

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Grundlagen der Kundenberatung	1
1.1 Das Beratungsgespräch	2
1.1.1 Die Kundensituation	2
1.1.2 Der Kundenbedarf und eine kundengerechte Lösung	8
1.1.3 Gesprächsführung und Systematik	15
2 Kenntnisse für die Immobiliardarlehensvermittlung und -beratung . .	17
2.1 Allgemeine rechtliche Grundlagen	17
2.1.1 Rechtsfähigkeit und Geschäftsfähigkeit	17
2.1.1.1 Rechtsfähigkeit	18
2.1.1.2 Geschäftsfähigkeit	19
2.1.1.3 Kreditfähigkeit	21
2.1.1.4 Rechts- und Geschäftsfähigkeit von Unternehmen des privaten Rechts	22
2.1.2 Vertragsrecht	23
2.2 Rechtliche Grundlagen des Immobilienerwerbs	33
2.2.1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	33
2.2.1.1 Grundstücksarten	33
2.2.1.2 Erwerbsformen bei Grundstücken	41
2.2.2 Der notarielle Kaufvertrag (Verpflichtungsgeschäft)	51
2.2.3 Die Aufassungsvormerkung und Aufassung (Verfügungs- geschäft)	56
2.3 Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern	64
2.3.1 Grundlagen des Grundbuchs und der Grundakte	64
2.3.2 Aufbau des Grundbuchs	68
2.3.3 Reihenfolge der Eintragungen: Die Rangfolge der Rechte	88
2.3.4 Änderungen im Grundbuch	92
2.3.5 Nicht eingetragene Lasten	94
2.3.5.1 Gesetzliche Vorkaufsrechte	94
2.3.5.2 Baulasten	96
2.3.5.3 Öffentliche Lasten	97
2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobiliardarlehensvermittlung und -beratung	103
2.4.1 Verbraucherkreditrecht	103
2.4.2 Immobilial-Verbraucherdarlehensverträge	105
2.4.3 Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit als Immobilial- darlehensvermittler	112
2.4.4 Besondere Anforderungen an die Beratung	124
2.4.5 Kreditwesengesetz (KWG)	129
2.4.6 Geldwäschegesetz (GwG)	130

V

	Seite
2.5 Vermittler- und Beraterrecht	153
2.5.1 Rechtsstellung	153
2.5.2 Berufsvereinigungen	157
2.5.3 Arbeitnehmervertretungen	158
2.6 Verbraucherschutz	161
2.6.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes	161
2.6.2 Schlichtungsstellen	173
2.7 Unlauterer Wettbewerb	179
2.7.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze	179
2.7.2 Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)	179
2.8 Datenschutz	192
2.9 Zuständigkeit und Befugnis der Aufsicht	198
2.10 Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit im europäischen Binnenmarkt	201
2.11 Finanzwirtschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen	202
2.11.1 Markt der Immobilien und Baufinanzierung	202
2.11.2 Konjunkturzyklen und deren Wirkung auf das Kreditgeschäft	213
2.11.3 Geld- und Notenbankpolitik	218
2.11.4 Unmittelbare Einflüsse auf das Zinsniveau	229
2.11.5 Grundlagen der Verzinsung	231
2.12 Steuerliche Grundlagen	239
2.12.1 Grundzüge des Einkommensteuerrechts	239
2.12.2 Steuerliche Aspekte des Immobilienerwerbs	242
2.12.2.1 Grunderwerbsteuer (GEst)	242
2.12.2.2 Grundsteuer	246
2.12.2.3 Einkommensteuer	253
3 Finanzierung und Kreditprodukte	275
3.1 Finanzierungsanlässe	275
3.2 Kreditprodukte	277
3.2.1 Annuitätendarlehen	278
3.2.2 Zinszahlungsdarlehen	283
3.2.3 Tilgungsdarlehen	285
3.2.4 Zwischenfinanzierung	286
3.2.5 Forward-Darlehen	288
3.2.6 Cap-Darlehen	290
3.2.7 Festdarlehen	291
3.2.8 Policendarlehen	291
3.2.9 Bauspardarlehen und Bausparfinanzierung	292

	Seite
3.2.10 Staatliche Fördermittel	298
3.2.10.1 KfW-Darlehen	298
3.2.10.2 Förderung nach AVmG/Eigenheimrente („Wohn- Riester“/Altersvorsorgezulage)	302
3.2.10.3 Förderung durch das Wohnungsbauprämien-gesetz (Wohnungsbauprämie)	311
3.2.10.4 Förderung durch das 5. Vermögensbildungsgesetz (Arbeitnehmersparzulage)	314
3.3 Finanzierungsbedarf und Finanzierungsbestandteile	323
3.3.1 Erwerbskosten	324
3.3.2 Direkte Erwerbsnebenkosten	324
3.3.3 Indirekte Erwerbsnebenkosten	326
3.3.4 Eigenmittel	329
3.3.5 Fremdmittel	331
3.4 Konditionenvergleich	338
3.4.1 Zinshöhe in Abhängigkeit von der Besicherung	338
3.4.2 Effektiver Jahreszins	339
3.4.3 Variabler Zinssatz	340
3.4.4 Zinsfestschreibung/Sollzinsbindungsfristen	341
3.4.5 Tilgungssatz	343
3.4.6 Sondertilgungen	344
3.4.7 Bewertung tilgungsfreier Zeiträume	345
3.4.8 Ermittlung der Darlehenslaufzeit	346
3.5 Zinsrechnung	350
3.6 Finanzierungsangebot	356
3.6.1 Kosten- und Finanzierungsplan sowie Finanzierungsbausteine erstellen	356
3.6.2 Darstellung der Finanzierung im Darlehensantrag	363
3.6.3 Einzureichende Unterlagen und Nachweise	366
3.6.4 Auszahlungsvoraussetzungen	368
3.7 Kreditwürdigkeitsprüfung	374
3.7.1 Gesetzliche Grundlagen	374
3.7.2 Kreditfähigkeit	379
3.7.3 Kreditwürdigkeit	380
3.7.4 Bonitätsnachweise	386
3.7.5 Tragfähigkeit der Finanzierung	386
3.8 Kreditsicherung	391
3.8.1 Grundlagen	391
3.8.2 Grundschuld	393
3.8.3 Hypothek	398
3.8.4 Weitere Sicherheiten	401

	Seite
3.9 Beleihungsprüfung und Bewertung von Sicherheiten	411
3.9.1 Der Verkehrswert als Grundlage der Beleihungsprüfung	411
3.9.2 Verkehrswertermittlung	413
3.9.3 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes	420
3.9.4 Beleihungsgrenzen und Beleihungsauslauf	422
3.10 Kopplungsgeschäfte	429
3.11 Risiken der Finanzierung	432
3.11.1 Zinsänderungsrisiko	432
3.11.2 Änderung der persönlichen Situation	436
3.11.3 Notleidende Kredite	439
3.12 Beendigung Darlehensvertrag	444
3.12.1 Kündigungsmöglichkeiten durch Darlehensgeber und Darlehensnehmer	444
3.12.2 Risiken (Vorfälligkeitsentschädigung)	444
3.12.3 Kreditprolongation	447
3.12.4 Umschuldung	448
 Lösungen zu den Aufgaben	 453
Abbildungsverzeichnis	461