

Aufgabe 1: Grundlagen

Susi Sorglos möchte ein neuwertiges Reihenhaus zum Kaufpreis inkl. Nebenkosten von 275.000,00 € in einem Vorort von Bielefeld kaufen. Sie verfügt über 75.000,00 € Sparguthaben und beantragt einen Realkredit in Höhe von 200.000,00 € bei der Finanzbank AG. In diesem Zusammenhang greift die Finanzbank AG auch auf Unterlagen zurück.

Kennzeichnen Sie die richtigen Aussagen mit einer (1) und die falschen Aussagen mit einer (9).

- a) Die Flurkarte zeigt die genaue Lage des Grundstücks sowie die der Nachbargrundstücke.
- b) Immobilienfotos (Innen- und Außenaufnahmen) bilden die Grundlage zur Berechnung des umbauten Raumes in m³ und damit die Kalkulationsbasis zur Ermittlung der Baukosten.
- c) Die vom Finanzamt ausgestellte Unbedenklichkeitsbescheinigung beweist, dass Frau Sorglos die Grunderwerbsteuer gezahlt hat. Sie muss vorliegen, damit Frau Sorglos als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen werden kann.
- d) Ein Wertgutachten eines Bausachverständigen ist geeignet, um den ermittelten Beleihungswert sowie den Verkehrswert der Immobilie überprüfen zu können.
- e) Die SCHUFA-Auskunft ist geeignet, die Kreditwürdigkeit von Frau Sorglos einzuschätzen.
- f) Die Selbstauskunft ist geeignet, die Kreditfähigkeit von Frau Sorglos einzuschätzen.
- g) Zur Ermittlung des Kreditbetrages wird ein Finanzierungsplan erstellt.
- h) Aktuelle Einkommensnachweise sind von Frau Sorglos zu erbringen, damit ihre Kapitaldienstfähigkeit ermittelt werden kann. [...]

[...]

Aufgabe 3: Grundbuch

Susi Sorglos möchte ein altes Bauernhaus im Rheinland kaufen. Verkäufer ist das Ehepaar Willi und Luise Berger, der Frau Sorglos im Zuge der Verkaufsverhandlungen einen Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt hat. Ordnen Sie zu, welchem Teil des Grundbuchauszugs Frau Sorglos welche Informationen entnehmen kann.

Das Grundbuch ist in verschiedene Teile untergliedert:

- (1) Aufschrift
- (2) Bestandsverzeichnis
- (3) Erste Abteilung
- (4) Zweite Abteilung
- (5) Dritte Abteilung

Informationen:

- a) Grundstücksgröße
- b) lebenslange monatliche Rentenzahlung für Herrn Willi Berger
- c) Grundschuld zugunsten der Rheinbank AG
- d) Willi und Luise Berger zu je ½ Anteil
- e) Aufgrund der Auflassung vom 3.10.1975 eingetragen am 14.11.1975.
- f) lebenslanges Wohnrecht für Frau Luise Berger
- g) Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks zu Lasten dieses Grundstücks
- h) Grundbuchbezirk
- i) Wirtschaftsart dieses Grundstücks
- j) Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer dieses Grundstücks am Nachbargrundstück
- k) Auflassungsvormerkung („Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Eigentumsübertragung für Herrn Frank Müller...“)
- l) Gemarkung des Grundstücks
- m) Lage des Grundstücks
- n) Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks

[...]

Aufgabe 10: Beleihungswert, Beleihungsgrenze und Verkehrswert

Sie sind in der Baufinanzierung tätig und erklären der Auszubildenden Susi Sorglos einige Grundbegriffe der Baufinanzierung. Ordnen Sie folgende Begriffe den Erklärungen zu:

Begriffe

(1) Beleihungswert (2) Beleihungsgrenze (3) Verkehrswert

Erklärungen

- a) Dieser Wert unterliegt konjunkturellen Schwankungen.
- b) Hierbei handelt es sich um den voraussichtlich langfristig bzw. nachhaltig erzielbaren Wert der Immobilie.
- c) Nach dieser Größe bemisst sich die maximal mögliche Kredithöhe.

[...]

Aufgabe 12: Bausparvertrag

Sie arbeiten in der Kundenberatung der Finanzbank AG und Ihr Kunde Max Müller möchte von Ihnen wissen, was im Rahmen von Bausparverträgen zu beachten ist.

Geben Sie eine (1) an, wenn die Aussage richtig ist und eine (9), wenn die Aussage falsch ist.

Aussagen zu Bausparverträgen

- a) Sondertilgungen sind für Bauspardarlehen bei Bausparkassen jederzeit problemlos möglich. Die Bausparkasse muss einer Sondertilgung nicht ausdrücklich zustimmen.
- b) Der Zinssatz für Bauspardarlehen wird mit Zuteilung der Darlehenssumme in Abhängigkeit von der Bonität bzw. Ratingstufe des Kreditnehmers festgelegt.
- c) Da der Tilgungssatz für Bauspardarlehen meist zwischen 4 ‰ und 7 ‰ beträgt, ist hier der große Vorteil, dass die monatliche Belastung im Gegensatz zu Baufinanzierungen bei Kreditinstituten geringer ausfällt.
- d) Bauspardarlehen können nachrangig besichert werden, d.h. dass das Bauspardarlehen mit einer Grundschuld gesichert sein kann, die nicht an 1., sondern an 2. oder 3. Rangstelle im Grundbuch steht. Zu beachten ist nur, dass die gesetzliche Beleihungsgrenze eingehalten wird.
- e) Der Zuteilungszeitpunkt des Bauspardarlehens steht bereits bei Abschluss des Bausparvertrages fest und wird dem Kunden mitgeteilt. [...]

Situation zu Aufgabe 13 bis Aufgabe 18: Baufinanzierung

Sie arbeiten bei der Finanzbank AG in der Kreditabteilung. Die Familie Schmüling hat ihr Traumgrundstück gefunden und möchte hierauf nun ein Einfamilienhaus errichten lassen.

Folgende Daten legt Ihnen Herr Schmüling vor:

Informationen zur Immobilie	
Grundstücksgröße	450 qm
Grundstückskosten pro qm (nicht erschlossen)	220,00 EUR
Erschließungskosten pro qm	55,00 EUR
Baukosten für das Einfamilienhaus	320.000,00 EUR
Baukosten für die Garage	15.000,00 EUR
Nebenkosten für Notar und Amtsgericht	9.000,00 EUR
Beleihungswert	460.000,00 EUR
Informationen zur Vermögenssituation	
zuteilungsreifer Bausparvertrag:	Bausparsumme 70.000,00 EUR (40 % Ansparung) Sollzinssatz: 2,00 % p.a. monatlicher Zins- und Tilgungsbeitrag: 6 ‰ der Vertragssumme
fälliges Festgeld:	120.000,00 EUR

Aufgabe 13: Grunderwerbsteuer

Familie Schmüling plant, das nicht-erschlossene Grundstück von der Gemeinde Dülmen (Nordrhein-Westfalen) zu kaufen und dann das Einfamilienhaus von einem Bauunternehmen errichten zu lassen. In Nordrhein-Westfalen beträgt die Grunderwerbsteuer 6,5 %.

Errechnen Sie die Höhe der von Familie Schmüling zu zahlenden Grunderwerbsteuer in EUR.

[...]

LÖSUNGEN mit ERLÄUTERUNGEN

Aufgabe 1	▶ a1 - b9 - c1 - d1 - e1 - f9 - g1 - h1 - i9 - j1 - k9 - l1 - m1 (9.1/2)																
Aufgabe 2	▶ a1 - b9 - c1 - d9 - e1 (9.1/3)																
Aufgabe 3	▶ a2 - b4 - c5 - d3 - e3 - f4 - g4 - h1 - i2 - j2 - k4 - l2 - m2 - n4 (9.1/4-10)																
Aufgabe 4	▶ a1 - b3 - c2 - d4 - e1 (9.1/8+9)																
Aufgabe 5	▶ a9 - b9 - c1 - d1 - e1 - f1 - g9 - h9 - i9 - j1 (9.1/4-11)																
Aufgabe 6	▶ a1 - b9 - c9 - d9 - e1 - f9 (9.1/6)																
Aufgabe 7	▶ a - b - d - e - c (9.1/12) Hinweis: Entscheidend ist das Datum der Eintragung, nicht das der Bewilligung! Die Rangänderung in Abteilung III / lfd. Nr. 2 ist zu beachten. Dieser Rangänderung müssen alle Beteiligten zustimmen!																
Aufgabe 8	▶ a9 - b1 - c9 - d1 - e9 - f1 - g1 - h9 - i1 - j1 - k9 - l1 - m1 - n9 - o1 - p9 - q1 - r9 - s1 (9.1/14-24)																
Aufgabe 9	▶ a) 28.02.2024 ▶ b) 28.02.2024 ▶ c) 14.04.2024 (9.2/1) Hinweis: Die Auflassung und der Kaufvertrag müssen bei gleichzeitiger Anwesenheit von Verkäufer und Käufer vor einem Notar erklärt werden. Praxisüblich ist es, dass der Kaufvertrag (= schuldrechtl. Einigung) und die Auflassung (= dingliche Einigung) zeitgleich aufgenommen werden. Rechtlich ist beides jedoch streng zu trennen!																
Aufgabe 10	▶ a3 - b1 - c2 (9.3/1)																
Aufgabe 11	▶ a9 - b1 - c9 - d9 - e9 - f1 (9.3/3-5)																
Aufgabe 12	▶ a1 - b9 - c9 - d1 - e9 - f1 - g9 - h9 (Kapitel 3: 3.2/1-5 und Kapitel 9: 9.3/2)																
Aufgabe 13	▶ 6.435,00 EUR (9.3/8) Hinweis: $450 \text{ qm} \cdot 220 \text{ EUR} \cdot 0,065 = 6.435,00 \text{ EUR}$																
Aufgabe 14	▶ 474.185,00 EUR Hinweis: $105.435 \text{ EUR} + 24.750 \text{ EUR} + 320.000 \text{ EUR} + 15.000 \text{ EUR} + 9.000 \text{ EUR} = 474.185,00 \text{ EUR}$																
Aufgabe 15	▶ 290.000,00 EUR Hinweis: $480.000 \text{ EUR} - 120.000 \text{ EUR} - 70.000 \text{ EUR} = 290.000,00 \text{ EUR}$																
Aufgabe 16	▶ a) 1.425,83 EUR ▶ b) 942,50 EUR ▶ c) 289.516,67 EUR ▶ d) 486,48 EUR (9.2/5) <table border="1" data-bbox="389 1697 1302 1832"> <thead> <tr> <th>Kreditbetrag in EUR</th> <th>Zinsen in EUR</th> <th>Tilgung in EUR</th> <th>Annuität in EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) 290.000,00 EUR</td> <td>942,50 EUR (b)</td> <td>483,33 EUR</td> <td>1.425,83 EUR (a)</td> </tr> <tr> <td>2) 289.516,67 EUR (c)</td> <td>940,93 EUR</td> <td>484,90 EUR</td> <td>1.425,83 EUR</td> </tr> <tr> <td>3) 289.031,77 EUR</td> <td>939,35 EUR</td> <td>486,48 EUR (d)</td> <td>1.425,83 EUR</td> </tr> </tbody> </table>	Kreditbetrag in EUR	Zinsen in EUR	Tilgung in EUR	Annuität in EUR	1) 290.000,00 EUR	942,50 EUR (b)	483,33 EUR	1.425,83 EUR (a)	2) 289.516,67 EUR (c)	940,93 EUR	484,90 EUR	1.425,83 EUR	3) 289.031,77 EUR	939,35 EUR	486,48 EUR (d)	1.425,83 EUR
Kreditbetrag in EUR	Zinsen in EUR	Tilgung in EUR	Annuität in EUR														
1) 290.000,00 EUR	942,50 EUR (b)	483,33 EUR	1.425,83 EUR (a)														
2) 289.516,67 EUR (c)	940,93 EUR	484,90 EUR	1.425,83 EUR														
3) 289.031,77 EUR	939,35 EUR	486,48 EUR (d)	1.425,83 EUR														
Aufgabe 17	▶ 420,00 EUR p.m. (Kapitel 3: 3.2/2) Hinweis: $70.000 \text{ EUR} \cdot 6 \% = 420,00 \text{ EUR p.m.}$																
Aufgabe 18	▶ 72,17 % (9.3/2) Hinweise: Bauspardarlehen: $70.000 \cdot 0,6 = 42.000 \text{ EUR}$ Darlehen insgesamt: $290.000 \text{ EUR} + 42.000 \text{ EUR} = 332.000 \text{ EUR}$																

	Beleihungsauslauf: $(332.000 \text{ EUR} : 460.000 \text{ EUR}) \cdot 100 = 72,17 \%$
Aufgabe 19	▶ a9 - b1 - c1 - d9 - e9 - f9 - g1 - h9 - i1 - j9 - k9 (3 Monate!) - l1 (9.2/6)
Aufgabe 20	▶ 290.000,00 EUR Hinweise: Bausparsumme $120.000 \cdot 5 \text{‰} = 600,00 \text{ EUR p.m.}$ Kredit: Zins- und Tilgungsleistung = 1.250 EUR gesamt - 600 EUR für BSV = 650 EUR für Kredit Kapital = $(650 \text{ EUR} \cdot 100 \cdot 360) : (6 \cdot 30 \text{ Tage})$ Kapital = 130.000 EUR → 40.000 EUR Sparbrief + 120.000 EUR BSV + 130.000 EUR Kredit = 290.000 EUR Die Eigentumswohnung darf max. 290.000 EUR kosten.
Aufgabe 21	▶ a) 836.000,00 EUR ▶ b) 1.036.000,00 EUR (9.3/5)
Aufgabe 22	▶ a) 305.000,00 EUR ▶ b) 424.000,00 EUR (9.3/3)
Aufgabe 23	▶ a3 - b2 - c1 - d1 - e3 (9.2/4)
Aufgabe 24	▶ 478,67 EUR (9.2/5) Hinweise: $24.000,00 \text{ EUR} : 60 \text{ Monate} = 400,00 \text{ EUR Tilgung p.m.}$ Zu Beginn des 2. Monats beträgt der Kreditbetrag 23.600,00 EUR $Z = (23.600,00 \text{ EUR} \cdot 4 \cdot 30) : (360 \cdot 100) \rightarrow \text{Zinsen} = 78,67 \text{ EUR im 2. Monat}$ Monatsrate = 400,00 EUR Tilgung + 78,67 EUR Zinsen → Monatsrate = 478,67 EUR
Aufgabe 25	▶ a9 - b1 - c9 - d9 - e1 - f1 - g9 - h9 - i1 - j9 - k9 - l9 - m1 (9.4/1-4)
Aufgabe 26	▶ a1 - b9 - c9 - d9 - e1 - f9 - g1 (9.4/5-7)
Aufgabe 27	▶ a9 - b1 - c1 - d1 - e9 - f1 (9.4/8+9)

Hinweise zu Aufgabe 21

Rohrertrag	86.400,00 EUR $[(8 \cdot 90 \text{ m}^2 \cdot 9,50 \text{ EUR} + 8 \cdot 45 \text{ EUR}) \cdot 12]$
- Bewirtschaftungskosten	-17.280,00 EUR $(86.400 \text{ EUR} \cdot 0,2)$
= nachhaltig erzielb. Reinertrag	= 69.120,00 EUR
- angemess. Bodenwertverzins.	-10.000,00 EUR $(200.000 \text{ EUR Bodenwert} \cdot 5 \%)$
= Reinertrag vermind. um Bodenwertverzinsung (Gebäudereinertrag)	= 59.120,00 EUR
= Ertragswert der baulichen Anlage Lösung a)	= 836.548,00 EUR $(59.120,00 \text{ EUR} \cdot 14,15)$ ▶ 836.000,00 EUR
= Ertragswert des Beleihungsobjektes Lösung b)	836.000,00 EUR + 200.000,00 EUR (Bodenwert) ▶ 1.036.000,00 EUR

Hinweise zu Aufgabe 22

Herstellwert der baulichen Anlage	283.100 EUR $(500 \text{ m}^3 \cdot 550 \text{ EUR} + 45 \text{ m}^3 \cdot 180 \text{ EUR})$
+ Kosten der Außenanlagen	+ 12.000 EUR
= Herstellungswert einschl. Außenanl.	= 295.100 EUR
- Sicherheitsabschlag	-29.510 EUR $(295.100 \text{ EUR} \cdot 10 \%)$
= Herstellungswert nach Sicherheitsab.	= 265.590 EUR
+ wertsteigernde Baunebenkosten	+ 39.838,50 EUR $(265.590 \text{ EUR} \cdot 15 \%)$
= Bauwert der baulichen Anlage Lösung a)	305.428,50 EUR ▶ 305.000,00 EUR
= Sachwert des Beleihungsobjektes Lösung b)	305.000,00 EUR + 119.000,00 EUR (Bodenwert) ▶ 424.000,00 EUR