

INHALTSVERZEICHNIS

KAPITEL 1 EINLEITUNG.....	9
KAPITEL 2 DAS KLASSISCHE GESCHÄFT DES IMMOBILIENMAKLER.....	13
2.1 Einleitung.....	13
2.2 Persönlichkeit des Maklers	14
2.3 Fachliche Qualifikation des Maklers.....	19
2.4 Marktanalyse und Verdienstchancen	21
2.5 Betriebsorganisation	26
2.6 Franchisemodell oder Eigenregie?.....	29
2.7 IT-Infrastruktur für das Maklergeschäft	31
2.8 Objektakquisition und Beschaffungsmarketing	34
2.8.1 Objektqualität des Vermittlungsbestandes.....	34
2.8.2 Akquisition des Vermittlungsbestandes.....	36
2.8.3 Objektsuchanzeigen.....	36
2.8.4 Networking als Akquisitionsstrategie	41
2.9 Spezialisierung oder Generalisierung?	45
2.9.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	47
2.9.2 Bauträgerobjekte.....	49
2.9.3 Eigentumswohnungen.....	51
2.9.4 Mehrfamilienhäuser.....	55
2.9.5 Unbebaute Grundstücke (Wohnbauland).	56
2.9.6 Vermietung oder Verkauf oder beides?	59

KAPITEL 3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 63

3.1	Gründung eines Immobilienmaklergeschäfts	64
3.1.1	Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung.....	64
3.1.2	Die Makler- und Bauträgerverordnung.....	66
3.1.3	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung	67
3.1.4	Internetpräsenz des Maklers	68
3.1.5	Rechtliche Vorgaben für Inhalte des Exposés	70
3.2	Abschluss und Durchsetzung des Maklervertrages.....	72
3.2.1	Gesetzliche Ausprägung des Maklervertrages	72
3.2.2	Zustandekommen des Maklervertrages	74
3.2.3	Gestaltungsmöglichkeiten beim Maklervertrag	75
3.2.4	Voraussetzungen für wirksamen Provisionsanspruch.....	81
3.3	Reservierungsvereinbarung.....	90
3.4	Problemherd „AGB-Rechtsprechung“	91
3.5	Problemherd „Widerrufsbelehrung“	93

KAPITEL 4 ERSCHLIESUNG WEITERER ERTRAGSCHANCEN DURCH ZUSATZSERVICE 97

4.1	Chancen und Risiken zusätzlicher Serviceleistungen	98
4.2	Beratungsleistungen des Maklers.....	100
4.2.1	Bautechnische Beratung.....	102
4.2.2	Rechtsberatung.....	103
4.2.3	Steuerrechtliche Beratung	105
4.3	Finanzierungsberatung und Immobilienkreditvermittlung.....	106
4.4	Immobilienbewertung	109

KAPITEL 5 ANHANG (GESETZE)	113
5.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	113
5.2 Gewerbeordnung (GewO)	115
5.3 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	118
5.4 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)	132
5.5 Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen (RDG)	136
5.6 Telemediengesetz (TMG)	150