

Inhaltsverzeichnis

Autorenverzeichnis	5	
Teil A Grundlagen für Immobilienberufe		
A1	Bedeutung und wesentliche Strukturen der Immobilienwirtschaft	19
1.1	Tätigkeitsfelder in der Immobilienwirtschaft	28
1.2	Wirtschaftliche Perspektive auf Immobilienunternehmen	40
1.3	Was sonst noch wichtig sein könnte	58
A2	Gewerbeordnung (GewO)	59
2.1	Gewerbeerlaubnis (§ 34c GewO)	59
2.2	Gewerberechtliche Anzeigepflicht	65
2.3	Verstöße gegen die GewO	67
A3	Die Makler- und Bauträgerverordnung	67
3.1	Sicherungspflichten des Maklers (§§ 2, 4–8 MaBV)	68
3.2	Buchführungs- und Informationspflicht des Maklers (§§ 10, 11 und 14 MaBV)	69
3.3	Versicherungspflicht von Wohnimmobilienverwaltern	71
3.4	Weiterbildungsverpflichtung von Immobilienmaklern und Wohnimmobilienverwaltern	72
3.5	Prüfung aus besonderem Anlass (§ 16 Abs. 2 MaBV)	73
3.6	Ordnungswidrigkeiten	74
3.7	Grenzüberschreitende Tätigkeit	74
A4	Geldwäschegesetz (GwG)	75
4.1	Registrierungspflicht	75
4.2	Identifizierungspflicht	76
4.3	Fortlaufendes Monitoring der Geschäftsbeziehung	78
4.4	Risikomanagement	78
4.5	Informationspflicht gegenüber Behörden	79
4.6	Meldepflicht bei Geldwäscheverdacht	80
4.7	Verstöße gegen das GwG	81
A5	Wettbewerbsrecht in der Immobilienwirtschaft	82
5.1	Anwendungsbereich und wesentliche Begriffe des UWG	83
5.2	Verbot unlauterer geschäftlicher Handlungen	84
5.3	Rechtsfolgen	96
5.4	Das wettbewerbsrechtliche Verfahren	98
5.5	Die Preisangabenverordnung (PAngV)	101

5.6	Das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG)	104
5.7	Impressum.....	105
5.8	IVD-Wettbewerbsregeln	106
5.9	Weitere branchenrelevante Beispiele	111
A6	Datenschutz in der Immobilienwirtschaft.....	117
6.1	Allgemeine Anforderungen	118
6.2	Typische Anwendungsfälle	124
A7	Grundstücksrecht.....	132
7.1	Grundstücksrecht.....	132
7.2	Dokumentationen des Grundbuchs für Grundstücke ..	133
7.3	Das Erbbaurecht	144
7.4	Besonderheiten des Wohnungs- und Teileigentums- grundbuchs	145
7.5	Beratungsbereich: Grundbuch- und Grundstücks- recht	146
A8	Baurecht	148
8.1	Bauplanungsrecht.....	148
8.2	Bauordnungsrecht.....	160
A9	Marketing und Akquise in der Immobilienwirtschaft	161
9.1	Die Wettbewerbssituation in der Immobilienbranche...	161
9.2	Marketing-Mix und doppeltes Marketing des Maklers...	163
9.3	Immobilienanzeigen.....	191
9.4	Das Exposé.	197
9.5	Werbeerfolgskontrolle – Kundenschwundanalyse....	202
9.6	Kommunikationspolitik – sonstige Instrumente	204
9.7	Reklamationen und Kundenabwanderung als Chance...	204
9.8	Ausgewählte Spezialthemen des Immobilien- marketings.....	207
A10	Kaufpreis- und Baufinanzierung	215
10.1	Systematisierung der Finanzierungsformen	215
10.2	Regulatorische Anforderungen bei der Kreditvergabe ..	220
10.3	Der Kreditvergabeprozess bei Banken.....	222
10.4	Formen von Finanzierungsmitteln	226
10.5	Hauptmerkmale des Kreditvertrages.	230
10.6	Kreditsicherheiten im Überblick.....	236
10.7	Inhalte eines Finanzierungsplanes	238
10.8	Die Rolle des Beraters bei der Immobilien- finanzierung	240
A11	Steuerliche Auswirkungen des Objekterwerbs und des Objektbesitzes	241
11.1	Grunderwerbsteuer.....	242

11.2	Einkommensteuerliche Behandlung des Grundbesitzes	245
11.3	Besondere Steuerfragen	252
A12	Versicherungen.	267
12.1	Grundsätzliches zu Versicherungen	267
12.2	Versicherungen für die Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft.	269
12.3	Versicherungen für die Akteure in der Immobilienwirtschaft.	270
12.4	Weitere wichtige Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit Versicherungen	274
A13	Organisation von Immobilienunternehmen.	281
13.1	Vorüberlegungen.	281
13.2	Personalmanagement des Immobilien-Dienstleisters.	297
13.3	Digitalisierung und Integration	302
13.4	Maßstäbe für wirtschaftlichen Erfolg.	304

Teil B Immobilienmakler

B1	Grundlagen	309
1.1	Gesetzlicher Rahmen für Maklertätigkeit.	309
1.2	Maklerrecht – zivilrechtliche Einordnung und Abgrenzung	310
B2	Provisionsanspruch	314
2.1	Tatbestandsmerkmale.	314
2.2	Maklervertrag	314
2.3	Maklerleistung (Nachweis/Vermittlung)	326
2.4	Abschluss eines Hauptvertrags	328
2.5	Kausalität.	332
2.6	Selbstständiges Provisionsversprechen	333
2.7	Fälligkeit und Höhe der Vergütung	333
2.8	Nachträglicher Entfall des Provisionsanspruchs.	334
2.9	Zusammenfassung	336
B3	Mehrere Makler oder Auftraggeber	337
3.1	Beteiligung mehrerer Makler.	337
3.2	Doppeltätigkeit und Provisionsteilung	338
B4	Haftung	340
4.1	Schadensersatzansprüche gegen den Makler.	340
4.2	Schadensersatzansprüche gegen den Auftraggeber.	341
B5	Kaufvertrag als Hauptvertrag	342
5.1.	Prinzipien des Maklergeschäfts	342
5.2.	Verhandlungsführung	346

5.3.	Inhalte des schuldrechtlichen Kaufvertrags	358
5.4.	Besondere Fragen in Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen	363
B6	Vermittlung, Vorbereitung und Abschluss von Wohn- und Gewerberäummiertverträgen	367
6.1	Sonderstellung der Wohnungsvermittlung.	369
6.2	Der Wohnungsmietvertrag	371
6.3	Der Gewerberäummiertvertrag	382
Teil C Immobilienverwaltung		
C1	Mietverwaltung	386
1.1	Einleitung	386
1.2	Begrifflichkeiten	387
1.3	Rechtliche Rahmenbedingungen an eine Mietverwaltung.	388
1.4	Der Geschäftsbetrieb einer Mietverwaltung.	389
1.5	Digitalisierung.	394
1.6	Vermietung	395
1.7	Mieterbetreuung und mietvertragliche Verwaltung	401
1.8	Finanzwesen der Objektverwaltung	405
1.9	Technische Verwaltung	408
1.10	Betreiberverantwortung.	411
1.11	Haftung und Versicherung.	413
1.12	Zusammenfassung	413
C2	WEG-Verwaltung	414
2.1	Entstehung und Entwicklung des Wohnungs- eigentums	414
2.2	Begrifflichkeiten	415
2.3	Begründung von Wohnungseigentum	419
2.4	Rechtsnatur der Wohnungseigentümergemeinschaft	420
2.5	Das Verhältnis vom Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft und zu seinen Miteigentümern	422
2.6	Ordnungsgemäße Verwaltung	423
2.7	Der Verwalter.	425
2.8	Wohnungseigentümersversammlung	431
2.9	Der Verwaltungsbeirat	433
2.10	Zusammenfassung	434
Teil D Sachverständigenwesen und Immobilienbewertung		
D1	Einführung	436
D2	Allgemeines	437
2.1	Bewertungsgegenstand.	437

2.2	Wert und Preis	438
2.3	Der Verkehrswert	438
2.4	Bewertungsanlässe und Bewertungsgrundlagen	439
2.5	Auftraggeber	440
2.6	Wertermittlungsverfahren und Objektzuordnung	441
2.7	Aktuelle Entwicklungslinien am Immobilienmarkt	441
2.8	Marktbeobachtung	443
D3	Gesetze und Verordnungen, sonstige Vorschriften	444
D4	Sachverständigenwesen	447
4.1	Die Gutachterausschüsse	447
4.2	Privates Sachverständigenwesen	452
4.3	Die praktische Tätigkeit	461
D5	Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	465
5.1	Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren	465
5.2	Modellcharakter der Verfahren nach ImmoWertV	466
5.3	Vergleichswertverfahren	466
5.4	Ertragswertverfahren	468
5.5	Sachwertverfahren	471
5.6	Grundsatz der Modellkonformität	472
5.7	Kritische Betrachtung der normierten Verfahren	474
D6	Fazit	474
D7	Anhang: Beispiel zu einer Ertragswertermittlung	475

Teil E Planung und Durchführung von Bauvorhaben

E1	Begriffsabgrenzungen im Rahmen von Bauvorhaben	480
1.1	Generalübernehmer und Generalunternehmer	481
1.2	Projektentwickler	483
1.3	Begriffsverständnis nach § 34c GewO	485
1.4	Vorschriften der MaBV	486
1.5	Sicherungsvorschriften nach MaBV	486
1.6	Buchführungs-, Informations- und Inseratesammlungspflicht nach MaBV	489
E2	Leistungsbild des Baubetreuers und Bauträgers	490
2.1	Leistungsbereiche – Abgrenzungen	490
2.2	Vorbereitung einer Baumaßnahme	492
2.3	Entwurfsplanung und Vorkalkulation als Entscheidungsgrundlage	494
2.4	Bauantrag – Bauvorlage	495
2.5	Vergabe von Bauleistungen – Baukalkulation	497
2.6	Durchführung und Überwachung des Bauvorhabens	500
2.7	Bezugsfertigkeit, Abnahme und ihre Folgen, behördliche Abnahmen	500

E3	Haftung des Baubetreuers und Bauträgers	504
3.1	Baubetreuerhaftung	504
3.2	Bauträgerhaftung	505
E4	Vergütung des Baubetreuers	507
Literaturverzeichnis		508
Grundlagenliteratur		513
Abkürzungsverzeichnis		515
Stichwortverzeichnis		519