
Inhaltsverzeichnis

1	Immobilienwirtschaft	11
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
2	Rechtliche Grundlagen	47
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
3	Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern	83
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
4	Immobilien	131
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
5	Bewertung von Sicherheiten	215
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	Negativerklärung	277
6	Finanzierung	279
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
7	Kundenberatung	439
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
8	Finanzmathematik	481
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