 3.7.2.1 | Voraussetzungen zur Einleitung des Umlegungsverfahrens § 45 – § 46 BauGB | 264 |
| 3.7.2.2 | Umlegungsausschuss § 46 BauGB | 265 |
| 3.7.2.3 | Umlegungsbeschluss § 47 BauGB | 265 |
| 3.7.2.4 | Bekanntmachung § 50 BauGB | 265 |
| 3.7.2.5 | Verfügung und Veränderungssperre § 51 BauGB | 266 |
| 3.7.2.6 | Umlegungsvermerk § 54 BauGB | 266 |
| 3.7.2.7 | Neuordnung der Flächen § 53 – § 59 BauGB | 266 |
| 3.7.2.8 | Beschluss des Umlegungsplans § 66 BauGB | 267 |
| 3.7.2.9 | Zustellung des Umlegungsplanes an die Beteiligten § 70 BauGB | 268 |
| 3.7.2.10 | Inkrafttreten des Umlegungsplans § 71 BauGB | 268 |
| 3.7.2.11 | Vollzug des Umlegungsplans § 74 BauGB | 268 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3.7.3 | Vereinfachte Umlegung § 80 – § 84 BauGB | 268 |
| 3.7.3.1 | Anwendungsbereiche, Zweck und Zuständigkeit bei der vereinfachten Umlegung nach § 80 BauGB | 268 |
| 3.7.3.2 | Vorteilsausgleich durch Geldleistungen § 81 BauGB | 269 |
| 3.7.3.3 | Grenzfestlegung – Neuordnung und Rechtswirkung nach § 82 – § 83 BauGB | 269 |
| 3.7.4 | Enteignung § 85 – § 114 BauGB | 269 |
| 3.7.4.1 | Grundlagen der Enteignung | 269 |
| 3.7.4.2 | Zweck der Enteignung gemäß § 85 BauGB | 270 |
| 3.7.4.3 | Gegenstand der Enteignung § 86 BauGB | 270 |
| 3.7.4.4 | Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach § 87 BauGB | 270 |
| 3.7.4.5 | Entschädigung für entzogene Rechte § 93 – § 103 BauGB | 271 |
| 3.7.5 | Das Enteignungsverfahren nach § 104 – § 117 BauGB | 271 |
| 3.7.5.1 | Enteignungsantrag und Prüfung der Erfolgsaussichten | 271 |
| 3.7.5.2 | Einleitung des Enteignungsverfahrens und deren Beteiligte | 272 |
| 3.7.5.3 | Mündliche Verhandlung | 272 |
| 3.7.5.4 | Enteignungsbeschluss | 272 |
| 3.7.5.5 | Vorzeitige Besitzeinweisung § 116 BauGB | 273 |
| 3.7.5.6 | Ausgleich infolge Mehr- und Minderzuteilung | 273 |
| 4 | Privates Baurecht | 274 |
| 4.1 | Baurechtsreform 2018 | 274 |
| 4.2 | Werkvertragsrecht | 275 |
| 4.2.1 | Allgemeine Grundlagen des Werkvertrags | 275 |
| 4.2.2 | Vergütung | 276 |
| 4.2.3 | Abschlagszahlung | 277 |
| 4.2.4 | Mangelanzeige und Abnahme | 277 |
| 4.2.5 | Verjährung der Mängelansprüche | 279 |
| 4.2.6 | Formen der Abnahme | 279 |
| 4.2.7 | Rechtsfolgen der Abnahme | 280 |
| 4.2.8 | Kündigung | 280 |
| 4.3 | Der Bauvertrag nach BGB | 280 |
| 4.3.1 | Form für den Abschluss eines Bauvertrags | 282 |
| 4.3.2 | Beteiligte Personen im Bauvertrag | 283 |
| 4.3.3 | Anordnungsrecht des Bestellers | 285 |
| 4.3.4 | Vergütungsanpassung bei Anordnung | 285 |
| 4.3.5 | Abschlagszahlungen als Folge der Anordnung | 286 |
| 4.3.6 | Einstweilige Verfügung | 286 |
| 4.3.7 | Sicherungshypothek des Bauunternehmers | 286 |
| 4.3.8 | Bauhandwerkersicherung | 287 |
| 4.3.9 | Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme | 288 |
| 4.3.10 | Fälligkeit des Werklohns und Schlussrechnung | 288 |
| 4.4 | Bauvertrag VOB/A + B | 289 |
| 4.4.1 | Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) | 289 |
| 4.4.2 | Aufteilung der VOB | 290 |
| 4.5 | Rechtsgrundlagen der VOB/A | 291 |
| 4.5.1 | Vergaberecht | 293 |
| 4.5.2 | Vergabeverfahren | 295 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.5.3 | Vergabeunterlagen | 297 |
| 4.5.4 | Die Bedeutung der Leistungsbeschreibung | 298 |
| 4.5.5 | Formen der Leistungsbeschreibung | 299 |
| 4.6 | Bauvertrag nach VOB/B | 300 |
| 4.6.1 | VOB/B als rechtliche Grundlage | 300 |
| 4.6.2 | VOB-Regelungen im Vergleich zum BGB | 302 |
| 4.7 | Verbraucherbauvertrag | 304 |
| 4.7.1 | Informationspflichten des Unternehmers vor Vertragsabschluss | 304 |
| 4.7.2 | Formvorschriften und Fertigstellungszeitpunkt | 304 |
| 4.7.3 | Widerrufsrecht des Verbrauchers | 304 |
| 4.7.4 | Abschlagszahlungen | 305 |
| 4.7.5 | Unterlagenherstellungs- und -herausgabeanspruch | 305 |
| 4.7.6 | Unabdingbarkeit | 306 |
| 4.8 | Architekten- und Ingenieurvertrag | 306 |
| 4.8.1 | Berechnung des Architekten- und Ingenieurhonorars | 308 |
| 4.8.2 | Die zu erbringende Leistung (Architektenvertrag mit Leistungsphasen) | 310 |
| 4.8.3 | Die Honorartafeln | 315 |
| 4.8.4 | Leistungsbeschreibung | 316 |
| 4.8.5 | Haftpflicht der Architekten und Ingenieure | 318 |
| 4.8.6 | Urheberrecht von Architekten | 318 |
| 4.8.7 | Der Bauträgervertrag | 318 |
| 4.8.8 | Bestandteile des Bauträgervertrages | 319 |
| 4.8.9 | Die Fälligkeit des Kaufpreises beim Bauträgervertrag | 320 |
| 4.8.10 | Baubeschreibung | 321 |
| 4.8.11 | Fertigstellungstermin und Schadensersatz | 321 |
| 4.8.12 | Gewährleistungsansprüche | 322 |
| 4.8.13 | Übergabe und Abnahme der Werkleistung | 322 |
| 5 | Maklerrecht | 323 |
| 5.1 | Allgemeine gesetzliche Grundlagen des Maklerrechts | 323 |
| 5.1.1 | §§ 14 und 34c GewO – Grundvoraussetzungen und allgemeine Pflichten der Maklertätigkeit | 324 |
| 5.1.2 | Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) | 325 |
| 5.1.3 | Das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) | 325 |
| 5.2 | Der Maklervertrag | 326 |
| 5.2.1 | Form und Inhalt des Maklervertrages | 326 |
| 5.2.2 | Zustandekommen eines Maklervertrages | 328 |
| 5.2.3 | Rechte und Pflichten | 329 |
| 5.2.4 | Die Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit des Maklers | 331 |
| 5.2.5 | Die Ursächlichkeit der Maklertätigkeit | 332 |
| 5.2.6 | Aufhebung des Provisionsanspruchs durch wirtschaftliche und/oder persönliche Verflechtung | 333 |
| 5.2.7 | Arten des Maklervertrages | 335 |
| 5.2.7.1 | Der einfache Maklervertrag | 335 |
| 5.2.7.2 | Der Makleralleinauftrag | 336 |
| 5.2.7.3 | Der qualifizierte Makleralleinauftrag | 336 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 5.2.8 | Aufteilung der Maklerprovision bei Kaufverträgen von Wohnungen und EFH | 337 |
| 5.2.9 | Exposé | 339 |

III. Planen, Bauen, Betreiben

| | | |
|-----------|---|------------|
| 1 | Projektentwicklung | 341 |
| 1.1 | Projektentwicklung von Neu- und Bestandsbauten | 341 |
| 1.2 | Arten von Projektentwicklern | 341 |
| 1.3 | Projektentwicklung als Wertschöpfungsprozess | 342 |
| 1.4 | Projektinitiierung | 344 |
| 1.5 | Projektbeteiligte | 346 |
| 1.6 | Machbarkeitsstudie (Feasibility-Studie) als Instrument des strategischen Projektmanagements | 348 |
| 1.6.1 | Analyse des Nutzungskonzepts | 349 |
| 1.6.2 | Grundstücksanalyse | 351 |
| 1.6.2.1 | Rechtliche Grundlagen (Rechtliche Grundstücksmerkmale) | 353 |
| 1.6.2.2 | Technische Grundstücksmerkmale | 359 |
| 1.6.3 | Standort- und Marktanalyse (StoMa) | 383 |
| 1.6.3.1 | Standorttheorien | 383 |
| 1.6.3.1.1 | Theorie der Landnutzung (Thünen'sche Ringe) | 383 |
| 1.6.3.1.2 | Grundmodell der Stadtökonomie nach Alonso | 386 |
| 1.6.3.1.3 | Theorie der zentralen Orte nach Christaller | 387 |
| 1.6.3.1.4 | Theorie der Marktnetze von Lösch | 390 |
| 1.6.3.2 | Lage und Standort | 391 |
| 1.6.3.3 | Mikro-Standort | 394 |
| 1.6.3.4 | Makro-Standort | 394 |
| 1.6.3.5 | Meso-Standort | 396 |
| 1.6.4 | Standortanalyse | 401 |
| 1.6.5 | Marktanalyse | 405 |
| 1.6.6 | Angebots- und Wettbewerbsanalyse | 407 |
| 1.6.6.1 | Nachfrageanalyse | 407 |
| 1.6.6.2 | Preisanalyse | 408 |
| 1.6.6.3 | Ablauf der Marktanalyse | 409 |
| 1.6.6.4 | Quantitative Marktanalyse | 410 |
| 1.6.6.5 | Qualitative Marktanalyse | 413 |
| 1.6.7 | Auswertungsverfahren der Standort- und Marktanalyse | 415 |
| 1.6.7.1 | Die Stärken-Schwächen-Analyse | 416 |
| 1.6.7.2 | Das Nutzwertverfahren (Scoring-Verfahren) | 419 |
| 1.7 | Flächenkonzept – Flächenermittlung | 423 |
| 1.7.1 | Wohnflächenverordnung (WoFLV) | 424 |
| 1.7.2 | DIN 277-2021 | 425 |
| 1.7.3 | gif (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) | 427 |
| 1.7.4 | IPMS – International Property Measurement Standards | 428 |
| 1.8 | Baukostenermittlung | 431 |
| 1.8.1 | Zusammenhang zwischen Projektentwicklung und den Kosten eines Projekts | 431 |
| 1.8.2 | Baukostenermittlung nach DIN 276 | 431 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 1.9 | Developer-Rechnung | 438 |
| 1.9.1 | Backdoor-Approach und Gross Development Value (GDV) | 438 |
| 1.9.2 | Frontdoor-Approach und Gross Development Value (GDV) | 441 |
| 1.9.3 | Projektkalkulation | 443 |
| 1.10 | Investitionsrechnung und -analyse | 448 |
| 1.10.1 | Investitionsrechenverfahren | 448 |
| 1.10.1.1 | Statische Verfahren der Investitionsrechnung | 450 |
| 1.10.1.1.1 | Die Kostenvergleichsrechnung | 450 |
| 1.10.1.1.2 | Die Gewinnvergleichsrechnung | 451 |
| 1.10.1.1.3 | Die Rentabilitätsvergleichsrechnung | 451 |
| 1.10.1.1.4 | Die Amortisationsrechnung | 452 |
| 1.10.1.1.5 | Vergleich und kritische Betrachtung der statischen Investitionsverfahren | 453 |
| 1.10.1.2 | Dynamische Verfahren der Investitionsrechnung | 455 |
| 1.10.1.2.1 | Finanzmathematische Grundlagen der dynamischen Investitionsrechnung | 455 |
| 1.10.1.2.2 | Kapitalwertmethode | 460 |
| 1.10.1.2.3 | Interne Zinsfußmethode | 462 |
| 1.10.1.2.4 | Annuitätenmethode | 464 |
| 1.10.2 | DCF-basierte Wirtschaftlichkeitsanalyse | 465 |
| 1.10.3 | Theorie der Unternehmensbewertung als Grundlage für das DCF-Verfahren | 465 |
| 1.10.4 | Der Cashflow in der Unternehmensbewertung | 466 |
| 1.10.5 | DCF-basierte Verfahren der Unternehmensbewertung | 468 |
| 1.10.6 | Das WACC-Verfahren der Unternehmensbewertung | 470 |
| 1.10.7 | Zwei-Phasen-Modell der Entity Methode | 476 |
| 1.10.8 | Das Gordon-Growth-Modell | 477 |
| 1.10.9 | Das DCF-Verfahren in der Immobilienwirtschaft nach der Entity-Methode | 479 |
| 1.10.10 | Der Cashflow in der Immobilienwirtschaft | 480 |
| 1.10.11 | Cashflow Modeling in der Immobilienwirtschaft | 481 |
| 1.10.12 | Rendite-Risiko-Zeiträume nach Geltner/Miller | 484 |
| 1.11 | Risiken der Immobilienwirtschaft | 488 |
| 1.11.1 | Risikoklassifikation | 488 |
| 1.11.2 | Methoden zur quantitativen Risikomessung | 489 |
| 1.11.2.1 | Die Sensitivitätsanalyse | 489 |
| 1.11.2.1.1 | Die Dreifachrechnung | 490 |
| 1.11.2.1.2 | Die Zielgrößen-Änderungsrechnung | 494 |
| 1.11.2.2 | Wahrscheinlichster Wert | 497 |
| 1.11.2.3 | Die Monte-Carlo-Simulation | 499 |
| 1.12 | Projektfinanzierung | 501 |
| 1.12.1 | Kreditfinanzierung von Projekten | 501 |
| 1.12.2 | Merkmale einer Projektfinanzierung | 503 |
| 1.12.3 | Gegenüberstellung von Unternehmenskredit und Projektfinanzierung | 506 |
| 1.12.4 | Beteiligte an einer Projektfinanzierung | 507 |
| 1.12.5 | Typische Risikostruktur | 509 |
| 1.12.6 | Phasen einer Projektfinanzierung | 511 |
| 2 | Investition in Immobilien | 513 |
| 2.1 | Historie der Immobilieninvestitionen | 513 |
| 2.2 | Ziele der Immobilieninvestition | 515 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 2.3 | Investorentypen in der Immobilienwirtschaft | 517 |
| 2.4 | Direkte versus indirekte Investition in Immobilien | 518 |
| 2.5 | Direkte Immobilieninvestition | 519 |
| 2.5.1 | Die Eigennutzung der Immobilie | 519 |
| 2.5.2 | Die Fremdnutzung der Immobilie | 520 |
| 2.5.3 | Arten der direkten Immobilieninvestitionen | 520 |
| 2.6 | Indirekte Immobilieninvestitionen | 523 |
| 2.6.1 | Historie des Immobilienfonds | 523 |
| 2.6.2 | Offene Immobilienfonds | 524 |
| 2.6.3 | Geschlossene Immobilienfonds | 529 |
| 2.6.3.1 | Gründung eines geschlossenen Gewerbeimmobilien AIF | 535 |
| 2.6.3.2 | Immobilien-Dachfonds | 538 |
| 2.6.3.3 | Projektbeteiligungsfonds | 538 |
| 2.6.3.4 | Real-Estate-Private-Equity-Fonds | 539 |
| 2.6.3.5 | Immobilien-ETFs | 540 |
| 2.6.3.6 | Immobilienaktien | 541 |
| 2.6.3.7 | REITs | 542 |
| 2.6.3.8 | Crowdfunding in Immobilien | 543 |
| 2.6.3.9 | Immobilienanleihen | 544 |
| 2.6.3.10 | Hypothekenpfandbriefe | 545 |
| 2.6.3.11 | Immobilien derivative | 546 |
| 2.6.4 | ESG-Fonds | 547 |
| 2.6.4.1 | Gründung eines geschlossenen Gewerbeimmobilien AIF nach ESG-Kriterien auf Unternehmensebene | 549 |
| 2.6.4.2 | Gründung eines geschlossenen Gewerbeimmobilien AIF nach ESG-Kriterien auf Fondsebene | 551 |
| 2.6.4.3 | Gründung eines geschlossenen Gewerbeimmobilien AIF nach ESG-Kriterien auf Objektebene | 554 |
| 3 | Vermarktung, Verwaltung und Bewirtschaftung | 556 |
| 3.1 | Grundlagen des Immobilien-Marketings | 556 |
| 3.1.1 | Aufgaben und Ziele des Immobilien-Marketings | 556 |
| 3.1.2 | Strategisches und operatives Immobilien-Marketing | 557 |
| 3.1.3 | Entwicklung und Phasen des Immobilien-Marketings | 560 |
| 3.1.4 | Güter- und service-dominierte Logik des Marketings | 561 |
| 3.1.5 | Absatzwirtschaftliche Grundmodelle | 562 |
| 3.1.5.1 | AIDA-Formel von Lewis | 562 |
| 3.1.5.2 | Marketing-Mix nach dem 7-P-Modell | 565 |
| 3.1.5.2.1 | Produktpolitik (Product) | 565 |
| 3.1.5.2.2 | Kontrahierungspolitik (Price) | 566 |
| 3.1.5.2.3 | Distributionspolitik (Place) | 567 |
| 3.1.5.2.4 | Kommunikationspolitik (Promotion) | 567 |
| 3.1.5.2.5 | Personalpolitik (People) | 568 |
| 3.1.5.2.6 | Prozesspolitik (Process) | 569 |
| 3.1.5.2.7 | Ausstattungs politik (Physical Evidence) | 570 |
| 3.2 | Immobilienmarketing | 571 |
| 3.2.1 | Marketingkonzepte nach Marktteilnehmern | 571 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3.2.1.1 | Maklerunternehmen | 571 |
| 3.2.1.2 | Bauträger | 573 |
| 3.2.1.3 | Projektentwickler | 575 |
| 3.2.2 | Kommunikationsebenen und -strategien | 576 |
| 3.2.2.1 | Outbound-Marketing | 576 |
| 3.2.2.1.1 | Techniken der Werbung | 576 |
| 3.2.2.1.2 | Angewandte Werbewirkungskonzepte | 578 |
| 3.2.2.1.3 | Selektive Wahrnehmung | 580 |
| 3.2.2.2 | Instrumente des Outbound-Marketings | 582 |
| 3.2.2.2.1 | Farming | 582 |
| 3.2.2.2.2 | Kaltakquisition | 582 |
| 3.2.2.2.3 | E-Mail-Marketing | 583 |
| 3.2.2.2.4 | Bau- und Verkaufsschilder | 584 |
| 3.2.2.2.5 | Prospekte und Flyer | 585 |
| 3.2.2.2.6 | Messen | 586 |
| 3.2.2.3 | Messgrößen für den Outbound-Werbeerfolg | 587 |
| 3.2.2.4 | Inbound-Marketing | 588 |
| 3.2.2.4.1 | Customer Centricity und Customer Journey | 589 |
| 3.2.2.4.2 | Arten von Sales Funnel | 591 |
| 3.2.2.5 | Instrumente des Inbound-Marketings | 594 |
| 3.2.2.5.1 | Merchandise-Marketing | 594 |
| 3.2.2.5.2 | Content-Marketing | 595 |
| 3.2.2.5.3 | Podcast-Marketing | 596 |
| 3.2.2.5.4 | Lead-Marketing | 597 |
| 3.2.2.5.5 | Suchmaschinenmarketing | 598 |
| 3.2.2.6 | Messgrößen für den Inbound-Werbeerfolg | 600 |
| 3.2.2.7 | Social Media Marketing (SMM) | 601 |
| 3.2.2.7.1 | Grundlagen des Social Media Marketings | 602 |
| 3.2.2.7.2 | Social Media-Plattformen | 603 |
| 3.2.2.7.3 | Social Media Sharing-Plattformen | 604 |
| 3.2.2.8 | Messgrößen für den Social Media-Werbeerfolg | 606 |
| 3.2.3 | Customer Experience-Management (CEM) | 607 |
| 3.2.3.1 | Kundenzufriedenheit im Customer Experience Management | 615 |
| 3.2.3.2 | Customer Journey-Ansatz | 621 |
| 3.2.3.3 | Customer Journey Mapping (CJM) | 623 |
| 4 | Verwaltung und Management von Immobilien | 628 |
| 4.1 | Verwaltung von Immobilien | 628 |
| 4.1.1 | Der Verwaltungsauftrag | 628 |
| 4.1.1.1 | Verwaltung von eigenen Immobilien | 628 |
| 4.1.1.2 | Verwaltung von Immobilien für Dritte | 629 |
| 4.1.2 | Wohnungseigentumsverwaltung | 629 |
| 4.1.2.1 | Begriffsbestimmung des Wohnungseigentums | 629 |
| 4.1.2.1.1 | Gemeinschaftseigentum | 630 |
| 4.1.2.1.2 | Sondereigentum | 631 |
| 4.1.2.2 | Begründung des Wohnungs- und Teileigentums | 632 |
| 4.1.2.3 | Die Eigentümergemeinschaft und ihre Rechte und Pflichten | 633 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 4.1.2.3.1 | Die Wohnungseigentümergeinschaft | 633 |
| 4.1.2.3.2 | Rechte der Miteigentümer | 634 |
| 4.1.2.3.3 | Pflichten der Miteigentümer | 634 |
| 4.1.2.3.4 | (Teil-)Rechtsfähigkeit/Insolvenzfähigkeit | 636 |
| 4.1.2.4 | Die Wohnungseigentumsverwaltung | 636 |
| 4.1.2.4.1 | Wesen der Wohnungseigentumsverwaltung | 636 |
| 4.1.2.4.2 | Bestellung und Abberufung des Verwalters | 637 |
| 4.1.2.4.3 | Verwaltervertrag | 637 |
| 4.1.2.4.4 | Aufgaben und Befugnisse des WEG-Verwalters | 638 |
| 4.1.2.5 | Die Eigentümerversammlung | 642 |
| 4.1.2.5.1 | Die Vorbereitung | 642 |
| 4.1.2.5.2 | Beschlussfähigkeit | 643 |
| 4.1.2.5.3 | Abstimmungen | 643 |
| 4.1.2.5.4 | Ablauf der Eigentümerversammlung | 644 |
| 4.1.3 | WEG-Streitigkeiten | 644 |
| 4.1.4 | Corporate Real Estate Management (CREM) | 645 |
| 4.1.4.1 | Definition, Entstehung und Notwendigkeit des CREM | 645 |
| 4.1.4.2 | Klassifizierung betrieblicher Immobilien | 647 |
| 4.1.5 | Aufgabenfelder und Ziele des betrieblichen Immobilienmanagements | 650 |
| 4.1.5.1 | Immobilienbeschaffung | 651 |
| 4.1.5.1.1 | Passive Beschaffungswege | 651 |
| 4.1.5.1.2 | Aktiver Beschaffungsweg | 652 |
| 4.1.5.2 | Immobilienbestandsbetreuung/-bestandspflege | 652 |
| 4.1.5.3 | Immobilienverwertung | 654 |
| 4.1.5.4 | Ziele des betrieblichen Immobilienmanagements | 654 |
| 4.1.6 | Strategisches CREM | 655 |
| 4.1.6.1 | Portfolio-Management als strategisches Instrument | 656 |
| 4.1.6.2 | Reformschritte zur Optimierung der Ressource Immobilie | 656 |
| 4.1.6.3 | Make or Buy | 657 |
| 4.1.6.4 | Finanzierung im CREM | 657 |
| 4.1.7 | Operatives CREM | 658 |
| 4.1.7.1 | Positive Effekte durch Einführung von Facility Management (FM) | 658 |
| 4.1.7.2 | Energiemanagement | 659 |
| 4.2 | Management von Immobilien | 660 |
| 4.2.1 | Asset- und Portfolio-Management | 660 |
| 4.2.1.1 | Rendite und Renditekennzahlen | 661 |
| 4.2.1.2 | Risiko | 663 |
| 4.2.1.2.1 | Das Risikophänomen | 663 |
| 4.2.1.2.2 | Risikoarten | 666 |
| 4.2.1.2.3 | Due Diligence im Risikomanagement | 670 |
| 4.2.2 | Stochastische Methode des Portfolio-Managements | 672 |
| 4.2.2.1 | Erwartete Rendite des Portfolios | 674 |
| 4.2.2.1.1 | Normalverteilung der Renditen | 675 |
| 4.2.2.1.2 | Risikodiversifikation | 675 |
| 4.2.2.1.3 | Standardabweichung und Varianz | 678 |
| 4.2.2.1.4 | Kovarianz | 680 |
| 4.2.2.1.5 | Korrelation | 681 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 4.2.2.2 | Portfolio Selection Theory | 682 |
| 4.2.2.2.1 | Effizienzlinie | 682 |
| 4.2.2.2.2 | Das optimale Portfolio für den Investor – Entscheidung unter Unsicherheit .. | 684 |
| 4.2.3 | Portfolio-Management nach nicht-stochastischer Methode (naive Methode) .. | 695 |
| 4.2.3.1 | Strategische und taktische Asset-Allocation im Portfolio | 695 |
| 4.2.3.2 | Top-Down und Botton-Up-Ansatz | 697 |
| 4.2.4 | Betriebswirtschaftliche Instrumente des Portfolio-Managements | 698 |
| 4.2.4.1 | BCG-Matrix | 700 |
| 4.2.4.2 | McKinsey-Matrix | 702 |
| 4.2.4.3 | Mehrdimensionale Matrix-Modelle | 705 |
| 5 | Facility Management | 706 |
| 5.1 | Strategisches und operatives Immobilienmanagement | 706 |
| 5.2 | Entwicklung und Idee des Facility Management | 708 |
| 5.2.1 | Die historische Entwicklung des Facility Managements | 709 |
| 5.2.2 | Facility Management in den USA | 711 |
| 5.2.3 | Facility Management in Europa | 711 |
| 5.2.4 | Die Entstehungsgründe und Entwicklung des FM in Deutschland | 712 |
| 5.2.5 | Anforderungen an das Facility Management | 716 |
| 5.2.5.1 | Unterschiedliche Rollen und Interessen im Facility Management-Prozess ... | 716 |
| 5.2.5.2 | Zielkonflikte und mögliche Lösungsansätze | 719 |
| 5.3 | Tätigkeitsbereiche des Facility Managements | 721 |
| 5.3.1 | Verbände des Facility Managements | 722 |
| 5.3.2 | Vergleich und Bewertung der verschiedenen Ansätze | 723 |
| 5.4 | Instrumente und Funktionsbereiche des Facility Management | 726 |
| 5.4.1 | Kaufmännisches Gebäudemanagement | 726 |
| 5.4.1.1 | Gebäudebezogene Objektbuchhaltung | 727 |
| 5.4.1.2 | Kostenrechnung | 728 |
| 5.4.1.3 | Vertragsmanagement | 730 |
| 5.4.1.4 | Reporting – Das Berichtswesen | 732 |
| 5.4.1.5 | Benchmarking im Facility Management | 734 |
| 5.4.1.6 | Immobiliencontrolling | 736 |
| 5.4.1.6.1 | Ziele und Aufbau des Controllings im Facility Management | 736 |
| 5.4.1.6.2 | Strategisches und operatives Controlling | 737 |
| 5.4.1.7 | Immobilienwirtschaftliche Kennzahlen und Kennzahlensysteme | 738 |
| 5.4.2 | Technisches Gebäudemanagement | 740 |
| 5.4.3 | Infrastrukturelles Gebäudemanagement | 744 |
| 5.4.3.1 | Arbeitsplatz- und Büroservicemanagement | 745 |
| 5.4.3.2 | Umzugsmanagement | 746 |
| 5.4.3.3 | Reinigungsmanagement und Hausmeisterdienste | 747 |
| 5.4.3.4 | Verpflegungsmanagement | 748 |
| 5.4.3.5 | Sicherheitsdienste | 748 |
| 5.4.4 | Flächenmanagement | 749 |
| 5.4.5 | CAFM – Softwareunterstützung als Instrument der Bewirtschaftung | 750 |
| 5.5 | Facility Management im Lebenszyklus einer Immobilie | 752 |
| 5.5.1 | Der Life-Cycle-Cost-Ansatz (LCCA) | 754 |
| 5.5.2 | Die Investitionsrechnung und die Ermittlung der Lebenszykluskosten | 755 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.5.3 | Facility Management in der Planungs- und Entstehungsphase | 756 |
| 5.5.4 | Facility Management in der Nutzungs- und Betriebsphase | 759 |
| 5.5.5 | Facility Management und die Verwertungsphase – Der Exit einer Immobilie | 759 |
| 6 | Wohn- und Geschäftsraummiete | 760 |
| 6.1 | Mietrechtliche Grundlagen | 761 |
| 6.1.1 | Abgrenzung Wohnraum- und Geschäftsraummietvertrag | 761 |
| 6.1.2 | Anmietung einer Garage | 761 |
| 6.1.3 | Untermiete | 762 |
| 6.1.4 | Mietvorvertrag | 762 |
| 6.1.5 | Hausordnung | 763 |
| 6.1.6 | Haustürgeschäfte | 763 |
| 6.2 | Vertragsabschluss | 764 |
| 6.2.1 | Vertragsinhalte | 764 |
| 6.2.2 | Formvorschriften | 764 |
| 6.2.3 | Formularvertrag | 765 |
| 6.2.3.1 | Grundlagen | 765 |
| 6.2.3.2 | Einschränkungen bei Wohnraum | 765 |
| 6.3 | Vertragsparteien | 766 |
| 6.4 | Mietzeit | 767 |
| 6.4.1 | Unbefristeter Mietvertrag | 767 |
| 6.4.2 | Zeitmietvertrag | 767 |
| 6.4.3 | Verlängerung des Mietvertrags | 768 |
| 6.5 | Mietzins | 769 |
| 6.5.1 | Grundmiete | 769 |
| 6.5.2 | Nebenkosten und deren Abrechnung | 771 |
| 6.5.2.1 | Arten von Betriebskosten | 771 |
| 6.5.2.2 | Umlagefähigkeit von Betriebskosten im Wohnraummietvertrag | 772 |
| 6.5.3 | Mietminderung | 773 |
| 6.6 | Mietsicherheiten | 774 |
| 6.6.1 | Mietkaution | 774 |
| 6.6.2 | Mietkaution im Wohnraummietvertrag | 774 |
| 6.7 | Instandhaltung und Instandsetzung | 775 |
| 6.7.1 | Grundlagen zur Instandhaltung und Instandsetzung | 775 |
| 6.7.2 | Schönheitsreparaturen | 776 |
| 6.7.3 | Instandsetzung | 777 |
| 6.7.4 | Modernisierung | 778 |
| 6.7.5 | Mieterhöhung | 778 |
| 6.7.6 | Staffelmiete | 779 |
| 6.7.7 | Wertsicherungsklauseln | 779 |
| 6.7.7.1 | Wertsicherungsklausel in Mietverträgen | 780 |
| 6.7.7.2 | Einschränkungen bei Wohnraum | 780 |
| 6.7.8 | Mieterhöhungsverfahren bei Wohnraum | 781 |
| 6.7.8.1 | Anlässe für Mieterhöhung gem. § 558 a Abs. 1–2 BGB | 782 |
| 6.7.8.2 | Mieterhöhung wegen Modernisierung | 783 |
| 6.7.8.3 | Umlage erhöhter Betriebskosten | 783 |
| 6.8 | Mietvertragsbeendigung | 784 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 6.8.1 | Aufhebung | 784 |
| 6.8.2 | Kündigung | 784 |
| 6.8.2.1 | Grundlagen für eine Kündigung | 784 |
| 6.8.2.2 | Einschränkungen bei Wohnraum | 785 |
| 6.8.2.2.1 | Kündigung wegen Eigenbedarfs | 786 |
| 6.8.2.2.2 | Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung | 787 |
| 6.8.2.2.3 | Sozialklausel | 788 |
| 6.8.2.3 | Außerordentliche Kündigungsgründe, insbesondere Kündigung wegen Zahlungsverzugs, §§ 543 Abs. 2 Ziffer 3, 569 BGB | 788 |
| 6.8.3 | Rückgabe der Mietsache | 789 |
| 6.8.4 | Verjährungsfristen | 790 |
| 6.9 | Prozessuales | 790 |
| 7 | Traditionelle Finanzierung | 790 |
| 7.1 | Kreditarten bei Immobilien | 790 |
| 7.1.1 | Kurzfristige Fremdfinanzierung | 793 |
| 7.1.1.1 | Kontokorrentkredit | 793 |
| 7.1.1.2 | Avalkredit (Kreditleihe) | 794 |
| 7.1.2 | Langfristige Fremdfinanzierung | 794 |
| 7.1.2.1 | Realkredit (1. und 2. Hypothek) | 794 |
| 7.1.2.2 | Bausparen | 796 |
| 7.1.2.3 | Versicherungsdarlehen | 796 |
| 7.1.2.4 | Öffentliche Darlehen | 797 |
| 7.1.2.5 | Fremdwährungskredite | 798 |
| 7.1.3 | Kreditsubstitute | 799 |
| 7.1.3.1 | Leasing | 799 |
| 7.1.3.2 | Factoring | 800 |
| 7.1.4 | Tilgungsmodalitäten bei langfristigen Krediten | 801 |
| 7.1.5 | Zinsvereinbarungen | 803 |
| 7.1.6 | Kreditsicherung | 806 |
| 7.1.6.1 | Bürgschaft | 806 |
| 7.1.6.2 | Sicherungsabtretung (Zession) | 807 |
| 7.1.6.3 | Pfandrecht | 807 |
| 7.1.6.4 | Sicherungsübereignung | 808 |
| 7.1.6.5 | Grundpfandrechte | 809 |
| 7.2 | Das Bausparen | 810 |
| 7.2.1 | Bausparvertrag | 810 |
| 7.2.1.1 | Ansparphase | 811 |
| 7.2.1.2 | Zuteilung | 812 |
| 7.2.1.3 | Darlehensphase | 813 |
| 7.2.1.4 | Vertragsänderungen | 814 |
| 7.2.2 | Vor- und Zwischenfinanzierung | 815 |
| 7.2.3 | Staatliche Bausparförderung | 815 |
| 7.3 | Grundlagen der Bauträgerfinanzierung | 816 |
| 7.3.1 | Unterscheidung typischer Unternehmermodelle | 816 |
| 7.3.1.1 | Charakteristika der Generalübernehmer und Generalunternehmer | 817 |
| 7.3.1.2 | Charakteristika der Bauträger | 818 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 7.3.2 | Abgrenzung der Bauträgerfinanzierung von der Endfinanzierung einer Immobilieninvestition | 819 |
| 7.3.3 | Geschäftspolitische Bedeutung des Bauträgergeschäfts aus Sicht der Kreditinstitute | 821 |
| 8 | Immobilienbewertung | 822 |
| 8.1 | Grundlagen der Bewertung | 822 |
| 8.1.1 | Wirtschaftswissenschaftliche Bewertungslehren | 822 |
| 8.1.2 | Theoretische Grundlagen von Preis und Wert | 824 |
| 8.2 | Die Immobilienbewertung in Deutschland | 831 |
| 8.2.1 | Historie der Wertermittlung | 831 |
| 8.2.2 | Rechtsgrundlagen der Immobilienbewertung | 836 |
| 8.2.2.1 | Gesetze und Verordnungen | 836 |
| 8.2.2.2 | Baugesetzbuch und ImmoWertV2021 | 837 |
| 8.2.3 | ImmoWertV2021 | 839 |
| 8.2.3.1 | Aufbau der Immobilienwertverordnung 2021 | 839 |
| 8.2.3.2 | Teil 1 – Abschnitt 1 Anwendung und Grundlagen (§§ 1–2 ImmoWertV2021) | 840 |
| 8.2.3.2.1 | Anwendungsbereich der Wertermittlung (§ 1 ImmoWertV2021) | 840 |
| 8.2.3.2.2 | Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV2021) | 841 |
| 8.2.3.3 | Teil 1 – Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen (§§ 3–5 ImmoWertV2021) | 842 |
| 8.2.3.3.1 | Entwicklungszustand, sonstige Flächen (§ 3 ImmoWertV2021) | 842 |
| 8.2.3.3.2 | Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021) | 844 |
| 8.2.3.3.3 | Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 ImmoWertV2021) | 848 |
| 8.2.3.4 | Teil 1 – Abschnitt 3: Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6–11 ImmoWertV2021) | 849 |
| 8.2.3.4.1 | Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV2021) | 849 |
| 8.2.3.4.2 | Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV2021) | 851 |
| 8.2.3.4.3 | Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV2021) | 851 |
| 8.2.3.4.4 | Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten (§ 9 ImmoWertV2021) | 853 |
| 8.2.3.4.5 | Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021) | 855 |
| 8.2.3.4.6 | Künftige Änderungen des Grundstückzustands (§ 11 ImmoWertV2021) | 855 |
| 8.2.3.5 | Teil 2 – Abschnitt 1: Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 ImmoWertV2021) | 856 |
| 8.2.3.6 | Teil 2 – Abschnitt 2 Bodenrichtwerte (§§ 13–17 ImmoWertV2021) | 857 |
| 8.2.3.6.1 | Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück (§ 13 ImmoWertV2021) | 857 |
| 8.2.3.6.2 | Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung (§ 14 ImmoWertV2021) | 857 |
| 8.2.3.6.3 | Bildung der Bodenrichtwertzonen (§ 15 ImmoWertV2021) | 858 |
| 8.2.3.6.4 | Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV2021) | 859 |
| 8.2.3.6.5 | Automatisiertes Führen der Bodenrichtwerte (§ 17 ImmoWertV2021) | 862 |
| 8.2.3.7 | Teil 2 – Abschnitt 3 Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (§§ 18–23 ImmoWertV2021) | 862 |
| 8.2.3.7.1 | Indexreihen (§ 18 ImmoWertV2021) | 862 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 8.2.3.7.2 | Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV2021) | 863 |
| 8.2.3.7.3 | Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV2021) | 864 |
| 8.2.3.7.4 | Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV2021) | 865 |
| 8.2.3.7.5 | Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren (§ 22 ImmoWertV2021) | 867 |
| 8.2.3.7.6 | Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten (§ 23 ImmoWertV2021) | 867 |
| 8.2.3.8 | Teil 3 – Abschnitt 1 Vergleichsverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV2021) | 868 |
| 8.2.3.8.1 | Grundlagen des Vergleichsverfahrens (§ 24 ImmoWertV2021) | 868 |
| 8.2.3.8.2 | Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV2021) | 868 |
| 8.2.3.8.3 | Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 26 ImmoWertV2021) | 869 |
| 8.2.3.9 | Teil 3 – Abschnitt 2 Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV2021) | 872 |
| 8.2.3.9.1 | Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV2021) | 872 |
| 8.2.3.9.2 | Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV2021) | 878 |
| 8.2.3.9.3 | Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV2021) | 879 |
| 8.2.3.9.4 | Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV2021) | 879 |
| 8.2.3.9.5 | Reinertrag; Rohertrag (§ 31 ImmoWertV2021) | 881 |
| 8.2.3.9.6 | Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021) | 882 |
| 8.2.3.9.7 | Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV2021) | 882 |
| 8.2.3.9.8 | Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV2021) | 882 |
| 8.2.3.10 | Teil 3 – Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV2021) | 883 |
| 8.2.3.10.1 | Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV2021) | 883 |
| 8.2.3.10.2 | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV2021) | 886 |
| 8.2.3.10.3 | Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV2021) | 887 |
| 8.2.3.10.4 | Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV2021) | 888 |
| 8.2.3.10.5 | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV2021) | 889 |
| 8.2.3.11 | Teil 4: Bodenwertermittlung, grundstücksbezogene Rechte (§§ 40–52 ImmoWertV2021) | 890 |
| 8.2.3.11.1 | Abschnitt 1: Bodenwertermittlung (§§ 40–45 ImmoWertV2021) | 890 |
| 8.2.3.11.2 | Abschnitt 2: Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§§ 46–52 ImmoWertV2021) | 892 |
| 8.2.3.11.3 | Teil 5: Schlussvorschriften (§ 53–54 ImmoWertV2021) | 897 |
| 8.2.4 | Beleihungswertermittlungsverordnung | 897 |
| 8.2.4.1 | Entwicklung der Beleihungswertermittlung | 897 |
| 8.2.4.2 | Anwendungsbereich des Beleihungswertes | 899 |
| 8.2.4.3 | Besonderheiten in der Beleihungswertermittlung, zuletzt geändert am 04.10.2022 | 901 |
| 8.2.4.4 | § 25 (BelWertV) Besonderheiten bei Beleihungen im Ausland | 905 |
| 8.2.5 | Die Gutachterausschüsse | 905 |
| 8.2.5.1 | Organisation der Gutachterausschüsse | 905 |
| 8.2.5.2 | Aufgaben und Transparenzwirkung der Gutachterausschüsse | 906 |
| 8.2.6 | Hedonische Immobilienbewertung | 911 |
| 8.2.7 | Internationale Immobilienbewertung | 916 |
| 8.2.7.1 | Internationale Konvergenz der Immobilienbewertung und Wertdefinitionen | 916 |
| 8.2.7.2 | Der britische Bewertungsansatz | 916 |
| 8.2.7.3 | Der US-amerikanische Bewertungsansatz | 917 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 8.2.8 | (Institutionelle) Immobilienbewertung auf europäischer Ebene | 919 |
| 8.2.8.1 | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) | 919 |
| 8.2.8.1.1 | Ziele und Aufgaben der RICS | 919 |
| 8.2.8.1.2 | Inhalte des Red Book | 920 |
| 8.2.8.1.3 | Wertbegriffe des Red Book | 921 |
| 8.2.8.2 | The European Group of Valuers' Association – TEGoVA | 923 |
| 8.2.8.3 | International Valuation Standards Committee (IVSC) – Internationale Wertermittlungsstandards (White Book) | 926 |
| 8.2.9 | Nicht normierte Wertermittlungsverfahren | 927 |
| 8.2.9.1 | Normierte und nicht normierte Wertermittlungsverfahren | 927 |
| 8.2.9.2 | Gegenüberstellung der deutschen und britischen Wertermittlungsverfahren .. | 928 |
| 8.2.9.3 | Nicht normierte Verfahren in Deutschland | 928 |
| 8.2.9.3.1 | Überschlagsverfahren | 928 |
| 8.2.9.3.2 | Residualwertverfahren | 929 |
| 8.2.9.3.3 | Sonstige Verfahren | 932 |
| 8.2.9.4 | Nicht normierte Verfahren in Großbritannien | 932 |
| 8.2.9.4.1 | Comparative Method | 932 |
| 8.2.9.4.2 | Depreciated Replacement Cost Approach (DRC-Approach) | 933 |
| 8.2.9.5 | Investment Method | 935 |
| 8.2.9.5.1 | Grundlagen | 935 |
| 8.2.9.5.2 | Wertermittlung von zur Marktmiete vermieteten Objekten | 936 |
| 8.2.9.5.3 | Wertermittlung von vermieteten Objekten unter der Marktmiete | 938 |
| 8.2.9.5.4 | Marktmiete von über Marktmiete vermieteten Objekten | 941 |
| 8.2.9.5.5 | Gegenüberstellung – Deutsches Ertragswertverfahren/Investment Method .. | 945 |
| 8.2.9.6 | Profit Method | 946 |
| | Literaturverzeichnis | 949 |
| | Stichwortverzeichnis | 981 |