

Kleines Glossar der Baufinanzierung

Absicherung von Kredite und Darlehen

Zur **Absicherung von Kredite oder Darlehen** gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, eine ist die Eintragung von einer Grundschuld, oder einer Hypothek in das Grundbuch. Bei kleineren Krediten kann der Kreditnehmer auch Rechte aus einer Lebensversicherung, oder anderen Versicherungen an die Kreditgesellschaft abtreten bis das Darlehen vollständig getilgt ist

Abschreibung

Wertminderung von Wirtschaftsgütern, die jährlich zu einem bestimmten Prozentsatz als steuerlicher Verlust im Zuge der Ermittlung Ihrer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden kann. Auch bei vermieteten Immobilien kann jährlich ein bestimmter Anteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes als Abschreibung steuermindernd geltend gemacht werden. Es wird unterschieden in lineare und degressive Abschreibung. Während bei Altbauten nur die lineare Abschreibung möglich ist, besteht bei Neubauten ein Wahlrecht zwischen beiden Abschreibungsformen.

Allgemeine Darlehensbedingungen

Allgemeine Darlehensbedingungen sind Vertragsbestimmungen der einzelnen Banken, die für alle Kunden und die Abwicklung von Darlehen, oder anderen Rechtsbeziehungen gelten. Unterschreibt ein Kreditnehmer die Darlehensverträge bei einer Bank, so erkennt er damit auch die Allgemeinen Darlehensbedingungen an.

Agio

Geld was für die Bereitstellung des Darlehens gezahlt wird.

Annuität

Die **Annuität** bezeichnet die regelmäßige Zahlung zur Tilgung eines Darlehens, und ist der Betrag, den ein Darlehensnehmer pro Jahr an den Darlehensgeber zu zahlen hat. Der Zinssatz und die Tilgung werden in Prozent des aufgenommenen Darlehensbetrages, das heißt der nominalen Darlehenssumme ausgedrückt.

Annuitätendarlehen

Langfristiges Darlehen, welches vom Darlehensnehmer in konstanten Kreditraten (der so genannten Annuität) zurückgezahlt wird. Die Annuität besteht aus Zinsanteil und Tilgungsanteil. Während der Laufzeit verringert sich der Zinsanteil der Rate, wohingegen der Tilgungsanteil durch den ersparten Zinsanteil steigt.

Annuitätische Tilgung

Die monatliche Belastung bleibt durch Rückzahlung des Kredites konstant. Tilgung und Zinszahlung ergeben zusammen einen festen Betrag - die Annuität. Da die geschuldete Summe allmählich abgebaut wird, wird auch der Anteil der Zinsleistung an der Annuität im Laufe der Zeit immer kleiner. Dagegen nimmt der Anteil der Tilgungsleistung zu, sodass die Annuität gleich bleibt.

Auflassung

Einigung des Verkäufers und des Käufers über den Eigentumswechsel zur Übertragung des Grundstücks- bzw. Immobilieneigentums. Der Eigentumsübergang wird erst durch die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch rechtens.

Aufteilungsplan

Bauzeichnung aus der die Aufteilung eines Gebäudes hervorgeht. Es ist sowohl das Sondereigentum als auch das gemeinschaftliche Eigentum ersichtlich. Durch eine Kennzeichnung mit Zahlen soll eine klare Zuordnung der Nutzungseinheiten gewährleistet werden. Eine Baubehörde muss den Plan beurkunden.

Bauantrag

Schriftlicher Antrag an die zuständige Baubehörde zur Beantragung einer für ein Bauvorhaben vorgeschriebene Baugenehmigung. Um das Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauantrag einzuleiten, müssen folgende Unterlagen vorliegen: Lageplan mit Berechnung der Wohn- und Nutzflächen Maßstab 1:500, Bauzeichnungen (Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen) im Maßstab 1:100, Berechnung des umbauten Wohnraumes nach DIN 277, Teil 1 (Ausgabe 1987), Entwässerungspläne, Statische Berechnungen, Baubeschreibungen, Nachweis einer Haftpflichtversicherung des Entwurfsverfassers, der Standsicherheits-, Wärme- und Schallschutznachweis, vom Bauherrn und vom vorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschriebener Bauantragsvordruck.

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung stellt alle Merkmale eines Neubaus dar. Hierzu gehören Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z.B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Heizung, Art der Fenster etc. Sie gibt außerdem genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien. Durch die Aussagekraft der Beschreibung ist sie für finanzierende Banken ein Bestandteil der benötigten Unterlagen. Die Baubeschreibung wird vom Architekten erstellt und ist dem Bauantrag beizulegen.

Bauherr

Person, die Bauvorhaben in seinem Namen durchführt. Er trägt alle Risiken des Bauvorhabens und haftet somit auch. Er ist Entscheider über alle Maßnahmen am Bau.

Bauherrenhaftpflicht

Haftpflichtversicherung gegen Ansprüche Dritter, die Schäden auf dem Grundstück oder die Bautätigkeiten erleiden. Die Bauherrenhaftpflicht ist unerlässlich.

Bauleistungen

Alle Leistungen der Herstellung oder Instandsetzung und Beseitigungen von Bauten.

Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung schützt vor Schäden am Bau durch höhere Gewalt. Leistungen sind: Schadensgutachterkosten, Baugrund und Bodenmassen, Aufräumungskosten Unvorhergesehene Schäden, Schäden im Bergbaugebiet, Gefahr des Aufschwimmens, Innere Unruhen, Streik, Aussperrung, Schäden durch Leitungswasser und Sturm an fertig gestellten Bauteilen, Schäden durch: Elementarereignisse wie Sturm, Frost, Hagel und Regen Fahrlässigkeit und Böswilligkeit der Erfüllungsgehilfen/Auftragnehmer Beschädigungen durch fremde Personen, Ausführungsfehler, Unachtsamkeit, Ungeschicklichkeit der Ausführenden, Diebstahl fest mit dem Gebäude verbundener Teile. Gegen Feuer muss eine extra Rohbaufeuerversicherung abgeschlossen werden.

Bauträger

Unternehmen, die auf eigene Rechnung und Namen Immobilien errichten und diese nach Fertigstellung zum Kauf anbieten.

Bebauungsplan

Regelt die Nutzung eines Baugebietes. Dazu gehören: die grundsätzliche Bauweise, die Baugrenzen, die Anzahl der Geschossen, die Dachbedeckung und die Größe der Grundstücke.

Bauspardarlehen

Wird dem Bausparer sein Bausparvertrag zugeteilt, so hat er einen Rechtsanspruch auf ein **Bauspardarlehen**, dass der Bausparer dann wohnwirtschaftlich zu verwenden hat.

Die Höhe des Bauspardarlehen wird hierbei aus dem angesparten Bausparguthaben, inklusive der Basiszinsen, und eventuell anfallender Sonderzinsen berechnet, sowie der Bausparsumme zum Zeitpunkt der Zuteilung bzw. der Auszahlung. Ein Bauspardarlehen ist ein sehr zinsgünstiges Darlehen, hier wird ein Nominalzins berechnet, der während der gesamten Laufzeit des Darlehens konstant bleibt. Der Darlehensnehmer hat hier zudem die Möglichkeit jederzeit Sondertilgungen zu leisten. Bauspardarlehen werden in der Regel gewährt, wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht an einem inländischen Pfandobjekt, also einem Grundstück oder Haus abgesichert ist.

Bauspardarlehen werden in den meisten Tarifen mit 5% oder 4,5% verzinst, wobei ein Bauspardarlehen bis zu einem Betrag von 5000 Euro als Blankodarlehen gilt.

Bauzeitinsen

Bauzeitinsen sind Zinsen, die während der Bauzeit für den bereits ausgezahlten Teil des Darlehens anfallen. In der Regel werden sie bei Neubauprojekten, bei denen das Darlehen stufenweise je nach Baufortschritt ausgezahlt wird, veranschlagt.

Beleihungsauslauf

Verhältnis von Darlehensbetrag zu Beleihungswert. Der Beleihungsauslauf bezieht sich auf den Beleihungswert einer Immobilie, nicht auf den Kaufpreis. Beispiel: Eine Immobilie kostet 300.000 Euro und hat damit einen Beleihungswert von 270.000 Euro (Sicherheitsabschlag 10 Prozent). Bei einem Darlehen in Höhe von 150.000 Euro beläuft sich der Beleihungsauslauf somit auf 56 Prozent.

Beleihungswert

Vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegte Größe. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Wert, der unter normalen Umständen bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann. (Beleihungswert = Verkehrswert minus eventuellem Sicherheitsabschlag).

Bereitstellungszinsen

Entgelt für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile.

Betriebskosten

Laufende Kosten einer Immobilie. Dies sind z.B.: Heizkosten, Grundsteuer, Feuerversicherungs- und Haftpflichtbeiträge, Reparaturen.

Bewirtschaftungskosten

Bei vermieteten Immobilien gibt es zwei verschiedene Arten von Bewirtschaftungskosten: Umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die auf den Mieter umgelegt werden können (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung etc.). Sie sind für den Vermieter ein durchlaufender Posten. Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, die der Mieter nicht zahlen muss (z.B. Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklage).

Bodenwert Grundstück

Als **Bodenwert** bezeichnet man den Wert eines unbebauten Grundstückes. Bei der Ermittlung des Bodenwertes werden Grundstücke mit der gleichen Art und gleicher Lage zur Berechnung hinzugezogen, und dabei bestimmt mit welchem Preis diese voraussichtlich zu verkaufen sind. Bei Kaufverträgen werden diese genannten Werte in der Regel übernommen. Katasterämter oder zuständige Gutachterausschüsse erteilen hier auch Auskunft über den derzeitigen Bodenwert.

Brandversicherung

Eine **Brandversicherung** ist eine Versicherung gegen Feuerschäden an Gebäuden, und sichert somit den Versicherungsnehmer im Schadensfall ab. Hierbei zahlt die Versicherung dann die Gesamtkosten zur Wiederherstellung des Gebäudes. Kreditinstitute verlangen in der Regel den Nachweis einer ausreichenden Brandversicherung.

Courtage

Lohn eines Immobilienmaklers für einen Vertragsabschluss. Übliche Provisionssätze sind bei Vermietungen ein bis zwei Monatsmieten, bei Grundstücks- oder Immobilienvermittlungen 3-6% des Kaufpreises.

Darlehensrate

Die Darlehensrate setzt sich aus zwei Teilen zusammen: der Tilgungsrate und der Zinsleistung. Da die Zinsleistung parallel zum abnehmenden Schuldenberg kleiner wird (Zins berechnet sich auf die jeweils aktuelle Restschuld), könnte es sich für Darlehensnehmer lohnen, die Tilgungsrate nach einiger Zeit zu erhöhen - die Darlehensrate wird angepasst, wodurch Zinsen gespart werden können.

Dingliche Sicherheit

Bei **Dinglichen Sicherheiten** wird die Sicherung eines Kredites durch Sachen abgesichert. Diese wären zum Beispiel Grundpfandrechte, wie eine Grundschuld oder eine Hypothek. Kredite die zur Finanzierung größerer wohnwirtschaftlicher Maßnahmen verwendet werden, werden somit meist dinglich sichergestellt, dies ist in der Regel eine Auflage für die Gewährung eines Bauspardarlehens.

Disagio

Als **Disagio** wird ein Abgeld bezeichnet, auch Damnum genannt. Das Disagio ist die Differenz zwischen dem Darlehensnominalbetrag, und dem tatsächlichen Darlehens-auszahlungsbetrag. Das Disagio wird meist in Prozenten ausgedrückt, und ist die Vergütung für die Gewährung eines Darlehens. Diese Vergütung wird meist gleich bei der Auszahlung der ersten Rate in voller Höhe einbehalten, und ist ein Vorschuss auf die zu zahlenden Zinsen. Hiermit kann ein geringerer Nominalzins erreicht werden, steuerlich kann dies nicht mehr geltend gemacht werden.

Effektivzins

Preis eines Darlehens, in dem nahezu alle Preisbestandteile berücksichtigt sind. Schätzkosten, Bereitstellungszinsen, Kontoführungsgebühren fließen jedoch u.a. nicht in die Berechnung ein. Der Effektivzins ermöglicht den Vergleich verschiedener Angebote. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt.

Eigenkapital

Eigene Vermögenswerte, die für die Immobilienfinanzierung eingesetzt werden. Zum Eigenkapital zählen: Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Wertpapiere, eigenes unbelastetes Grundstück, Bausparguthaben und Eigenleistungen.

Eigenleistung

Persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Die Höhe der Eigenleistung wird vielfach überschätzt. Risiken liegen in dem hohen Zeitaufwand, der längeren Bauzeit, der teilweise unzureichenden fachlichen Qualifikation und dem Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen. Die Eigenleistung ist der Bank für eine Finanzierung plausibel nachzuweisen.

Eigennutzung

Nutzung einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken.

Eigentümerversammlung

Versammlung von allen Eigentümern einer Immobilie, die durch Teilungserklärung in verschiedene Einheiten aufgeteilt wurde (meist Eigentumswohnungen). Mindestens einmal pro Jahr treffen sich alle Eigentümer und stimmen über wirtschaftliche und bauliche Maßnahmen der Immobilie ab. Dies können sein: Höhe der Instandhaltungsrücklagenzuführung, Instandhaltungsmaßnahmen usw.

Eigentumswohnung

Eigentum an einer Wohnung innerhalb einer Immobilie gemäß Wohneigentumsgesetz. Die Aufteilung wird im Teilungsplan geregelt, wo auch das Gemeinschaftseigentum geregelt wird.

Einheitswert

Wert, der durch die Finanzämter festgesetzt wird und zur Bemessung der u.a. Grundsteuer herangezogen wird. Er liegt deutlich unter dem tatsächlichen Verkehrswert.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Gewinne oder Verluste aus der Vermietung oder Verpachtung von Immobilien. Auch hier können Werbungskosten, wie Modernisierung, Reparaturen, Versicherungen, Grundsteuer und Abschreibungen geltend gemacht werden. Die Einkünfte sind steuerpflichtig.

Einliegerwohnung

Separate Wohnung in einer Immobilie, die über eine eigene Küche und sanitäre Einrichtungen verfügt. Sie muss eine abgeschlossene Wohneinheit bilden.

Endfällige Tilgung

Der Kredit wird nicht in monatlichen Raten, sondern am Ende der Laufzeit mit einer Summe zurückgezahlt. Während der Laufzeit werden die Tilgungsraten stattdessen in andere Anlagen investiert (z. B. Lebensversicherung, Rentenversicherung, Bausparvertrag). Diese Form der Tilgung eignet sich für Personen, die eine Immobilie zur Fremdnutzung angemeldet haben und daher Steuerbegünstigungen in Anspruch nehmen können.

Erbbaurecht

Das **Erbbaurecht** bezeichnet ein veräußerliches und vererbliches Recht (grundstücksgleiches Recht), auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten, und dieses zu nutzen. In der Regel ist das Erbbaurecht befristet, und gilt meist für den Zeitraum von höchstens 99 Jahren. Hierfür wird ein besonderes Grundbuch – auch Erbbaugrundbuch – gebildet, die Eintragung erfolgt hierbei in der Abteilung 2 des Grundbuches, und darf ausschließlich an der ersten Rangstelle stehen. Für das Erbbaurecht muss ein Erbbauzins gezahlt werden. Beim Erbbaurecht wird das Grundstück sozusagen gemietet, im Gegenzug zahlt der Nutzer des Grundstückes hier den Erbbauzins. Für den Erbbauberechtigten gelten Erbbauzinsen hierbei als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Kosten die im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht entstehen können abgeschrieben werden. Fällt das Erbbaurecht unter das Betriebsvermögen muss es unter dem Anlagevermögen ausgewiesen werden. Erbbaurechte werden nur mit Einschränkungen von Banken beliehen.

Erbbauzins

Der **Erbbauzins** bezeichnet nach § 9 ErbbaVO ein bestehendes Entgelt für wiederkehrende Leistungen welches für die Bestellung des Erbbaurechtes anfällt.

Der Erbbauzins bezeichnet somit eine vereinbarte Zinszahlung zwischen dem Grundstückseigentümer, und dem Erbbauberechtigten auf dem jeweiligen Grundstück.

Für die gesamte Erbbauzinszeit muss der Erbbauzins im Voraus bestimmt und vereinbart sein, ein unterschiedlicher bzw. gleitender Erbbauzins kann nur durch eine Vormerkung gesichert werden. Der Erbbauzins steht dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zu, wenn er dinglich gesichert ist.

Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand sind Aufwendungen für Reparaturen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie führen zu keiner Veränderung der Wesensart des Gebäudes, dienen der Erhaltung des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand und kehren regel in ungefähr gleicher Höhe wieder. Dies sind zum Beispiel: Erneuerung von Fenstern, Dach, Putz, Heizung usw. Sie können als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden

Festdarlehen (tilgungsfreies Darlehen)

Langfristiges Darlehen, das am Ende der Zinsbindung in einer Summe zurückgezahlt wird. Während der Zinsbindung sind nur die Zinsen zu entrichten. Für die Tilgung des Darlehens werden häufig Bausparverträge, Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen oder Investmentfonds bespart.

Finanzierungsplan

Der **Finanzierungsplan** ist eine detaillierte Aufstellung über den ermittelten Finanzierungsbedarf, die tragbaren Belastungen, und die vereinbarten Finanzierungsziele.

Der Finanzierungs- oder Kreditbedarf ermittelt sich aus der Differenz zwischen den Gesamtkosten, und den in die Finanzierung einfließenden Eigenmitteln.

In die Ermittlung des Finanzierungsplans fließen somit alle entstehenden Herstellungs- und Erwerbskosten ein, und die zur Finanzierung nötigen Eigen- und Fremdmittel. Aus dem Finanzierungsplan ergibt sich somit für den Kreditnehmer die monatliche Belastung, die sich durch die Zins- und Tilgungsleistungen ergibt.

Flex-Darlehen (variables Darlehen)

Beim Flex-Darlehen ist die Zinsbindung nicht für mehrere Jahre festgeschrieben, sondern wird in regelmäßigen Abständen an einen aktuellen Geldmarktzinssatz - zum Beispiel den Euribor angepasst. Diese Form des Darlehens lohnt sich, wenn der Kreditnehmer auf fallende Zinsen setzt oder hohe Flexibilität bei der Rückzahlung benötigt. Außerdem gibt es 100-prozentige Sondertilgungsmöglichkeiten ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Flurkarte

Kartenart, die alle Flurstücke abbildet. Meist werden Flurkarten nach der Gemarkung geordnet. Man kann die Flurkarte beim zuständigen Katasteramt einsehen und ein Duplikat bestellen.

Flurstück

Anderes Wort für Grundstück. Die Flurstücke sind mit Nummern ersichtlich, die der Flurkarte entnommen werden können. Ein Grundstück kann auch aus mehreren Flurstücken bestehen.

Forderungsverkauf

Der Kreditgeber verkauft das Darlehen an eine andere Gesellschaft weiter, um sich so zu refinanzieren. Teilweise bieten Banken und Versicherungen eine Absicherung gegen Forderungsverkäufe an (i.d.R. gegen Zinsaufschlag).

Forward-Darlehen

Mit dem Forward-Darlehen können Kreditnehmer bis zu 60 Monate im Voraus die Konditionen für die Anschlussfinanzierung festschreiben. Das Zinsänderungsrisiko der Bank wird durch einen Forwardaufschlag eingepreist.

Förderung

Es gibt verschiedene Fördermittel und Förderarten mit dem Kreise, Länder oder der Bund den Wohnungsbau fördert. Es gibt vergünstigte Darlehen, Bürgschaften und Zulagen. Die Förderung eines Vorhabens ist individuell zu Prüfen.

Fremdkapital

Alle Gelder, die einem Darlehensnehmer für die Realisierung des Immobilienerwerbs zur Verfügung gestellt werden. Dies sind Kredite von Banken, Fördermittel, Bauspardarlehen, KFW-Kredite, Arbeitgeberdarlehen oder Privatkredite von Freunden und Verwandten.

Geldbeschaffungskosten

Geldbeschaffungskosten sind Kosten die im Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten entstehen. Hierunter fallen z.B. Kosten für Disagio, Notar- und Grundbuchgebühren (wenn ein Eintrag einer Grundschuld erfolgt), Schätzgebühren, Provisionen für Finanzierungsvermittler, Darlehensgebühren, Bereitstellungszinsen für Bankkredite, Notariatsgebühren, oder auch Gebühren für eine Hypothekenvermittlung.

Entstehen Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit einer Immobilie, werden sie steuerlich behandelt wie Schuldzinsen, und können als Werbungskosten sofort abgezogen werden, sofern die Immobilie mit dem Zweck gekauft wird dadurch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. Von Banken erhobene Kosten werden in der Regel sofort vom Zahlungsbetrag abgezogen.

Gemeinschaftseigentum

In einem Teilungsplan einer Immobilie in Eigentumswohnungen sind die Wohnungen als Sondereigentum (Wohnungseigentum), für die Nutzung des jeweiligen Eigentümers vorbehalten. Das Gemeinschaftseigentum sind alle Bestandteile, die durch alle nutzbar und notwendig sind. Das Treppenhaus, Leitungen, Fassade, Dach, Fahrstühle, etc. gehören zum Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftsordnung

Hier werden alle Regeln innerhalb einer Eigentümergemeinschaft von einer Immobilie geregelt. Unter anderen kann man hier Regelungen zu Stimmrechten, Nutzung der Immobilie, etc. finden.

Gesamtschuldner

Bei mehreren Darlehensnehmern spricht man von Gesamtschuldner, wenn die Bank berechtigt ist von jedem einzelnen die Kreditsumme von dem einzelnen einzufordern. Das heißt jeder Kreditnehmer haftet für die gesamte Kreditsumme.

Gewährleistungsbürgschaft

Diese Bürgschaft gibt dem Bauherren die Sicherheit, dass der Bürge (meist eine Bank) für die Kosten der Mängelbeseitigung innerhalb der Gewährleistungsfrist aufkommt, wenn die Baufirma insolvent ist. Man sollte sich bei jedem Bauvorhaben mit einer Baufirma diese Bürgschaft vorlegen lassen.

Gleitzinsdarlehen

Auch variables Darlehen. Die Bank kann die Zinsen bei Gleitzinsdarlehen jederzeit an den gültigen Marktzins anpassen. Die Zinsen sind wegen dem Risiko der Zinssteigerung günstiger, als die eines Festzinsdarlehens.

Globalbelastung

Eine Globalbelastung ist ein Grundpfandrecht, dass sich über mehrere Immobilien des Darlehensnehmers erstreckt. Die Bank kann bei einer Zahlungsunfähigkeit des Kunden auf alle belasteten Immobilien zur Ablösung der Kredite an den Kunden zugreifen.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, und wird beim Grundbuchamt geführt. Das Grundbuch kann auch beim zuständigen Grundbuchamt eingesehen werden. Das Grundbuch verzeichnet jedes Grundstück im Bezirk, und wird auf einem gesonderten Grundstücksblatt eingetragen, es besteht aus dem Bestandsverzeichnis, und drei sog. Abteilungen.

Hierbei gibt die Abteilung 1 Auskunft über den Eigentümer, Abteilung 2 über bestehende Lasten und Beschränkungen des Eigentums. In der Abteilung 3 sind eingetragene Grundschulden, Rentenschulden, oder Hypotheken vermerkt. Eine Eintragung in das Grundbuch benötigt eine öffentliche, oder öffentlich beglaubigte Urkunde. Diese werden in der Grundakte abgelegt.

Grundbuchamt

Amt bei dem die Grundbücher einer Region geführt werden. Es ist beim jeweiligen Amtsgericht zu finden.

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug stellt eine Abschrift des Grundbuchs eines Grundstückes dar. Dort sind alle Eintragungen ersichtlich. Man benötigt ein berechtigtes Interesse, um einen Grundbuchauszug zu erhalten.

Grundbucheinsicht

Einblick in ein Grundbuch beim Amtsgericht, der bei berechtigtem Interesse stattfinden kann. Käufer und Verkäufer haben ein berechtigtes Interesse. Andere Personen dürfen nicht ohne weiteres Einblick nehmen.

Grundbuchfalle

Wer ein Darlehen in mehreren Tranchen und mit unterschiedlichen Laufzeiten aufnimmt, muss bei Ablauf des Vertrags mit der kürzeren Zinsbindung unter Umständen bei einer neuen Bank schlechtere Konditionen für die Anschlussfinanzierung in Kauf nehmen. Denn da die „alte“ Bank mit dem noch laufenden Darlehen im Grundbuch an erster Stelle steht, hat die „neue“ Bank nur ein nachrangiges Recht auf die Immobilie als Besicherung. Dadurch erhöht sich das Risiko der Bank und der Kunde muss mit höheren Zinsen.

Grunderwerbssteuer

Die **Grunderwerbssteuer** wird fällig bei dem Kauf eines Grundstückes. Ist auf dem Grundstück eine Immobilie vorhanden, so wird sie auf den Gesamtkaufpreis errechnet. Zurzeit beträgt die Grunderwerbssteuer 3,5% des Kaufpreises, und wird fällig bei Kauf, Tausch, Erbschaft oder der Schenkung. Befreit von der Grunderwerbssteuer sind Verkäufe unter Verwandten gerader Linien, wie z.B. Eltern – Kinder – Enkel.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an wieviel Prozent eines Grundstückes bebaut werden dürfen.

Grundpfandrecht

Recht eines Dritten an einem Grundstück. Dazu gehören Hypothek und Grundschuld.

Grundschuld

Pfandrecht an einem Grundstück. Diese Belastung verpflichtet den Grundstückseigentümer zur Zahlung einer Geldsumme aus dem Grundstück. Es muss keine persönliche Forderung gegen den Eigentümer bestehen. Die Grundschuld dient zur Sicherung von Immobiliendarlehen. Die Bank kann durch die Grundschuld eine Veräußerung des Grundstücks erzielen, um Darlehen, die der Kreditnehmer nicht zurückzahlt zu tilgen.

Grundschuldbestellung

Die Grundschuldbestellung findet beim Notar statt und stellt das Einverständnis des Eigentümers eines Grundstückes dar eine Grundschuld auf dieses eintragen zu lassen. Es findet eine notarielle Beurkundung statt.

Grundstück

Das Grundstück im Rechtssinne ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuches unter einer besonderen laufenden Nummer aufgeführt ist.

Grundschuldzins

Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Während die Höhe der Grundschuld meist dem Darlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins erheblich vom Darlehenszins ab. Damit möchte der Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen (ausstehende Zinszahlungen, Kosten für Zwangsversteigerung etc.) abdecken.

Gutachten Immobilie

Ein **Immobilien Gutachten** kann erstellt werden wenn eine Immobilie geschätzt werden soll, dies erfolgt z.B. im Rahmen einer Baufinanzierung, oder wenn eine Immobilie veräußert werden soll. Dies erfolgt von einem Gutachter, und enthält unter anderem Angaben über den Zustand, die Lage, Verkehrsanbindungen etc. Aufgrund des Gutachtens hat der Darlehensgeber die Möglichkeit den Beleihungswert der Immobilie festzulegen.

Herstellungskosten Gebäude

Zu den **Herstellungskosten** zählen alle Aufwendungen die nötig sind um ein gebrauchsfertiges Gebäude zu errichten. Dazu zählen unter anderem die Baukosten, Kosten für Außenanlagen, Gebühren für die Baugenehmigung, Honorare für Architekten, Werbungskosten die in Form der AfA (Absetzung für Abnutzung) steuerlich geltend gemacht werden können. Bei dem Erwerb eines bereits fertig gestellten Gebäudes spricht man von Anschaffungskosten.

Immobilie

Bezeichnung für unbebaute und bebaute Grundstücke.

Instandhaltungsrücklage

Diese Rücklage bilden die Eigentümer von Eigentumswohnungen, um die gemeinschaftliche Immobilie von Mängeln oder Schäden auf Grund von Abnutzung o.ä. zu schützen. Die Rücklagen werden monatlich von den Eigentümern gezahlt und auf einem Konto angesammelt. Die Verwendung wird auf der Eigentümerversammlung beschlossen. Die Höhe richtet sich nach der Fläche der Eigentumswohnung.

Instandhaltungskosten

Sie dienen dem Werterhalt und der Reduzierung der Abnutzung der Immobilie. Diese "Schönheitsreparaturen" können steuerlich geltend gemacht werden. (Werbungskosten)

Katasteramt

Das **Katasteramt** (auch als Vermessungsamt oder Amt für Geoinformation und Vermessung bekannt) ist Teil der Baubehörde und führt Verzeichnisse über technische Daten der Grundstücke einer Gemeinde, diese Verzeichnisse werden auch Liegenschaftsbücher genannt. Dabei werden alle Gebäude, Grundstücke und landschaftlichen Eigenheiten kartiert und im Katasterkartenwerk (Flurkarte) im Maßstab 1:500 bis 1:2000 beschrieben. Diese Karten nennt man Kataster, Liegenschaftskataster oder Flurbuch. In diesem Kataster werden alle Flurstücke nach ihrer Lage, Nutzung, Größe usw. verzeichnet und dargestellt. Hauptbestandteile des Katasters sind die Katasterbücher mit Beschreibung der Grundstücke in Lage, Adresse, Nutzungsart, qm, Gebäude und Eigentümer und das darstellende Kartenwerk. Katasterpläne vom Katasteramt sind amtliche Lagepläne und für Bauherren und Planer unerlässlich. Mit ihnen werden z.B. alle Bebauungspläne erstellt. Für die Planung eines Bauvorhabens benötigen Sie einen Katasterplan bei der Vorlage Ihres Bauantrages.

Kaufvertrag

Der Kauf ist ein Teil des Vorgangs bei einem Immobilienerwerb. Zusätzlich sind erforderlich: Einigung des Käufers und Verkäufers über Eigentumsübergang vor einem Notar und Grundbucheintragung des Eigentumsübergangs. Der Kaufvertrag an sich wird notariell beurkundet und von Käufer und Verkäufer beim Notar unterschrieben. Hier werden Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten geregelt.

KfW-Darlehen

Die KfW-Bankengruppe unterstützt mit zinsgünstigen Krediten den privaten Wohnungsbau (im staatlichen Auftrag). Sie vergibt ihre Wohnungsbaukredite ausschließlich über durchleitende Kreditinstitute. Die KfW unterstützt zum Beispiel den Bau oder Kauf von selbst genutzten Häusern oder Eigentumswohnungen. Hierbei können bis zu 30 Prozent der Gesamtkosten finanziert werden. Mit dem Programm Energieeffizient Bauen fördert die KfW beispielsweise umweltbewusste und langfristig energiesparende Bauvorhaben.

Kombi-Darlehen (1.Tranche Annuitätendarlehen, 2.Tranche variables Darlehen)

Kombination aus einem Annuitätendarlehen und einem variablen Darlehen. Für das Sondertilgungsrecht (variables Darlehen) muss der Kunde hier keinen extra Zinsaufschlag zahlen. Konstant-Darlehen Das Konstant-Darlehen wird an einen Bausparvertrag gekoppelt. Es eignet sich daher für Kreditnehmer, die eine hohe Kalkulationssicherheit wünschen. Die Zinsgarantie schaltet das Risiko steigender Zinsen während der Darlehenslaufzeit völlig aus, da das Darlehen am Ende der Laufzeit abbezahlt ist. Beispiel: Bei Vertragsabschluss wird der Finanzierungsbedarf zu 100 Prozent ausgezahlt (z.B. 100.000 Euro). Gleichzeitig erfolgt eine Einzahlung in einen Bausparvertrag in Höhe von 50 Prozent des Finanzierungsbedarfs (z.B. 50.000 Euro). Der Betrag für diese Soforteinzahlung wird ebenfalls finanziert. Hieraus ergibt sich die Gesamtfinanzierungssumme (in diesem Beispiel 150.000 Euro). Bis zur Zuteilung des Bausparvertrages in ca. acht Jahren wird eine feste monatliche Rate gezahlt, die sich aus den Darlehenszinsen und den weiteren Einzahlungen in den Bausparvertrag ergibt. Nach Zuteilung des Bausparvertrages wird das Darlehen mit dem Bausparguthaben teilweise getilgt. Der Restbetrag läuft als Bauspardarlehen weiter. Die monatliche Rate ändert sich nicht und wird nun als Zins- und Tilgungsleistung für das Bauspardarlehen verwendet.

Kommunaldarlehen

Kommunaldarlehen werden an Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts vergeben, dazu zählen unter anderem Länder, Gemeinden, Bund. Diese Kredite werden unterschieden in echte Kommunalkredite, und unechte Kommunalkredite (wenn das Darlehen durch Bund, Länder oder Gemeinden verbürgt wird). Die Bonität (Kreditwürdigkeit) der Kreditnehmer ist hierbei meist einwandfrei, da die Schuldner mit ihrem gesamten Vermögen, und auch dem Steueraufkommen für das Darlehen haften. Die Kommunaldarlehen werden deshalb hier meist blanko, das heißt ohne jegliche Sicherheiten gewährt.

Kreditrisiko

Als **Kreditrisiko** wird das Risiko bezeichnet, welches der Kreditgeber eingeht. Das Kreditrisiko ist das Risiko des Verlustes, z.B. falls der Kreditnehmer durch eine Insolvenz die Pflichten gegenüber seinem Gläubiger nicht mehr erfüllen kann. Ist der Darlehensgeber ein Kreditinstitut, so muss hier eine Einzelwertberichtigung gebildet werden. Das Kreditrisiko umfasst *Abwicklungs-* und *Vorleistungsrisiken* und ist für Kreditinstitute im Allgemeinen die bedeutendste Risikoart. Für das Kreditrisiko wird mit Hilfe von Kennzahlen ein sogenanntes Kredit-Rating erstellt. Dabei gilt, dass je schlechter das Rating ausfällt, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit eines Kreditausfalls. Deshalb müssen Kreditnehmer mit schlechtem Kredit-Rating Aufschläge auf den Kreditzins als Risikoprämie für einen möglichen Kreditausfall bezahlen.

Kreditunterlagen

Kreditunterlagen werden benötigt um einen beantragten Kredit zu prüfen und zu bewilligen. Die Kreditunterlagen sind also Informationen, und Nachweise zur Prüfung der Kreditwürdigkeit, und der Beleihbarkeit von Pfandobjekten. Zu den Kreditunterlagen zählen unter anderem auch die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, und Unterlagen über die zu beleihende Immobilie oder das geplante Bauvorhaben des Antragstellers. Zu den Unterlagen für ein Bauvorhaben oder den Kauf einer Immobilie, gehören der Lageplan, der Kaufvertrag der Immobilie oder des Grundstückes, eine Baubeschreibung, der Finanzierungsplan, die Berechnung des umbauten Raumes sowie die Wohn- und Nutzfläche. Wird Wohneigentum beliehen so ist eine beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung beizulegen.

Kreditzusage

Eine **Kreditzusage** erfolgt nach der positiven Prüfung der Kreditwürdigkeit, und nach der Beleihbarkeit von Pfandobjekten, die anhand der Kreditunterlagen angegeben worden sind. Nach positiver Prüfung erhält der Antragsteller vom Kreditinstitut, oder auch einer Bausparkasse eine schriftliche Bestätigung der Kreditzusage mit dem notwendigen Kreditvertrag, einem Schuldanerkennnis, und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder den Bausparbedingungen. Unterzeichnet der Antragsteller den Kreditvertrag so entsteht eine Abnahmeverpflichtung.

Kündbares Darlehen

Das Darlehen kann vorzeitig gekündigt werden, ohne dass der Kunde dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen muss. Allerdings fällt dafür ein Zinsaufschlag an. Einige Anbieter legen zudem eine Sperrfrist fest - beispielsweise kann das Darlehen nicht innerhalb der ersten drei Jahre gekündigt werden. Ein kündbares Darlehen ermöglicht eine höhere Finanzierungsfreiheit, etwa wenn ein Umzug ansteht.

Landesfördermittel

Bundesländer, Gemeinden und Gemeindeverbände fördern unter bestimmten Voraussetzungen den Erwerb von Wohneigentum - insbesondere von einkommensschwächeren und kinderreichen Familien (lokale Förderung). Oftmals gelten die Programme nur für einen sehr eingeschränkten Personenkreis. Erhältlich sind diese Fördermittel direkt bei den zuständigen Behörden. Wer einen Immobilienkredit aufnimmt, sollte trotzdem noch finanzielle Rücklagen haben, auf die im Notfall zurückgegriffen werden kann. Als Faustregel gilt: Mindestens sechs Netto-Monatsgehälter sind ideal.

Löschungsbewilligung

Die **Löschungsbewilligung** ist eine öffentlich beglaubigte Erklärung eines Berechtigten, dass er ein im Grundbuch eingetragenes Recht zu seinen Gunsten aufgibt. Diese Löschung erfolgt nach einer erfolgten Rückzahlung eines Darlehens an die Bank, hiermit bewilligt der Gläubiger die Löschung des Grundpfandrechtes im Grundbuch. Dabei ist die Löschung die Beseitigung einer Eintragung im Grundbuch. Die erledigte Eintragung wird jedoch nicht aus dem Grundbuch entfernt, sondern rot unterstrichen oder durchgestrichen. Unter der Spalte „Löschungen“ wird anschließend ein spezieller Lösungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Damit soll auch später noch erkennbar sein, wann sich welche Eintragungen im Grundbuch erledigt haben.

Maklerverordnung und Bauträgerverordnung

Die **Maklerverordnung und Bauträgerverordnung** abgekürzt MaBV regelt die Pflichten von Gewerbetreibenden. Diese Gewerbetreibenden sind unter anderem Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer, die nach §34c GewO einer Erlaubnis bedürfen. Die Maklerverordnung und Bauträgerverordnung enthält Vorschriften zum Schutz von Erwerbern von Eigenheimen, unter anderem wird hier geregelt unter welchen Voraussetzungen ein Verkäufer einen vereinbarten Kaufpreis vom Käufer ganz oder in Raten verlangen kann.

Modernisierung

Maßnahmen zum Erhalt und der Wertsteigerung einer Immobilie durch technische, ausstatterische und gestalterische Veränderungen. Dies können sein: einen neue Heizung, neue Fenster, neue Leitungen und vieles mehr. Die Renovierung hingegen dient nur der Erhaltung des bestehenden Zustandes.

Nießbrauch

Belastung eines Grundstückes im Grundbuch, die einer Person erlaubt einen Nutzen aus einer Immobilie zu ziehen. Dies macht eine Immobilie für die Bank nicht mehr verwertbar, da die Nutzung durch den Eigentümer (oder die Bank) eingeschränkt wird.

Nominalzins

Zinssatz, mit dem ein Darlehen zu verzinsen ist. Er wird auf den Nominalbetrag des Darlehens berechnet. Er ist nicht zu verwechseln mit dem Effektivzins.

Notaranderkonto

Dieses Konto wird eingerichtet, wenn der Kaufpreis einer Immobilie nicht direkt an den Verkäufer, sondern an den Notar überwiesen werden soll. Der Notar führt diese Konten treuhänderisch und muss diese Gelder an die Verkäufer weiterleiten. Mit einem Notaranderkonto kann auch vor Eintragung der Grundschuld ein Darlehen ausbezahlt werden.

Notargebühren

Kosten für die notariellen Leistungen beim Immobilienerwerb. Sie betragen ca. 1,5% des Kaufpreises und decken die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes ab.

Notarieller Kaufpreis

Maßgeblicher Kaufpreis für steuerliche Behandlung und die Beleihung einer Immobilie.

Personalkredit

Ein Kredit, der nicht durch ein Grundpfandrecht gesichert ist. Dieser wird lediglich durch die persönliche Bonität des Kunden vergeben. Es wird daher eine genaue Prüfung der persönlichen und wirtschaftlichen Situation des Kunden vorgenommen. Man spricht von Personalkrediten auch, wenn eine Immobilie zu mehr als 80% der Gesamtkosten finanziert wird.

Preisangabenverordnung

Die Preisangabenverordnung ist eine gesetzliche Regelung, die Banken dazu zwingt in sämtlichen Angeboten alle Preise und Kosten offen zu legen. Es wird geregelt wann, welche Kosten genannt und veröffentlicht werden müssen. Hier ist auch die Berechnung des Effektivzinses geregelt.

Prolongation

Verlängerung eines bestehenden Darlehens beim gleichen Kreditgeber. Im Gegensatz zur Umschuldung/Anschlussfinanzierung werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers (der Bank) findet nicht statt.

Riester-Förderung für Immobilienerwerb

Es gibt drei Möglichkeiten, die Riester-Förderung zu nutzen:

1. Das Wohn-Riester-Annuitätendarlehen: Es kann von allen zulageberechtigten Personen genutzt werden, die den Bau oder Kauf einer eigengenutzten Immobilie nach dem 01.01.2008 getätigt haben oder diesen planen. Es handelt sich dabei grundsätzlich um ein Annuitätendarlehen, bei dem die Förder-Zulagen jedoch direkt in die Tilgung fließen.
2. Das Riester-Bausparen: Hier fließt die Riesterzulage in ein Bausparprodukt.
3. „Normale“ Riester-Produkte: Bis zu 100 Prozent des angesparten, steuerlich geförderten Vermögens der Altersvorsorge können für eine im Inland genutzte Wohnimmobilie verwendet werden. Bis 2010 ist die Entnahme jedoch auf einen Betrag von mindestens 10.000 Euro beschränkt. Ab 2010 können auch geringere Beträge entnommen werden. Dabei muss aber entweder das gesamte angesparte Kapital abgezogen werden, oder es müssen mindestens 25 Prozent der Summe im bestehenden Riester-Vertrag gehalten werden.

Besteuerung: Nachgelagerte Besteuerung mit unterschiedlichen Wahlmöglichkeiten.

Sondereigentum

Es gibt beim Sondereigentum die Einteilung in Wohneigentum (Sondereigentum an einer Eigentumswohnung) und Teileigentum (Sondereigentum an Räumen, die nicht wohnlich genutzt werden).

Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrechte betreffen den Eigentümer einer Eigentumswohnung (Sondereigentum) und beziehen sich auf das Recht der Nutzung von Garten, Stellplätzen usw.

Sonderkündigungsrecht

Bei Darlehensverträgen, die mehr als zehn Jahre festgeschrieben sind, gibt es ein Sonderkündigungsrecht gem. § 489 BGB. Sind 10 Jahre seit der vollständigen Darlehensauszahlung vergangen, können Sie mit einer sechsmonatigen Frist kündigen.

Sondertilgung

Außerplanmäßige Möglichkeit der Schuldenreduzierung. Sondertilgungen können die Gesamtlaufzeit verkürzen oder die regelmäßigen Darlehensraten reduzieren. I.d.R. werden jährliche Sondertilgung getätigt. Nicht wahrgenommene Sondertilgungen können nicht kumuliert werden.

Teileigentum

Sondereigentum für Räume, die nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden.

Teilungserklärung

Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass seine Immobilie in mehrere Nutzungseinheiten aufgeteilt wird. So entstehen Eigentumswohnungen aus einem Gebäude. Die Rechte sind unterteilt in Wohneigentum, Teileigentum und Gemeinschaftseigentum. Aus dem Grundbuch werden Wohnungsgrundbücher. Die finanzierende Bank eines Kaufs einer Eigentumswohnung benötigt die Teilungserklärung, um zu prüfen um welche Wohnung im Objekt es sich handelt.

Tilgungssatz

Bei annuitätischen Darlehen wird in der Regel ein anfänglicher Tilgungssatz angegeben (da der Tilgungsanteil über die Laufzeit ansteigt). Der Tilgungssatz bestimmt, welche Zahlung regelmäßig zur Rückführung eines Darlehens geleistet werden muss. In der Regel wird der Tilgungssatz für ein Darlehen in Prozent pro Jahr angegeben, bezogen auf den Nennbetrag des Darlehens.

Tilgungswechsel

Änderung des vereinbarten Tilgungssatzes innerhalb der Vertragslaufzeit. Immer mehr Banken ermöglichen es ihren Kunden, während der Laufzeit des Kredits die Höhe des Tilgungssatzes zu verändern - beispielsweise wenn der Kreditnehmer monatlich eine höhere Summe zur Rückzahlung aufbringen kann, als ursprünglich geplant war. Meist ist der Tilgungswechsel innerhalb einer bestimmten Spanne möglich. Je nach Kreditgeber kann er auch mehrmals erfolgen - das sollte mit der Bank im Vorfeld geklärt werden.

Variabler Zins

Ein **Variabler Zins** bezeichnet die mögliche Veränderung der Verzinsung eines Kredites während der Laufzeit. Er wird auch als Nominalzinssatz bezeichnet, und bei dem variablen Zins erfolgt somit keine Zinsfestschreibung. Der Zins wird somit für die Laufzeit nicht garantiert. Somit kann der Zins während der Laufzeit steigen oder fallen.

Volltilger-Darlehen

Die Tilgung des Annuitätendarlehens wird bei Vertragsabschluss so berechnet, dass das Darlehen am Ende der Zinsbindung abbezahlt ist. Je kürzer die Laufzeit veranschlagt wird, umso höher fällt der monatliche Tilgungsanteil aus. Aufgrund der besseren Kalkulierbarkeit werden diese Darlehen von den Banken meist mit günstigen Zinssätzen begünstigt.

Vorfälligkeitsentschädigung

Kreditinstitute verlangen meist eine Vorfälligkeitsentschädigung, wenn ein Darlehensnehmer sein Darlehen vorzeitig ablösen will. Da bei Baufinanzierungen die Zinskonditionen für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben werden, müssen sich auch die Banken für diese Zeit die Gelder beschaffen. Wird das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt, muss der Darlehensgeber die Gelder anderweitig anlegen. Dies führt zu einem Verlust, für den der Darlehensnehmer aufkommen muss. (siehe Sonderkündigungsrecht).

Vorfälligkeitsschutz

Mit dem Vorfälligkeitsschutz können Bausparer für den Fall eines berufsbedingten Umzugs oder Härtefalls eine vorzeitige Kündigung ihres Darlehens sicherstellen. Gegen die Zahlung eines geringen Einmalbetrags kann dann - sofern die Immobilie verkauft wird - das Darlehen zurückgezahlt werden, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung entrichten zu müssen.

Wertermittlung Immobilie

Die **Wertermittlung einer Immobilie** dient der Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie, und ist meist Grundlage für den Kaufpreis eines Hauses.

Unter anderem dient die Wertermittlung auch zur Festsetzung des Beleihungswertes, und ist der nachhaltige, dauerhafte Wert einer Immobilie. Diese ist nicht gleich zu setzen mit den Anschaffungs- und den Herstellungskosten. Der Beleihungswert dient zur Ermittlung der Beleihungsgrenze, und ist ein wichtiger Teil der Kreditentscheidung. Gegenüber dem Verkehrswert – der stichtagbezogen ermittelt wird – werden bei der Beleihungswertermittlung die dauerhaften Eigenschaften, und nachhaltigen Erträge zugrunde gelegt, da die Immobilie hier über mehrere Jahre als Kreditsicherung dienen soll. Der Beleihungswert liegt hier oftmals unter dem eigentlichen Verkehrswert und dient somit der Risikominimierung. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Beleihungswert nach dem Sachwert berechnet, bei Mehrfamilienhäusern, und anderen Renditeobjekten wird zuzüglich zum Sachwert der Ertragswert bestimmt, wobei der Ertragswert eine höhere Bedeutung bei der Bemessung hat. Der Ertragswert bildet die auf Dauer erzielbaren Mieteinnahmen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die gesamte Nutzungsfläche wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien. Hierzu wird in jedem Raum Länge mit Breite multipliziert um die Quadratmeter zu erhalten und alle Raumflächen addiert. Balkone werden nur zu 50% ihrer Fläche angerechnet. Keller, Dachböden, Waschküchen, Abstellräume und Schuppen und Garagen werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Die Wohnfläche ist eine Größe, die bei der Wertermittlung der Immobilie notwendig ist.

Wohnrecht

Das Wohnrecht erlaubt dem Begünstigten die Nutzung einer Immobilie zu Wohnzwecken. Das Recht kann auch für Teile einer Immobilie gelten. Kosten der Immobilie sind weiter vom Eigentümer zu tragen.

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz für Bestimmungen zum Wohneigentum. Hier sind alle Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers geregelt.

Zinsbindung

Zinsbindung heißt, dass der Nominalzins im Darlehensvertrag für eine bestimmte Dauer fest zwischen Kreditinstitut und Kunde vereinbart ist. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung können das Kreditinstitut gewechselt oder der Zinssatz neu verhandelt werden.

Zweckerklärung

Bindet die Sicherheit an eine Forderung. Die Zweckerklärung oder Zweckbestimmungserklärung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Kreditgeber, in der aufgeführt ist, für welche Verbindlichkeiten die eingetragene Grundschuld als Sicherheit dient. Andere Forderungen können vom Kreditgeber über das Grundpfandrecht nicht geltend gemacht werden.