

Anlage 1 (zu § 1 Absatz 2) Inhaltliche Anforderungen an die Sachkundeprüfung

(Fundstelle: BGBl. I 2016, 1052 – 1054)

1. Kundenberatung

- 1.1 Serviceerwartungen des Kunden
- 1.2 Besuchsvorbereitung/Kundenkontakte
- 1.3 Kundengespräch unter Beachtung ethischer Grundsätze
 - 1.3.1 Kundensituation
 - 1.3.2 Kundenbedarf und kundengerechte Lösung
 - 1.3.3 Gesprächsführung und Systematik
- 1.4 Kundenbetreuung

2. Kenntnisse für Immobiliardarlehensvermittlung und -beratung

2.1 Allgemeine rechtliche Grundlagen

- 2.1.1 Rechtsfähigkeit und Geschäftsfähigkeit
- 2.1.2 Vertragsrecht

2.2 Rechtliche Grundlagen des Immobilienvertrags

- 2.2.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht; Wohnungseigentum), Rechte an Immobilien
- 2.2.2 Verpflichtungsgeschäft (notarieller Kaufvertrag)
- 2.2.3 Verfügungsgeschäft und Eintragung im Grundbuch (Vormerkung, Auflassung)

2.3 Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern

- 2.3.1 Grundlagen
- 2.3.2 Aufbau des Grundbuchs
- 2.3.3 Reihenfolge der Eintragungen; Rangfolge der Rechte
- 2.3.4 Änderungen im Grundbuch
- 2.3.5 Nicht eingetragene Lasten

2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobiliardarlehensvermittlung und -beratung

- 2.4.1 Verbraucherkreditrecht
- 2.4.2 Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag
- 2.4.3 Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit, insbesondere Verhaltens- und Informationspflichten als Immobiliendarlehensvermittler
- 2.4.4 Besondere Anforderungen an die Beratung
- 2.4.5 Kreditwesengesetz
- 2.4.6 Geldwäschegesetz

2.5 Vermittler- und Beraterrecht

- 2.5.1 Rechtsstellung
- 2.5.2 Berufsvereinigungen/Berufsverbände
- 2.5.3 Arbeitnehmervertretungen

2.6 Verbraucherschutz

- 2.6.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes

2.6.2 Schlichtungsstellen

2.7 Unlauterer Wettbewerb

2.7.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze

2.7.2 Unzulässige Werbung

2.8 Datenschutz

2.8.1 Datensicherheit

2.8.2 Umgang mit Informationen

2.8.3 Verschwiegenheit

2.9 Zuständigkeiten der Aufsicht 2.10 Europäischer Binnenmarkt: Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit 2.11 Finanzwirtschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen

2.11.1 Markt der Immobilien- und Baufinanzierung (Kreditgeber und Kreditvermittler, Immobilienmärkte und deren Preisbildung, Kreditmärkte und deren Preisbildung)

2.11.2 Konjunkturzyklen und deren Wirkung auf das Kreditgeschäft

2.11.3 Geld- und Notenbankpolitik

2.11.4 Unmittelbare Einflüsse auf das Zinsniveau

2.11.5 Grundlagen der Verzinsung

2.12 Steuerliche Aspekte des Immobilienerwerbs

3. Finanzierung und Kreditprodukte

3.1 Finanzierungsanlässe 3.2 Kreditprodukte

3.2.1 Annuitätendarlehen

3.2.2 Zinszahlungsdarlehen

3.2.3 Tilgungsdarlehen

3.2.4 Zwischenfinanzierungen

3.2.5 Anschlussdarlehen/Forward-Darlehen

3.2.6 Cap-Darlehen

3.2.7 Festdarlehen

3.2.8 Policendarlehen

3.2.9 Bauspardarlehen und Bausparfinanzierung

3.2.10 Staatliche Fördermittel

3.3 Finanzierungsbedarf und -bestandteile

3.3.1 Erwerbskosten

3.3.2 Direkte Erwerbsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklercourtage)

3.3.3 Indirekte Erwerbsnebenkosten (insbesondere Bereitstellungszins, Disagio)

3.3.4 Eigenmittel

3.3.5 Fremdmittel

3.4 Konditionsvergleich

3.4.1 Zinshöhe in Abhängigkeit von der Besicherung

3.4.2 Effektiver Jahreszins

- 3.4.3 Variabler Zinssatz
- 3.4.4 Zinsfestschreibung
- 3.4.5 Tilgungssatz
- 3.4.6 Sondertilgungen
- 3.4.7 Bewertung tilgungsfreier Zeiträume
- 3.4.8 Ermittlung Finanzierungslaufzeit
- 3.4.9 Sollzinsbindungsfristen

3.5 Zinsrechnung 3.6 Finanzierungsangebot

- 3.6.1 Kosten- und Finanzierungsplan; Finanzierungsbausteine
- 3.6.2 Darstellung der Finanzierung im Kreditantrag
- 3.6.3 Einzureichende Unterlagen
- 3.6.4 Auszahlungsvoraussetzungen

3.7 Kreditwürdigkeitsprüfung

- 3.7.1 Grundlagen
- 3.7.2 Kreditfähigkeit
- 3.7.3 Kreditwürdigkeit
- 3.7.4 Bonitätsnachweise
- 3.7.5 Tragfähigkeit der Finanzierung

3.8 Kreditsicherung

- 3.8.1 Grundlagen
- 3.8.2 Grundschrift
- 3.8.3 Hypothek
- 3.8.4 Weitere Sicherheiten (insbesondere Abtretung, Bürgschaft)

3.9 Beleihungsprüfung/Bewertung von Sicherheiten

- 3.9.1 Grundlagen
- 3.9.2 Verkehrswert
- 3.9.3 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes
- 3.9.4 Beleihungsgrenzen

3.10 Koppelungsgeschäfte/Nebenleistungen 3.11 Risiken der Finanzierung

- 3.11.1 Zinsänderungsrisiko
- 3.11.2 Änderung der persönlichen Situation
- 3.11.3 Notleidende Kredite

3.12 Beendigung des Kreditvertrags

- 3.12.1 Kündigungsmöglichkeiten durch Kreditgeber und Kreditnehmer
- 3.12.2 Risiken (Vorfälligkeitsentschädigung)
- 3.12.3 Kreditprolongation
- 3.12.4 Umschuldung

Anlage 2 (zu § 3 Absatz 8) Bescheinigung über die erfolgreiche Ablegung der Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ und „Geprüfte Fachfrau für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung