

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Immobilienwirtschaft</b>	<b>11</b>
1.1	Einführung in das Kapitel	11
1.2	Bedeutung der Immobilienwirtschaft	12
1.2.1	Volkswirtschaftliche Perspektive	13
1.2.2	Finanzwirtschaftliche Perspektive	18
1.3	Struktur des Immobilienmarktes	20
1.3.1	Akteure	20
1.3.2	Immobilienobjekte	27
1.3.3	Potenziale	31
1.4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	35
1.4.1	Wirtschaftspolitik	36
1.4.2	Finanzpolitik	41
1.4.3	Europäischer Binnenmarkt	44
<b>2</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>47</b>
2.1	Vertragsrecht	47
2.1.1	Zustandekommen von Verträgen	47
2.2	Allgemeine Geschäftsbedingungen	49
2.3	Gestaltungserklärungen	50
2.3.1	Kündigung	51
2.3.2	Rücktritt	51
2.3.3	Widerruf	52
2.3.4	Anfechtung	52
2.4	Voraussetzungen und Folgen der Anfechtung	53
2.4.1	Inhalts- und Erklärungsirrtum	53
2.4.2	Motivirrtum	53
2.4.3	Anfechtung wegen Täuschung und Drohung	54
2.4.4	Rechtsfolgen der Anfechtung	54
2.5	Stellvertretung	55
2.5.1	Vertretungsmacht	55
2.5.2	Eigene Willenserklärung	56
2.6	Verträge und Schuldverhältnisse bei Immobilienkreditvermittlungen	56
2.6.1	Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag	56
2.6.2	Werkvertrag	58
2.6.3	Dienstvertrag	59
2.6.4	Geschäftsbesorgungsvertrag	59
2.6.5	Verbraucherkreditrecht	59

2.7	Immobilienwerb	60
2.8	Vermittler- und Beraterrecht	63
2.9	Immobilienvermittlungsverordnung	63
2.10	Wettbewerbsrecht	65
2.10.1	Freiheit des Wettbewerbs	66
2.10.2	Unlautere Wettbewerbshandlungen	66
2.10.3	Vergleichende Werbung	66
2.10.4	Irreführende Werbung	66
2.10.5	Firmenwahrheit und -klarheit	67
2.10.6	Titel und Berufsbezeichnungen	68
2.10.7	Kennzeichnungspflichten für Informationen und Werbemitteilungen	68
2.10.8	Unzulässige Rechts- und Steuerberatung	68
2.10.9	Einsatz von Telekommunikation bei Neukundenwerbung	69
2.10.10	Ausnutzung fremden Ansehens	70
2.10.11	Versprechen von Geld und Sachwerten	70
2.10.12	Rechtliches Vorgehen gegen Allgemeine Geschäftsbedingungen	71
2.10.13	Rechtsfolgen eines Verstoßes	71
2.10.14	Wettbewerbsregeln	72
2.11	Geldwäschegesetz	73
2.11.1	Grundlagen des Geldwäscherechtes	73
2.11.2	Die Phasen der Geldwäsche	73
2.11.3	Verpflichtete	74
2.11.4	Sorgfaltspflichten	75
2.11.5	Meldung von Verdachtsfällen	78
2.12	Schlichtungsstellen	79
2.13	Datenschutz	79
2.13.1	Einwilligung des Betroffenen	80
2.13.2	Sensible Daten	81
2.13.3	Datenerhebung und -speicherung für eigene Geschäftszwecke	81
2.13.4	Spezielle Anforderungen bei Immobilienfinanzierungen	82
<b>3</b>	<b>Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern</b>	<b>83</b>
3.1	Allgemeine Informationen zum Grundbuch	83
3.1.1	Öffentlicher Glaube	83
3.1.2	Berechtigtes Interesse	84
3.1.3	Abgrenzung Grundakte – Grundbuch – Grundbuchblatt	84
3.2	Aufbau des Grundbuches	88
3.2.1	Aufschrift	88
3.2.2	Bestandsverzeichnis	90
3.2.3	Abteilung I	95

3.2.4	Abteilung II .....	98
3.2.5	Abteilung III (Grundpfandrechte) .....	107
3.3	Eintragungen und Änderungen im Grundbuch .....	122
3.3.1	Antrag und Bewilligung .....	122
3.3.2	Beurkundung und Beglaubigung .....	123
3.3.3	Löschungen .....	123
3.4	Rangfolge der Eintragungen in das Grundbuch .....	126
3.4.1	Ortsprinzip (Lokusprinzip) .....	127
3.4.2	Zeitprinzip (Tempusprinzip) .....	128
3.4.3	Rangänderung .....	128
<b>4</b>	<b>Immobilien</b> .....	<b>131</b>
4.1	Motive für den Erwerb von Immobilien .....	131
4.2	Grundstücksarten .....	133
4.2.1	Entwicklungszustände nach § 5 ImmoWertV .....	133
4.2.2	Nutzungsarten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	133
4.2.3	Bebauung nach dem Bewertungsgesetz (BewG) .....	135
4.2.4	Grundstücksbegriff .....	136
4.2.5	Grundstücksgleiche Rechte .....	139
4.3	Verfahren des Immobilienerwerbs .....	157
4.3.1	Direkterwerb (Privatkauf) .....	157
4.3.2	Maklerkauf .....	158
4.3.3	Kauf vom Bauträger .....	159
4.3.4	Immobilienerwerber als Bauherr .....	162
4.3.5	Weitere Erwerbsarten .....	164
4.3.6	Beurkundung und Abwicklung .....	165
4.4	Immobilien und Steuern .....	172
4.4.1	Grundsteuer .....	172
4.4.2	Reform der Grundsteuer .....	173
4.4.3	Grunderwerbsteuer .....	174
4.4.4	Einkommensteuer .....	180
4.4.5	Erbschaft- und Schenkungsteuer .....	189
4.4.6	Öffentliche Förderung von Wohnimmobilien .....	191
<b>5</b>	<b>Bewertung von Sicherheiten</b> .....	<b>215</b>
5.1	Immobilienbewertung .....	215
5.1.1	Wertbegriffe .....	216
5.1.2	Gutachterausschüsse (§§ 192 ff. BauGB) .....	221
5.1.3	Verfahren der Wertermittlung .....	223
5.2	Weitere Sicherheiten .....	270
5.2.1	Bürgschaft .....	270
5.2.2	Abtretung (Zession) .....	272

5.2.3	Verpfändung .....	276
5.2.4	Negativklärung .....	277
<b>6</b>	<b>Finanzierung .....</b>	<b>279</b>
6.1	Darlehensarten .....	281
6.1.1	Annuitätendarlehen .....	281
6.1.2	Zinszahlungsdarlehen .....	284
6.1.3	Tilgungsdarlehen .....	284
6.1.4	Zwischenfinanzierungen .....	285
6.1.5	Forward-Darlehen .....	286
6.1.6	Variable Darlehen/Cap-Darlehen .....	287
6.1.7	Zahlungsflüsse .....	290
6.2	Bausparfinanzierung .....	293
6.2.1	Bausparvertrag und Vertragsänderungen .....	294
6.2.2	Phasen des Bausparens .....	296
6.2.3	Darlehensarten .....	299
6.2.4	Voraussetzungen für die Zuteilung/Auszahlung .....	301
6.2.5	Öffentliche Förderung des Bausparens .....	302
6.3	Ermittlung des Gesamtaufwandes .....	304
6.3.1	Erwerbskosten .....	304
6.3.2	Direkte Erwerbsnebenkosten .....	311
6.3.3	Indirekte Erwerbsnebenkosten .....	316
6.3.4	Konditionenvergleich .....	325
6.3.5	Kopplungsgeschäfte/Nebenleistungen .....	349
6.3.6	Ermittlung der Eigenleistung .....	351
6.3.7	Ermittlung Fremdmittelbedarf .....	354
6.3.8	Finanzierungsplan bzw. -bausteine .....	355
6.3.9	Ermittlung des Kapitaldienstes .....	356
6.4	Bonitätsprüfung .....	361
6.4.1	Kreditfähigkeit .....	362
6.4.2	Persönliche Kreditwürdigkeit .....	362
6.4.3	Materielle Kreditwürdigkeit .....	363
6.4.4	Bonitätsnachweise .....	374
6.4.5	Betrugsbekämpfung (FRAUD) .....	381
6.4.6	Kreditscoring .....	394
6.5	Beendigung Darlehensvertrag .....	395
6.5.1	Kündigungsmöglichkeiten .....	395
6.5.2	Kreditprolongation .....	404
6.5.3	Umschuldung .....	405
6.6	Risiken der Finanzierung .....	406
6.6.1	Zinsänderungs-, Zinssprungrisiko .....	407
6.6.2	Entwicklung von Tilgungsersatzmitteln .....	411

6.6.3	Biometrische Risiken .....	412
6.6.4	Änderungen der persönlichen Situation .....	419
6.6.5	Elementarschäden .....	422
6.6.6	Wertverlust der Immobilie .....	423
6.6.7	Wechselkursrisiko bei Fremdwährungsdarlehen .....	423
6.7	Notleidende Kredite .....	424
6.7.1	Warnsignale .....	426
6.7.2	Eskalationsstufen des Kreditgebers .....	427
6.7.3	Zusätzliche Kosten .....	427
6.8	Verwertung von Grundpfandrechten .....	428
6.8.1	Zwangsvollstreckung .....	429
6.8.2	Zwangsverwaltung .....	429
6.8.3	Zwangsversteigerung .....	430
<b>7</b>	<b>Kundenberatung .....</b>	<b>439</b>
7.1	Risiken in der Baufinanzierung .....	440
7.1.1	Persönliche Risiken .....	440
7.1.2	Objektrisiken .....	442
7.1.3	Allgemeine Risiken .....	443
7.1.4	Risiken aus der Finanzierung heraus .....	444
7.2	Gesprächsvorbereitung .....	444
7.2.1	Wo findet das Gespräch statt? .....	445
7.2.2	Gesprächsteilnehmer .....	446
7.2.3	Notwendige Unterlagen .....	446
7.2.4	Welche Informationen liegen mir bereits vom Kunden vor? .....	447
7.2.5	Welche Informationen fehlen noch? .....	448
7.3	Kundenerwartungen .....	449
7.4	Systematik Beratungsgespräch .....	451
7.4.1	Allgemeine Fragen .....	452
7.4.2	Unerfahrener Kunde ohne konkretes Objekt .....	453
7.4.3	Kunde mit konkretem Objekt oder konkreten Vorstellungen zum Objekt .....	461
7.5	Dokumentationspflichten .....	464
7.5.1	Gesetzliche Dokumentationspflichten .....	464
7.6	Begleitung bei der Umsetzung .....	466
7.7	Laufende Betreuung .....	468
7.8	Regeln und Techniken der Kommunikation .....	469
7.8.1	Die Sach- und Beziehungsebene .....	470
7.8.2	Das Eisberg-Modell .....	472
7.8.3	Einwände und Vorwände .....	473
7.8.4	Wahrnehmungskanäle .....	475

7.8.5	Verhaltensstrukturen eines Kunden .....	476
7.8.6	Aktives Zuhören .....	479
7.8.7	Zusammenfassung .....	480
<b>8</b>	<b>Finanzmathematik .....</b>	<b>481</b>
8.1	Taschenrechner .....	481
8.2	Grund-Variablen in finanzmathematischen Formeln .....	482
8.3	Zinsrechnung .....	484
8.3.1	Einfache Zinsen .....	484
8.3.2	Kapitalisierung .....	484
8.3.3	Zinseszinsrechnung .....	485
8.3.4	Aufzinsung .....	486
8.3.5	Abzinsung .....	488
8.3.6	Unterjährige Verzinsung .....	489
8.4	Rentenrechnung .....	491
8.4.1	Vorschüssige Jahresrente .....	492
8.4.2	Nachschüssige Jahresrente .....	494
8.4.3	Unterjährige Renten .....	495
8.4.4	Dynamische Renten .....	497
8.5	Tilgungsrechnung .....	498
8.5.1	Annuitätentilgung bei vorgegebener Anfangstilgung .....	499
8.5.2	Annuitätentilgung bei vorgegebener Darlehenslaufzeit .....	501
8.5.3	Restschuld eines Annuitätendarlehens .....	502
8.5.4	Laufzeit eines Annuitätendarlehens .....	504
8.5.5	Auszahlplan mit Kapitalverzehr .....	505
8.6	Wert einer Investition – Rendite .....	507
8.7	Formelsammlung .....	509
8.7.1	Aufzinsung .....	509
8.7.2	Abzinsung .....	510
8.7.3	Statische Rente .....	510
8.7.4	Dynamische Rente .....	511
8.7.5	Tilgungsrechnen Annuitäten .....	512
8.7.6	Effektivzins bei unterjähriger Zahlungsweise/Verrechnung .....	513
8.7.7	Sonstiges .....	514
	Über die Autoren .....	515
	Stichwortverzeichnis .....	517