

# Immobilienwirtschaft

Gondring

4., vollständig überarbeitete Auflage 2023

ISBN 978-3-8006-6867-0

Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei

[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Gondring  
Immobilienwirtschaft

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Immobilienwirtschaft

Handbuch für Studium und Praxis

von

Prof. Dr. oec. Hanspeter Gondring FRICS

unter Mitwirkung von

Prof. Dr. rer. pol. Anjulie Timur

4., vollständig überarbeitete Auflage

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Verlag Franz Vahlen München

**Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS** ist Studiendekan des Studienzentrums Finanzwirtschaft sowie Leiter der Studiengänge Immobilienwirtschaft, Finanzdienstleistung und Versicherung an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) – Baden Wuerttemberg State University. Er ist Gründer der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH und deren geschäftsführender Gesellschafter und wissenschaftlicher Leiter sowie Mitherausgeber und wissenschaftlicher Leiter der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

**Prof. Dr. rer. pol. Anjolie Timur M.Sc., geb. Jäger**, ist Professorin im Studienzentrum Finanzwirtschaft der DHBW Stuttgart und stellvertretende wissenschaftliche Leiterin der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

ISBN Print: 978 3 8006 6867 0

ISBN eBook: 978 3 8006 6868 7

© 2023 Verlag Franz Vahlen GmbH

Wilhelmstr. 9, 80801 München

Satz: Fotosatz Buck, Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

Bildnachweis: MEV, S.N.A.P Fotodesign



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 4. Auflage

Die rasch fortschreitenden Veränderungen der Immobilienwirtschaft, sowohl in der Theorie als auch in der Praxis, erfordern es, in regelmäßigen zeitlichen Abständen Grundlagenwerke durchgehend zu aktualisieren und zu überarbeiten. Die 4. Auflage wurde in ganzen Teilen neu überarbeitet und aktualisiert. Insbesondere wurden sämtliche Rechtsgebiete an die neue Gesetzeslage und Rechtsprechung angepasst. Ein Schwerpunkt ist die neue Immobilienwertverordnung von 2021 (ImmoWertV21) und das private Baurecht im BGB. Das Kapitel Projektentwicklung wurde völlig neu aufgesetzt. Zum einen wurde die Durchführung der Machbarkeitsstudie neu geschrieben sowie die Wirtschaftlichkeits- und Risikoanalyse auf eine wissenschaftliche Basis gestellt. Neue Themen wie Stadtentwicklung, Digitalisierung, Nachhaltigkeit und energieeffizientes Bauen wurden neu aufgenommen. Erstmals hat Frau Prof. Dr. rer. pol. Anjulie Timur als Co-Autorin das Werk mitgestaltet und insbesondere ihre wissenschaftliche Expertise zur Nachhaltigkeit eingebracht.

Einer Vielzahl von hochkarätigen Fachleuten, die einzelne Stellen und Kapitel kritisch durchgesehen und optimiert haben, bin ich zu großem Dank verpflichtet:

Christiane Stoye-Benk, Notarin in Stuttgart

Rechtsanwalt Frank Büchele, Rechtsanwaltskanzlei Büchele in Stuttgart

Günter Wattig MRICS, HypZert, Sachverständigenbüro Mönshheim/Stuttgart

Ebenso danke ich dem Lektor des Verlages, Herrn Dipl.-Vw. Hermann Schenk, für die konstruktive Zusammenarbeit der letzten Jahre.

Grundlage für das Buch sind u. a. die wissenschaftlichen Arbeiten von Studierenden der Jahrgänge WIW 2018 und 2019:

Colin Acker, Joel-Jonatan Assefaw, Vanessa Berger, Lucca Dötterer, Louis Ebner, Celine Ganzmann, Sophie Gürtner, Tim Hoffmann, Lena Kristin Hölz, Christoph Hopfner, Joel Kluge, Arlind Kuqanaj, Rafael Löffler, Theresa Anna Mattis, Ionut-Alexandru Mihai, Leonie Christin Pfister, Marvin Rüdiger, Luca Rüstig, Melissa Schach, Arnold Schelkow, Nina Schmidt, Fabian Schrom, Etienne Schweizer, Lennart Sen, Christin Urf, Aylin Weigert, Harry Weingart, Lukas Wynands.

Ebenso gilt unser Dank Frau Ines Kurzer und Anna-Lena Schäfer für das Korrekturlesen und die korrekte Überarbeitung der Grafiken und der Literaturquellen.

Stuttgart, im April 2023

Prof. Dr. oec. H. Gondring

Prof. Dr. rer. pol. A. Timur

## Vorwort zur 3. Auflage

Die rasch fortschreitenden Veränderungen der Immobilienwirtschaft, sowohl in der Theorie als auch in der Praxis, erfordern es, in regelmäßigen zeitlichen Abständen Grundlagenwerke wie dieses durchgehend zu aktualisieren und zu überarbeiten. Diese 3. Auflage wurde in Teilen neu überarbeitet und aktualisiert. Insbesondere wurden sämtliche Rechtsgebiete aktualisiert und um die aktuelle Rechtsprechung ergänzt. Ein Schwerpunkt ist die Novellierung des Baugesetzbuches und die neue Immobilienwertverordnung von 2010 (ImmoWertV10). Ebenso wurde in die 3. Auflage die Immobilienbewertung als Grundlage zur Ermittlung des Steuerwerts im Rahmen des novellierten Erbschaftsteuer- und Schenkungsgesetzes von 2009 mit aufgenommen. Die Bereiche Projektentwicklung, Markt- und Standortanalyse, Immobilienfinanzierung und die theoretischen Grundlagen wurden neu konzipiert und an die Novitäten der Praxis angepasst. Grundlage hierfür sind die wissenschaftlichen Arbeiten von Anja Geiger, Sabine Liebmann und Florian Werner. Aber auch die wenigen Anregungen von Lesern habe ich aufgegriffen und bei der Überarbeitung entsprechend berücksichtigt. Ein besonderer Dank geht an meine Absolventin, Frau Ekaterina Sleptschuk (B.A.), die in mühevoller Kleinarbeit das Manuskript Korrektur gelesen und die vielen Änderungen eingearbeitet hat. Ebenso danke ich dem Lektor des Verlages, Herrn Dipl.-Vw. Hermann Schenk, für die konstruktive Zusammenarbeit der letzten Jahre.

Einer Vielzahl von hochkarätigen Fachleuten, die einzelne Stellen und Kapitel kritisch durchgesehen und optimiert haben, bin ich zu großem Dank verpflichtet:

Den Rechtsanwälten von Menold Bezler Rechtsanwälte, Stuttgart, namens Steffen Bolai, Ulrich Eix, Sven Kaptur, Dr. Karsten Kayser, Dr. Steffen Kircher LL.M., Dr. Axel Klumpp, Alexander Knodel (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht), Dr. Frank Meininger, Dr. Steffen Meßmer, Verena Rösner, Dr. Jochen Stockburger und den Württ. Notariatsassessoren Andreas Kuhn und Christina Wohlwender. Ganz besonders aber habe ich Frau Württ. Notariatsassessorin Christiane Stoye-Benk für ihre Beiträge, aber auch für ihr unermüdliches Engagement und ihre Freundschaft zu danken.

Ebenso danke ich Frau RAin Karin Kirchberg für die Überarbeitung des Maklerrechts und des Gewerberaummietvertragsrechts. Auch sie gehört seit über 15 Jahren zu meinen treuen Wegbegleitern und Freunden.

Ganz besonders herzlich möchte ich Frau Athena Widmann B.A. danken, die fast über ein Jahr lang die Neuerungen verifiziert, sämtliche Fußnoten und Quellen aktualisiert und überarbeitet hat und mit großem Engagement und Kompetenz an der Vollendung der 3. Auflage mitgewirkt hat.

Stuttgart, im November 2012

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS

## Vorwort zur 2. Auflage

Der Wandel in der Immobilienwirtschaft erfolgt mit sehr hohem Tempo. Große Teile der 1. Auflage mussten grundlegend überarbeitet werden. Rechtsänderungen wie das WEG-Recht, neue Managementansätze oder Finanzprodukte kamen hinzu, sodass mit der 2. Auflage nun ein aktuelles und fundiertes Studien- und Handbuch der Immobilienwirtschaft vorliegt.

Frau Diplom-Betriebswirtin (BA) Sabine Isenbeck und Frau Dipl. Verwaltungswissenschaftlerin Gaby Haas haben wesentlich zum Gelingen der 2. Auflage beigetragen. Ihnen ist für ihr Engagement und die fachlichen Beiträge besonders zu danken.

Stuttgart, im Dezember 2008

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS

## Vorwort zur 1. Auflage

Das vorliegende Buch ist eine kompakte Einführung, eine Vertiefung sowie ein Nachschlagewerk für die immobilienwirtschaftlichen Themenfelder. Es soll für Interessenten, Studierende sowie Fachleute in knapper, systematisch aufbereiteter und leicht verständlicher Form einen umfassenden Einblick in das Fachgebiet der Immobilienwirtschaft geben.

Der Herausgeber hat dieses Lehrbuch gemeinsam mit seinen Studierenden im höheren Semester der Studienrichtung Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Stuttgart – University of Cooperative Education –, einer speziellen staatlichen Hochschuleinrichtung des Landes Baden-Württemberg, und den Fach-Dozenten aus der Immobilienwirtschaft verfasst, das sowohl didaktisch als auch fachlich auf die vielfältigen Bedürfnisse der Leserschaft zugeschnitten ist.

Konzeptionell orientiert sich dieses Lehrbuch an dem Ablauf des Lebenszyklus der Immobilie. Somit werden die Themengebiete aus unterschiedlichen Sichtweisen behandelt:

- die Immobilie als Wirtschaftsgut jeweils aus der Sicht der Nutzer, Eigentümer, Kreditgeber, Anleger,
- verschiedene Eigenschaften der Immobilienarten und -typen ertragswirtschaftlicher und risikotechnischer Sicht als Grundlage,
- das Immobilienmanagement sowie
- die interdisziplinäre Betrachtung der Immobilie, d. h. betriebswirtschaftlich, volkswirtschaftlich, rechtlich und bautechnisch relevante Aspekte der Immobilie.

Berücksichtigt wurden sowohl die traditionelle, als auch die in den Märkten aufkommenden und für die Zukunft richtungsweisenden Themengebiete. Diese ganzheitliche Betrachtungsweise führt zu einer Vernetzung der immobilienbezogenen Teilbereiche und damit zu einer umfassenden Zusammensetzung der Fachinhalte.

Dieses Lehrbuch ist nicht nur eine fachliche und didaktische Herausforderung, sondern bedingte auch eine führende und ordnende Koordination, für die sich insbesondere Frau Isabell-Esther Pflug, Herr Thomas Kübler, Herr Andreas Seybold, Herr Gerrit Linneweber sowie Frau Britta Knebl und Herr Nicolas Hoeltgen verantwortlich zeichnen.

Wir hoffen, unseren Lesern ein wertvolles und lehrreiches Buch an die Hand zu geben und freuen uns über Anregungen und Kritik, aber auch über Lob.

Stuttgart, im Januar 2004 Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# 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
----------------------------	-----

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

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

## I. Allgemeiner Teil

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Immobilienwirtschaft</b> .....	<b>1</b>
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	Immobiliennutzer .....	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
<b>2</b>	<b>Stadtgeschichte und städtebauliche Leitbilder</b> .....	<b>18</b>
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
<b>3</b>	<b>Immobilien und Nachhaltigkeit</b> .....	<b>47</b>
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
<b>4</b>	<b>Immobilien und digitale Transformation</b>	<b>70</b>
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**

<b>1</b>	<b>Grundstücksrecht</b> .....	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
<b>2</b>	<b>Grundstückskaufvertragsrecht .....</b>	<b>164</b>
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
<b>3</b>	<b>Öffentliches Baurecht</b> .....	<b>211</b>
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
<b>4</b>	<b>Privates Baurecht</b>	<b>274</b>
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
<b>5</b>	<b>Maklerrecht</b> . . . . .	<b>323</b>
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

<b>1</b>	<b>Projektentwicklung</b> .....	<b>341</b>
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
<b>2</b>	<b>Investition in Immobilien . . . . .</b>	<b>513</b>
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	Hypothekendarlehen .....	545
2.6.3.11	Immobilienoptionen .....	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
<b>3</b>	<b>Vermarktung, Verwaltung und Bewirtschaftung .....</b>	<b>556</b>
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	Ausstattungspolitik (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
<b>4</b>	<b>Verwaltung und Management von Immobilien .....</b>	<b>628</b>
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
<b>5</b>	<b>Facility Management</b> .....	<b>706</b>
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
<b>6</b>	<b>Wohn- und Geschäftsraummiete . . . . .</b>	<b>760</b>
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
<b>7</b>	<b>Traditionelle Finanzierung .....</b>	<b>790</b>
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 Bauträrgeschäfts aus Sicht der Kreditinstitute . . . . .	821
<b>8</b>	<b>Immobilienbewertung</b> . . . . .	<b>822</b>
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 Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV2021) . . . . .	868
8.2.3.8.1	Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 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