

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	V
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	24
2.2 Rechtliche Grundlagen des Immobilienerwerbs	34
2.2.1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	34
2.2.1.1 Grundstücksarten	34
2.2.1.2 Erwerbsformen bei Grundstücken	42
2.2.2 Der notarielle Kaufvertrag (Verpflichtungsgeschäft)	52
2.2.3 Die Auflassungsvormerkung und Auflassung (Verfügungsgeschäft)	57
2.3 Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern	65
2.3.1 Grundlagen des Grundbuchs und der Grundakte	65
2.3.2 Aufbau des Grundbuchs	69
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 Baulisten	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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge	105

2.4.3	Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit als Immobilie- darlehensvermittler	113
2.4.4	Besondere Anforderungen an die Beratung	124
2.4.5	Kreditwesengesetz (KWG)	129
2.4.6	Geldwäschegesetz (GwG)	130
2.5	Vermittler- und Beraterrecht	151
2.5.1	Rechtsstellung	151
2.5.2	Berufsvereinigungen	155
2.5.3	Arbeitnehmervertretungen	156
2.6	Verbraucherschutz	160
2.6.1	Grundlagen des Verbraucherschutzes	160
2.6.2	Schlichtungsstellen	171
2.7	Unlauterer Wettbewerb	177
2.7.1	Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze	177
2.7.2	Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG)	177
2.8	Datenschutz	190
2.9	Zuständigkeit und Befugnis der Aufsicht	197
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	254
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	289
3.2.6	Cap-Darlehen	291
3.2.7	Festdarlehen.	291
3.2.8	Policendarlehen.	292
3.2.9	Bauspardarlehen und Bausparfinanzierung	293
3.2.10	Staatliche Fördermittel.....	299
3.2.10.1	KfW-Darlehen	299
3.2.10.2	Förderung nach AVmG/Eigenheimrente („Wohn-Riester“)	301
3.2.10.3	Förderung durch das Wohnungsbauprämiengesetz (Wohnungsbauprämie)	309
3.2.10.4	Förderung durch das 5. Vermögensbildungsgesetz (Arbeitnehmersparzulage)	312
3.3	Finanzierungsbedarf und Finanzierungsbestandteile	321
3.3.1	Erwerbskosten.....	322
3.3.2	Direkte Erwerbsnebenkosten	323
3.3.3	Indirekte Erwerbsnebenkosten.....	324
3.3.4	Eigenmittel.....	327
3.3.5	Fremdmittel.....	329
3.4	Konditionenvergleich.....	336
3.4.1	Zinshöhe in Abhängigkeit von der Besicherung	336
3.4.2	Effektiver Jahreszins	337
3.4.3	Variabler Zinssatz.....	338
3.4.4	Zinsfestschreibung/Sollzinsbindungsfristen.....	339
3.4.5	Tilgungssatz.....	341
3.4.6	Sondertilgungen	342
3.4.7	Bewertung tilgungsfreier Zeiträume	343
3.4.8	Ermittlung der Darlehenslaufzeit.....	344
3.5	Zinsrechnung.....	348
3.6	Finanzierungsangebot	354
3.6.1	Kosten- und Finanzierungsplan sowie Finanzierungsbausteine erstellen	354
3.6.2	Darstellung der Finanzierung im Darlehensantrag	360
3.6.3	Einzureichende Unterlagen und Nachweise	363
3.6.4	Auszahlungsvoraussetzungen	365
3.7	Kreditwürdigkeitsprüfung.....	371
3.7.1	Gesetzliche Grundlagen.....	371

3.7.2	Kreditfähigkeit	376
3.7.3	Kreditwürdigkeit	376
3.7.4	Bonitätsnachweise	383
3.7.5	Tragfähigkeit der Finanzierung	384
3.8	Kreditsicherung	389
3.8.1	Grundlagen	389
3.8.2	Grundschuld	391
3.8.3	Hypothek	396
3.8.4	Weitere Sicherheiten	399
3.9	Beleihungsprüfung und Bewertung von Sicherheiten	408
3.9.1	Der Verkehrswert als Grundlage der Beleihungsprüfung	408
3.9.2	Verkehrswertermittlung	410
3.9.3	Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes	417
3.9.4	Beleihungsgrenzen und Beleihungsauslauf	419
3.10	Kopplungsgeschäfte	427
3.11	Risiken der Finanzierung	431
3.11.1	Zinsänderungsrisiko	431
3.11.2	Änderung der persönlichen Situation	435
3.11.3	Notleidende Kredite	438
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	447
	Lösungen zu den Aufgaben	453
	Abbildungsverzeichnis	463
	Stichwortverzeichnis	471