

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>V</b>
<b>1 Grundlagen der Kundenberatung</b> .....	<b>1</b>
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
<b>2 Kenntnisse für die Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung</b> .....	<b>17</b>
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 Baulasten .....	96
2.3.5.3 Öffentliche Lasten .....	97
2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung .....	103
2.4.1 Verbraucher kreditrecht .....	103
2.4.2 Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge .....	105

2.4.3	Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler .....	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
<b>3</b>	<b>Finanzierung und Kreditprodukte .....</b>	<b>275</b>
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	Grundschild . ....	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
<b>Lösungen zu den Aufgaben . ....</b>		<b>453</b>
<b>Abbildungsverzeichnis. ....</b>		<b>463</b>
<b>Stichwortverzeichnis . ....</b>		<b>471</b>