

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Immobilienfinanzierung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Bedeutung der Immobilienfinanzierung .....	2
1.1.1	Anbieter von Immobilienfinanzierungen .....	2
1.1.2	Investitionsmotive der Nachfrager .....	4
1.1.3	Einflüsse auf das Immobiliengeschäft .....	5
1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	5
1.2.1	Kreditwesengesetz .....	6
1.2.2	Bedeutung des Pfandbriefs für die Immobilienfinanzierung ..	7
1.3	Grundstücksrecht .....	8
1.3.1	Rechtliche Grundlagen des Grundstückseigentums .....	8
1.3.1.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster .....	8
1.3.1.2	Eigentumserwerb im Grundstücksrecht .....	8
1.3.2	Formelles Grundstücksrecht .....	12
1.3.2.1	Grundbuch .....	13
1.3.2.2	Grundakte .....	15
1.3.3	Materielles Grundstücksrecht .....	15
1.3.3.1	Rechte in Abteilung II des Grundbuchs .....	16
1.3.3.2	Rechte in Abteilung III des Grundbuchs .....	22
1.3.4	Auswirkungen von Grundbucheintragungen auf die Beleihbarkeit .....	23
1.3.5	Objektlasten außerhalb des Grundbuchs .....	25
<b>2</b>	<b>Kundengespräch in der Immobilienfinanzierung .....</b>	<b>29</b>
2.1	Einführung .....	29
2.2	Aufbau und Ablauf eines Finanzierungsgespräches .....	30
2.3	Pflichten in der Finanzierungsberatung .....	33
2.3.1	Allgemeine Beratungspflichten .....	33
2.3.2	Erweiterte Beratungspflichten bei Verbraucherkreditverträgen .....	35
2.4	Cross-Selling-Möglichkeiten .....	36

<b>3 Finanzbedarfsanalyse</b>	39
3.1 Kosten des Immobilienerwerbs	39
3.1.1 Erwerbskosten	39
3.1.2 Erwerbsnebenkosten	43
3.1.3 Baukosten	44
3.1.4 Baunebenkosten	45
3.2 Ermittlung des Eigenkapitals	48
3.2.1 Einsatz von Eigenkapital	48
3.2.2 Eigenleistungen	49
3.3 Ermittlung des Fremdmittelbedarfes	49
3.4 Ermittlung der Finanzierungsbelastung	50
3.5 Staatliche Förderung	50
3.5.1 Kreditanstalt für Wiederaufbau	51
3.5.2 Förderanstalten der Länder	51
3.5.3 Arbeitnehmersparzulage	52
3.5.4 Wohnungsbauprämie	53
3.5.5 Eigenheimrente	54
3.6 Steuerliche Auswirkungen einer Immobilieninvestition	56
3.6.1 Grunderwerbsteuer	56
3.6.2 Grundsteuer	57
3.6.3 Einkommensteuer	59
3.6.4 Erbschaft- und Schenkungsteuer	61
<b>4 Kreditentscheidung</b>	63
4.1 Einführung	63
4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen	64
4.2.1 Aufsichtsrechtliche Vorschriften (MaRisk)	65
4.2.1.1 Allgemeine Anforderungen	65
4.2.1.2 Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft (Funktionstrennung und Votierung)	66
4.2.1.3 Anforderungen für die Prozesse im Kreditgeschäft	66
4.2.1.4 Verfahren zur Früherkennung von Risiken	66
4.2.1.5 Risikoklassifizierungsverfahren	67
4.2.2 Kreditwesengesetz: Offenlegungsverpflichtung gemäß § 18 KWG	67
4.3 Bonitätsprüfung	70
4.3.1 Begriffsbestimmungen	70
4.3.2 Bonitätsprüfung bei Firmenkunden und Unternehmen	71
4.3.2.1 Rating	71
4.3.2.2 Zusammensetzung eines Ratings	71

4.3.2.3	Ratingergebnis . . . . .	73
4.3.2.4	Zusammenhang zwischen Rating und Kreditzins . . . . .	73
4.3.3	Bonitätsprüfung bei privaten Kunden und Verbrauchern . . . . .	75
4.3.3.1	Verbraucherschutzvorschriften . . . . .	75
4.3.3.2	Rating bei Verbraucherkrediten . . . . .	77
4.3.3.3	Finanzierungsbedarf . . . . .	78
4.3.3.4	Persönliche Angaben . . . . .	79
4.3.3.5	Nachhaltige monatliche Einnahmen . . . . .	79
4.3.3.6	Monatliche Ausgaben . . . . .	82
4.3.3.7	Kapitaldienstrechnung . . . . .	84
4.3.3.8	Vermögen . . . . .	84
4.3.3.9	Verbindlichkeiten . . . . .	86
4.3.3.10	Übersicht über mögliche Bonitätsunterlagen . . . . .	86
4.3.4	Objektfinanzierung . . . . .	90
Literatur . . . . .		90
<b>5</b>	<b>Objektprüfung . . . . .</b>	<b>91</b>
5.1	Immobilienarten . . . . .	91
5.1.1	Begriff 'Grundstück' . . . . .	91
5.1.2	Grundstücksnutzung . . . . .	93
5.2	Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung . . . . .	94
5.2.1	Gutachten im Rahmen der Wertermittlung . . . . .	95
5.2.2	Objektbesichtigung . . . . .	95
5.2.3	Kriterien für Sachverständige . . . . .	96
5.2.4	Kleindarlehensgrenze . . . . .	96
5.3	Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren . . . . .	97
5.3.1	Wertbegriffe . . . . .	97
5.3.2	Wertermittlungsverfahren . . . . .	98
5.3.2.1	Sachwertverfahren . . . . .	99
5.3.2.2	Ertragswertverfahren . . . . .	102
5.3.2.3	Vergleichswertverfahren . . . . .	107
5.3.2.4	Beispiele . . . . .	107
5.3.2.5	Objektunterlagen . . . . .	110
<b>6</b>	<b>Finanzierungsplanung . . . . .</b>	<b>113</b>
6.1	Einführung . . . . .	113
6.2	Beispiel für eine Finanzierungsplanung . . . . .	116
6.3	Kreditarten und Finanzierungsbausteine . . . . .	123
6.3.1	Arten der Zinsvereinbarung . . . . .	123
6.3.1.1	Festzinskredite . . . . .	123
6.3.1.2	Variable Kredite . . . . .	125
6.3.1.3	Fremdwährungskredite . . . . .	127

6.3.2	Arten der Rückzahlungsvereinbarung . . . . .	128
6.3.2.1	Annuitätendarlehen . . . . .	128
6.3.2.2	Ratentilgungsdarlehen . . . . .	129
6.3.2.3	Endfällige Darlehen . . . . .	131
<b>7</b>	<b>Vertragsgestaltung im Immobiliengeschäft . . . . .</b>	<b>137</b>
7.1	Darlehensvertrag (§ 488 ff. BGB) . . . . .	137
7.2	Verbraucherdarlehensvertrag . . . . .	139
7.2.1	Vorvertragliche Informations- und Erläuterungspflichten . . . . .	141
7.2.2	Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages . . . . .	144
7.2.3	Widerrufsrecht . . . . .	146
7.3	Aufbau und Inhalt des Darlehensvertrages . . . . .	147
7.4	Sicherungsvertrag/Sicherungszweckerklärung . . . . .	149
7.5	Vorzeitige Beendigung des Darlehensvertrages . . . . .	151
7.5.1	Sondertilgung . . . . .	151
7.5.2	Ordentliche Kündigungsrechte . . . . .	152
7.5.3	Außerordentliche Kündigungsrechte . . . . .	153
<b>8</b>	<b>Kreditüberwachung – Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen . . . . .</b>	<b>157</b>
8.1	Kreditüberwachung . . . . .	157
8.1.1	Vorschriften aus MaRisk zum Kreditgeschäft . . . . .	157
8.1.2	Gründe für Zahlungsstörungen . . . . .	158
8.1.3	Umgang mit ausfallgefährdeten Kreditengagements . . . . .	159
8.2	Verfahren nach Kündigung notleidender Kredite . . . . .	160
8.2.1	Darlehenskündigung . . . . .	160
8.2.2	Fälligkeit – Verzug . . . . .	161
8.3	Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen . . . . .	161
8.3.1	Zweck, Zuständigkeit . . . . .	161
8.3.2	Arten der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen . . . . .	162
8.3.3	Vollstreckungsvoraussetzungen . . . . .	162
8.3.4	Bearbeitung des Antrags auf Zwangsversteigerung beim Amtsgericht . . . . .	164
8.3.4.1	Prüfung des Antrages . . . . .	164
8.3.4.2	Beschlagnahme des Grundstücks . . . . .	164
8.3.4.3	Beitritt weiterer Gläubiger zum Verfahren . . . . .	165
8.3.4.4	Verfahrensanträge des Schuldners . . . . .	165
8.3.4.5	Einstweilige Einstellung des Verfahrens auf Antrag des Gläubigers . . . . .	165
8.3.4.6	Vorbereitung und Bestimmung des Versteigerungstermins . . . . .	165

---

8.3.5	Versteigerungstermin . . . . .	166
8.3.5.1	Bekanntmachungen . . . . .	166
8.3.5.2	Bieterstunde . . . . .	167
8.3.5.3	Sicherheit . . . . .	167
8.3.5.4	Anhörung der Beteiligten zum Zuschlag . . . . .	168
8.3.6	Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens . . . . .	168
8.3.6.1	Erteilung des Zuschlages . . . . .	168
8.3.6.2	Verteilungstermin . . . . .	169
8.3.6.3	Anmeldung der Ansprüche . . . . .	170
8.3.7	Schematische Darstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens . . . . .	170
<b>9</b>	<b>Immobilienleasing . . . . .</b>	<b>175</b>
9.1	Einsatzmöglichkeiten . . . . .	177
9.2	Vertragsarten . . . . .	179
9.3	Steuerliche Auswirkungen . . . . .	180
<b>10</b>	<b>Anlage in Immobilienfonds . . . . .</b>	<b>183</b>
10.1	Einführung . . . . .	183
10.2	Rechtliche Grundlagen . . . . .	184
10.3	Anlage in offenen Immobilienfonds . . . . .	185
10.3.1	Definition . . . . .	185
10.3.2	Fondsvermögen . . . . .	187
10.3.3	Zulässige Vermögensgegenstände – Anlagegrenzen (§ 231 KAGB) . . . . .	187
10.3.4	Risikomischung (§ 243 KAGB) . . . . .	188
10.3.5	Liquiditätsvorschriften (§ 253 KAGB) . . . . .	188
10.3.6	Anteilscheine . . . . .	189
10.3.7	Steuerliche Regelungen . . . . .	190
10.4	Anlage in geschlossenen Immobilienfonds . . . . .	190
10.4.1	Definition . . . . .	190
10.4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen . . . . .	192
10.4.2.1	Rechtsform . . . . .	192
10.4.2.2	Weitere Rechtsvorschriften . . . . .	193
10.4.2.3	Fondsvermögen . . . . .	193
10.4.3	Steuerliche Regelungen . . . . .	194
10.5	Anlage in sonstigen indirekten Immobilienanlagen . . . . .	194
10.5.1	REITs . . . . .	194
10.5.2	Anlagen in Aktien von Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft . . . . .	195