

# Ausbildungsbuch

# Immobilien-

# Assistent/-in

mit Übungen, Prüfungsfragen und Lösungen  
Möglichkeit einer extra Online-Prüfung mit Zertifikat (IMI)

Autor:  
Reinhold Pachowsky

3. Auflage 2016

© 2016 dlpVerlag edition house Nürnberg  
Texte aus einem früher *staatlich* geprüften Immobilien-  
Fernlehrgang des IMI Immobilien Instituts (IMI)  
Text und Prüfungsfragen sind urheberrechtlich geschützt!  
Das Buch ist bei VG Wort (ähnl. GEMA) registriert. Jede Nicht-  
private Nutzung, Verwertung, Verkauf etc. bedarf einer Lizenz.



[www.dlpverlag.de](http://www.dlpverlag.de)

ISBN 9783938983362



# Inhalte

	Seite
Einführung	11
Lektion 1 Der Kauf von Immobilien	13
Lektion 2 Grundbuch und Grundstücksrecht	51
Lektion 3 Öffentliches Bauplanungsrecht	85
Lektion 4 Immobilienprodukte	109
Lektion 5 Die Begründung von Wohnungseigentum	139
Lektion 6 Die Maklertätigkeit	149
Lektion 7 Werbung und Verkaufsverhalten	161
Lektion 8 Mietrecht, Miete und Betriebskosten	171
Lektion 9 Immobilien-Verwaltungsgrundsätze	207
Lösungen zu den Übungsfragen	219
Online-Prüfung mit Zertifikat (IMI)	231
Stichwörter A - Z	233



## Inhalte im Einzelnen

	Seite
<b>Lektion 1</b>	
Der Kauf von Immobilien	13
- Überblick und Einführung -	
<b>Inhalte:</b>	
Einleitung: Der Immobilienkauf	15
1. Das richtige Immobilienprodukt für die jeweiligen Bedürfnisse	18
2. Die Lagebeurteilung	19
Checkliste Objektbegehung	21
2.2 Die lokale Stadtteillage	25
2.3 Der regionale Markt	25
2.4 Das allgemeine Makro-Umfeld	26
3. Preise und Konjunktur	27
4. Die Kaufpreisfinanzierung	33
5. Die finanzielle Belastung	36
6. Die notarielle Beurkundung	37
7. Ablauf eines Kaufvorganges	39
8. Beispielhafter Kaufvertrag	41
9. Der Vollzug des Kaufvertrages	45
<b>Lektion 2</b>	
<b>Grundbuch und Grundstücksrecht</b>	<b>51</b>
<b>Inhalte:</b>	
1. Das Grundbuch	53
1.1. Grundstücksveränderungen	55
1.2 Das eigentliche Grundbuch	56
2. Die Erste Abteilung und Eigentumsformen	59
2.1 Alleineigentümer	59

2.2	Die Erbengemeinschaft	59
2.3	Die Bruchteilseigentümer	60
2.4	Der Immobilienfonds	60
3.	Zweite Abteilung: Rechte und Belastungen	64
3.1	Dienstbarkeiten	66
3.2	Das Vorkaufsrecht	67
3.3	Das Wiederkaufsrecht	70
3.4	Das Ankaufsrecht	70
3.5	Das Geh- und Fahrtrecht	72
3.6.	Verbotsdienstbarkeiten	74
3.7	Ausschließungsdienstbarkeiten	75
3.8	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	75
3.9	Der Nießbrauch	77
3.10	Reallasten	78
3.11	Beschränkungen (Zwangsverwaltung)	78
4.	Dritte Abteilung: Kredite und Baufinanzierung	79
5.	Grundsätze der Immobilienfinanzierung	80

## Lektion 3

### Öffentliches Bauplanungsrecht 85

#### Inhalte

Einleitung	87
1. Baurecht und Bauordnung	87
2. Aufbau des Planungsrechts	89
3. Der Flächennutzungsplan	91
4. Der Bebauungsplan	92
5. Die Baunutzungsverordnung	95
6. Das Bauerwartungsland	105
7. Das Rohbauland	105
8. Bauen im Ortsbereich	105
9. Bauen im Außenbereich	106
10. Der Bauantrag	107

<b>Lektion 4</b>	
<b>Immobilienprodukte</b>	<b>109</b>
Inhalte	
Einleitung	111
1. Wohnimmobilien im Überblick	111
2. Die Wohnbedürfnisse	113
2.1 Ermittlung individueller Wohnbedürfnisse	114
2.2 Die Raumorientierungsliste	115
2.3 Psychologisches Raumbedürfnis	116
2.4 Wohnbedürfnisse und Tätigkeitsanordnungen	117
2.5 Raumformen	118
2.6 Anpassungsfähige Wohnformen	120
3. Der/das Bungalow	122
4. Das Reihenhaus	124
5. Das Kettenhaus	126
6. Das Doppelhaus	126
7. Die Villa	127
8. Die Räume des Wohnens	127
8.1 Das Wohnzimmer	127
8.2 Die Küche, mit und ohne Essplatz	128
8.3 Bad und WC	130
8.4 Das Schlafzimmer	129
8.5 Das Kinderzimmer	131
9. Die Neubau-Eigentumswohnung	134
10. Das Mietshaus bzw. Mehrfamilienhaus	136
<b>Lektion 5</b>	
<b>Die Begründung von Wohnungseigentum</b>	<b>139</b>
Inhalte:	
Einleitung	141
1. Begriffe des Wohnungseigentums	141

2. Die Begründung von Wohnungseigentum	143
2.1 Die Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz	144
2.2 Die Teilungserklärung	145
2.3 Der Aufteilungsplan	146
2.4 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung	147

## Lektion 6

Die Maklertätigkeit	149
---------------------	-----

Inhalte:

Einleitung	151
1. Die Arbeit als Makler	151
2. Die Berufsausübung	153
3. Das Bestellerprinzip bei Vermietung	155
4. Der Maklervertrag bei Verkauf	156
4.1 Der Nachweismakler	156
4.2 Der Vermittlungsmakler	157
5. Makler-Dienstleistungen	158

## Lektion 7

Werbung und Kaufverhalten	161
---------------------------	-----

Inhalte:

Einleitung	163
1. Die Strategie	163
2. Das Kaufverhalten	163
3. Die Zielgruppen	167



## Lektion 8

### Mietrecht, Miete und Betriebskosten 171

Inhalte:

Einleitung	173
1. Gliederung des Mietrechts	173
1.1 Der freifinanzierte Wohnungsbau	174
1.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau	175
1.3. Gewerbliches Mietrecht	176
2. Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts	177
2.1 Allgemeines Mietrecht und Mietvertrag	178
2.2 Die Form des Mietvertrages	181
2.3 Die Miete	181
2.4 Die Pacht	182
2.5 Betriebskosten und Nebenkosten	183
2.6 Vorauszahlung oder Pauschale	187
2.7 Die Heizkosten	188
2.8 Wohnfläche und beheizbare Fläche	191
3. Die Miete im Mietvertrag	193
4. Ortsübliche Miete und Mietspiegel	194
4.1 Der Mietspiegel	196
4.2 Der Qualifizierte Mietspiegel	196
4.3 Der vereinbarte Mietspiegel	197
4.4 Kein Mietspiegel vorhanden	201
5. Betriebs- u. Heizkosten-Vorauszahlung zur Miete	201
6. Die kostendeckende Miete	202
7. Mietpreisüberhöhung	205
8. Mietwucher	205

<b>Lektion 9</b>	
<b>Immobilien-Verwaltungsgrundsätze</b>	<b>207</b>
Inhalte:	
Einleitung	209
1. Grundsätzliche Verwaltungstätigkeiten	210
2. Typische allgemeine Verwalteraufgaben	213
2.1 Instandhaltung und Instandsetzung	213
2.2 Der Gebäude-Instandhaltungszyklus	214
2.3 Die Instandhaltungsrücklage	216
2.4 Modernisierung und wertverbessernde Maßnahmen	216
3. Die Vermietung und Verwaltung des Mietvertrages	217
Lösungen zu den Übungs- und Prüfungsfragen	219
Online-Prüfung mit Zertifikat (IMI)	231
Stichwörter A - Z	233

## Einführung

Dieses Buch ist ein Ausbildungsbuch zum/zur Immobilien-Assistent/-in nach österreichischem Vorbild (EU-Level). Es kann in Deutschland für folgende Varianten optimal eingesetzt werden:

**Variante 1:** Die berufliche Ausbildung als Azubi

Ergänzend zu einem kaufmännischen Beruf mit Abschluss bei der Industrie- und Handelskammer wie z.B. zum/zur Bürokaufmann/-kauffrau u.a., d.h. Ausbildungsplatz bei einem Immobilienunternehmen und Besuch der Berufsschule sowie ergänzend dieses Ausbildungsbuch, ggf. mit Online-Prüfung beim IMI Immobilien-Institut (siehe hinten). Erfolgreiche Auszubildende haben also dann *zwei Abschlüsse*: Den offiziellen IHK-Abschluss plus den immobilien-spezifischen zum/zur Immobilien-Assistenten/Assistentin.

**Variante 2** Praktikanten

Praktikanten lernen den Betrieb kennen und mit diesem Ausbildungsbuch die rechtlichen Grundlagen der Immobilienwirtschaft im Überblick. Somit bekommen sie einen guten Einblick in die Materie.

**Variante 3** Quereinsteiger

Quereinsteiger in unserer Definition haben früher einmal einen (anderen) Beruf erlernt und verfügen über kaufmännische Kenntnisse gemäß einer IHK-Ausbildung usw. In der Einarbeitungszeit können Sie sich mit diesem Buch die immobilien-spezifischen Fachkenntnisse ergänzend aneignen.

**Variante 4** Allgemeines Immobilieninteresse

Auch allgemein an Immobilien Interessierte können sich mit diesem Buch gut über die Gegebenheiten in der Immobilienbranche informieren.

Ziel des Buchs ist, dass Sie einen guten Überblick und Einblick in die

Materie bekommen und dies bedeutet vor allem die Kenntnis der wichtigsten einschlägigen Immobiliengesetze in Verbindung mit der praktischen Anwendung. Das ist nicht einfach, weil die Bau- und Immobilienwirtschaft von einem engen Netz von ca. 2000 gesetzlichen oder gesetzesähnlichen Vorschriften wie z.B. DIN-Normen „überzogen“ ist, die im Prinzip „alles“ bis in das kleinste Detail hinein regeln und spätestens bei einem Rechtsstreit vor Gericht wichtig sind.

Wie anstrengend die Vorschriften sind, werden Sie unschwer an den Kernthemen dieses Buchs erkennen und bestimmt froh sein, wenn Sie alle Themen erfasst und Prüfungsfragen richtig beantwortet haben.

### \* Lerntipps

Sofern Sie also die Materie ernsthaft 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
- Legen Sie Ihr *eigenes* **Immobilien-Lexikon an!**
- Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen
- Sich eine Belohnung für das Lernen gönnen.

Methodisch fängt das Buch leicht verständlich an und es folgen, auf einander aufbauend, immer komplexere Themen. Mit den *Übungen und Prüfungsfragen* können Sie sich selbst prüfen, ob Sie das jeweilige Thema beherrschen.

Ich wünsche Ihnen also viel Erfolg beim Studium!

Reinhold Pachowsky