

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	Wohnungseigentümersammlung	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