

Private Baufinanzierung

Fachliche Bestimmungsvoraussetzungen



Stand: 05/2021
Revisionsnummer: 02
Erste Fassung: 08/2000

Fachliche Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet
„Private Baufinanzierung“

1 Inhalt und Umfang des Sachgebiets

- 1.1 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.**
- 1.2 Ferner gehört die Kreditwürdigkeitsprüfung eines Kunden unter Berücksichtigung des Kreditwesengesetzes (KWG) zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.**
- 1.3 Hinzu kommt die betriebswirtschaftliche Analyse von Beratungsprotokollen, Produktinformationsblättern, vorvertraglichen Informationen und Beraterverträgen.**

2 II. Vorbildung und Erfahrung

2.1 Studium

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

und

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

oder

2.2 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.

2.3 Quereinsteigervoraussetzungen

Ein Bewerber ohne Hochschul- oder Fachhochschulabschluss kann die Ausbildungsvoraussetzungen erfüllen, wenn Erfahrungen, Aus- und Fortbildungen sowie eine in der Regel mindestens 10-jährige praktische Tätigkeit nachgewiesen werden können, die ihrer Art nach geeignet waren, die erforderlichen dargestellten fachlichen Kenntnisse zu vermitteln.

2.4 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.

Des Weiteren wird auf die jeweilige Sachverständigenordnung sowie auf die [„Hinweise zum Aufbau eines schriftlichen Sachverständigengutachtens“](#) verwiesen.

3 III. Besondere Sachkunde

Der Sachverständige muss auf den nachfolgend unter Ziff. 1. - 11. aufgeführten Gebieten über besondere (vertiefte) Fachkenntnisse verfügen. Bei den unter den Ziff. 13. - 17. aufgeführten Gebieten sind Grundkenntnisse nachzuweisen.

3.1 Bewertung der Sicherheiten, Beleihungswert, Beleihungsgrenze

3.2 Rangstellung von Krediten nach Kreditgeber in Relation zum Beleihungswert/Beleihungsgrenze

3.3 Grundschuld/Hypothek/Grundbuch

3.4 Kreditwürdigkeitsprüfung des Kunden unter anderem unter den Aspekten des KWG und seiner Kapitaldienstfähigkeit, Erfassung und Analyse der erforderlichen Kundendaten

3.5 Gesamtkostenschätzung

- Gesamtkostenschätzung nach DIN für Bauvorhaben
- Gesamtkosten bei Bau- oder Kaufvorhaben

3.6 Kritische Analyse der Finanzierungsprodukte einzeln und in Kombination

- Allgemein-Verbraucherdarlehen (AVD) und Immobilien-Verbraucherdarlehen (IVD)
- Bausparen und Bauspardarlehen
- Zinszahlungsdarlehen mit Tilgungsaussetzung über Bausparen und andere Anlageprodukte
- Bankdarlehen mit Zins und Tilgung als Annuitäten- und Tilgungsdarlehen (auch Ratentilgungsdarlehen genannt)
- Öffentliche Förderdarlehen des Bundes z. B. KfW-Mittel
- Förderdarlehen im Sozialen Wohnungsbau für selbstgenutzte und vermietete Wohnungen
- Öffentliche Zulagen und Zuschüsse
- Einflüsse von Sonderabschreibungen
- Eigenheimrente bzw. „Wohnriester“ im Rahmen der zulagengeforderten privaten Altersvorsorge
- Kosten von Restschuldversicherungen

3.7 Einfluss steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten auf die Finanzierung bei selbstgenutzten und vermieteten Wohnungen

3.8 Risk-Management des Bauherren und des Darlehensnehmers

- Sachversicherungen
- Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsversicherungen
- Risikolebens- und Arbeitslosenversicherungen
- Liquiditätserfordernisse in den verschiedenen Lebensphasen
- Analyse von Zinsänderungsrisiken und Möglichkeiten der Minimierung
- Analyse von Währungsrisiken

3.9 Methoden finanzmathematischer Vergleichsrechnungen zur Beurteilung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit

- Differenzierungen nach Soll- und Effektivzins und deren Einflussfaktoren in den Kredit- und Anlageverträgen
- Anwendung und Grenzfälle der Barwertberechnung für betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnungen
- Effektivzins nach § 6 PAngV und dessen Einflussfaktoren
- Anwendung und Grenzfälle der Gesamteffektivzinsrechnungen
- Renditeberechnungen für selbst genutzte und vermietete Immobilien unter Berücksichtigung von Inflation, Wertsteigerungen und Wertminderungen und Steuern

3.10 Systematische Konzeption einer Baufinanzierung

- Vorgehensweise
- Einflussfaktoren
- Analyse und Festlegung der Prämissen von Baufinanzierungen
- Darstellung der Ergebnisse; Dokumentation
- Berücksichtigung der Haftungsproblematik
- Dokumentationen der gesamten Baufinanzierungskonzeption aus Sicht der Produktgeber, der Vermittler bzw. Berater und der Bauherren

3.11 Anforderungsprofil an die Baufinanzierungs-Beratungs-Software

3.12 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.

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

3.14 Entwicklung und Analyse der Finanzkonzeption der Immobilienfinanzierung in Relation zur Immobilieninvestition und Risikomanagement

3.15 Wechselwirkung zwischen Baufinanzierung und Privater Finanzplanung

3.16 Sonderfälle

- Analyse von Zinsänderungsrisiken von Krediten unterschiedlicher Laufzeiten
- Vorfälligkeitsentschädigungen
- Betriebswirtschaftliche Analysen von Darlehensverträgen nach PAngV, BGB, höchstrichterlicher Rechtsprechung und Verbraucherkreditrecht
- Forward- und Cap-Darlehen
- Berechnung der wirtschaftlichen Folgen eines Darlehenswiderrufs

3.17 Rechtskenntnisse (Vertrags- und Steuerrecht, Recht der Grundpfandrechte inklusive Wohneigentums und Erbbaurecht)

Die „[Anforderungen an die allgemeinen rechtlichen Kenntnisse](#)“ sind Bestandteil dieser Bestellungsvoraussetzungen.

3.18 Compliance und Ethik in der Baufinanzberatung und der Umsetzung der Konzeption in Produkte