75 Jahre
IHK-Partner

P. Becker

Immobilienkaufmann
Immobilienkauffrau

Lernkarten Abschlussprüfung

Best.-Nr. 2556
17. Auflage 2025

u-form

17. Auflage 2025 · ISBN 978-3-95532-556-5

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt?
Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

Einfach eine kurze E-Mail an: **feedback@u-form.de**

Sollte es für diese Auflage der Lernkarten Korrekturen geben, kannst du diese herunterladen unter:

www.u-form.de/addons/2556-17-2025.pdf

Alle Rechte liegen beim Verlag bzw. sind der Verwertungsgesellschaft Wort, Untere Weidenstr. 5, 81543 München, Telefon 089 514120, zur treuhänderischen Wahrnehmung überlassen. Damit ist jegliche Verbreitung und Vervielfältigung dieses Werkes – durch welches Medium auch immer – untersagt.

© u-form Verlag | Hermann Ullrich GmbH & Co. KG
Cronenberger Straße 58 | 42651 Solingen
Telefon: 0212 22207-0 | Telefax: 0212 22207-63
Internet: www.u-form.de | E-Mail: uform@u-form.de

Inhalt

	Lernfeld 1	Die Berufsausbildung selbstständig mitgestalten
	Lernfeld 2	Das Immobilienunternehmen repräsentieren
	Lernfeld 3	Wertesträme und Werte erfassen und dokumentieren
	Lernfeld 4	Wohnräume vermieten
	Lernfeld 5	Wohnräume verwalten und Bestände pflegen
	Lernfeld 6	Gewerbliche Objekte bewirtschaften
	Lernfeld 7	Grundstücke erwerben und entwickeln

	Lernfeld 8	Bauprojekte entwickeln und begleiten
	Lernfeld 9	Wohnungseigentum begründen und verwalten
	Lernfeld 10	Immobilien vermitteln und mit Immobilien handeln
	Lernfeld 11	Immobilien finanzieren
	Lernfeld 12	Gesamtwirtschaftliche Einflüsse bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigen
	Lernfeld 13	Jahresabschlussarbeiten vornehmen und Informationen zur Unternehmenssteuerung bereitstellen

Inhalte eines Ausbildungsvertrages

© 2025 u-form Verlag

- (Textform; spätestens vor Beginn der Ausbildung)
- Vertragspartner: Ausbildungsbetrieb, Auszubildende(r)
- Ausbildungsberuf, Fachrichtung
- Beginn und Ende der Ausbildung, tägliche bzw. wöchentliche Ausbildungszeit, ggf. Verkürzung der Ausbildung, ggf. Ausbildungsort
- Probezeit: mind. einen, max. vier Monate
- Vergütung: Bruttobetrag für jedes Ausbildungsjahr (jährlich steigend)
- Urlaubsanspruch für jedes Ausbildungsjahr
- Zusätzliche Vereinbarungen: Hinweise auf Betriebsvereinbarungen, Tarife, Ausbilder, Sonderregelungen, ...
- Unterschriften: Ausbilder, Azubi, ggf. gesetzl. Vertreter
- Anlage: Ausbildungsplan des Ausbildungsbetriebes

Möglichkeiten der Vertretung des Unternehmens im Innen- oder Außenverhältnis

© 2025 u-form Verlag

Prokura (Unterschrift mit ppa.):
weitreichendste Vollmacht, Eintrag ins Handelregister, berechtigt zu allen gewöhnlichen gerichtlichen und außergerichtlichen betrieblichen Handlungen (beinhaltet nicht: Grundstücke verkaufen/belasten, Insolvenzantrag stellen, Jahresabschluss unterschreiben, Prokura erteilen, Betriebszweck ändern)

Handlungsvollmacht (Unterschrift ggf. mit i. V.):
alle Geschäfte, Rechtshandlungen, Willenserklärungen … des gewöhnlichen (alltäglichen) Geschäftsverkehrs

Artvollmacht (Unterschrift ggf. mit i. A.):
alle Rechtshandlungen einer bestimmten Art, z. B. Wohnraummietverträge abschließen, Mieteneingang kontrollieren, buchen, ggf. mahnen

Einzelvollmacht:
Einmalig, für konkretes Rechtsgeschäft

(Generalvollmacht: unbestimmter Rechtsbegriff)

Passivkonten – Buchungsregeln

© 2025 u-form Verlag

Passivpositionen = rechte Seite der Bilanz;
Beinhalten die Mittelherkunft, das Kapital, die Finanzierung des Unternehmens.

Für jede Passivposition der Bilanz wird während des Geschäftsjahres ein eigenes „passives Bestandskonto“ geführt.

Eröffnungsbestand im Haben
Mehrungen im Haben
Minderungen im Soll
Schlussbestand (i. d. R.) im Soll

Soll	Passivkonto	Haben
Minderungen (Schlussbestand)		Eröffnungsbestand Mehrungen

Marketing

Marketing-Instrumente

Marketing-Mix

© 2025 u-form Verlag

Marketing (Vermarktung):
sämtliche Unternehmensaktivitäten mit dem Ziel, Kundenbedürfnisse zu erfassen, zu erzeugen und zu befriedigen. „Denken vom Markt her“ unter dem Aspekt der gewinnbringenden Platzierung der eigenen Produkte oder Dienstleistungen am Markt.

Marketing-Instrumente:

- Produktpolitik (product)
- Preis- (und Kontrahierungs-)politik (price)
- Kommunikationspolitik (promotion)
- Distributionspolitik (place)
- Servicepolitik, Kundendienst

  …

Marketing-Mix:
Verknüpfung – mit unterschiedlicher Gewichtung – der einzelnen Marketing-Instrumente für eine möglichst optimale Wirkung

Mietpreisbremse

© 2025 u-form Verlag

Recht der Bundesländer, in Gebieten mit angespannter Wohnraumsituation die zulässige Miete bei der Neuvermietung zu begrenzen (Mietrechtsnovellierungsgesetz). Dann gilt: Eine Neuvertragsmiete darf max. 10 % über der ortsübl. Vergleichsmiete liegen.

Ausnahmen:

- Höhere Vormiete 1 Jahr vor Ende des Vor-MV
- Neubau und erstmalige Vermietung nach 01.10.2014
- Umfassende Modernisierung nach 01.10.2014
  → Neubaustandard (Mod.kosten ≈ 1/3 Neubaukosten)
- „Kleine“ Modernisierungen innerhalb der letzten drei Jahre

Bei Staffelmiete darf auch keine der Staffeln die OVM um mehr als 10 % übersteigen.

Jede Mietpreisbremse ist auf fünf Jahre befristet, kann danach neu beschlossen werden.

Begrenzung der Mieterhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)

© 2025 u-form Verlag

- Mieterhöhung (ME) max. 20 % innerhalb von drei Jahren (= Kappungsgrenze; kann von den Ländern und Gemeinden bei Wohnraumknappheit auf 15 % gesenkt werden → Mietpreisbremse).
- Obergrenze: ME max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- Ein ME-Verlangen des Vermieters kann frühestens 12 Monate nach Mietvertragsbeginn bzw. letzter 558-Mieterhöhung gestellt werden; anschließend Überlegungs-/Zustimmungsfrist des M bis Ende des übernächsten Monats → Zeitraum zwischen zwei Mieterhöhungen nach § 558 mind. 15 Monate

Alle drei Bedingungen müssen für eine 558-ME (OVM) kumulativ (gleichermaßen) erfüllt sein.

Mietdauer bei Gewerberaum-Mietverhältnissen

© 2025 u-form Verlag

Befristet oder unbefristet möglich, bei Befristung kein Grund nötig, der Vertrag endet dann mit Ende der Laufzeit ohne ausdrückliche Kündigung.

Üblich: Befristung auf 5 bis 10 Jahre mit einer Option (meist nur des Mieters) auf weitere Zeiträume.

Ordentliche Kündigung (nur bei unbefristeten MV): Spätestens am 3. WT eines Quartals zum Ende des folgenden Quartals (also knapp sechs bis neun Monate) ohne Angabe von Gründen möglich – sowohl für Mieter als auch Vermieter

Außerordentlich fristlose Kündigung bei erheblicher Vertragsverletzung, insbesondere Zahlungsverzug zwei Monatsmieten bzw. nicht unerheblicher Teil für zwei aufeinander folgende Zahlungstermine (s. § 543 BGB)

Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters für eine Wohnung lt. BGB

© 2025 u-form Verlag

§ 577 in Verb. mit § 469 (2) BGB

Gilt nur dann, wenn:

1. Mietwohnung wurde während des laufenden Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt
2. Erster konkreter Verkaufsfall tritt ein, Kaufvertrag zwischen Verkäufer (V) und Käufer (K) ist geschlossen
3. Potentieller Käufer ist kein Familien- bzw. Haushaltsangehöriger des Verkäufers

Dem Mieter wird der beurkundete Kaufvertrag durch den Notar zur Kenntnis gegeben (beglaubigte Kopie), er kann durch schriftliche Erklärung innerhalb von zwei Monaten sein Vorkaufsrecht zu genau diesen vorliegenden Bedingungen ausüben. Macht er davon keinen Gebrauch, erlischt das Vorkaufsrecht, es gilt der Kaufvertrag zwischen V und K.

Definition und Erläuterung:

- Flächennutzungsplan
- qualifizierter bzw. einfacher Bebauungsplan

© 2025 u-form Verlag

Flächennutzungsplan (§§ 5 ff BauGB)

vorbereitender Bauleitplan, Absichtserklärung der Gemeinde über zukünftige (nicht nur bauliche) Nutzung; keine konkreten Angaben, keine zeitliche Planung, für die gesamte Fläche
Die ausgewiesenen Bauflächen = Bauerwartungsland
Ein FNP schafft kein Baurecht! Die Grundstückseigentümer können keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung herleiten.

Qualifizierter Bebauungsplan (§§ 8 ff BauGB)

wird aus dem FNP entwickelt: beinhaltet mind. Art und Maß der baulichen Nutzung, Angaben zur überbaubaren Fläche, öffentliche Verkehrsflächen, Bauweise, ... Zeichnerischer Teil und Textteil. Sofern die Erschließung gesichert ist, besteht Baurecht, wenn die Vorgaben des B-Plans eingehalten werden.

Einfacher Bebauungsplan (s. § 30 BauGB)

beinhaltet nicht alle Angaben eines qual. B-Plans, fehlende Angaben ergeben sich entspr. der Umgebungsbebauung.

Unterschiede zwischen Vereinbarungen und Beschlüssen

© 2025 u-form Verlag

Vereinbarung	**Beschluss**
schuldrechtl. Kollektivvertrag aller Eigentümer, nur allstimmig	mehrheitlich
betr. grundlegende und wesentliche Inhalte für die Zukunft	betrifft regelmäßig laufende Verwaltung
keine Anfechtungsmöglichkeit	Anfechtungsfrist 1 Monat
wirkt gegen Sondernachfolger nur, wenn zum Grundbuch genommen	wirkt ohne GB-Eintrag auch gegen Sondernachfolger (außer vereinbarungsändernde Beschlüsse)
grundsätzlich immer möglich, wenn keine gesetzliche Regelung entgegensteht	nur möglich bei entsprechender Beschlusskompetenz der EG
keine Formvorschrift, keine Versammlung nötig, der Wille aller Eigentümer muss zum Ausdruck kommen (auch konkludent)	in der Versammlung als TOP, verlesen, protokolliert, verkündet (Ausnahme: Umlaufbeschluss – ohne EV)

Darlehensarten nach Art der Tilgung

© 2025 u-form Verlag

Annuitätendarlehen = Amortisationsdarlehen

Annuität (Zins+Tilgung) bleibt gleich; Zinsanteil (auf Restsumme) sinkt, dadurch steigt Tilgungsanteil – üblich in der Immobilienwirtschaft

Hinweis: Kreditgebende Banken rechnen mit Laufzeit von max. 30 Jahren – deshalb Kapitaldienst immer bei ca. 5 %; (anfängliche) z. B. 3 % Zins und 2 % Tilgung

Tilgungsdarlehen = Abzahlungsdarlehen

Tilgung bleibt gleich, die Zinsen sinken, weil prozentual immer auf den Restbetrag berechnet. Damit sinkt mit jeder Rate die Annuität (Tilgung 5 % p. a. = Laufzeit 20 Jahre)

Festdarlehen = Zinszahlungsdarlehen = Endfälligkeitsdarlehen

während vereinbarter Laufzeit keine Tilgung, nur Zinszahlung, Gesamttilgung erst bei Zeitablauf – z. B. kurzfristige Zwischenfinanzierung in der Bauphase oder Lebensversicherung als Kreditgeber

Hauptziele der Wirtschaftspolitik (das magische Viereck)

© 2025 u-form Verlag

Staatsziele zur Erreichung eines gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts; s. § 1 des Stabilitätsgesetzes:

Stabiles Preisniveau	Außenwirtschaftliches Gleichgewicht
Hoher Beschäftigungsgrad	Angemessenes und stetiges Wirtschaftswachstum

Als weitere Ziele häufig genannt:

- Umweltschutz
- gerechte Einkommensverteilung
- ausgeglichene öffentliche Haushalte
- humane Arbeitsbedingungen
- Sicherung von Bodenschätzen

Zwangsläufig ergeben sich Zielkonflikte – nicht alle Ziele lassen sich gleichermaßen verwirklichen; europarechtlich hat die Preisstabilität (Inflationsrate max. 2%) Priorität.

Kostenartenrechnung als erste Stufe der (Voll)Kostenrechnung

© 2025 u-form Verlag

Aus der Buchhaltung ergeben sich alle entstandenen Aufwendungen.

Diese werden als Kosten übernommen (Grundkosten, aufwandsgleiche Kosten), mit anderen Werten übernommen (Anderskosten), einige Kosten werden völlig neu festgelegt (kalkulatorische Kosten) oder gar nicht berücksichtigt (neutraler Aufwand).

Damit ergibt sich eine Aufstellung aller angefallenen bzw. zu berücksichtigenden Kosten mit den jeweiligen Beträgen zur Berechnung des Betriebsergebnisses.