

## Inhalt

### Helmut Weigt

## Immobilienmanagement und -finanzierung

<b>1.</b>	<b>Immobilien .....</b>	<b>3</b>
1.1	Immobilie.....	3
1.1.1	Grundstück.....	3
1.1.2	Bestandteil .....	4
1.1.3	Zubehör.....	4
1.2	Liegenschaftskataster .....	5
1.3	Grundstücksveränderungen.....	6
1.3.1	Vereinigung .....	6
1.3.2	Abschreibung .....	6
1.3.3	Zuschreibung .....	7
1.3.4	Teilung.....	7
1.4	Grundbuch .....	7
1.4.1	Bedeutung des Grundbuches .....	7
1.4.2	Führung der Grundbücher.....	8
1.4.3	Einsicht in das Grundbuch .....	8
1.4.4	Eintragungen und Löschungen .....	8
1.4.5	Öffentlicher Glaube .....	8
1.4.6	Arten von Grundbüchern.....	9
1.4.6.1	Wohnungs-/Teileigentums-Grundbuch.....	9
1.4.6.2	Erbbau-Grundbuch.....	10
1.4.7	Gliederung der Grundbücher .....	12
1.4.8	Gliederung des Grundbuchblattes .....	12
1.4.9	Wichtige Grundstücksrechte (Abteilung II).....	13
1.4.9.1	Vormerkung (§ 883 BGB).....	13
1.4.9.2	Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB).....	14
1.4.9.3	Reallast (§ 1105 BGB) .....	15
1.4.9.4	Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB).....	15
1.4.9.5	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB).....	15
1.4.9.6	Nießbrauch (§ 1030 BGB).....	16
1.4.9.7	Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) .....	16
1.4.10	Wichtige Grundstücksrechte (Abteilung III).....	17
1.4.10.1	Hypothek (§ 1113 BGB) .....	17
1.4.10.2	Grundschild (§ 1191 BGB).....	18
1.4.10.3	Rentenschuld (§ 1199 BGB) .....	19
1.4.11	Rangordnung der Grundstücksrechte .....	19
1.4.11.1	Rangordnung innerhalb derselben Abteilung.....	19
1.4.11.2	Rangordnung innerhalb verschiedener Abteilungen .....	20
1.4.11.3	Gleichrang.....	20
1.4.11.4	Rangtausch.....	21
1.4.11.5	Rangvorbehalt.....	21
1.4.12	Verpflichtungserklärung (sogenannte Negativerklärung).....	21
1.5	Nutzungsmöglichkeiten und Arten von Immobilien .....	22
1.6	Anschaffung, Herstellung, Veränderung .....	24
1.6.1	Herstellungsaufwand.....	26
1.6.2	Erhaltungsaufwand .....	26
1.7	Objektive Beurteilungs- und Auswahlkriterien.....	26
1.7.1	Lage und Beschaffenheit des Grundstückes .....	26
1.7.2	Bebaubarkeit.....	27

1.7.3	Beschaffenheit und Zustand bestehender Gebäude.....	28
1.7.4	Nutzungsmöglichkeiten .....	30
1.7.5	Ertrags-Situation .....	30
1.8	Bewertung von Immobilien.....	30
1.8.1	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) .....	32
1.8.1.1	Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV).....	32
1.8.2	Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) .....	33
1.8.2.1	Ermittlung des Gebäudesachwertes .....	34
1.8.2.2	Außenanlagen und innere Erschließung.....	36
1.8.2.3	Baunebenkosten .....	36
1.8.2.4	Abschließender Sachwert .....	36
1.8.3	Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV).....	37
1.8.3.1	Bodenwert.....	38
1.8.3.2	Jahresrohertrag des gesamten Objektes .....	38
1.8.3.3	Jahresreinertrags des gesamten Objektes .....	38
1.8.3.4	Jahresreinertrag des Gebäudes.....	40
1.8.3.5	Gebäudeertragswert .....	41
1.8.3.6	Abschließender Ertragswert.....	42
1.9	Beleihungswert.....	43
1.9.1	Differenzierung zum Verkehrswert .....	43
1.9.2	Beleihungswernermittlung.....	43
1.9.3	Beleihungsgrenzen .....	46
1.9.3.1	Beleihungsgrenzen von Bausparkassen.....	48
1.9.4	Beleihungsauslauf.....	48
1.9.5	Niederstwert-Prinzip.....	49
<b>2.</b>	<b>Investoren .....</b>	<b>51</b>
2.1	Nutzungsmöglichkeiten aus subjektiver Sicht.....	51
2.2	Besitzarten an Immobilien.....	51
2.2.1	Illegale Besitzformen oder Besitzstörungen.....	51
2.2.2	Legale Besitzformen oder Nutzungen.....	52
2.2.2.1	Unentgeltliche Überlassung .....	52
2.2.2.2	Entgeltliche Überlassung .....	52
2.3	Motive zum Erwerb von Immobilieneigentum .....	53
2.3.1	Investitionsmotive von Eigennutzern.....	53
2.3.2	Investitionsmotive von Kapitalanlegern.....	55
2.4	Subjektive Beurteilungs- und Auswahlkriterien .....	56
2.5	Anlage- und Erwerbsarten .....	56
2.5.1	Schenkung (§§ 516 ff. BGB) .....	57
2.5.2	Erbschaft (§§ 1922 ff. BGB).....	57
2.5.3	Gewinn .....	59
2.5.4	Tausch (§480 BGB).....	59
2.5.5	Kauf (§ 433 BGB).....	59
2.5.5.1	Privatkauf .....	59
2.5.5.2	Maklerkauf.....	60
2.5.5.3	(Erst-)Erwerbermodell .....	61
2.5.5.4	Bauträgermodell.....	61
2.5.5.5	Sanierungs- und Modernisierungsmodelle.....	63
2.5.6	Baubetreuung.....	63
2.5.7	Zwangsversteigerung.....	64
2.5.8	Eigentumsarten .....	65
2.5.9	Alleineigentum.....	66
2.5.10	Eigentum in Bruchteilen (§§ 1008 ff. BGB, 741 ff. BGB).....	66
2.5.11	Gesamthandsgemeinschaft .....	66
2.6	Kaufvertrag.....	67

2.7	Bonität .....	69
2.7.1	Kreditfähigkeitsprüfung .....	69
2.7.2	Kreditwürdigkeitsprüfung .....	70
2.7.2.1	Persönliche Bonität .....	70
2.7.2.2	Materielle Bonitätsprüfung .....	70
2.7.3	Verfahren der Bonitätsprüfung .....	72
2.7.3.1	Rating .....	72
2.7.3.2	Scoring .....	72
<b>3.</b>	<b>Kapital .....</b>	<b>75</b>
3.1	Eigenkapital .....	75
3.1.1	Liquides Eigenkapital .....	76
3.1.2	Eigenleistung, Verwandten- und Bekanntenhilfe .....	77
3.1.3	Illiquides Vermögen (Ersatzsicherheiten) .....	78
3.2	Fremdkapital .....	79
3.2.1	Darlehensbegriff .....	79
3.2.2	Darlehensvertrag .....	80
3.2.3	Darlehensbetrag .....	82
3.2.4	Zins .....	83
3.2.4.1	Sollzinssatz .....	84
3.2.4.2	Effektiver Jahreszins .....	84
3.2.4.3	Variabler Sollzinssatz .....	85
3.2.4.4	Fester Sollzinssatz .....	86
3.2.4.5	Cap-Sollzinssatz .....	87
3.2.5	Disagio .....	88
3.2.6	Nebenkosten eines Darlehensvertrages .....	90
3.2.7	Vorfälligkeitsentschädigung .....	91
3.2.8	Tilgung .....	92
3.2.8.1	Annuitätendarlehen .....	92
3.2.8.2	Darlehen mit sofortiger Tilgungsanrechnung .....	95
3.2.8.3	Tilgungsdarlehen .....	96
3.2.8.4	Endfällige Darlehen .....	96
3.3	Bausparen .....	98
3.3.1	Rechtsgrundlagen für das Bauspargeschäft .....	99
3.3.2	Zweckbindung des Bausparvertrages .....	99
3.3.3	Phasen des Bausparvertrages .....	100
3.3.3.1	Abschluss des Bausparvertrages .....	100
3.3.3.2	Ansparphase .....	101
3.3.3.3	Zuteilung von Bausparverträgen .....	101
3.3.3.4	Bauspardarlehen .....	102
3.3.4	Staatliche Förderung und Bindungsfristen .....	102
3.3.5	Bauspartarife und Gebühren .....	104
3.3.6	Bewertungszahl und Zuteilungskriterien .....	105
3.3.7	Veränderungen in der Ansparphase .....	105
3.3.7.1	Teilung .....	105
3.3.7.2	Ermäßigung .....	106
3.3.7.3	Zusammenlegung .....	106
3.3.7.4	Erhöhung .....	106
3.3.7.5	Kündigung .....	106
3.3.7.6	Vor- und Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen .....	107
3.3.8	Besteuerung von Bausparverträgen .....	107
3.3.9	Abschließende Betrachtung .....	108
3.4	Finanzierungsgeber .....	109

<b>4.</b>	<b>Szenarien .....</b>	<b>111</b>
4.1	Zeitliche Szenarien.....	111
4.1.1	Zukunft .....	111
4.1.2	Vergangenheit .....	114
4.1.3	Gegenwart.....	115
4.1.3.1	Grundsätze der Vorgehensweise .....	115
4.1.3.2	Maximal finanzierbare Kosten.....	116
4.2	Staatliche Förderung .....	119
4.2.1	Riester-Förderung .....	119
4.2.2	Wohn-Riester .....	123
4.2.3	Wohnraumförderung .....	126
4.2.4	Baukindergeld .....	130
4.2.4.1	Geförderte Objekte.....	131
4.2.4.2	Geförderte Personen.....	131
4.2.4.3	Einkommengrenzen .....	131
4.2.4.4	Höhe des Zuschusses.....	131
4.2.4.5	Antragstellung .....	131
4.3	Steuerrechtliche Beurteilung des Erwerbs .....	132
4.3.1	Grunderwerbsteuer .....	132
4.4	Steuerrechtliche Beurteilung der Nutzung .....	135
4.4.1	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.....	135
4.4.2	Werbungskosten .....	135
4.4.2.1	Lineare Gebäude-AfA.....	136
4.4.2.2	Erhöhte Gebäude-AfA.....	137
4.4.2.3	Anschaffungsnahe Herstellungskosten .....	138
4.4.2.4	Anerkanntes Arbeitszimmer .....	138
4.4.3	Liebhaberei .....	139
4.4.4	Privater Veräußerungsgewinn.....	139
4.4.5	Bedarfwert bei Erbschaft und Schenkung.....	140
4.4.6	Einheitswert/Grundsteuer-Berechnung .....	140
4.5	Finanzierungskonzepte .....	142
4.5.1	Kostenschätzung Neubau-Vorhaben .....	143
4.5.2	Kostenschätzung Bestandsobjekt.....	145
4.5.3	Kostenschätzung Umfinanzierung .....	146
4.5.4	Finanzierungsplanung.....	146
4.6	Finanzierungsvergleiche .....	151
4.6.1	Gleichgeschalteter Cashflow.....	152
4.6.2	Barwert.....	153
4.7	Anschlussfinanzierung .....	154
4.7.1	Prolongation .....	154
4.7.2	Umfinanzierung .....	154
4.7.3	Prolongation versus Umfinanzierung .....	155
4.7.4	Forward-Finanzierung.....	156
<b>5.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>157</b>
5.1	Finanzmathematische Formeln.....	157
5.2	Basel III .....	157
5.3	Abkürzungsverzeichnis (alphabetisch).....	159