

# Ausbildungsbuch

# Immobilienmakler/-in

## Verkauf und Vermietung

mit Übungen, typischen  
Prüfungsfragen und Lösungen

von  
Reinhold Pachowsky  
IMI IMMOBILIEN INSTITUT

4. Auflage 2018

dlpVerlag

Texte aus einem früher *staatlich* geprüften Immobilien-Makler-Fernlehrgang des IMI Immobilien Instituts. Text und Prüfungsfragen sind urheberrechtlich geschützt!



Das Buch ist bei VGWort (ähnl. GEMA) registriert. Jede nicht-private Nutzung, Verwertung, Verkauf etc. bedarf einer Lizenz. Für Akademien, Dozenten usw. wird sie gerne kostenlos erteilt. Mehr Infos unter [www.immobilieninstitut.de](http://www.immobilieninstitut.de)

1. Auflage 2016
2. Auflage 2016
3. Auflage 2017/18
4. Auflage 2018

US-Format/Amazon

Inhalte:	Seite
Einführung und Lerntipps	15
Lektion 1	
Der Überblick über die Maklertätigkeit	17
Lektion 2	
Grundbuch und Grundstücksrecht	69
Lektion 3	
Öffentliches Bauplanungsrecht	113
Lektion 4	
Immobilienprodukte	141
Lektion 5	
Die Eigentumswohnung	181
Lektion 6	
Preis, Bewertung und Kaufpreisschätzung	213
Lektion 7	
Die Kaufpreisfinanzierung	235
Lektion 8	
Das Maklerrecht und Maklervertrag	281
Lektion 9	
Makler-Compliance-Regeln	335
Lektion 10	
Maklererlaubnis § 34 GewO	345
Lektion 11	
Werbung und Verkauf	365
Lektion 12	
Mietrecht und Wohnungsvermietung mit Bestellerprinzip	413
Lösungen zu den Übungs- und Prüfungsfragen	467
Stichwörter A - Z	485

## Inhalte im Detail:

### Lektion 1

### Überblick über die Maklertätigkeit

Inhalte:	Seite
Einleitung: Ablauf Immobilienkauf	19
1. Das richtige Immobilienprodukt	24
2. Die Lagebeurteilung	26
Checkliste Objektbegehung	27
2.2 Die lokale Stadtteillage	33
2.3 Der regionale Markt	34
2.4 Das allgemeine Makro-Umfeld	35
3. Preise und Konjunktur	36
4. Die Kaufpreisfinanzierung Einführung	44
5. Die finanzielle Belastung	48
6. Die notarielle Beurkundung	50
7. Ablauf eines Kaufvorganges	52
8. Beispielhafter Kaufvertrag	54
9. Der Vollzug des Kaufvertrages	60
10. Die Maklerprovision ist verdient	66

### Lektion 2

### Grundbuch und Grundstücksrecht

Einleitung	71
1. Das Grundbuch	71
1.1. Grundstücksveränderungen	74
1.2 Das eigentliche Grundbuch	75

2.	Die Erste Abteilung Eigentumsformen	79
2.1	Alleineigentümer	79
2.2	Die Erbengemeinschaft	79
2.3	Die Bruchteilseigentümer	80
2.4	Der Immobilienfonds	81
3.	Zweite Abteilung: Rechte und Belastungen	86
3.1	Weitere Dienstbarkeiten	88
3.2	Das Vorkaufsrecht	89
3.3	Das Wiederkaufsrecht	93
3.4	Das Ankaufsrecht	94
3.5	Das Geh- und Fahrtrecht	96
3.6.	Verbotsdienstbarkeiten	99
3.7	Ausschließungsdienstbarkeiten	99
3.8	Beschränkt persönl. Dienstbarkeiten	100
3.9	Der Nießbrauch	102
3.10	Reallasten	103
3.11	Beschränkungen (Zwangsverwaltung)	104
4.	Die Dritte Abteilung: Kredite und Kaufpreisfinanzierung	106
5.	Grundsätze der Kaufpreisfinanzierung	107

## Lektion 3

### Öffentliches Bauplanungsrecht

Einleitung	115
1. Baurecht und Bauordnung	115
2. Aufbau des Planungsrechts	117
3. Der Flächennutzungsplan	121

4. Der Bebauungsplan	122
5. Die Baunutzungsverordnung	125
6. Das Bauerwartungsland	135
7. Das Rohbauland	136
8. Bauen im Ortsbereich	136
9. Bauen im Außenbereich	137
10. Der Bauantrag	138

## Lektion 4 Immobilienprodukte

Einleitung	143
1. Wohnimmobilien im Überblick	145
2. Die Wohnbedürfnisse	146
2.1 Ermittlung individueller Wohnbedürfnisse	147
2.2 Die Raumorientierungsliste	149
2.3 Psychologisches Raumbedürfnis	150
2.4 Wohnbedürfnisse und Tätigkeits- anordnungen	151
2.5 Raumformen	152
2.6 Anpassungsfähige Wohnformen	155
3. Der/das Bungalow	158
4. Das Reihenhaus	160
5. Das Kettenhaus	163
6. Das Doppelhaus	163
7. Die Villa	164
8. Die Räume des Wohnens	164
8.1 Das Wohnzimmer	164
8.2 Die Küche, mit und ohne Essplatz	166

8.3 Bad und WC	168
8.4 Das Schlafzimmer	169
8.5 Das Kinderzimmer	170
9. Die Neubau-Eigentumswohnung	173
10. Das Mietshaus bzw. Mehr- familienhaus	175

## Lektion 5

### Die Eigentumswohnung

Einleitung	183
1. Begriffe des Wohnungseigentums	183
2. Die Begründung von Wohnungseigentum	186
2.1 Die Teilung nach § 8 WEG	187
2.2 Die Teilungserklärung	188
2.3 Der Aufteilungsplan	191
2.4 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	191
3. Die Nutzung des Eigentums	193
4. Die Zustimmung des Verwalters	197
5. Die Instandhaltung	200
6. Die Bewirtschaftungskosten	201
7. Die Instandhaltungsrücklage	203
8. Die Eigentümerversammlung	204
9. Die Verwaltung	207
10. Der Verwaltungsbeirat	210

## Lektion 6

### Preis, Bewertung, Kaufpreisschätzung

Einleitung	215
1. Die Verkehrswertermittlung	216
1.1 Das Sachwertverfahren	218
1.2 Der Ertragswert	220
1.3 Der Vergleichswert	223
2. Die <i>praktische</i> Bewertung	
von selbstgenutzten Immobilien	225
2.1 Überschlägige Verkehrswertschätzung	
bei selbstgenutzten Immobilien	226
2.2 Überschlägige Verkehrswertschätzung	
bei Immobilien zur Kapitalanlage	229
3. Objektbewertung nach der	
Brandversicherungsurkunde	232

## Lektion 7

### Die Kaufpreisfinanzierung

Einleitung	237
1. Das Grundbuch als Sicherheit	238
2. Grundsätzlicher Aufbau einer	
Kaufpreisfinanzierung	240
3. Der Beleihungswert	242
4. Erster Finanzierungsversuch	243
5. Erfassung der Erwerbskosten	245
6. Finanzierungsprobleme bei niedrigem	
Beleihungswert	248



7 Übliche Kaufpreis-Finanzierungsvarianten	251
7.1 Standardfinanzierung und Eigenkapital	252
7.2 Finanzierung mit Bauspardarlehen	253
8. Die finanzielle Belastung am Beispiel einer Eigentumswohnung	255
8.1 Zins- und Tilgungsbelastung	256
8.2 Belastung mit Bewirtschaftungskosten	261
8.3 Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie	262
8.4 Die Bonität	263
8.5 Alter des Kunden Tilgungszeit	264
9. Die Finanzierungscheckliste	268
10. Die Beleihungsunterlagen	270
11. Steuervorteile (generell)	272
11.1 Steuervorteile in der Bestandsphase	273
11.2 Steuerregelungen in der Bestandsphase	276

## Lektion 8

### Maklerrecht und Maklervertrag (Verkauf)

Einleitung	283
1. Das Maklerrecht bei Verkauf und Kauf	284
1.1 Zustandekommen eines Maklervertrages	286
1.2 Inhalt eines Maklervertrages	290
2. Voraussetzungen für die Provision	291
2.1 Rechtswirksamkeit des Maklervertrages	292
2.2 Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit	297
2.3 Rechtswirksamer Hauptvertrag	302
2.4 Ursächlichkeit	311

2.5 Kenntnis des Auftraggebers	312
3. Aufwendungen und Spesen	313
4. Weitere Rechtsfragen	315
4.1 Stillschweigend vereinbarter Maklerlohn	315
4.2 Die Verjährung	316
5. Varianten des Maklervertrags	317
5.1 Der Allgemeine Maklervertrag	317
5.2 Der Makler-Alleinauftrag	318
5.3 Der qualifizierte Alleinauftrag	324
6. Ihr Maklervertrag-Mustervertrag	327
7. Der Untermaklervertrag	328
8. Der Handelsvertreter	328
9. Das Zubringergeschäft	329
10. Das Gemeinschaftsgeschäft	330
11. Kunden- und Objektschutz	332
Übung: Die vier Paragraphen des Maklerrechts (Gesetzestext)	333

## Lektion 9

### Makler-Compliance-Regeln

Einleitung	337
1. Drei Grundregeln (Prinzipien)	337
2. Ablauf des Maklergeschäfts	340

## Lektion 10

### Maklererlaubnis § 34c GewO

Einleitung	347
------------	-----

1. Änderung der Gewerbeordnung	347
1.1 Zulassungsvoraussetzungen	349
1.2 Erlaubnisversagung	350
1.3 Die Gewerbeanmeldung	352
2. Firma und Gesellschaftsformen	352
2.1 Der Firmenname	353
2.2 Die Einzelunternehmung	355
3. Der Antrag auf Maklererlaubnis	357
3.1 Anmeldung beim Finanzamt	359
3.2 Angaben auf Geschäftsbriefen	361
5. Das Unternehmenskonzept	363

## Lektion 11

### Werbung und Verkauf

Einleitung	367
1. Kaufverhalten und Zielgruppen	367
1.1 Das komplexe Kaufverhalten	371
1.2 Die Problemwand	375
1.3 Die Einflussnehmer	376
2. Zielgruppen	381
2.1 Selbstnutzer usw.	383
2.2 Kapitalanleger	389
3. Besonderer Nutzen und Zusatznutzen	389
4. Die Werbebotschaft	392
5. Die Anzeigen- u./oder Websitegestaltung	396
Pflichtangaben nach der EnEV	403
6. Haftung für Exposé und Internetwebsite	405
7. Die Exposé- und Website-Planung	407
8. Der Gesamttablauf	410

## Lektion 12

### Mietrecht und Wohnungsvermietung

Inhalte:	Seite
Einleitung	415
1. Gliederung des Mietrechts	416
2. Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts	421
2.1 Allgemeines Mietrecht und Mietvertrag	422
2.2 Die Form des Mietvertrages	425
2.3 Die Miete	426
2.4 Die Pacht	427
2.5 Betriebskosten und Nebenkosten	429
2.6 Vorauszahlung oder Pauschale	434
2.7 Die Heizkosten	435
2.8 Wohnfläche und beheizbare Fläche	438
3. Die Miete im Mietvertrag	440
4. Ortsübliche Miete und Mietspiegel	442
4.1 Der Mietspiegel	444
4.2 Der Qualifizierte Mietspiegel	444
4.3 Der vereinbarte Mietspiegel	445
4.4 Kein Mietspiegel vorhanden	447
5. Betriebs- u. Heizkosten-Vorauszahlung zur Miete	447
6. Die kostendeckende Miete	449
7. Mietpreisüberhöhung	452
8. Mietwucher	453
9. Das Maklerrecht bei Wohnungsvermietung sog. „Bestellerprinzip“	454
9.1 Die Grundsätze	454
9.2 Im Detail	456

9.2.1 Fall 1 Suchauftrag von einem Mietinteressent	457
9.2.2 Fall 2 Vermietungsauftrag vom Vermieter	460
9.2.3 Legale „Refinanzierung“ des Vermieters	461
Lösungen	467
Stichwörter	485



## Einführung

Dieses Ausbildungsbuch für die Tätigkeit als Immobilien-Makler/-in ist die Fortsetzung eines vormals *staatlich* geprüften Fernlehrgangs zum/zur „*Geprüften Immobilienmakler/-in (IMI)*“ und beruht deshalb auf anerkannten Grundlagen. In den Jahren von 1994 bis 2015 haben einige Tausend Personen diesen Maklerlehrgang erfolgreich absolviert.

Selbstverständlich wurde der Inhalt überarbeitet und aktualisiert, zum Beispiel hat die neue *Wohnimmobilienkreditrichtlinie* die Immobilien-Kaufpreisfinanzierung (Lektion 7) deutlich verschärft. Nun kommt das Alter des Kunden in Verbindung mit der Kreditlaufzeit stärker in den Focus und Sie als Makler sollten wissen, auf welche Punkte es besonders ankommt.

Seit/ab 1.8.2018 ist eine *gesetzliche Weiterbildungspflicht* für Makler vorgeschrieben. Mehr dazu finden Sie in Lektion 10.

Mit diesem Buch können Sie sich jedenfalls ideal für die Maklertätigkeit fachlich qualifizieren. Auch „erfahrene Makler“ waren oft erstaunt, was sie alles bisher nicht wussten, denn wer seinen Beruf ernst nimmt, muss eine Menge wissen, wenn er ein kompetenter Berater seiner Kunden sein möchte.

## \* Lerntipps

Sofern Sie also die fachlichen Themen ernst nehmen und die Materie wirklich erlernen möchten, kommen Sie um ein „richtiges“ Lernen, das zugleich anstrengend ist, nicht herum. Damit es gelingt, empfehle ich Ihnen, einige Grundregeln des Lernens anzuwenden und zwar:

- \* Einen *gemütlichen* Lernplatz einrichten
- \* Zur für Sie richtigen Zeit lernen  
(morgens, mittags, abends)
- \* Wichtiges laut lesen
- \* Wichtiges selbst aufschreiben z.B. auf einem Notizblock oder in eine Textdatei oder
- \* Nutzen Sie den Rand für Notizen
- \* Legen Sie Ihr *eigenes* Immobilien-Lexikon an!
- \* Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen
- \* Sich eine Belohnung für das Lernen gönnen.

Am Ende des Buchs werden Sie über ein breites Immobilienfachwissen verfügen, das Sie in die Lage versetzt, für Ihre Kunden ein qualifizierter Makler zu sein und fundierte Auskünfte geben zu können. Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium!

Reinhold Pachowsky  
[www.pachowsky.de](http://www.pachowsky.de)