

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Immobilienfinanzierung	1
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
2	Kundengespräch in der Immobilienfinanzierung	29
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

3	Finanzbedarfsanalyse	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	Erbchaft- und Schenkungsteuer	61
4	Kreditentscheidung	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
5	Objektprüfung.	91
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	Kleindarlehengrenze.	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
6	Finanzierungsplanung	113
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
7	Vertragsgestaltung im Immobiliengeschäft	137
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
8	Kreditüberwachung – Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen	157
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
9	Immobilienleasing	175
9.1	Einsatzmöglichkeiten	177
9.2	Vertragsarten	179
9.3	Steuerliche Auswirkungen	180
10	Anlage in Immobilienfonds	183
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