

# Handbuch für Immobilienmakler und Immobilienberater

Sailer / Kippes / Rehkugler / Saxinger

4. Auflage 2025  
ISBN 978-3-406-80433-5  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Stichwortverzeichnis

Die Ziffern verweisen auf den jeweiligen Paragraphen sowie die jeweilige(n) Randnummer(n).

- Abdichtung** 4 4 ff.  
**Ablöse** 14 167  
**Abmahnung**  
– Abwehr 17 347  
– Mehrfachabmahnung 17 344  
– Prüfung 17 352  
– urheberrechtliche – 17 129  
– wettbewerbsrechtliche – 17 333 ff.  
**Abmahnverfahren** 17 333 ff.  
– Kosten 17 346  
**Abschlussklärung** 17 359  
**Abschlussfreiheit des Auftraggebers** 15 56  
**Absetzung für Abnutzung (AfA)** 18 68 ff.  
*AfA s. Absetzung für Abnutzung*  
**AGB s. Allgemeine Geschäftsbedingungen**  
**Aggressive geschäftliche Handlung** 17 44  
**AIF s. alternative Investmentfonds**  
**Akquisition s. Auftragsakquisition**  
– Vorbereitung 3 43 ff.  
– Vorgang 3 48 ff.  
**Akquisitionsprospekt** 3 46 f.  
**Aktiengesellschaft** 14 43  
**Aktive Auftragsakquisition**  
– Einfamilienhausmarkt 3 117 ff.  
**Alleinauftrag** 3 164 ff., 15 38 ff.  
– außerordentliche Kündigung 15 44  
– Beendigung 15 44 ff.  
– Einmischen in bestehenden 17 271 f.  
– Form 15 41 f.  
– Laufzeit 15 40, 45 ff.  
– qualifizierter – 15 57 f.  
– qualifizierter – s. auch qualifizierter  
*Alleinauftrag*  
– qualifizierter – 3 304  
– Rechtsnatur 15 38 ff.  
**Allfinanzkonzepte** 9 10  
**Allgemein anerkannte Regeln der Technik** 2 266 ff.  
**Allgemeine Finanzierungsbedingungen** 8 32 ff.  
– Bestandteile 8 34 f.  
– Verbesserungsmaßnahmen des Ratingergebnisses 8 36 ff.  
**Allgemeine Geschäftsbedingungen** 15 9, 42, 57, 90 ff.  
**Allgemeiner Geschäftsverkehr s. gewöhnlicher Geschäftsverkehr**  
**Alternative Investmentfonds (AIF)** 11 8 ff.  
– geschlossene – 11 8  
– als Publikums-AIF 11 14 ff.  
**Alterswertminderung** 5 138 f.  
**Altlasten** 5 237  
**Altlastenkataster** 5 237  
**Analoge Anwendung von § 87a Abs. 3 HGB** 16 85  
**Anfechtung**  
– des Maklervertrags 14 106  
– wegen arglistiger Täuschung 15 30 ff.  
– wegen Irrtums 15 25 ff.  
**Anforderungsprofil** 2 33 f.  
**Angebot**  
– Begriff 14 189 ff.  
– ohne Vermieterauftrag 14 173 f.  
**Angebotsanzeigen** 3 68 ff.  
**Angebotsreife bei Einfamilienhäusern** 3 126  
**Ankündigung** 6 3, 19 ff., 107 f., 111 ff., 120, 122 ff., 130, 139 f., 144 f., 176 ff., 182, 189, 196, 207, 231  
**Anlagemotive**  
– Ausschaltung des Inflationsrisikos 3 314  
– Rendite 3 315 f.  
– steuerliche Gesichtspunkte 3 317 f.  
– Verwertungsgewinne 3 319  
**Anlageobjekte** 3 245 ff.  
**Anschaffungszeitpunkt** 3 157  
**Anschlusshöhe** 4 77 ff.  
**Anschreiben auf gut Glück** 17 264  
**Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung** 17 321 ff.  
**Ansprüche aus § 345 HGB** 15 34  
**Anwaltsprozess** 17 234  
**Anzeige s. Immobilienanzeige**  
**Anzeigenwerbung** 3 71 f.  
**Anzeigepflicht in Verdachtsfällen** 14 236 ff.  
**Arbeitgebermarkenbildung** 1 109  
**Arbeitnehmerähnlicher Selbständiger** 1 61  
**Arbeitsplatz-Computerausstattung** 1 288 ff.  
**Architektenbindung** 3 41  
**Arglistige Täuschung** 14 106, 15 30 ff.  
**Arithmetisches Mittel** 5 109  
**Art der baulichen Nutzung** 3 63  
**Atriumhaus** 3 101  
**Aufbewahrungsfristen** 14 135  
**Aufbewahrungspflicht**  
– nach GWG 14 233 ff.  
– nach MaBV 14 133 ff.  
**Aufklärungspflicht des Maklers** 1 36 f.  
**Auflassungsvormerkung** 5 234  
**Aufnahmebogen** 5 241 f.  
**Aufsparrendämmung** 4 65  
**Auftrag** 5 239, 15 81

## Stichwortverzeichnis

---

- Auftragsakquisition **2** 41 ff., **3** 121 ff., **3** 190 ff.  
– Betriebsorganisation **1** 52 ff.  
– Eigentumswohnungen **3** 190 ff.  
– Methoden **2** 63 ff.  
– passive **3** 122  
– Ziele **2** 41 ff.  
Auftragsbearbeitung **3** 307 ff.  
– Einfamilienhäuser **3** 126 ff.  
– unbebaute Grundstücke **3** 54 ff.  
Aufwendungsersatzanspruch **6** 23 f., 28, 51, 141 f., 232  
– des Maklers **15** 93  
– urheberrechtlicher – **17** 129 ff.  
– wettbewerbsrechtlicher – **17** 70, 336  
Aufzeichnungspflicht nach dem GWG **14** 233 ff.  
Aufzeichnungspflicht nach MABV **14** 114 ff.  
– bei Auftragsannahme **14** 119 f.  
– bei Auftrags erledigung **14** 126  
– Schriftform **14** 120  
– bei Vermittlung und Nachweis **14** 121  
– Verstöße **14** 127 ff.  
Ausblüfung **4** 10  
Ausfallwahrscheinlichkeit **12** 38 ff.76  
Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung **3** 55  
Aushandeln **15** 92  
Auskunftspflicht **6** 244 ff., 250 ff.  
– gewerberechtliche – **14** 94 ff., **14** 161  
Aussageverweigerungsrecht **14** 97  
Ausschluss der Tätigkeitspflicht **15** 50  
Ausschlussfrist **6** 124, 139 f., 176 f.  
Außendienst **1** 54  
Außenputze **2** 313  
Außerordentliche Kündigung  
– des Alleinauftrages **15** 44 ff.  
– des Gemeinschaftsgeschäfts **17** 392  
Außerordentliche Prüfung **14** 162 ff.  
Ausstattung **5** 227  
  
**Balanced Scorecard** **7** 105 f.  
Balkone **2** 305  
Balkonflächen **5** 63  
Bauabzugsteuer **18** 110 ff.  
Baubeschreibungen **2** 272  
Baubodenknappheit **3** 13  
Baudenkmäler **17** 218  
Bauerwartungsland **3** 5 f.  
– Bevölkerungsentwicklung **3** 15 ff.  
– Entwicklungszustand **5** 79, 81  
Bauflächen **3** 6  
Baugebiete **3** 6  
Baugrenzen **3** 50  
Baugrundstücke für Wohnimmobilien **3** 2 ff.  
Bauherrenmodel **17** 265 f.  
Baujahr **5** 188  
Baukosten **12** 89  
Baulandanbieter **3** 30 ff.  
Baulandproduktion **3** 4  
Baulasten **5** 235  
Baulastenverzeichnis **5** 7, 145  
Bauleitplanung **5** 10  
– Bebauungsplan **3** 2 ff., **7**, **5** 12 f.  
– Flächennutzungsplan **5** 11  
– Vorhaben- und Erschließungsplan **5** 10  
– vorhabenbezogener Bebauungsplan **5** 10  
Bauliche Außenanlagen **5** 140 ff.  
Baulinien **3** 50  
Baulückendatei des Maklers **3** 35  
Baulückenkataster **3** 23  
Baumängel **2** 287 ff., **5** 149, 253  
– funktionale – **2** 294 ff.  
– optische – **2** 294 ff., 318 ff.  
– typische – **2** 300, 313 ff.  
Baumassenzahl **5** 41  
Baunebenkosten **5** 130  
Bauplan **5** 246  
Bauqualität **2** 266 ff.  
Baureifes Land **5** 79  
Bauschäden **2** 291 ff., **5** 150, 253  
– an Dach und Fach **2** 298 ff.  
– typische – **2** 300, 313 ff.  
Bausparkassen **3** 252, **14** 39  
Bauträger-Makler-Vertrag **3** 164 ff.  
Bauträgerobjekt **2** 500, 509  
Bauträgerobjekte-Vermittlung **3** 161 ff.  
Bauträgervertrag **3** 161  
Bauweise **3** 62  
– geschlossene – **3** 104 ff.  
– offene – **3** 104 ff.  
Bauzustandsanalyse **2** 265 ff.  
Bebauungsplan **3** 7, **5** 12 f.  
Beendigung  
– des Gemeinschaftsgeschäfts **17** 392  
– des Maklervertrages **15** 36 f.  
– des Alleinauftrages **15** 44 ff.  
Begünstigtes Agrarland **3** 13  
Beiderseitiger Vermittlungsauftrag **15** 118  
Belegenheitsprinzip **11** 66  
Beleihungswert **5** 34, **12** 79  
– Ermittlung **8** 42 ff.  
– Bestimmungsfaktoren **8** 42 ff.  
Berater **1** 22  
Beratungsleistungen des Maklers **1** 45 f.  
Beratungspflicht **1** 38  
Beruflich-fachliche Voraussetzung für Makler-tätigkeit **1** 27  
Berufsethik **1** 26  
Berufsethische Grundaussagen **2** 53 f.  
Beschaffungsmarketing **2** 38 ff., **3** 29 ff., 388, 495 ff.  
Beschlussammlung **3** 211 ff.  
Beschränkt dingliche Rechte **5** 77 f.  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit **5** 5  
Beschränkungen im Grundbuch **5** 5  
Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch **17** 66  
Besichtigung *s. auch Objektbesichtigung* **6** 15 f.

- Bestandsmieten **5** 31  
 Bestandsverzeichnis **5** 3  
 Bestätigungsklauseln **15** 107  
 Bestellerprinzip **14** 167  
 Beta-Koeffizient **12** 46 ff.  
 Betonbauteile **2** 312  
 Betonkorrosion **2** 315  
 Betreutes Wohnen **3** 638 ff.  
 Betreuungsleistungen des Maklers **1** 47 ff.  
 Betreuungsphasen **1** 49 ff.  
 Betriebskosten **5** 175 f.; **6** 5, 31 ff., 35, 37, 93 f.,  
 98 f., 108, 114 ff., 173, 207  
 – Angabepflicht **14** 180  
 – Erhöhung **5** 22 ff.  
 Betriebsorganisation **1** 52 ff.  
 Betriebsschließung **14** 103 f.  
 Bewertungsaufgabe **5** 237  
 – Gutachtenaufbau **5** 253  
 Bewertungsbasierte Indizes **12** 54 ff.  
 Bewertungsmethoden **5** 91 ff.  
 – Auswahl **5** 91 ff.  
 – Ertragswertverfahren **5** 84, 95  
 – Sachwertverfahren **5** 84, 96 f.  
 – Vergleichswertverfahren **5** 84, 95, 100 ff.  
 Bewertungsprobleme **5** 255 ff.  
 Bewirtschaftungskosten **5** 167 ff.  
 Beziehungsmarketing **2** 67 ff.  
 Beziehungsnetzwerk **3** 192  
 Bodenbeschaffenheit **5** 250  
 Bodenfläche **3** 16 ff.  
 Bodenpolitik der Gemeinden **3** 23  
 Bodenrichtwerte **3** 20, **5** 42 f., 251  
 Bodenversiegelung **3** 23  
 Bodenwert **5** 117 ff.  
 – Einfluss auf den Ertragswert **5** 195  
 – Ermittlung **5** 84, 253, 258  
 – Verzinsung **5** 177 ff., **18** 191  
 Bonitätsprüfungspflicht **8** 32 ff.  
 Boykottverbot **17** 80  
 Branchenverzeichnisse **1** 276 f.  
 Bruttoanfangsrendite **12** 10  
 Brutto-Grundfläche **5** 56  
 Bruttokaltmiete **5** 30  
 Bruttorohbauland **3** 7  
 Bruttowarmmiete **3** 30  
 Bungalow **3** 100 f.  
 Bürgschaft **14** 148 f.  
 Büroimmobilien **3** 257 ff.  
 Büromarktuntersuchung **2** 24  
 – Call Center **2** 30 ff.  
 – Methodik **2** 34 ff.  
 Büroräume **3** 501 ff.  
 Bußgeld *s. Ordnungswidrigkeiten*  
 Buying-Center-Ansatz **3** 413 ff.
- Carbonatisierung **2** 328  
 Charakterologie des Maklers **1** 24 ff.  
 ChatGPT **2** 387, 394 ff.  
 – Bsp. Muster-Abfragen **2** 394 ff.  
 Checkliste Bauzustandsanalyse **2** 329 f.  
 Cloud **1** 284 ff.  
 CM-Messverfahren **2** 324  
 Controlling **7** 82 ff.  
 – Begriff **1** 81 ff.  
 – Projektcontrolling **7** 84 ff.
- Dachabdichtungen **2** 302 ff.  
 Dachbegrünung **4** 80 ff.  
 Dachflächenfenster **5** 68  
 Dachgeschossausbau **4** 63 ff.  
 Dachterrasse **4** 76  
 Dampfsperre **2** 317, **4** 66  
 Datenerhebung **7** 86, 93  
 Datenquellen  
 – über Mietniveaus **3** 353 ff.  
 – der Objektanalyse **2** 15 ff.  
 Datenschutz **14** 234, **17** 164 ff.  
 Datenschutzerklärung **17** 202, **17** 316  
 Dauerhaftigkeit **2** 277 ff.  
 Dauernutzungsrecht **3** 177  
 Dauerwohnrecht **3** 177  
 DCF-Verfahren **5** 199 ff.  
 Denkmalschutz **2** 309  
 Design **1** 297 ff.  
 Desk-Research **2** 18 ff., 34  
 Deutsche Immobilien Akademie **1** 18  
 Dielektrisches Verfahren **2** 324  
 Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung (DL-InfoV) **17** 182 ff.  
 – Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 181  
 Dienstvertrag **15** 82  
 DIN 277 **5** 48, 52 ff.  
 DIN 283 **5** 48 ff.  
 DIN 283-II **5** 49 f.  
 Discounted Cash Flow *s. DCF-Verfahren*  
 Diskriminierende Bestimmungen **17** 193  
 Diversifikation **12** 91 ff.  
 – geographische – **12** 104 ff.  
 – naive – **12** 96  
 – ökonomische – **12** 105  
 Diversifikationseffekt **12** 91 ff.  
 Diversifikationspotential **12** 2  
 Dokumentation  
 – der Maklertätigkeit **15** 86 ff.  
 Dokumentenarchivierung **1** 218  
 Doppeltätigkeit **14** 112, 170, **15** 55, 95, 118  
 Dränanlage **4** 13 ff.  
 Drei-Objekte-Grenze **14** 17, **18** 154 ff.  
 Drittmittel **6** 188 f., 218  
 Drittunterwerfung **17** 353  
 Duldungspflicht **6** 3, 12 ff., 18, 28, 30, 107, 112,  
 124, 128 ff., 136 f., 139 f.; **14** 160  
 Dynamische Investitionsrechnung **5** 199
- Call Center **2** 30 ff.  
 Call-to-Actions **1** 301 f.  
 Caps **8** 66

- Eigene Vermögensverwaltung **14** 14  
Eigengeschäfte **15** 54  
Eigenheim  
– in der Etage **3** 173  
– Begriff **3** 107  
Eigenheimzulage **18** 117  
Eigenkapitalkosten **8** 26 ff.  
Eigenkapitalrentabilität **3** 316  
Eigenschaften der Person oder der Sache **15** 27  
Eigentümergeinschaft **3** 174  
Eigentumswohnungen **3** 172 ff., 185  
– für Kapitalanleger **3** 178 f., 223  
– für Selbstnutzer **3** 180 f., 224  
Einbeziehungssatzung **3** 2  
Einfamilienhaus **3** 97 ff.  
Einfamilienhausprofil **3** 114  
Einheimischenmodell **3** 25 ff.  
Einigungsstelle zur Beilegung von Wettbewerbsstreitigkeiten **17** 370 ff.  
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung **18** 8 ff.  
Einkunftserzielungsabsicht **18** 12 ff.  
Einliegerwohnung **3** 100  
Einnahme-Überschuss-Rechnung **18** 92  
Einstweiliges Verfügungsverfahren **17** 363  
Einwendungen gegen das Forderungsrecht des Maklers **15** 124  
Einzelhandelslagen **3** 424 ff.  
E-Mail-Werbung **17** 313  
Embedded command **1** 308  
Empfehlungen **2** 73 ff.  
Empfehlungsprovision **3** 124 f.  
Employer Branding **1** 109 ff.  
Endpreis **14** 198, **15** 80  
Energetische Modernisierung **6** 43 ff., 50, 52, 61, 63 f., 79 f., 109, 115, 157, 184, 191 f., 208, 216, 219, 222, 243, 252  
Energieausweis **15** 80  
Energieeinsparverordnung (EnEV) **4** 39, **17** 208 ff.  
– Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 224 f.  
Energiepass **3** 136  
Enteignungsentschädigung **5** 82  
Entgeltanspruch des Wohnungsvermittlers **15** 64 ff.  
Entwicklungsperspektiven **13** 1 ff.  
Entwicklungsstufen zum Bauland **3** 17  
Entwicklungszustand **5** 79  
Erbbaurecht **5** 76  
– Erbbauzins **5** 233  
Erbbauzins **5** 233  
Erbschaftssteuer **18** 202 ff., 213 ff.  
Erfolgsbedingtheit der Maklertätigkeit **15** 49  
Erfolgsprinzip **1** 22  
Erfüllungsübernahme **15** 120  
Erhaltungsaufwand **18** 96 f.  
Erhaltungsmaßnahme **6** 3, 7 f., 10, 12 f., 15 f., 19, 21 ff., 26, 30 f., 35 f., 40, 47, 92, 102 f., 133, 149, 151, 162, 164, 186 f., 203, 220, 231, 240 f.  
Erhaltungssatzung **3** 217  
– Milieuschutzsatzung **3** 217  
Erklärungsrirtum **15** 25 ff.  
Erläuterung **6** 182 ff., 189, 191, 208, 252  
Erneuerbare Energien **6** 68 f., 81 f., 159, 227  
Ersatzwohnraum **6** 26, 28 f., 111 ff., 126, 129 f., 232  
Erschließung von Baugebieten **3** 3  
Erschließungssicherheit **3** 11  
Erschließungszustand **3** 248  
Ertragswerttrichtlinie (EW-RL) **5** 82  
Ertragswertverfahren **5** 84, 95, 152 ff.  
– steuerliches – **18** 190  
Erwerbsbedingungen **3** 64  
Estrich **4** 55 f.  
Etablissementbezeichnung **17** 273  
Exposé **3** 66, **2** 445 ff.  
– Funktionen **3** 66 f.  
– als Werbemittel **3** 65 ff.  
– Aufbau **2** 473 ff.  
– bei Bauträgerobjekten **3** 225  
– Checklisten **2** 376 f.  
– Exposé-Aktivismus **2** 462 f.  
– Gestaltung **2** 483 ff.  
– Text **2** 480 ff.  
– Zielgruppenorientierung **2** 449 ff.  
Exposégestaltung  
– Animationen **3** 328 ff.  
– bei Eigentumswohnungen **3** 221  
– bei unbebauten Grundstücken **3** 54 ff.  
– Videopräsentationen **3** 328 ff.  
Fachkundenachweis **14** 80 f.  
Fachliche Sorgfalt **17** 14  
Fachmakler **17** 262  
Fahrlässigkeit **15** 103  
Fassaden **2** 319 f.  
Fenster **2** 309  
Ferienwohnungen **14** 35  
Fernabsatzvertrag **15** 10  
Feuchteschäden **2** 323  
– Messverfahren **2** 324  
Feuchtigkeitsmessung **2** 323  
– Klimamessungen **2** 327  
– labortechnische – **2** 325 f.  
– vor Ort **2** 324  
Feuchtigkeitsstellen **3** 144  
Financial Planner **9** 13, **13** 7  
Firmenbezeichnung **17** 273  
Firmenprospekt **3** 47 f.  
Firmierung **17** 248 ff.  
Fitnessraum **3** 185  
Flachdach **2** 317, **4** 69 ff.  
Flächenberechnung **5** 47 ff.  
– Balkone und Loggien **5** 50, **5** 66  
– Dachflächenfenster **5** 68

- Fensternischen **5** 66, 68
- Gewerberaum **5** 67 f.
- Mansarden **5** 49, 68
- Mauervorlagen **5** 50
- Methoden **5** 65 ff.
- Schwimmbäder **5** 50
- Terrassen **5** 50, 66
- Treppen **5** 49
- Türnischen **5** 49
- Wandnischen **5** 49
- Wintergärten **5** 66
- Wohnraum **5** 66
- Flächenberechnungsmethoden **5** 65 ff.
- Flächennutzungsplan **3** 5, **5** 11
- Flächenrecycling **3** 23
- Folgeverträge **15** 101
- Form maklervertraglicher Vereinbarungen **15** 13 ff.
- Formalien der Pressearbeit **1** 199 ff.
- Formularverträge *s. allgemeine Geschäftsbedingungen*
- Formverstoß **15** 24
- Forward Looking Approach **12** 63 ff.
- Fotodokumentation **3** 137 ff.
- Franchisesysteme **17** 396
- Freiberufler **14** 21
- Freie Mitarbeiter **14** 20
- Fremdenverkehr **15** 61
- Funktionsfläche (FF) **5** 54
  
- Gartenhofhaus** **3** 101
- Gebäudeanalyse **3** 136
- Gebäudeenergiepass **3** 136
- Gebäudezustand **14** 122
- Gebot klarer Werbung **17** 89
- Gebührenverzeichnis **14** 206 f.
- Gegenangebot des Interessenten **3** 155
- Geistiges Eigentum **17** 92
- Geländeform **3** 58
- Geldbuße *s. Ordnungswidrigkeiten*
- Geldwäschebeauftragter **14** 241
- Geldwäschebekämpfungsgesetz **14** 212
  - Anzeigepflicht **14** 236 ff.
  - Identifizierungspflicht **14** 215 ff.
  - interne Sicherungsmaßnahmen **14** 241 ff.
- Geltungserhaltende Reduktion **15** 17, **33**
- Gemeindliches Vorkaufsrecht **3** 7
- Gemeiner Wert **5** 69
- Gemeinschaftseigentum **3** 200
- Gemeinschaftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern (GfG) **17** 381
- Gemeinschaftsgeschäft **17** 379 ff.
  - Beendigung **17** 391
  - Provision **17** 390
  - Zustandekommen **17** 386
- Gemeinschaftsordnung **3** 199 ff.
  - als Gegenstand der Objektanalyse **3** 218
- Nichtübereinstimmung mit tatsächlichen Gegebenheiten **3** 218 ff.
- Nutzungsbestimmungen **3** 201
- Generalunternehmer **3** 36 ff.
- Gesamthandseigentum **3** 380
- Gesamtkapitalrentabilität **3** 316
- Geschäftliche Entscheidung **17** 6
- Geschäftliche Handlung
  - aggressive – **17** 44
  - irreführende – **17** 45
  - unlautere – **17** 19
  - an Verbraucher gerichtete – **17** 20 ff.
- Geschäftsabahnungs- und laufende Verwaltungskostenkosten **8** 31
- Geschäftshäuser **3** 261
  - als Anlageobjekte **3** 345 ff.
- Geschäftskorrespondenz **17** 252
- Geschlossene Bauweise **3** 104
- Geschlossener Immobilien-AIF
  - Einnahmen **11** 23 f.
  - Fungibilität **11** 57 ff.
  - Gewinnerzielungsabsicht **11** 24
  - Immobilien-Auslandsfonds **11** 65 ff.
  - rechtliche Grundkonstruktion **11** 14 ff.
  - Rendite **11** 36 ff.
  - Risiken **11** 40 ff.
  - als Spezial-AIF **11** 75 f.
  - steuerliche Konstruktion **11** 20 ff.
  - Verwaltbarkeit **11** 63 f.
  - Werbungskosten **11** 24 ff.
- Geschossfläche **5** 37
- Geschossflächenzahl **3** 50, **5** 37 ff.
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts **14** 44
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) **14** 44549
- Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) **17** 3 ff.
  - Begriffe **17** 5 ff.
  - Ordnungsvorschriften **17** 72 ff.
  - Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 65 ff.
- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) **17** 75 ff.
  - Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung **17** 75
  - Monopolkommission **17** 84
  - Preisabsprachen **17** 78
  - Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 87
  - Verbot sonstigen wettbewerbsbeschränkenden Verhaltens **17** 81
- Gesunder Geschäftsverkehr *s. gewöhnlicher Geschäftsverkehr*
- Gewerbeanmeldung **14** 9
- Gewerbebetrieb
  - Abgrenzung zur privaten Vermögensverwaltung **18** 150 ff.
- Gewerbeerlaubnis **14** 9
  - Antrag **14** 47 ff.
  - Antragsteller **14** 43 ff.

- Anwendungsbereich **14** 14 ff.
- Auflagen **14** 58 ff.
- Auskunftspflicht **14** 94 ff.
- Ausnahmen **14** 38 ff.
- behördliche Nachschau **14** 94 ff.
- erforderliche Unterlagen **14** 51
- Erlöschen **14** 84 f.
- fehlende Fachkunde **14** 82
- Ordnungswidrigkeiten und Straftatbestände **14** 99 ff.
- Personenbezogenheit **14** 91
- Rechtsanspruch **14** 63
- Rücknahme **14** 86 f.
- Umfang **14** 58 ff.
- ungeordnete Vermögensverhältnisse **14** 64
- Unzuverlässigkeit **14** 65 ff.
- Versagung **14** 62 ff.
- Widerruf **14** 88
- zuständige Behörde **14** 56
- Gewerbeimmobilien **3** 250 ff., 408 ff.
  - Anchor **3** 443
  - Beschaffungsmarketing **3** 495 ff.
  - Büros **3** 477 ff.
  - Buying-Center-Ansatz **3** 413 ff.
  - Eigentumsbüros **3** 489 f.
  - Einzelhandelsobjekte **3** 431 ff.
  - Informationsstellen **3** 417 ff.
  - Ladenlokal **3** 423 ff.
  - Mietermix **3** 442, 460 ff.
  - Mietpreisberechnung **3** 467 ff.
  - Mietvertrag **3** 471 ff.
  - Shopping Center **3** 441 ff.
  - Vermarktungsprozess **3** 501 ff.
  - Vorvermietungen **3** 481
- Gewerbeuntersagung **14** 103 f.
- Gewerbliche Vermieter **14** 169
- Gewerbmäßigkeit **14** 14 ff.
- Gewinnabschöpfungsanspruch **17** 69, 328
- Gewinnerzielungsabsicht **14** 25
- Gewöhnlicher Geschäftsverkehr **5** 70
- Glasfaser **6** 93, 95 f., 98 f., 150
- Gleichstellungsabrede **15** 102
- G-REIT **11** 134 ff.
  - Höchstbeteiligungsgrenze **11** 140
  - Wohnungs-REIT **11** F138
- Grenzpreis **3** 149 ff.
- Grundbuch **5** 2 ff., **8** 19 ff.
  - Beschränkungen **3** 45
  - Abteilung I **5** 4
  - Abteilung II **5** 6
  - Abteilung III **5** 6
  - Bestandsverzeichnis **5** 3
  - Einsicht **5** 2
- Grundbucheintragungen **5** 232 ff.
- Grunddienstbarkeiten **5** 5
- Grunderwerbssteuer **18** 224
- Grunderwerbsteuerwirkungen auf Multiplikator **3** 289 ff.
- Grundflächenzahl **5** 40
- Grundmiete **5** 30
- Grundrisskonzeption **5** 228
- Grundschuld **8** 16 ff.
- Grundstücksbeschreibung **3** 58
- Grundstücksgröße **3** 58
- Grundstückshändler **1** 22
- Grundstücksteil **3** 55
- Gute kaufmännische Sitten **17** 89
- Haftung des Bewerbers **5** 207
- Haftungsausschluss **15** 103 f.
- Halbzwingendes Recht **6** 3, 5, 41, 154
- Härteeinwand **6** 12, 120 f., 124, 133 ff., 139, 173 ff., 197, 206
- Handelsimmobilien **3** 260 ff.
- Handelsvertreter **1** 58 ff., **14** 19, 23 ff.
- Hardware Ausstattung **1** 213 ff.
- Häufigster Wert **5** 109, 111
- Haus- und Wohnungsverwalter **14** 22
- Hausgeld **3** 199 ff.
- Haushälterisches Bodenmanagement **3** 24
- Headline **2** 367 ff.
- Hedonische Indizes **12** 57 ff.
- Heimgesetz **3** 624 ff.
- Heizkosten **6** 60, 115
- Heizungsanlage **6** 44 f., 67 ff., 72 ff., 80, 82, 88, 104, 170, 175, 206, 216, 219, 222 ff., 226 f., 230
- Heizungstechnische Anlage **6** 77 ff., 224 ff.
- Herstellungsaufwand **18** 93 ff.
- Herstellungskosten **5** 126 ff.
- Hinweispflichten bei öffentlichen Angeboten **14** 175 ff.
- Hinzuziehungsklauseln **15** 106
- Hochhaus **3** 187
- Homepage **2** 438 ff., **17** 316
  - Aufbau **2** 442
  - Links **2** 442
  - Wettbewerbsfehler **17** 348
- Hosting **1** 280 ff.
- Hypothek **8** 16 ff.
- Identifizierungspflicht **14** 215 ff.
  - Ausnahmen **14** 230
- Immobilien-AG **11** 119 ff.
  - Fungibilität **11** 170 f.
  - Rendite **11** 178 ff.
  - Risiken **11** 168 f.
  - Verwaltbarkeit **11** 172
- Immobilienaktien
  - Bewertung **11** 97 ff.
  - rechtliche Konstruktion **11** 119 ff.
  - Rendite **11** 110 f., 150 ff.
  - Risiken **11** 112 ff.
  - steuerliche Behandlung **11** 123 ff.
  - Wertfindung **11** 154 ff.

- Immobilienanzeige **2** 332 f., *s. auch Inserat*  
 – Anforderungen **3** 403 ff.  
 – ChatGPT **2** 387 ff.  
 – Checkliste **2** 376  
 – Fließtext **2** 378 ff.  
 – Handlungsaufforderung **2** 385  
 – Headline **2** 367 ff.  
 – Kommunikation von Nachteilen **2** 410 ff.  
 – Kundennutzen **2** 364 ff.  
 – negative Aspekte **2** 415 ff.  
 – Pflichtangaben des GEG **17** 219  
 – Schlagzeile **2** 367 ff.  
 – Text **2** 355 ff.  
 – Wettbewerbsfehler **17** 348  
 Immobilien-Auslands-Fonds **11** 65 ff.  
 Immobilienberater **2** 49, **17** 1 f.  
 Immobilienbewertung **5** 220 ff.  
 – Ausgangsdaten **5** 240  
 – Einflussfaktoren **5** 220 ff.  
 – Methoden *s. Bewertungsmethoden*  
 – praktischer Ablauf **5** 238  
 – wertbildende Faktoren **5** 220 ff.  
 – wertmindernde Faktoren **5** 232 ff.  
 Immobilienfinanzierungen **8** 3 ff.  
 – Öffentliche Finanzierungsbeihilfen **8** 9 f.  
 – Sicherungsobjekte und Sicherungsmittel **8** 11 ff.  
 Immobilienfonds  
 – geschlossene – **10** 13, **11** 14 ff.  
 – offene – **3** 253, **10** 14 ff., **11** 78 ff.  
 Immobilienhaie **3** 242  
 Immobilienindizes **12** 49  
 Immobilienmarkt  
 – „weiche“ Faktoren **2** 5  
 – Standortgebundenheit **2** 5  
 Immobilienmarktforschung **2** 2 ff.  
 – Primärforschung **2** 17  
 – Publikationen **2** 21  
 – Sekundärforschung **2** 18 ff.  
 – Ziele **2** 6  
 – Methodik **2** 22  
 Immobilienportale **1** 278 f., **2** 444, **3** 323  
 Immobilienrating **12** 73 ff.  
 Immobilienrisikosysteme **12** 62 ff.  
 Immobilientreuhänder **17** 261  
 Immobilienunternehmen **7** 49 ff.  
 Immobilienvermögen **10** 13  
 Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-  
 WertV 2021) **5** 82 ff.  
 Impressumspflicht **17** 58, **17** 315  
 Indexmiete **5** 22  
 Indexzahlen **1** 91  
 Indirekte Immobilienanlagen **11** 1 ff.  
 Individualvereinbarung  
 – Abgrenzung zu AGB **15** 90 ff.  
 – Vorrang **15** 92  
 Inflationsschutz **12** 85 ff.  
 Informant **17** 376 ff.  
 Informationsleistungen **1** 34 ff.  
 Informationspflichten **3** 66, 222 ff.  
 – bei Auftragsannahme **14** 119 f.  
 – bei Bauträgerobjekten **3** 225  
 – nach DL-InfoV **17** 182 ff.  
 – nach MaBV **14** 114 ff.  
 – nach TMG **17** 164  
 – nach UWG **17** 51 ff.  
 – bei Vermittlung bzw. Nachweis **14** 121 ff.  
 – Verstöße **14** 127 ff., **17** 50 ff.  
 Informationsstellen **3** 18 ff., **3** 347 ff.  
 Inkassovollmacht **14** 145 ff.  
 Innenbereich **5** 14  
 Inserate **14** 130 ff., *s. auch Immobilienanzeige*  
 – Anforderungen **14** 175 ff.  
 – Pflichtangaben **14** 183  
 Installationsgeräusche **4** 50  
 Instandhaltung **6** 8 f., **11**, **21**, **31** f., **34** f., **37**, **39**,  
 90 f., 162, 164 ff., 186, 210  
 – Kosten **5** 18, **30**, 167, 171, 175  
 – Rückstellungen **3** 202, 213  
 Instandhaltungsplanung **2** 283 ff.  
 Interessentemakler **17** 380  
 Interessentennachweis **1** 34  
 Interessentenprofil für Einfamilienhäuser **3** 114  
 Interne Sicherungsmaßnahmen **14** 241 ff.  
 Interner Zinsfuß **12** 17  
 Internet **2** 266 f., 278 f.  
 Internetauftritt **17** 315 ff.  
 Investitionsentscheidung **5** 209 f.  
 Investmentvermögen **11** 4 ff.  
 Invitatio ad offerendum **15** 5  
 Irreführende geschäftliche Handlungen **17** 45 ff.  
 Irreführende Werbung **17** 27 f., 46 ff.  
 – falsche Firmierung **17** 248 ff.  
 – herabgesetzte Preise **17** 49  
 – Kennziffer-Anzeigen **17** 89  
 – Täuschung über Leistungsfähigkeit **17** 260  
 – Titel **17** 89, 260  
 – Übertreibung **17** 89  
 – unwahre, missverständliche oder unvollständige  
 Angaben **17** 89  
 – Versprechen von Sondervorteilen **17** 89, 310  
 – Werbung mit Gütezeichen **17** 257 f.  
 – Werbung mit Steuervorteilen **17** 312  
 Irrtum **15** 25 ff.  
 IT-Infrastruktur **1** 213 ff.  
 IVD-Betriebsvergleich **1** 80, *s. Unternehmens-  
 Benchmark der Immobilienbranche UBI*  
 IVD-Wettbewerbsregeln **17** 88 f.  
 – Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 91  
 Juristische Person **14** 50, **15** 68,  
 Kaldach **4** 71 f.  
 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) **11** 4  
 Kapitaldienst **8** 37, 44, 60  
 Kappungsgrenze **5** 22 f.; **6** 169 f., 197, 221, 223,  
 225 f.

- Kartellbehörden **17** 85 ff.  
Kartellrecht **17** 2, **17** 75  
Kartographisches Material **3** 21  
Kaufmann **1** 17  
Kaufpreis **5** 32 ff.  
Kaufpreissammlung **5** 45  
Kaufpreisverhandlungen **3** 86  
Kaufvertrag  
– Besonderheiten bei Eigentumswohnungen **3** 221 ff.  
– Beurkundung **3** 90 ff.  
– Hauptvertrag **15** 119 ff.  
– wirtschaftliche Gleichwertigkeit **15** 109  
Kaufvertragsvorbereitung  
– Baugrundstücke **3** 93  
– Eigentumswohnungen **3** 221 ff.  
– Einfamilienhaus **3** 156  
Kausalität der Maklertätigkeit für den Vertragsschluss **15** 21 ff.  
Kehlbalkendach **4** 62  
Kellerabdichtung **2** 306 ff.  
Kenntlichmachung der Gewerblichkeit **17** 274 ff.  
Kennzahlen **1** 86 ff.  
Kennzahlenanalyse **7** 57, **95**  
Kennzahlensysteme **1** 82  
Kennziffer-Anzeigen **17** 89  
Kerngeschäft des Maklers **1** 31  
Kettenbauweise **3** 103  
KI (Künstliche Intelligenz) **2** 387 ff.  
Klage **17** 362 ff.  
Klarstellungssatzung **3** 2  
Kleinanlagen **3** 185  
Klimamessungen **2** 327 f.  
Kölner Modell **14** 36  
Kommanditgesellschaft (KG) **14** 44  
Kommunikationsinstrumente **2** 331 ff.  
– Objektangebotsanzeige **2** 331 ff.  
– Zielgruppenbestimmung **2** 337 ff.  
Kommunikationsqualitäten des Maklers **1** 40 ff.  
Kompetenzen des Maklers **1** 27 ff.  
Konstruktions-Grundfläche (KGF) **5** 53 f.  
Kontaktmittler **2** 70  
Kontaktpflege **2** 80  
Kontrollrechnungen **5** 254  
Kooperation unter Maklern **17** 376  
Koppelungsgeschäfte **17** 89, 277 ff.  
Koppelungsverbot **14** 167  
Kostenerstattungsbeiträge **3** 56  
Kreditangaben **17** 281 ff.  
Kreditinstitute **8** 11, 25 ff., **14** 39  
Kreditrisiko **12** 29  
Kreditwürdigkeitsprüfung **5** 34  
Krisen-PR **1** 172  
Kunden werben Kunden **17** 284  
Kundenschutz **17** 391 f.  
Kündigung  
– außerordentliche – **15** 44 ff.  
– des Gemeinschaftsgeschäfts **17** 392  
– des Maklervertrags **15** 48  
– des Mietvertrags **3** 376 ff.  
Kündigungsausschluss **15** 94  
Kündigungssperrfrist **3** 214 ff.  
Künstliche Intelligenz s. *KI*  
  
**Lage** **5** 253  
– als wertbildender Faktor **5** 220 ff.  
Lageanalyse  
– bei Einfamilienhäusern **3** 126  
– bei Grundstücken **3** 77 ff.  
Lagebeschreibung **3** 59 ff.  
Lageentscheidungen **3** 112  
Lagefaktoren  
– bei Einfamilienhäusern **3** 126  
– harte – **2** 13, **3** 133  
– weiche – **2** 13, **3** 134  
Lagemerkmale **3** 71  
Lageplan **5** 249  
Lagewert **3** 223  
Landhaus **3** 102  
Landingpages **1** 292 f.  
Landingpage-Strategie **1** 308 f.  
Landwirte **3** 31 ff.  
Längenmessgerät **3** 142  
Lasten **3** 45  
Laufzeit  
– des Alleinauftrages **15** 44 ff.  
Lauterkeitsrecht **17** 2  
Layout **1** 297 ff.  
Lebensdauer **2** 277 ff.  
Leibgeding **5** 263 ff.  
Leibrente **5** 263 ff.  
Leihe **5** 29  
Leistungsmatrix **1** 78  
Leistungsstandards **1** 76  
Liebhaberei **18** 12 ff.  
Liegenschaftskarte **3** 45  
Liegenschaftskataster **5** 1  
Liegenschaftszins **5** 180 ff., 195  
Liquiditätsrisiko **12** 29  
Lockangebote **17** 25  
Loggia **4** 78, **5** 16, 50  
– Flächenberechnung **5** 50, 66 ff.  
Loss Given Default (LGD) **12** 79  
Lüften von Wohnungen **2** 317  
Luftschallschutz **4** 50 ff.  
  
**Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** **14** 108 ff.  
– Anwendungsbereich **14** 11 ff.  
– Aufzeichnungs- und Informationspflichten **14** 114 ff.  
– Ordnungswidrigkeiten **14** 127  
– Verbraucherschutz **14** 141  
Makler-Alleinauftrag s. *Alleinauftrag*  
Maklerauftrag vom Vermieter **14** 108 ff.  
Maklerexposé s. *Exposé*

- Maklerklausel **3** 226, **15** 119 ff.  
 – Vereitelung **15** 126  
 Maklermethode **5** 254  
 Maklerprovision **14** 199 ff.  
 – Angabepflicht **14** 185 ff., 199 ff.  
 – Anspruch aus Hauptvertrag **15** 119 ff.  
 – Entstehung des Anspruchs **15** 1 ff.  
 – erfolgsunabhängige – **15** 96 ff.  
 – Provisionshöhe **14** 166  
 – Sicherung des Anspruchs **15** 1 ff.  
 – Verpflichtung im Hauptvertrag **15** 119 ff.  
 – Verteilung bei Gemeinschaftsgeschäft **17** 388 f.  
 – vertragliche Regelungen **15** 86 ff.  
 – Verwirkung **15** 110 ff.  
 – Voraussetzungen **15** 43  
 Maklerrecht **14** 1 ff.  
 – öffentliches – **14** 7 f.  
 – Zivilrecht **14** 5 f.  
 Maklersoftware **1** 232  
 Maklervertrag  
 – Abgrenzung zu anderen Vertragstypen **15** 81 ff.  
 – Anfechtbarkeit **15** 25 ff.  
 – Beendigung **15** 36 f.  
 – Dauer **15** 36 f.  
 – Form **15** 13 ff., 41 f.  
 – Nichtigkeit **15** 33  
 – Vertragsgestaltung **15** 86 ff.  
 – zeitliche Bindung **15** 33  
 – Zustandekommen **15** 4 ff.  
 Mangel **6** 17, 33 f., 46 f., 51, 132  
 Mansarde **5** 49, 68  
 Market for lemons **310**  
 Marketingpolitik **2** 438  
 Marktanalyse **1** 68 ff., **2** 7, 25, **7** 54, **79**  
 Marktangepasstung **5** 117 ff.  
 – allgemeine – **5** 153  
 Marktbeobachtung **1** 70  
 Markteinflussfaktoren **1** 71  
 Marktfunktion des Maklers **14** 1 ff.  
 Marktleistungen **1** 54 f.  
 Marktmacht **17** 79  
 Marktpotenziale **1** 68 ff.  
 Marktüblichkeit **5** 158 f.  
 Maß der baulichen Nutzung **3** 62, **5** 9, 12, 36 ff., 106 f., 231, 253  
 Mauerwerk **2** 314  
 Mediaanalysen **3** 70  
 Medianwert **5** 112  
 Mehrerlösklausel **15** 118  
 Mehrwertsteuer *s. Umsatzsteuer*  
 Meinungsverschiedenheiten **17** 393  
 Mezzanine-Finanzierung **8** 3  
 Mezzaninekapital **8** 6  
 MF/V Richtlinie **5** 61  
 MF/W Richtlinie **5** 61  
 MF-G Richtlinie **5** 48, 55 ff.  
 Mietausfallwagnis **5** 172 ff.  
 Mietbegriffe **5** 30 f.  
 Miete **5** 29.  
 Mieterhöhung **5** 26  
 Mieterhöhungserklärung **6** 178 ff., 186 f., 189, 191, 194 f., 198, 208 f., 211 f., 229  
 Mieterhöhungsverfahren allg. **6** 134, 156  
 – Reguläres **6** 157 ff., 190, 229  
 – Vereinfachtes **6** 202 ff., 230  
 – Spezielles **6** 214 ff., 227 ff.  
 Mieter-Mix **3** 441 ff., 460 ff.  
 Mieterschutz **6** 193  
 Mietflächen *s. auch Flächenberechnung*  
 – beim Gewerberaum **5** 48  
 – mit exklusivem Nutzungsrecht **5** 56  
 – mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht **5** 56  
 Mietminderung **6** 46 ff., 132  
 Mietniveaurisiko **12** 29  
 Mietobjekte **3** 333 ff.  
 Mietpreis **5** 31  
 – Angabepflicht **14** 178 ff., **15** 79  
 Mietpreisberechnung **3** 467 ff.  
 Mietpreisbildung **5** 15 ff.  
 – Schranken **5** 27 f.  
 Mietpreisbremse **5** 16 ff.; **6** 234, 246, 248  
 Mietpreisüberhöhung **5** 27  
 Mietrecht **5** 15  
 Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) **5** 19  
 Mietvertragstypen **3** 376 ff.  
 Mietwohnungsersatzbau **3** 173  
 Mietwohnungsmarkt **3** 339 ff.  
 Mietwucher **3** 348, 371 ff., **5** 27  
 Mikrolage **2** 8, **5** 253  
 Milieuschutzsatzung **3** 217  
 Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung **17** 75  
 Mitarbeitergewinnung **1** 109  
 Mitbewerberschutz **17** 43  
 Mittelgroße Anlagen **3** 186  
 Mitwirkungspflicht  
 – nach GwG **14** 224  
 – nach MaBV **14** 160  
 Modernisierungskosten **6** 5, 160, 165, 167, 188, 191, 201, 203 ff., 225, 228, 252  
 Modernisierungsmaßnahmen **3** 286, **5** 22; **6** 3, 7, 12, 35, 40, 42 ff., 107 ff., 116 ff., 124 f., 128, 130 ff., 139 ff., 146 f., 149, 155, 157 ff., 169 f., 174 ff., 181, 185 f., 188 f., 191, 196 ff., 203, 205 f., 212 f., 215 f., 218 f., 222 ff., 227 f., 231, 237, 240 ff., 248 ff.; **18** 93 ff.  
 Multiplikator **2** 446, **3** 264 ff.  
 – allgemeine wirtschaftliche Entwicklung **3** 276  
 – Entwicklungspotentiale **3** 276  
 – Ertragssteigerungserwartungen **3** 301  
 – Kursentwicklung **3** 271  
 – langfristige Erwartungen **3** 268  
 – modische Einflüsse **3** 286  
 – psychologische Komponente **3** 300 ff.  
 – Rechtswirkungen **3** 287 f.

## Stichwortverzeichnis

---

- Steuerwirkungen **3** 289 ff.
- Wirkungen der Gewerbesteuer **3** 295
- Wirkungen von Subventionen **3** 289
- wirtschaftliche Determinanten **3** 273 ff.

### Nachfrageprofile **3** 302

Nachkaufmarketing **2** 113 ff.

Nachmieter **14** 167

Nachweis **6** 65, 70, 191, 193 f., 228 f.

Nachweis von Abschlussgelegenheiten **14** 26

Nachweistätigkeit **15** 18 f.

Negativerklärung **14** 159 f.

Net Operating Income **12** 14

Nettoanfangsrendite **12** 9 ff.

Netto-Grundfläche (NGF) **5** 54 s. *Netto-Raumfläche (NRF)*

Nettomiete 371

Netto-Raumfläche (NRF) **5** 54 s. *Netto-Grundfläche (NGF)*

Nettorohbauland **3** 10 ff.

Netzwerk für passive Auftragsakquisition **3** 122

Neue Ökonomie **3** 180

Neumieten **5** 31

Neutralitätspflicht des Maklers **3** 89

Nichtigkeit

– bei fehlender Gewerbeerlaubnis **14** 105 ff.

– des Maklervertrags **14** 128 f., **15** 33

Nichtvermietungsrisiko **12** 29

Nichtweitergabeverpflichtung **15** 105

Nichtwohnraummietrecht **6** 6, 36, 41, 155

Nielsen-Gebiete **3** 70

Nießbrauch **5** 5, 77

Normalherstellungskosten (NHK) **5** 54, 82 ff., 118 f., 128 f.

Normalverteilung **12** 36

Notar **14** 41

Notarielle Beurkundung des Maklervertrags **15** 13 ff.

Nutzfläche **5** 47 ff.

– Berechnung **5** 47 ff.

Nutzungsaspekte beim Einfamilienhaus **3** 110 ff.

Nutzungsdauer **2** 278

Nutzungsrechte **17** 118 ff.

Nutzwertanalyse **2** 318 f.

– von optischen Beeinträchtigungen **2** 319

### Objekt

– Bauträgerobjekt **2** 119

– Gegenstand der Gemeinschaftsordnung **3** 199 ff.

– unbebaute Grundstücke **3** 54 ff.

– WE-Beschlüsse **3** 211 ff.

Objektanalyse **2** 15

– bei Einfamilienhäusern **3** 126 ff.

– bei unbebauten Grundstücken **3** 54 ff.

– Zielgruppenfindung **3** 114

Objektangaben **17** 307 ff.

Objektangebotsanzeige **2** 331 ff., s. auch *Immobilienanzeige*

Objektaufnahme **3** 141 ff., **3** 400 ff.

Objektbesicherung **8** 11 ff.

Objektbesichtigung **3** 515 ff.

– des Baugrundstücks **3** 77 ff.

– Checkliste **3** 524

– Hinweise **3** 152 ff.

– Strategien **3** 515 ff.

– unbebauter Grundstücke **3** 77 ff.

Objektbewertung **5** 1 ff.

Objektdatei **3** 161

Objektfinanzierung **8** 1 ff.

– Anbieter **8** 6

– Risiken **8** 5 ff., 26 ff., 57 ff.

Objektmakler **17** 380

Objektnachweis **1** 34

Objektschutz **17** 391

Offene Bauweise **3** 104

Offene Handelsgesellschaft **14** 44

Offene Immobilien-AIF **11** 77 ff., 101 f., 172

– Anlagevorschriften **11** 92 ff.

– Anteilsbewertung **11** 97 ff.

– Fungibilität **11** 115 f.

– Krise **11** 78 ff.

– Organe **11** 88 ff.

– Publikumsfonds **10** 14

– rechtliche Konstruktion **11** 85 ff.

– Rendite **11** 110 f.

– Risiken **11** 112 ff.

– Rücknahme der Anteile **11** 101 f.

– Rücknahmegarantie **11** 79

– Spezialfonds **10** 15

– steuerliche Vorschriften **11** 103 ff.

– Verwaltbarkeit **11** 117

Öffentliche Angebote **14** 175 ff.

Office-Software **1** 256 ff.

Online-Marketing **2** 438 ff.

Optik des Gebäudes **3** 61

Optionsvertrag **3** 83 f.

Optische Baumängel **2** 294 ff., 318

Ordnungswidrigkeiten

– EnEV **17** 224 f.

– FTG **17** 247

– GewO **14** 11, **14** 99 ff., **14** 127

– GWG **14** 211 ff.

– TMG **17** 181

– UWG **17** 72 ff., 87

– WiStG **5** 27 f., **14** 208 ff.

– WoVermG **14** 173

Ortstermin **5** 241 f.

Ortsübliche Vergleichsmiete **5** 25; **6** 197 ff., 234, 236, 249

Oswald-Matrix **2** 318

Overrent-Objekte **5** 157

### Pacht **5** 29

Partielle Betreuung **1** 48

Passive Auftragsakquisition **3** 122

Personaldaten der Kaufvertragsparteien **3** 92

- Personalmarketing **1** 99 ff.  
 – Erfolgskontrolle **1** 152  
 – Unternehmensnachfolge **1** 147 f.  
 – zentrale Bedarfswelder **1** 102 ff.  
 Personengesellschaften **14** 44 f.  
 Persönliche Voraussetzungen für Maklerberuf **1** 25  
 Persönlichkeitsmerkmale **1** 26  
 Pfettendach **4** 61  
 Pflegeleistungen **3** 648  
 Pflicht des Auftraggebers, keinen anderen Makler zu beauftragen **15** 52 ff.  
 Pflichtangaben  
 – nach DL-InfoV **17** 184 ff.  
 – nach EnEV **17** 211 ff.  
 – Firma **17** 273 ff.  
 – Gewerblichkeit **17** 274 ff.  
 – Mietpreis und Nebenkosten **14** 178 ff.  
 – nach TMG **17** 174, 166 ff.  
 Portfolio **12** 1 ff., 91 ff., 102 ff.  
 – Immobilienportfolios **12** 102 ff.  
 – Mixed-Asset-Portfolios **12** 111 ff.  
 – Theorie **12** 100  
 Portfolioanalyse **12** 102 ff.  
 Potenzielle Anbieter von Bauland **3** 30 ff.  
 Preisabsprachen **17** 78  
 Preisangaben **17** 135 ff., **17** 291 ff.  
 Preisangabenverordnung (PangV) **14** 185 ff., **17** 135 ff., **17** 291 ff.  
 – Anwendungsbereich **14** 186 ff.  
 – Endpreis **14** 198  
 – Gesamtpreis **14** 198  
 – Maklerprovision **14** 199 ff.  
 – Preisverzeichnis **17** 141  
 – Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 145  
 – Verbraucher **14** 194 ff.  
 Preisanpassungselastizität der Anbieter **3** 52 f.  
 Preisausschreiben **17** 32  
 Preisfestsetzung bei Einfamilienhäusern **3** 148 ff.  
 Preisfreier Wohnraum **5** 19 ff.  
 – marktübliche Erträge **5** 156 ff.  
 Preisgebundener Wohnraum **5** 18  
 – marktübliche Erträge **5** 156 ff.  
 Preisgespräche **3** 51  
 Preisverzeichnis s. *Gebührenverzeichnis*  
 Pressearbeit **1** 164  
 – Formalien **1** 199 ff.  
 – Grundsätze **1** 173 ff.  
 – Mittel **1** 182 ff.  
 – Strategie **1** 195 ff.  
 – Zielgruppen **1** 180 f.  
 Pressemitteilung **1** 182 ff.  
 Primärforschung **2** 17  
 Private Veräußerungsgeschäfte **18** 165 ff.  
 Private Vermögensverwaltung **9** 1 ff.  
 – Abgrenzung zum Gewerbebetrieb **18** 150 ff.  
 – Wertschöpfungskette **10** 2 ff.  
 Privatrechtliche Bindungen **5** 236  
 Projektentwicklung **7** 1 ff.  
 Projektidee **7** 79  
 Projektmanagement **7** 78 ff.  
 Provision s. *Maklerprovision*  
 Provisionsangaben **17** 304 f.  
 Provisionsklausel im Kaufvertrag **3** 88  
 Provisionsverpflichtung im Hauptvertrag **15** 119 ff.  
 Prüfbericht **14** 153  
 Prüfung  
 – aus besonderem Anlass **14** 162 ff.  
 – jährliche Pflichtprüfung **14** 162  
 Prüfungsverfahren **14** 155  
 Public-Private-Partnership **3** 28, **3** 251  
 Qualifikationsbedarf **13** 6 ff.  
 Qualifizierter Alleinauftrag  
 – bei Netzwerken **3** 43 f.  
 – Voraussetzung für Immobilienanlagevermittlung **3** 304 f.  
 Qualifizierter Lageplan **3** 59 ff.  
 Rating  
 – Immobilienfonds **11** 75 ff.  
 – Immobilienrating **12** 73 ff.  
 Rauchwarnmelder **6** 13, 42, 103, 118, 123  
 Raumluftheuchte **2** 316 f.  
 Real Estate Investment Trust (REIT)  
 – Begriff **11** 127 ff.  
 – G-Reit **11** 134 ff.  
 – Rendite **11** 150 ff.  
 – Risiken **11** 168 f.  
 Reallast **5** 5  
 Recht der öffentliche Wiedergabe **17** 106 ff.  
 Recht zur körperlichen Verwertung **17** 101 ff.  
 Rechtsanwalt **14** 14, **14** 41  
 Rechtsberatung **17** 226 f.  
 Rechtsdienstleistungsgesetz **17** 226 ff.  
 Rechtsentscheid **5** 16  
 Refinanzierungskosten **8** 25  
 Regional- und ortstypische Rechengrößen **3** 280  
 Regionalplanung **5** 10  
 Regionaltypischer Multiplikator **3** 282  
 Rendite **11** 178 ff.  
 – Anfangsrendite **12** 8 f.  
 – Objekt-Rendite **12** 12  
 – stetige – **12** 15  
 – zeitgewichtete – **12** 16  
 Rentabilitätsmaße **12** 5 ff.  
 Research **2** 3 ff.  
 Research-Gutachten **2** 22  
 – Anforderungen **2** 22  
 Reservierungsvereinbarung **3** 84, **15** 15  
 Restnutzungsdauer **5** 187 f.  
 Richtwertauskünfte  
 – Ableitung des Bodenwertes **5** 258  
 Risiko- und Kostenpotenziale **1** 82  
 Risiko **12** 23 ff.

- langfristige Betrachtung **12** 83 ff.
- Quellen **12** 29
- Reduktion durch Diversifikation **12** 91 ff.
- Risikoabsicherung **2** 6
- Risikomanagement **14** 231 f.
- Risikomaße **12** 23
- Risikotragfähigkeit **8** 58 ff.
- RiskWeb **12** 66 ff.
- Risse **2** 310 ff.
- Rohbauland **5** 79
- Entwicklungszustand **5** 79
- Rohertag **5** 156 ff.
- Rohertagsvervielfältiger **5** 192
- Rücktritt vom Hauptvertrag **15** 125
- Rücktrittsvorbehalt **3** 83
  
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) **5** 118 ff.
- Sachwertverfahren **5** 84, 96 f., 117 ff.
- Schadensbilder **2** 313
- Schadensersatzpflicht **14** 128 f., 149
- bei Einschaltung eines anderen Maklers **15** 53
- urheberrechtliche – **17** 128 ff.
- bei Vereitelung einer Provisionsklausel **15** 126
- bei Verstoß gegen die Nichtweitergabeverpflichtung **15** 105
- wettbewerbsrechtliche – **17** 65, 327
- Sanktion **6** 60, 193, 229
- Schimmel **2** 316 f., **4** 10
- Schlagzeile **2** 367 ff.
- Schmiergeldversprechen **15** 33
- Schriftform
- Alleinauftrag **15** 41 f.
- Verstoß **15** 24
- Schrumpfungregion **3** 15
- Schuldanerkenntnis **15** 120
- Schuldbeitritt **15** 120
- Schuldübernahme **15** 120
- Schutzaufschlag **3** 287
- „Schwarze Liste“ **17** 21
- Schwimmbad **3** 185
- Segmentierung **1** 294 ff.
- Segmentspezifische Nutzeranalyse
- Nutzeranalyse **2** 30 ff.
- Sekundärforschung **2** 18 ff.
- Selbstgenutztes Wohneigentum **3** 108
- Selbstständiges Provisionsversprechen **15** 84
- Selbstständigkeit **14** 18 ff.
- Shopping Center **3** 423, 441 ff.
- Sicherheitsleistung **14** 144 ff.
- Sicherung
- der Maklerrechte **15** 125
- des Provisionsanspruchs **15** 1 ff.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Missbrauch zur Geldwäsche **14** 241 ff.
- Single-Index-Modell **12** 46 f.
- Sittenwidrigkeit **15** 33
- Social Media **1** 209 ff.
- Software-Ausstattung **1** 256 ff.
  
- Solaranlage **6** 150
- Sonderbauten **17** 216 f.
- Sondereigentum **3** 200
- Sonderkündigungsrecht **6** 40, 144 ff.
- Sondernutzungsrechte **3** 204
- Sondertilgung **8** 7
- Sonderumlagen **3** 212
- Sondervermögen **3** 253
- Sondervorteile **17** 310
- Sonderwerbungskosten **11** 27
- Sonn- und Feiertagsgesetz (FTG) **17** 241 ff., 311
- Sorgfaltspflichten nach GwG **14** 215 ff.
- Soziale Medien *s. Social Media*
- Soziale Netzwerke **1** 283 ff.
- Sozialer Wohnungsbau **3** 395
- Sparkassen **8** 6, 10, 26, 37, **9** 11
- Sparrendach **4** 59 f.
- Spekulationsfrist **3** 299
- Spekulationssteuer
- Wirkungen auf Multiplikator **3** 287 f.
- Spezialimmobilien **3** 279
- Spezialisierung **1** 74
- Spezialmakler **17** 262
- Spezialobjekte **3** 616 ff.
- Stadthaus **3** 102
- Stadtrendite **3** 243
- Staffelmiete **3** 378, **5** 22
- Standardabweichung **12** 35 ff.
- Standardrisikokosten **8** 29 f.
- Standortanalyse **2** 12 ff., 26, **7** 79
- Standort-Informationen-System Bayern **3** 251
- Stärken- und Schwächenanalyse **7** 74
- Steildach **4** 58 ff.
- Steuerberater **14** 41
- Steuerliche Anlagemotive **3** 317
- Steuerliche Belastungswirkungen **3** 293
- Steuerliche Bewertung von Immobilien **18** 186 ff.
- Steuern **18** 12 ff.
- Stichtagsprinzip **5** 71 ff.
- Straftatbestände
- GewO **14** 99 ff.
- Mietwucher **5** 27
- UWG **17** 72 ff.
- WiStG **14** 8
- Strategie der Pressearbeit **1** 192 ff.
- Strategien von Maklerunternehmen **10** 21 ff.
- Strukturierter Informationsfluss bei Immobilien-anlagevermittlung **3** 310
- Studiengänge für Makler **1** 18
- Suchmaschinenoptimierung **1** 275
  
- Tätigkeitspflicht des allein beauftragten Maklers **15** 49 ff.
- Tatsächliche Eigenschaften **5** 79
- Tauwasser **4** 66
- Technische Anforderungen
- Baubeschreibungen **2** 272
- Beurteilung **2** 287 ff.

- Teilmärkte **1 74**  
 – bei Eigentumswohnungen **3 223**  
 Teilnutzung von Wohngebäuden **14 40**  
 Teilungserklärung **3 199 ff.**  
 – nachträgliche Änderungen **3 207 ff.**  
 – Nichtübereinstimmung mit tatsächlichen Gegebenheiten **3 218 ff.**  
 Telemediengesetz (TMG) **17 164 ff.**  
 – Rechtsfolgen bei Verstößen **17 181**  
 Termin **6 14 ff., 20 f., 129 f.**  
 Terminbestätigungsschreiben **3 48**  
 Terrasse **4 76 ff.**  
 – Flächenberechnung **5 47 ff., 65 ff.**  
 Terrassenwohnungen **3 185 ff.**  
 Textform **6 108, 139, 176, 178, 208, 231, 244 f., 250 f.; 15 63**  
 Tippgeber **2 71, 17 377 f.**  
 Tippprovision **3 124 f.**  
 Tod des Maklers **15 37**  
 Totalüberschuss **18 27 ff.**  
 Tracking und Analyse **1 306 f.**  
 Transaktions- und Informationskosten **3 273**  
 Transparenz **2 6**  
 Treuhandvertrag **14 36**  
 Treuepflichtverletzung **15 112**  
 Triple-Net-Miete **5 30**  
 Trittschallschutz **4 50**
- Überbau **5 267**  
 Überbaubare Grundstücksfläche **3 56**  
 Übergabepflicht nach § 80 Abs. 4 Satz 4 GEG **17 215**  
 Überregionaler Markt **3 254**  
 Überschussprognose **18 27 ff.**  
 Umfassende Modernisierung **6 236 ff.**  
 Umkehrdach **4 71 ff.**  
 Umlenungsverfahren **3 9 ff., 18 ff.**  
 Umlenungsvermerk **3 7**  
 Umrechnungskoeffizient **5 44**  
 Umsatzsteuer **14 198**  
 Unbebaute Grundstücke  
 – Besichtigung **3 77 ff.**  
 – Exposégestaltung **3 54 ff.**  
 Unbeplanter Innenbereich **3 2**  
 Underrent-Objekte **5 157**  
 Ungeordnete Vermögensverhältnisse **14 76 ff.**  
 Ungerechtfertigte Bereicherung **15 35**  
 Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse **5 80 f.**  
 Unlautere geschäftliche Handlung **17 19 ff.**  
 Unlauterer Wettbewerb **17 3 ff.**  
 – missbräuchliche Verfolgung **17 330 ff.**  
 – unwahre Angaben **17 23 ff.**  
 – Verfolgung **17 320 ff.**  
 Unlauteres Verhalten  
 – Bagatellverstöße **17 20, 42, 329**  
 – Einschreib- und Bearbeitungsgebühren **17 89**  
 – Herabsetzen von Mitbewerbern **17 61**  
 – Irreführung **17 45**  
 – Koppelungsgeschäfte **17 89**  
 – kostenlose Angebote **17 305**  
 – Lockangebote **17 25**  
 – nicht realisierbare Preise **17 289**  
 – Nichtangabe der Provision **14 183 f.**  
 – Nichtangabe des Mietpreises **14 183 f.**  
 – „,offene“ Werbung **17 290**  
 – Rechtsbruch **17 42**  
 – Rechtsfolgen **17 65 ff.**  
 – Tatbestände **17 19 ff.**  
 – Täuschung über gewerbliche Tätigkeit **17 34**  
 – Täuschung über Leistungsfähigkeit **17 268 f.**  
 – unmittelbares Provisionsversprechen **15 120**  
 – Unterlassen **17 50 ff.**  
 – Verbot nach IVD-Wettbewerbsregeln **17 89**  
 – Vermittlung ohne Vermieterauftrag **14 174**  
 – Verstöße gegen das FTG **17 247**  
 – Verstöße gegen das RDG **17 231**  
 – Verstöße gegen das TMG **17 181**  
 – Verstöße gegen das WoVermG **17 156**  
 – Verstöße gegen die DL-InvoV **17 198**  
 – Verstöße gegen die GEG **17 224 f.**  
 – Verstöße gegen die PangV **14 209 f., 17 145**  
 – Vorenthalten wesentlicher Informationen **17 50 ff.**  
 Unmittelbares Provisionsversprechen **15 120**  
 Untätigkeit des Maklers **15 51**  
 Unterlagen **5 240**  
 Unterlassungsanspruch  
 – urheberrechtlicher – **17 128**  
 – wettbewerbsrechtlicher – **17 66, 17 321 ff.**  
 Unterlassungserklärung **17 337 ff.**  
 Untermakler **17 376 ff.**  
 Unternehmensleitbild **1 63 ff.**  
 – Inhalte **1 44 ff.**  
 – Muster **1 44 ff.**  
 Unternehmensziele **1 63 ff.**  
 Unternehmens-Benchmark der Immobilienbranche UBI **1 80**  
 Unternehmerbegriff  
 – im UWG **17 13 f.**  
 – unternehmerische Sorgfalt **17 14**  
 Unwahre Angaben **17 22 ff.**  
 Unwirksamkeit maklervertraglicher Vereinbarungen **15 24 ff.**  
 Unzumutbare Belästigung **17 62 ff.**  
 Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden **14 65 ff.**  
 Urheberpersönlichkeitsrecht **17 97 ff.**  
 Urheberrecht **17 92 ff.**  
 – Abmahnung **17 129**  
 – Dauer **17 127**  
 – geschützte Werke **17 95**  
 – Nutzungsrechte **17 118 ff.**  
 – Verwertungsrechte **17 101 ff.**  
 Urheberrechtsgesetz (UrhG) **17 92 ff.**  
 – Rechtsfolgen bei Verstößen **17 128 ff.**

- Value-at-Risk **12** 38 ff.  
Veränderungssperre **3** 7 f.  
Verbilligte Nutzungsüberlassung **18** 47 ff.  
Verbraucher **15** 91  
Verbraucherbegriff **17** 17  
– im UWG **17** 17  
Verbraucherpreisindex **12** 87 ff.  
Verbraucherschutz **14** 111, **14** 185, **15** 10 ff.  
Verbraucherwiderrufsrecht **15** 10 ff.  
Verbriefung von Vermögensanlagen **9** 15 f.  
Vereidigte Makler **1** 8  
Verflechtung  
– unechte – **15** 68  
– wirtschaftliche – **15** 123  
– des Maklers mit dem Verkäufer **15** 123  
Verfügungssperre **3** 7  
Vergleichende Werbung *s. Werbung*  
Vergleichsmiete **5** 21 ff.  
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) **5** 82 *s. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*  
Vergleichswertverfahren **5** 84 f., 100 ff.  
– Anpassungsfaktoren **5** 104  
– erzielbarer Preis **5** 109 ff.  
– Maß der baulichen Nutzung **5** 106 f.  
– Mittelwertbildung **5** 111  
– Verfahrensablauf **5** 103  
– Zeitfaktor **5** 105  
Verhaltenskodex **17** 15  
Verhältnismäßigkeitsgrundsatz **14** 89  
Verhandlungsführung **3** 81 ff.  
Verjährung **15** 111, **17** 71, 373  
– Abgrenzung zur Verwirkung **15** 111  
– der Ansprüche aus dem UWG **17** 71  
Verkaufsbetreuung **1** 50  
Verkaufsmotive **3** 51  
Verkaufspflicht an Mieter **3** 214 ff.  
Verkaufsschilder **2** 498 ff.  
Verkehrsfläche (VF) **5** 53, 57, 60  
Verkehrswert **5** 32 ff.  
– Begriff **5** 69  
Verkehrswesentliche Eigenschaften **15** 27  
Vermessungsämter **3** 21  
Vermietung und Verpachtung **18** 8 ff.  
Vermietungsanzeigen **15** 79 f.  
Vermittlung von Verträgen **14** 26 ff.  
Vermittlungsmakler **1** 12  
Vermittlungstätigkeit **15** 2, 18 f.  
Vermögensmanager **9** 1 ff., **13** 7 ff.  
Vermögensverhältnisse **14** 76 ff.  
Verschwiegenheitspflicht  
– des Maklers **2** 54  
– des Prüfers **14** 158  
Versicherungsunternehmen **14** 41, 211  
Verstoß gegen gesetzliches Verbot **15** 33  
Vertrag zugunsten Dritter **15** 120, 123 f.  
Vertragsabschlussklauseln **15** 107  
Vertragsfreiheit **6** 3 f., 155  
Vertragsgestaltung **15** 86 ff.  
Vertragsstrafe **14** 167, **15** 16, 73, **17** 153, 338 ff.  
Vertrauensmakler **1** 26  
– Doppeltätigkeit **15** 95, 118  
– Kündigung **15** 44 ff.  
Vertrauensschadenversicherung **14** 148  
Vertretung vor Gericht **17** 234 ff.  
Vervielfältiger **5** 189 ff., *s. auch Multiplikator*  
– Brutto-Rendite **5** 190  
– Rentenbarwertfaktor **5** 188, 260 ff.  
– Sprachgebrauch des Maklers **5** 189 ff.  
– Zeitrente **5** 260  
Verwalter  
– als Makler **3** 229 ff.  
– als Verkaufsberater **3** 191  
– im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG **15** 67  
Verwaltungskosten **5** 170  
Verwechslungsgefahr **17** 48  
Verweis **6** 6, 36, 41, 68, 95, 117, 127, 143, 148, 153, 155, 171, 184, 190, 205, 219, 227, 229 f.  
Verweisungsklausel **15** 106, 57  
Verwertungsrechte **17** 101 ff.  
Verwirkung des Provisionsanspruchs **15** 55, 110 ff.  
– Abgrenzung zu Verjährungs- und Ausschlussfristen **15** 111  
– bei treuwidriger Doppeltätigkeit **15** 118  
Videopräsentationen **3** 328  
Vielfaches *s. Vervielfältiger*  
Volatilität **12** 34 ff.  
Vollbetreuung **1** 50  
Vollgeschoss **3** 100  
Vollsparendämmung **4** 65  
Vollständigkeitserklärung **14** 157  
Vorenthalten von Informationen **17** 50 ff.  
Vorhaben- und Erschließungsplan **5** 10  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan **5** 10  
Vorkaufsrecht **3** 88, 214 ff., **5** 268  
– der Gemeinde **3** 88  
– des Mieters **3** 214 ff.  
Vorkenntnisklauseln **15** 108  
Vorlagepflicht nach § 80 Abs. 4 Satz 1 GEG **17** 215  
Vorschriften über die Pflichten der Immobilienmakler **1** 13  
Vorschuss **6** 30, 141, **17** 150  
Vorvertrag **3** 94, **15** 58  
  
**W**achstumsregion **3** 15  
Wanne **4** 18 f.  
Warmdach **4** 71 ff.  
Wärmedämmverbundsystem **4** 45  
Wärmeplanung **6** 71 ff.  
Wärmepumpe **6** 116, 190 ff., 227 f.  
Wärmeschutz **4** 36 ff.  
Wartung **6** 13, 32 ff., 118, 151  
Wechsel des Betriebsleiters **14** 53

- Weiterbildung **1** 19, 65  
 Werbeanzeigen **14** 130 ff., *s. auch Immobilienanzeigen*  
 Werbebudget **3** 73 ff.  
 Werbeträger **3** 68 ff.  
 Werbung **14** 189 ff.  
 – „offene“ – **17** 290  
 – Angstwerbung **17** 29  
 – belästigende – **17** 313  
 – E-Mail-Werbung **17** 313  
 – Gebot klarer – **17** 89  
 – als Information getarnte – **17** 28  
 – irreführende – *s. dort*  
 – Telefaxwerbung **17** 313  
 – Telefonwerbung **17** 313  
 – vergleichende – **17** 61, 314  
 – Zielgruppenbestimmung **2** 337 ff.  
 Werbungskosten **18** 56 ff.  
 Werkvertrag **2** 287 ff., **15** 83  
 Wertbildende Faktoren **5** 220 ff.  
 Wertermittlung bei Immobilien **5** 109 ff.  
 Wertmindernde Faktoren 232 ff.  
 Wertschöpfungskette  
 – privates Vermögensmanagement **10** 2 ff.  
 Wertsicherungsklauseln **5** 211 ff.  
 Wertveränderungsrisiko **12** 29  
 Wettbewerbsprozess **17** 353 ff.  
 – einstweiliges Verfügungsverfahren **17** 363  
 – Gerichtstand **17** 354 ff.  
 – Kosten und Streitwert **17** 367 ff.  
 – Rechtsmittel **17** 365 f.  
 Wettbewerbsrecht **17** 1 ff.  
 – Prozessuales *s. Wettbewerbsprozess*  
 Wettbewerbsregeln **17** 82  
 – des IVD **17** 88 ff.  
 WE-Verwalter als Makler **3** 229 ff.  
 Wichtiger Grund **15** 48  
 Widerrechtliche Drohung **15** 30  
 Widerrufsklausel **15** 59  
 Widerrufsrecht **15** 10 ff.  
 Widerrufsvorbehalt **14** 60  
 Widerstandsmessverfahren **2** 324  
 Wirtschaftlicher Druck **15** 14  
 Wirtschaftsförderungsämter **3** 251  
 Wirtschaftsplan **3** 212 f.  
 Wirtschaftsprüfer **14** 41  
 Wohnanlagen **3** 184 ff.  
 Wohnfläche **6** 106, 169 ff., 197, 221, 223, 226  
 – Werbung mit – **17** 309  
 – Berechnung **5** 50, 66, *s. auch Flächenberechnung*  
 Wohnflächenverordnung (WoFlV) **5** 48  
 Wohnraum  
 – im Sinne des WoVermG **15** 61 f.  
 – preisfreier – **5** 19 ff.  
 – preisgebundener – **5** 18  
 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) **3** 30, 108  
 Wohnstift **3** 627  
 Wohnung **3** 97 ff.  
 Wohnungseigentum **3** 172 ff., 197  
 Wohnungsgenossenschaften **3** 616 ff.  
 – Arten **3** 619  
 – Begriff **3** 617 f.  
 – besondere Haftungsbedingungen **3** 627  
 – Finanzierung **3** 625 f.  
 – Immobilienmaklertätigkeit **3** 628 f.  
 – Mitgliederförderung **3** 622  
 – unternehmensspezifische Besonderheiten **3** 674  
 Wohnungsgrundriss **3** 222  
 Wohnungskataster **3** 197  
 Wohnungsprivatisierung **3** 233 ff.  
 Wohnungsrealast **5** 5  
 Wohnungsrecht **5** 5, **5** 263 ff.  
 Wohnungs-REIT **11** 138  
 Wohnungsvermittlereigenschaft **14** 175 ff.  
 Wohnungsvermittlung **3** 361 ff.  
 – Anforderung an Anzeigen **3** 403 ff.  
 – Gewerbeimmobilien **3** 408 ff.  
 – Indexmiete **3** 379  
 – Marktmiete **3** 371 ff.  
 – Mieterhöhung **3** 379  
 – Mietvertragstypen **3** 376 ff.  
 – Objektaufnahme **3** 400 ff.  
 – Provision **3** 362 ff.  
 – rechtliche Rahmenbedingungen **3** 361, **17** 148 ff.  
 – Staffelmiete **3** 378  
 – ohne Vermieterauftrag **14** 173 f.  
 – Vertragsparteien **3** 380 ff.  
 – Zeitmietvertrag **3** 377  
 Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermG) **14** 165 ff.  
 – Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung **17** 146 ff.  
 – Rechtsfolgen bei Verstößen **17** 156  
 Wohnungsvermittlungsvertrag **15** 60 ff.  
 – erfolgsunabhängige Provision **15** 96 ff.  
 – Form **15** 63  
 – unwirksame Vereinbarungen **15** 74 ff.  
 WU-Bauweise **4** 26  
 Zeitmietvertrag **3** 377  
 Zielbaumverfahren **2** 318  
 Zielgruppen für Einfamilienhäuser **3** 110 ff.  
 Zielgruppenbestimmung **2** 337 ff.  
 Zielkonflikte bei Einfamilienhausvermittlung **3** 118  
 Zinsänderungsrisiko **8** 57 f.  
 Zinsbindung **8** 57  
 Zinsrisikomanagement **8** 57 ff.  
 – derivative Zinssicherungsinstrumente **8** 62 ff.  
 Zins-Swaps **8** 64 f.  
 Zivilprozessordnung (ZPO) **17** 232 ff.  
 Zivilrechtliche Folgen  
 – nicht erlaubter Maklertätigkeit **14** 105 ff.

## Stichwortverzeichnis

---

- bei Verstoß gegen Informationspflichten nach MaBV **14** 127 ff.
- Zubehör **3** 157
- Zugang **6** 108, 139, 144 f., 178, 195, 198, 209, 211 f.
- Zulassungsvoraussetzungen **1** 17
- Zuschüsse **6** 160 f., 188, 205, 218
- Zuständige Behörde **14** 56 f.
- Zuständigkeit
  - örtliche – **14** 56, **17** 355
  - sachliche – 17 354
- Zuträger 376 ff.
- Zweckerklärung **8** 18
- Zweifamilienhaus
  - Begriff **3** 109
  - Aufteilung in Wohnungseigentum **3** 158

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG