

# Private Baufinanzierung

- Fachliche Bestimmungsvoraussetzungen

Erstmals: 08/2000  
Stand: 08/2000  
Rev.: 0

**Fachliche Bestellungs Voraussetzungen auf dem Sachgebiet**  
**„Private Baufinanzierung“**

## **I. Inhalt und Umfang des Sachgebiets**

1. Die Tätigkeit eines Sachverständigen für private Baufinanzierung erstreckt sich auf die Beurteilung und Bewertung von Finanzierungen selbstgenutzter und vermieteter Wohnungen. Dazu gehören insbesondere die betriebswirtschaftlichen und finanzierungsmathematischen Analysen der Finanzierungsverträge vor und nach Steuern, um die Belastungen des Kunden unter dem Aspekt der Gesamtlaufzeit einschätzen zu können.
2. Ferner gehört die Kreditwürdigkeitsprüfung eines Kunden unter Berücksichtigung des Kreditwesengesetzes (KWG) zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

## **II. Vorbildung und Erfahrung**

### **1. Studium**

Abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaft, Volkswirtschaft oder Rechtswissenschaft oder eines vergleichbaren Studiums an einer Hochschule oder Fachhochschule

und

eine mindestens fünfjährige Tätigkeit, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen Kenntnisse unter III. zu vermitteln

oder

### **2. Kaufmännische Ausbildung**

Eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anerkannten kaufmännischen Ausbildungsberuf

und

eine praktische Tätigkeit von mindestens 10 Jahren, die ihrer Art nach geeignet war, die erforderlichen Kenntnisse unter III. zu vermitteln.

### **3. Gutachtenpraxis**

Zusätzlich zu den Voraussetzungen unter II. muss der Bewerber nachweisen, dass er sich mindestens drei Jahre der jeweiligen praktischen Tätigkeit auf dem Sachgebiet „Private Baufinanzierung“ gutachterlich betätigt hat. Diese Tätigkeit darf - vom Zeitpunkt der Bewerbung ab gerechnet - nicht länger als ein Jahr zurückliegen.

### III. Besondere Kenntnisse

Der Sachverständige muss auf den nachfolgend unter Ziff. 1. - 11. aufgeführten Gebieten über besondere Fachkenntnisse verfügen.

Bei den unter den Ziff. 13. - 17. aufgeführten Gebieten sind Grundkenntnisse nachzuweisen.

1. Beleihungswert, Beleihungsgrenze
2. Rangstellung von Krediten nach Kreditgeber in Relation zum Beleihungswert/Beleihungsgrenze
3. Grundschuld/Hypothek/Grundbuch
4. Kreditwürdigkeitsprüfung des Kunden unter anderem unter den Aspekten des KWG und seiner Kapitaldienstfähigkeit
5. Gesamtkostenschätzung
  - Kreditwürdigkeitsprüfung der Immobilie
  - Analyse des Objekts nach Eigennutzung und Vermietung
6. Kritische Analyse der Finanzierungsprodukte einzeln und in Kombination
  - Bausparen und Bauspargesamtfinanzierungen
  - Bankvorausdarlehen mit Tilgungsaussetzung über LV und Investmentfonds
  - Bankdarlehen mit Zins und Tilgung
  - KfW-Mittel
  - Förderdarlehen im Sozialen Wohnungsbau für selbstgenutzte und vermietete Wohnungen
  - öffentliche Zulagen und Zuschüsse
  - Einflüsse von Sonderabschreibungen
7. Einfluss steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten auf die Finanzierung bei selbstgenutzten und vermieteten Wohnungen
8. Risk-Management des Bauherren
  - erforderliche Sachversicherungen
  - Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsversicherungen
  - Risikolebens- und Arbeitslosenversicherungen
9. Methoden finanzmathematischer Vergleichsrechnungen
  - Nominaler Datenkreis und dessen Einflussfaktoren
  - Barwert und dessen Bedeutung als Vergleichswert
  - Effektivzins nach § 4 PangV und dessen Einflussfaktoren
  - Gesamteffektivzinsrechnungen
10. Systematische Finanzkonzeption in der Baufinanzierung
  - Vorgehensweise
  - Einflussfaktoren

- Festlegung und Analyse der Prämissen von Baufinanzierungen
- Darstellung der Ergebnisse; Dokumentation
- Beratungsprotokoll, Ausschließung der Haftungsproblematik

11. Anforderungsprofil an die Baufinanzierungs-Beratungs-Software

12. Grundkenntnisse der Wertermittlungsverordnung (WertV) zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Sachwert-, Ertrags-, Vergleichswertverfahren), um daraus die Sicherheitsaspekte in der Kreditwürdigkeitsprüfung und die Rangstellung von Krediten ableiten zu können.

13. Ist-Aufnahme und Ist-Analyse des Kunden bezüglich seiner vorhandenen Finanz-Produkte

14. Entwicklung und Analyse der Finanzkonzeption der Immobilienfinanzierung in Relation zur Immobilieninvestition und Risikomanagement

15. Wechselwirkung zwischen Baufinanzierung/Private Finanzplanung

16. Sonderfälle

- Analyse von Zinsänderungsrisiken von Krediten unterschiedlicher Laufzeiten
- Vorfälligkeitsentschädigungen
- Betriebswirtschaftliche Analysen von Darlehensverträgen nach PangV und Verbraucherkreditgesetz
- Forward-Darlehen

17. Rechtskenntnisse (Vertrags- und Steuerrecht, Recht der Grundpfandrechte)