

A – Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

A1 Bewertung von Grundstücksangeboten

| | | |
|-------|--|---------|
| 1.1 | Das Grundstücksangebot | 9 – 11 |
| 1.2 | Lasten und Beschränkungen des Grundstücks | |
| 1.2.1 | Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast | 12 – 19 |
| 1.2.2 | Grundpfandrechte: Grundschild und Hypothek | 19 – 23 |
| 1.2.3 | Die Rangverhältnisse der Belastungen im Grundbuch | 23 |
| 1.2.4 | Baulastenverzeichnis | 24 |
| 1.3 | Der Verkehrswert des Grundstücks | |
| 1.3.1 | Grundlagen zum Verkehrswert | 25 |
| 1.3.2 | Das Vergleichswertverfahren | 26 – 27 |
| 1.3.3 | Das Ertragswertverfahren | 28 – 31 |
| 1.3.4 | Das Sachwertverfahren | 32 – 36 |

A2 Der Makler

| | | |
|-----|--|---------|
| 2.1 | Zulassung zum Maklerberuf und Aufgaben des Maklers | 37 |
| 2.2 | Abschluss von Maklerverträgen | 38 – 42 |
| 2.3 | Der Provisionsanspruch | 43 – 46 |

A3 Der Grundstückskaufvertrag

| | | |
|-------|---|---------|
| 3.1 | Grundstück, Grundstücksmarkt | 47 – 48 |
| 3.2 | Praktischer Ablauf beim Kauf eines Grundstücks/Gebäudes | 49 – 52 |
| 3.3 | Nebenkosten beim Grundstückskauf | 53 |
| 3.4 | Übergabe des Grundstücks | 54 |
| 3.5 | Andere Arten des Grundstückserwerbs | |
| 3.5.1 | Schenkungsvertrag | 55 |
| 3.5.2 | Zwangsversteigerung | 55 – 57 |
| 3.5.3 | Erbfolge | 57 |

Inhaltsverzeichnis Lösungsteil

A4 Das Grundbuch

- 4.1 Funktion und Aufbau des Grundbuchs58 – 60
- 4.2 Grundsätze des Grundbuchverfahrens: Eintragungen und Löschungen61 – 62
- 4.3 Öffentlicher Glaube und gutgläubiger Erwerb63

A5 Erbbaurecht64 – 66

A6 Fallbeispiel: Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien67 – 70

B – Begleitung von Bauvorhaben

B1 Grundlagen der Bauplanung

- 1.1 Das öffentliche Baurecht73 – 74
- 1.2 Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und Bebauungsplan75 – 83
- 1.3 Die Erschließung des Grundstücks84 – 87

B2 Der Bauantrag

- 2.1 Das Baugenehmigungsverfahren88 – 90
- 2.2 Unterlagen für den Bauantrag90 – 91

B3 Die Baudurchführung

- 3.1 Ausschreibungen92 – 94
- 3.2 Kalkulation der Baukosten94 – 100
- 3.3 Der Bauvertrag101 – 104
- 3.4 Versicherungen der Baudurchführung104 – 106

B4 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen107 – 108

B5 Fallbeispiel: Begleitung von Bauvorhaben109 – 111

Inhaltsverzeichnis Lösungsteil

C – Finanzierung

C1 Finanzierungsplanung

| | | |
|-----|--|-----------|
| 1.1 | Finanzierungsmittel und Tilgungspläne | 115 – 117 |
| 1.2 | Finanzierung eines Grundstückes mit Gebäude | 117 |
| 1.3 | Beleihungsgrundlage für die Immobilienfinanzierung | 118 – 122 |
| 1.4 | Wirtschaftlichkeitsberechnung | 123 – 125 |

| | | |
|----|--|-----------|
| C2 | Vergleich von Darlehensangeboten | 126 – 136 |
|----|--|-----------|

| | | |
|----|---------------------------|-----|
| C3 | Gebäudeabschreibung | 137 |
|----|---------------------------|-----|

| | | |
|----|---------------|-----------|
| C4 | Steuern | 138 – 140 |
|----|---------------|-----------|