

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 Gewerberaummietverträgen .....	367
6.1	Sonderstellung der Wohnungsvermittlung .....	369
6.2	Der Wohnungsmietvertrag .....	371
6.3	Der Gewerberaummietvertrag .....	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 Wohnungseigentums .....	414
2.2	Begrifflichkeiten .....	415
2.3	Begründung von Wohnungseigentum .....	419
2.4	Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft ..	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	Wohnungseigentümerversammlung .....	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
<b>Teil E Planung und Durchführung von Bauvorhaben</b>		
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
	<b>Literaturverzeichnis . . . . .</b>	<b>508</b>
	<b>Grundlagenliteratur . . . . .</b>	<b>513</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis . . . . .</b>	<b>515</b>
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>519</b>