

WESPA-Baufipedia

Alle Fachbegriffe übersichtlich und einfach erklärt. Per Klick auf den Anfangsbuchstaben des gesuchten Fachbegriffs gelangen Sie zu den Begriffen.

[A](#) [B](#) [C](#) [D](#) [E](#) [F](#) [G](#) [H](#) [I](#) [J](#) [K](#) [L](#) [M](#)
[N](#) [O](#) [P](#) [Q](#) [R](#) [S](#) [T](#) [U](#) [V](#) [W](#) [X](#) [Y](#) [Z](#)

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung des Bauaufsichtsamtes, dass Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus baulich voneinander getrennt sind und einen eigenen abschließbaren Zugang haben.

Ablösung

Rückzahlung eines bestehenden Kredites.

Abnahmeverpflichtung

Verpflichtung, sich das Darlehen innerhalb einer bestimmten Frist auszahlen zu lassen.

Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen, z.B. aus Bausparverträgen oder Versicherungsverträgen, auf einen Dritten.

Abschreibung

Steuerliche Absetzbarkeit der Wertminderung einer Immobilie bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Agio

Aufpreis für die Bereitstellung eines Darlehens. Der Darlehensbetrag wird zu 100 % ausgezahlt, die Rückzahlung ist um das Agio höher.

Annuität

Konstanter Betrag, der jährlich an Zins und Tilgung auf ein gewährtes Darlehen zu zahlen ist.

Annuitätendarlehen

Darlehen, das in gleichbleibenden, meist monatlichen Raten (bestehend aus Zins und Tilgung) zurückzuzahlen ist. Die Tilgung erhöht sich dabei durch den ersparten Zinsanteil.

Anschaffungskosten

Anschaffungskosten für eine Immobilie: Kaufpreis + Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Notar- und Grundbuchkosten, Finanzierungs- und Erschließungskosten)

Anschlussfinanzierung

Ablösung eines bestehenden Kredites durch ein neues Darlehen beim gleichen Institut.

Anschlusskosten

Kosten für den Anschluss des Hauses an öffentliche Versorgungsleitungen ((Ab-)Wasser, Gas, Strom, Telefon, Internet).

Arbeitgeberdarlehen

Kredit eines Arbeitgebers an Mitarbeiter zu besonders günstigen Konditionen.

Arbeitnehmersparzulage

Für vom Arbeitgeber gezahlte Vermögenswirksame Leistungen kann der Arbeitnehmer bis zu bestimmten Einkommensgrenzen Arbeitnehmersparzulage beantragen.

Auflassung

Eigentumsübergang bei Immobilien. Hier ist zusätzlich die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch erforderlich.

Auflassungsvormerkung

Sichert den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Verhindert darüber hinaus eine weitere Belastung.

Aufteilungsplan

Von der Baubehörde beurkundete Bauzeichnung, die die Aufteilung und die Lage und Größe der einzelnen Wohnungen zeigt.

Ausbauhaus

Ein aus Fertigteilen bestehendes Haus, das noch durch den Bauherrn in Eigenleistung fertiggestellt werden muss.

Außenanlagen

Außenanlagen sind Ent- und Versorgungsleitungen, Gartenanlagen, Wege und Pflasterungen.

Auszahlungskurs

Der ausgezahlte Prozentsatz eines Darlehensbetrages.

Auszahlungsvoraussetzungen

Bedingungen, die für die Auszahlung eines Darlehens erfüllt werden müssen (z. B. Grundschuldeintragung).

Aval

Bei einem Aval übernimmt ein Darlehensgeber eine Bürgschaft oder stellt eine Garantie. Dabei stellt das Kreditinstitut keinen Geldbetrag, sondern seine eigene Kreditwürdigkeit zur Verfügung.

Übernimmt der Darlehensgeber eine Bürgschaft, verpflichtet er sich, für die Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers einem Dritten gegenüber einzustehen. Bei einer Garantie steht das Kreditinstitut für einen bestimmten in der Zukunft liegenden Erfolg ein.

B

Bauantrag

"Der Antrag muss schriftlich bei einer Baubehörde eingereicht werden, um eine Baugenehmigung erhalten zu können. Für das Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauantrag müssen folgende Unterlagen vorliegen:

- Lageplan mit Berechnung der Wohn- und Nutzflächen, Maßstab 1 : 500
- Berechnung des umbauten Wohnraums nach DIN 277, Teil 1 (Ausgabe 1987)
- Bauzeichnungen (Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen) im Maßstab 1 : 100
- Entwässerungspläne
- Baubeschreibungen
- Statische Berechnungen
- Standsicherheits-, Wärme- und Schallschutznachweis
- Nachweis einer Haftpflichtversicherung des Entwurfverfassers

Der Bauantragsvordruck ist vom Bauherrn und vom vorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben."

Bauanzeige

Der Bauherr reicht die Bauanzeige direkt bei der zuständigen Baubehörde eingereicht. Damit gibt er ein Bauvorhaben bekannt, welches keiner Baugenehmigung bedarf.

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung enthält eine detaillierte Aufstellung über Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale eines Bauvorhabens. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z. B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Art der Fenster, Heizung etc. Außerdem gibt sie genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien. Da sie für die Beurteilung der Qualität eines Gebäudes wichtig ist, ist die Baubeschreibung ein zentraler Bestandteil der Finanzierungsanfrage. Außerdem ist sie dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.

Bauerwartungsland

Man spricht von Bauerwartungsland, wenn eine Fläche noch nicht als Bauland gekennzeichnet ist, jedoch bereits die Absicht besteht, es in Bauland zu verwandeln. Durch den Bebauungsplan muss jedoch noch die finale Nutzungsbestimmung verbindlich festgesetzt werden.

Baufinanzierung

Wenn sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, benötigen die meisten Menschen eine Baufinanzierung. Dafür nehmen sie ein Darlehen bei einer Bank auf und zahlen dieses über einen Zeitraum von mehreren Jahren oder Jahrzehnten wieder zurück. Wenn Sie Ihre Baufinanzierung über uns beantragen, müssen Sie nicht selbst bei den Banken anfragen und die verschiedenen Angebote vergleichen, sondern erhalten die auf Sie individuell zugeschnittene Baufinanzierung ohne viel Aufwand.

Baugenehmigung

Die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer schreiben jeweils förmliche Verfahren zur Genehmigung eines Bauvorhabens vor. Die Baugenehmigung ist gebührenpflichtig und zeitlich befristet. Mit den Baumaßnahmen darf nicht ohne die Erteilung einer Baugenehmigung begonnen werden. In einigen Bundesländern ist eine Bauanzeige für bestimmte Baumaßnahmen ausreichend.

Baugrenze

Die Baugrenze ist im Bebauungsplan festgelegt und darf nach § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Bauherr

Bauherr ist die Person, die ein Bauvorhaben in eigenem Namen und Interesse durchführt bzw. durchführen lässt. Er trägt die Risiken der Vorbereitung und der Durchführung einschließlich des Bauherrenhaftungsrisikos und entscheidet sowohl über die technische und architektonische Gestaltung als auch über die Finanzierung.

Bauherren-Haftpflichtversicherung

Entstehen Dritten auf einem Baugrundstück oder durch eine Baumaßnahme Schäden, für die der Bauherr haftbar gemacht werden kann, springt diese Versicherung ein.

Baujahr

Als Baujahr eines Gebäudes gilt in der Regel das Jahr der Bezugsfertigstellung. Es gilt auch das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung, wurden Gebäude durch Schäden unnutzbar und später wiederhergestellt. Bei total zerstörten Gebäuden gilt hingegen das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr.

Bauleistungsversicherung

Sollten während der Bauphase an der Immobilie, den Bauteilen oder den Baustoffen Schäden entstehen, springt die Bauleistungsversicherung ein. Schäden können durch Naturkatastrophen, Vandalismus oder Diebstahl verursacht werden.

Baumängel

Baumängel an einem Bauwerk entstehen aufgrund fehlerhafter Entwürfe, Ausführungen oder mangelhaftem Material und mindern den Wert bzw. die Tauglichkeit des Bauwerks. Bauherren sollten bei erkennbaren Schäden bereits bei der Bauabnahme einen schriftlichen Vorbehalt einlegen, um vom Verursacher eventuell Nachbesserungs- oder Gewährleistungsansprüche geltend machen zu können.

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören unter anderem die Kosten für die Gebühren für behördliche Prüfungen und Genehmigungen, Architekten- und Ingenieurleistungen und die Kosten der Finanzierung.

Bauordnung

Die Bauordnung (BauO) oder Landesbauordnung (LBO) der jeweiligen Bundesländer ist wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Baurechts. Dem Bundesverfassungsgerichts zufolge liegt die Kompetenz für das Bauordnungsrecht bei den Ländern.

Bauspardarlehen

Ist ein Kredit, der von den Bausparkassen für wohnwirtschaftliche Zwecke gewährt wird. Der Bausparer spart je nach Tarif zum Beispiel 40 % oder 50 % der Bausparsumme an. Ihm wird dann ein Bauspardarlehen von entsprechend 60 % bzw. 50 % gewährt. Vorteilhaft bei Bauspardarlehen ist der relativ günstige Darlehenszinssatz. Allerdings darf die Belastung des Grundstücks durch Bauspardarlehen nicht mehr als 80 % seines Beleihungswerts betragen.

Bausparen

Regelmäßiges Sparen, um für wohnwirtschaftliche Zwecke einen Kredit zu erhalten. Mit dem Abschluss eines Bausparvertrags verpflichtet sich der Bausparer, eine vorher festgelegte Mindestsumme anzusparen. Nach Erreichen des Ansparziels erwirbt er das Recht auf einen zinsgünstigen Bausparkredit. Das Bausparen bleibt eine beliebte Möglichkeit der Immobilienfinanzierung aufgrund der steuerlichen Vorteile und der Förderung durch die Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage für vermögenswirksame Leistungen .

Bausparguthaben

Gesamtbetrag der in einem Bausparvertrag bereits angesparten Bausparbeiträge inklusive der Zinsen.

Bausparkasse

Bausparkassen sind Darlehensgeber, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Kredite zu gewähren. Das Bauspargeschäft darf gemäß dem Gesetz über Bausparkassen § 1.1 nur von Bausparkassen betrieben werden.

Bausparsumme

Summe, über die ein Bausparvertrag abgeschlossen wird. Sie setzt sich zusammen aus Bausparguthaben und Bausparkredit. Von der Bausparsumme hängt unter anderem die Höhe des monatlichen Tilgungsbeitrags und der Abschlussgebühr ab.

Bauspartarif

Im jeweiligen Bauspartarif ist festgelegt, wie hoch die Guthabenverzinsung, die Mindestansparsumme, die Mindestlaufzeit und der Darlehenszins sind. Auch ist hier die Gebühr festgeschrieben, die bei Abschluss des Vertrags fällig wird. Bausparkassen bieten meist verschiedene Tarife an.

Bausparvertrag

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Kreditnehmer nach Ansparen der Bausparsumme einen Bausparkredit erhalten kann.

Bauträger

Ein Bauträger erwirbt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Grundstücke, auf denen er Immobilien errichtet, welche er nach Fertigstellung verkauft.

Bauträgermodell

Das Bauträgermodell bezeichnet den Vorgang, bei welchem noch in der Planungs- bzw. Bauphase befindliche Immobilien gekauft werden. Hierbei können steuerliche Förderungen genutzt werden.

Makler- und Bauträgerverordnung

In der MaBV sind die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler und Bauträger geregelt. Sie bedürfen in der Regel einer Erlaubnis nach § 34c GewO für die Ausübung ihres Gewerbes.

Bauwesenversicherung

Eine Bauwesenversicherung nennt man heutzutage Bauleistungsversicherung. Diese Versicherung versichert den Schaden, der während der Bauphase an der Immobilie, den Bauteilen oder den Baustoffen Schäden entstehen kann. Diese können durch Naturkatastrophen, Vandalismus oder Diebstahl verursacht werden.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen baulichen Nutzungsarten rechtsverbindlich fest. Hierin sind also alle wesentlichen Angaben in Bezug auf die künftige Gestaltung des Gebiets zu finden. Er beinhaltet z. B. die Bauweise, die Baugrenzen, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Anzahl der Geschosse und die Mindestgröße der Baugrundstücke.

Beleihung

Die zu finanzierende Immobilie wird im Großteil der Fälle als Sicherheit für den Baukredit herangezogen. Mit dieser so genannten Beleihung sichern sich Kreditinstitute gegen eine mögliche Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers ab. Die Höhe der Beleihung ist abhängig von der Beleihungsgrenze und dem Beleihungswert des Objekts.

Beleihungsauslauf

Der Beleihungsauslauf ist der Anteil des Objektwertes in Prozent, der fremdfinanziert – also beliehen – wird. Er bezieht sich auf den Beleihungswert einer Immobilie und nicht auf den Kaufpreis. Zum Beispiel: Eine Grundstück kostet 300.000 Euro und hat damit einen Beleihungswert von 270.000 Euro (Sicherheitsabschlag 10 %). Bei einem Kredit in Höhe von 150.000 Euro beläuft sich der Beleihungsauslauf somit auf 56 %.

Beleihungsgrenze

Immobilien dürfen von Kreditinstituten nur bis zu einer bestimmten Grenze beliehen werden, so dass nur ein bestimmter Teil des Objekts als Absicherung für das Darlehen dienen kann. Diese Grenze richtet sich nach den maßgebenden gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften.

Beleihungsobjekt

Beleihungsobjekte sind Grundstücke, Eigentumswohnungen oder Häuser, die als Sicherheit für eine Baufinanzierung dienen. Die Absicherung der Bank erfolgt meist über die Eintragung von Grundschulden.

Beleihungswert

Der Beleihungswert wird vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegt und liegt unterhalb dem Verkehrswert einer Immobilie. Der Beleihungswert entspricht meist dem Wert, der normalerweise bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann. $\text{Beleihungswert} = \text{Verkehrswert} - \text{Sicherheitsabschlag}$

Bemusterung

Bei einer Bemusterung sollen sich die Käufer eines Fertighauses oder einer Bauträgerimmobilie entscheiden, wie ihre Immobilie ausgestattet sein soll. Fliesen, Dachziegel, Eingangstür oder Türgriffe – diese und weitere Details werden bei einer Bemusterung festgelegt. Erst nach diesem Termin kann der tatsächliche Kaufpreis festgelegt werden, da von der Grundausstattung abweichende Sonderwünsche den Preis erhöhen können.

Bereitstellungszins

Kosten für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile. Der Bereitstellungszins beträgt meist 3 % p.a. bzw. 0,25 % monatlich.

Betriebskosten

Ausgaben für den laufenden Betrieb und den Unterhalt einer Immobilie, z. B. Heizkosten, Feuerversicherungs- und Haftpflichtbeiträge, Grundsteuer und Reparaturen.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl ermöglicht eine gerechte Zuteilungsreihenfolge bei Bausparverträgen. Hierbei werden Faktoren wie die Höhe und die Dauer der Sparleistungen berücksichtigt. Die von der Bausparkasse festgelegte Mindestbewertungszahl muss erreicht werden, damit ein Bausparvertrag zugeteilt werden kann.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind alle Ausgaben für den laufenden Betrieb und Unterhalt einer Immobilie. Bei Mietobjekten unterscheidet man zwischen zwei verschiedene Arten: Dem Mieter können umlagefähige Bewirtschaftungskosten in Rechnung gestellt werden (z. B. Müllabfuhr, Straßenreinigung etc.), während nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten der Vermieter hingegen allein tragen muss (z. B. Verwalterkosten, Instandhaltungsrücklage).

Bodenwert

Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks, welcher abhängig von Größe, Zuschnitt, Lage, Beschaffenheit und Grad der Erschließung ist. Der Wert wird nach folgender Formel berechnet: $\text{Quadratmeterpreis (inkl. Erschließung, aber ohne Grundstückserwerbskosten)} \times \text{Grundstücksgröße}$

Bonität

Man spricht von Bonität bzw. Kreditwürdigkeit, wenn eine Darlehensgewährung unter persönlichen und sachlichen Gesichtspunkten vertretbar ist. Vor allem die Schufa-Auskunft wird herangezogen, um die persönliche Bonität des Darlehensnehmers zu beurteilen. Die sachliche Bonität hingegen wird anhand sämtlicher Unterlagen über das Einkommen und die Ausgaben geprüft.

Bürgschaft

Eine Bürgschaft ist ein Vertrag zwischen dem Gläubiger eines Dritten und dem Bürgen. Der Bürge verpflichtet sich gegenüber dem Gläubiger für die Erfüllung der Verbindlichkeiten bei Nichtzahlung des Dritten (Schuldners) einzustehen. Man beachte, dass der Bürge mit seinem gesamten Vermögen (selbstschuldnerische Bürgschaft) haftet.

C

Courtage

Die Courtage ist der Verdienst eines Maklers für einen Vertragsabschluss. Die übliche Provision bei Vermietungen beträgt ein bis zwei Monatsmieten. Bei Immobilien- oder Grundstücksvermittlungen werden 3 % bis 6 % des Kaufpreises berechnet.

CO2-Gebäudesanierungsprogramm

Das CO2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW gewährt Eigentümern eines Altbaus günstige Kredite für Umbauarbeiten, die den Energieverbrauch der Immobilie deutlich senken. Dieses Programm kann über uns beantragt werden.

D

Damnum

Selten verwendetes Synonym für Disagio, also die Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Damnum ist eine Zinsvorauszahlung, die den zu zahlenden Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Damnum steuerlich interessant sein, da diese Geldbeschaffungskosten als Werbungskosten absetzbar sind.

Darlehensbewilligung

Rechtlich verbindliche Zusage eines Darlehensgebers über die Gewährung eines Kredits.

Darlehensphase

Die Darlehensphase schließt mit der Auszahlung des Darlehens an die Sparphase eines Bausparvertrags an. Ein separater Darlehensvertrag muss geschlossen werden. Der Darlehensnehmer zahlt dann jeden Monat seine Darlehensrate an die Bausparkasse. Die Darlehensrate setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Der Kredit wird damit annuitätisch getilgt.

Degressive Abschreibung

Herstellungs- und Anschaffungskosten für Neubauten können – alternativ zur linearen Abschreibung – auch degressiv mit jährlich abnehmenden Sätzen abgeschrieben werden. Da die Abschreibung anfänglich höher ist, ist die Steuer mindernde Wirkung in den ersten Jahren ebenfalls höher.

Disagio

Disagio ist die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und der tatsächlichen Auszahlung eines Darlehens. Das Disagio ist eine Zinsvorauszahlung, die den Sollzins senkt. Da es als Werbungskosten absetzbar ist, kann ein Disagio für Kapitalanleger steuerlich interessant sein.

E

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins ist der Preis eines Darlehens, in dem nahezu alle Preisbestandteile berücksichtigt sind. Der effektive Jahreszins ermöglicht den Vergleich verschiedener Angebote. Die Berechnung des effektiven Jahreszins ist durch die Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt. Der Begriff des anfänglichen effektiven Jahreszinses ist seit dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie nicht mehr gültig. Unter bestimmten Voraussetzungen werden vom Darlehensgeber gewisse Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses unterstellt, die die Vergleichbarkeit des effektiven Jahreszinses einschränken können. Finanzierungsberater stehen Ihnen bei dieser Besonderheit gerne im Detail zur Verfügung.

Eigenheimzulage

Die staatliche Eigenheimzulage wurde zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Kreditnehmer, die vor diesem Zeitpunkt den Kaufvertrag für Ihre Immobilie geschlossen oder den Bauantrag gestellt hatten, konnten sich jedoch die gesamte Förderung sichern. Die Eigenheimzulage bestand aus der Baukinderzulage (je Kind 800 Euro) und dem Fördergrundbetrag (max. 1.250 Euro). Sie wurde für die Dauer von acht Jahren gewährt und war an bestimmte Einkommensgrenzen gekoppelt. Jeweils zum 15. März eines Jahres erfolgte die Auszahlung durch das zuständige Finanzamt.

Eigenkapital

Eigenes Kapital, welches für die Immobilienfinanzierung eingesetzt wird. Dazu zählen: Bargeld, Wertpapiere, Bank- und Sparguthaben, eigenes unbelastetes Grundstück, Eigenleistungen und Bausparguthaben.

Eigenleistung

Eigenleistung ist die persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Die Höhe der Eigenleistung wird oft überschätzt. Die oft unkalkulierten Risiken liegen im hohen Zeitaufwand, der längeren Bauzeit, der teilweise unzureichenden fachlichen Qualifikation und dem Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen. Bei Eigenleistung spricht man auch von Muskelhypothek.

Eigennutzung

Man spricht von Eigennutzung, wenn der Darlehensnehmer seine Immobilie selbst bewohnt. Für bestimmte Darlehensformen oder Sondervereinbarungen kann diese Art der Nutzung vorgeschrieben sein.

Eigentumswohnung

Beim Kauf einer Eigentumswohnung wird nicht nur das Sondereigentum (die Wohnung selbst) sondern auch ein Miteigentumsanteil (Anteil am Gemeinschaftseigentum) erworben. Im Wohnungseigentumsgesetz sind die Eigentumsverhältnisse geregelt.

Einheitswert

Der Einheitswert wird vom Finanzamt für Grundstücke und Gebäude festgesetzt. Nach ihm wird u. a. die Grundsteuer ermittelt. Der Wert liegt deutlich unter dem tatsächlichen Wert der Immobilie und wird dem Eigentümer mittels des Einheitswertbescheides mitgeteilt.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind eine von sieben im Einkommenssteuergesetz (§ 21 EStG) geregelten Einkunftsarten. Sie umfassen alle einkommensteuerpflichtigen Überschüsse oder Verluste aus Vermietung oder Verpachtung eines unbebauten oder bebauten Grundstücks. Als Werbungskosten sind beispielsweise Kosten für Modernisierung, Versicherung, Reparaturen, Grundsteuer sowie Aufwendungen für Wasser und Schornsteinfeger abzuziehen. Zusätzlich können Abschreibungen (AfA) und Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden.

Einliegerwohnung

Von einer Einliegerwohnung wird gesprochen, wenn in einem Einfamilienhaus eine Wohnung separat und in sich abgeschlossen ist, die eine Wohnfläche von mindestens 25 Quadratmetern aufweist und in der eine eigene Küche sowie sanitäre Einrichtungen vorhanden sind.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist in der Regel zeitlich begrenzt (meist auf 99 Jahre) und gibt einem Bauherrn die Möglichkeit, ein Haus zu errichten und zu nutzen, ohne selbst das Grundstück kaufen zu müssen. Dafür zahlt er über die gesamte Nutzungsdauer an den Eigentümer des Grundstücks einen im Voraus festgelegten Erbbauzins.

Erbbauzins

Wiederkehrendes Entgelt für die Nutzung eines Erbbaurechts. Der Erbbauzins ist an den Grundstückseigentümer zu zahlen und nach § 9 Abs. 2 der ErbbauRVO nach Zeit und Höhe für die gesamte Laufzeit festzulegen.

Erbpacht

Die Erbpacht ist das Erbbaurecht. Diese Pacht ist in der Regel zeitlich begrenzt (meist 99 Jahre) und ermöglicht einem Bauherrn, ein Haus zu errichten und zu nutzen, ohne das Grundstück kaufen zu müssen. Dafür zahlt er über die gesamte Nutzungsdauer an den Eigentümer des Grundstücks einen im Voraus festgelegten Erbbauzins.

Erhaltungsaufwand

Als Erhaltungsaufwand können alle Aufwendungen, die für die Instandhaltung und Renovierung einer Immobilie anfallen, steuerlich abgesetzt werden. Erhaltungsmaßnahmen an Mietobjekten können als Werbungskosten im Jahr der Rechnungszahlung sofort in einem Betrag als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Modernisierungsarbeiten, die über eine zeitgemäße, Substanz erhaltende Erneuerung der Immobilie hinausgehen und die den Gebrauchswert steigern, zählen zu den Herstellungskosten.

Erhöhte Abschreibungen

Auf Antrag können die Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen an vermieteten Gebäuden, die nach § 7 i EStG dem Denkmalschutz unterliegen oder sich nach § 7 h EStG in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten befinden, über einen Zeitraum von zehn Jahren mit bis zu 10 % der begünstigten Kosten abgeschrieben werden.

Erläuterungspflicht

Der Kreditgeber und der Kreditvermittler sind verpflichtet, dem Verbraucher vor Abschluss des Vertrages angemessene Erläuterungen zum Vertragsinhalt zu geben.

Erschließung

Die Erschließung sind alle erforderlichen Aktivitäten, um ein Grundstück baureif zu machen. Dazu zählen die Anbindung an das Gas-, Strom- und Telefonnetz und der Anschluss des Grundstücks an die Wasser- und Abwasserversorgung. Verantwortlich für die Infrastrukturanbindung ist in der Regel die Gemeinde, allerdings werden Grundstückseigentümer an den Kosten beteiligt.

Erschließungskosten

Kosten, um ein Grundstück baureif zu machen. Dazu gehören Aufwendungen für den Anschluss des Grundstücks an die Kanalisation, an die Wasser- und Energieversorgung und an öffentliche Verkehrswege.

Ertragswert

Der Ertragswert bildet insbesondere bei vermieteten Mehrfamilienhäusern die Grundlage zur Berechnung des Beleihungswertes. Die Berechnungsgrundlage bilden die Erträge aus Mieten und Pachten abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Diese werden dann auf die Restnutzungsdauer der Immobilie hochgerechnet.

Erwerbskosten

Alle Kosten, die beim Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie anfallen. Hierzu zählen die Maklerprovision, Vermessungskosten, Gerichts- und Notargebühren und Kosten für den Grundbucheintrag und Bodenuntersuchungen. Bei nicht zur Selbstnutzung vorgesehenen Immobilien können diese Kosten steuerlich abgesetzt werden.

EURIBOR

Der EURIBOR (Abkürzung für „European Interbank Offered Rate“) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro, die zwischen europäischen Banken gehandelt werden. Vor der Einführung des Euro gab es den FIBOR (Frankfurt Interbank Offered Rate) als Referenzzinssatz bei Krediten und Anlagezinssätzen.

F

Fertighaus

Ein Gebäude in Massiv- oder Holzbauweise, das aus vorgefertigten Teilen errichtet wird. Meist werden sie an den Käufer schlüsselfertig übergeben, eine Auslieferung als Ausbauhaus ist jedoch auch möglich. Dabei wird ein Teil des Ausbaus vom Käufer in Eigenleistung übernommen. Im Regelfall werden auch diese von den Banken finanziert.

Festdarlehen

Langfristiger Kredit, welcher am Ende der Sollzinsbindung in einer Summe zurückgezahlt wird. Während der Sollzinsbindung sind lediglich die Zinsen zu entrichten. Für die Tilgung des Darlehens werden häufig Bausparverträge, Rentenversicherungen, Kapitallebensversicherungen oder Investmentfonds bespart.

Festzins

Festzins ist der für einen bestimmten Zeitraum festgeschriebene Zinssatz bei Hypothekendarlehen. Eine Kündigung des Darlehens ist während dieses Zeitraums nicht möglich. Ausschließlich bei Sollzinsfestschreibungen von mehr als zehn Jahren kann das Darlehen unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Frist gekündigt werden.

Festzinsdarlehen

Kredite, dessen Konditionen die Bank für einen vorher bestimmten Zeitraum garantiert, unabhängig davon, ob die Zinsen fallen oder steigen. Im Gegenteil zum Festzinsdarlehen ist ein Gleitzinsdarlehen ein Kredit, bei dem sich die Konditionen in Abhängigkeit des am Markt gültigen Zinses jederzeit ändern.

Feuerversicherung

Versichert Schäden an Gebäuden, die durch Brand, Blitzschlag oder Explosion entstehen. Im Schadensfall sollte sie die Wiederherstellungskosten des Gebäudes (Neuwertversicherung) übernehmen. Der Nachweis einer bestehenden Feuerversicherung ist für die Finanzierung einer Immobilie eine Grundvoraussetzung

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan enthält eine detaillierte Aufstellung der Herstellungs- und Erwerbskosten einerseits sowie der für die Finanzierung einzusetzenden Eigen- und Fremdmittel andererseits. Der Finanzierungsbedarf ergibt sich aus der Differenz der Eigenmittel und der Gesamtkosten. Auf dessen Grundlage kann für den Darlehensnehmer ein Tilgungsplan erstellt werden, der die anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen auflistet und die monatliche Belastung enthält.

Flurkarte

Landkarte, auf der alle Flurstücke einer Gemarkung abgebildet sind. Diese Flurkarte kann beim zuständigen Katasteramt eingesehen und angefordert werden.

Flurstück

Flurstück ist die Bezeichnung für eine bestimmte Grundstücksfläche und ermöglicht die genaue Identifizierung dieser Fläche. Ein Grundstück kann sich aus einem oder mehreren Flurstücken zusammensetzen.

Förderung des Wohneigentums

Zur Erleichterung von Baufinanzierungen wurden staatliche Förderungen eingerichtet, um in der Bundesrepublik Deutschland die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Einerseits wurden öffentliche Mittel, Bürgschaften oder Zulagen bereitgestellt, andererseits können bestimmte beim Bau anfallende Kosten steuerlich geltend gemacht. Diese staatlichen Förderungen wurden jedoch unter anderem mit der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 gekürzt.

Forward-Darlehen

Ein Forward-Darlehen ist ein Kredit, mit dem sich ein Kreditnehmer bereits heute einen Zinssatz für ein Darlehen in der Zukunft sichert. Voraussetzung für ein Forward-Darlehens ist das Vorhandensein einer Immobilie, über die eine Besicherung erfolgen kann. Diese Darlehensform wird häufig genutzt, wenn die Sollzinsbindung des bestehenden Darlehens erst in zwölf bis 60 Monaten ausläuft, man sich jedoch das aktuelle Zinsniveau sichern möchte. Je nach Dauer der „Aufschubzeit“ werden für Forward-Darlehen Zinsaufschläge berechnet. Bereitstellungszinsen fallen nicht an.

Fremdkapital

Alle Finanzierungsmittel, die dem Kreditnehmer von Dritten (Banken, Arbeitgeber, Versicherungen, öffentliche Stellen oder Familie/Freunde) zur Verfügung gestellt werden.

G

Geldbeschaffungskosten

Alle im Zusammenhang mit der Beschaffung von Finanzierungsmitteln entstehenden Kosten. Dazu gehören z. B. Bearbeitungskosten, Gutachterkosten, Vermittlerprovisionen sowie Notar- und Grundbuchgebühren für die Eintragung der Grundschuld etc. Diese von der Bank erhobenen Kosten werden oft direkt vom Auszahlungsbetrag abgezogen.

Gemeinschaftseigentum

Der Begriff Gemeinschaftseigentum taucht meist in Zusammenhang mit Eigentumswohnungen auf. Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle jene Teile des Grundstücks und des Gebäudes, die nicht Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten sind. Also alle Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit notwendig sind, wie z. B. Fassade, Treppenhaus, Dach, Strom- und Wasserleitungen, Fahrstuhl sowie Außenanlagen. Das Gemeinschaftseigentum muss von allen Miteigentümern gemeinsam verwaltet und in Stand gehalten werden.

Gesamtschuldner

Man spricht von einer gesamtschuldnerischen Haftung, wenn mehrere Darlehensnehmer gemeinschaftlich für einen Kredit haften. Unabhängig von den anderen ist damit jeder Gesamtschuldner zur vollen Zahlung verpflichtet. Die Bank kann den von ihr in Anspruch genommenen Gesamtschuldners frei wählen. Dabei darf sie jedoch die Leistung nur einmal verlangen.

Geschlossener Immobilienfonds

Geschlossene Immobilienfonds investieren das Geld ihrer Gesellschafter vor allem in gewerbliche Immobilien. Diese Fonds finanzieren meist eines oder wenige Objekte, damit ist das Zertifikatskapital – anders als bei offenen Fonds – auf eine feste Summe begrenzt. Die Investoren werden entweder Gesellschafter einer KG oder BGB-Gesellschaft oder Miteigentümer an den Grundstücken. Speziell für Anleger, die mit begrenztem Kapitaleinsatz und ohne eigenen Verwaltungsaufwand am wirtschaftlichen Nutzen einer Immobilie teilhaben und zudem Steuervorteile erzielen wollen, eignen sich geschlossene Immobilienfonds.

Gewässerschadenhaftpflicht

Besitzer eines Öltanks haften in einem Schadensfall für alle auftretenden Schäden und deren Folgen in unbegrenzter Höhe. Mit einer Gewässerschadenhaftpflichtversicherung kann man sich gegen dieses Risiko absichern.

Gleitzinsdarlehen

Kredite, dessen Konditionen die Bank jederzeit aufgrund von marktüblichen Zinsentwicklungen ändern kann. Dieses Zinsänderungsrisiko bewirkt meist günstigere Einstiegsbedingungen.

Globalbelastung

Globalbelastung bedeutet, dass ein Grundpfandrecht auf mehreren Grundstücken lastet. Jedes Grundstück haftet für den Gesamtbetrag des Grundpfandrechts. Grundpfandrechtsgläubiger sichern

sich so gegen eine mögliche Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ab, indem sie alle oder eine beliebige Auswahl der Grundstücke zur Befriedigung ihrer Forderungen verwerten können.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein beim Amtsgericht geführtes Register über die Rechtsverhältnisse der Grundstücke. Es gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse sowie die Größe und Nutzungsart. Außerdem enthält es eine Auflistung der Rechte an anderen Grundstücken sowie der Lasten und Beschränkungen. Das Grundbuch kann von jedem mit berechtigtem Interesse (z. B. Käufer) eingesehen werden. Es genießt öffentlichen Glauben, d. h. auf die Richtigkeit der Angaben kann Verlass sein.

Grundbuchamt

Das Grundbuchamt ist eine Abteilung des Amtsgerichts, in welcher die Grundbücher und Grundakten geführt werden. Man muss sich für Grundbuchauszüge und Einsichten in das Grundbuch an das Grundbuchamt wenden.

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist eine vollständige Abschrift aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragungen. Sie kann beim zuständigen Grundbuchamt von jedem mit berechtigtem Interesse angefordert werden.

Grundbucheinsicht

Jeder kann bei berechtigtem Interesse das Grundbuch beim Grundbuchamt einsehen. Käufer sowie Eigentümer haben immer ein berechtigtes Interesse und können deshalb jederzeit einen Grundbuchauszug verlangen.

Grunddienstbarkeiten

Bei Grunddienstbarkeiten hat ein Dritter Rechte am bezeichneten Grundstück inne. Sie finden sich in Abteilung II des Grundbuches. Typische Grunddienstbarkeiten sind Leitungsrechte, Wegerechte sowie Geh- und Fahrrechte.

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer fällt beim Kauf bebauter und unbebauter Grundstücke an und kann zwischen 3,5 – 5 % des Kaufpreises betragen. Das örtliche Finanzamt erteilt Auskunft über die genaue Höhe.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Zahl und gibt an, wie groß die Grundfläche eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche sein darf. Beispielsweise dürfen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 40 % des Grundstücks bebaut werden. Dabei müssen Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten mitzugerechnet werden.

Grundpfandrecht

Mit einem Grundpfandrecht erfolgt die Absicherung der Forderungen eines Gläubiger gegenüber dem Immobilienbesitzer. Beispielsweise wird hierfür eine Hypothek oder eine Grundschuld eingetragen.

Grundschuld

Eine Grundschuld wird in der Regel zugunsten eines Gläubigers in das Grundbuch eingetragen. Dadurch erfolgt die Absicherung seiner Forderungen gegenüber dem Eigentümer. Die Grundschuld ist also ein Pfandrecht an einer Immobilie. Sie ist abstrakt, was bedeutet, dass sie auch ohne Bestehen einer bestimmten Forderung im Grundbuch aufgeführt sein kann.

Grundschuldbestellung

Die Grundschuldbestellung ist die Zustimmung des Eigentümer zur Belastung seiner Immobilie. Diese Zustimmung muss notariell beurkundet werden. Außerdem ist mit dem Antrag eine Eintragung in das Grundbuch verbunden.

Grundschuldzins

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

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird von den Gemeinden auf Grundbesitz erhoben. Deren Berechnung erfolgt nach einheitlichen Grundsätzen. Die Höhe der Grundsteuer hängt im Wesentlichen von dem jeweiligen Einheitswert und dem Hebesatz der Gemeinden ab.

Grundstück

Ein Grundstück ist ein räumlich exakt abgetrennter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts eingetragen ist. Die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Gebäude sind wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks.

H

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Jeder Eigentümer einer Immobilie ist verpflichtet, das Objekt in einem für andere Personen ungefährlichen Zustand zu halten. Wenn dennoch Personen oder Sachwerte geschädigt werden, muss Schadenersatz geleistet werden. Gegen dieses Risiko kann man sich mit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung absichern.

Herstellungskosten

Herstellungskosten sind die Aufwendungen, die bei der gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes anfallen. Hierzu zählen Baukosten, Kosten für Außenanlagen, Architektenhonorare und Gebühren für die Baugenehmigung.

Hypothek

Eine Hypothek sichert die Forderung von Gläubigern gegenüber dem Immobilieneigentümer durch das Grundstück ab. Die Hypothek ist im Gegensatz zur Grundschuld abhängig von der ihr zugrunde liegenden Forderung. Ist die persönliche Forderung beglichen, erlischt auch die Hypothek.

Heutzutage sind Hypotheken fast vollständig durch Grundschulden ersetzt worden (Reduzierung von Kosten und Arbeitsaufwand).

Hypothekenbank

Hypothekenbanken vergeben mittel- und langfristig grundpfandrechtlich gesicherte Kredite in Form von Hypotheken- und Kommunaldarlehen. Die Refinanzierung ermöglichen sie durch die Ausgabe von Hypothekendarlehen und Kommunalobligationen. Die Hypothekenbanken werden auch Realkreditinstitute genannt und unterliegen besonderen gesetzlichen Regelungen.

Hypothekendarlehen

Ein langfristiges Darlehen, das durch ein Grundpfandrecht gesichert ist. Der vereinbarte Zins wird für einige Jahre festgeschrieben, um den Hypothekendarlehensnehmer gegen kurzfristige Zinsschwankungen abzusichern.

I

Immobilie

Eine Immobilie ist ein unbebautes oder bebautes Grundstück jeglicher Art einschließlich der darauf errichteten Gebäude.

Immobilienfinanzierung

Wenn sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen möchten, benötigen die meisten Menschen eine Immobilienfinanzierung. Hierfür wird bei einer Bank ein Kredit aufgenommen und dieser über einen Zeitraum von mehreren Jahren oder Jahrzehnten wieder zurückgezahlt. Beantragt ein Darlehensnehmer seine Immobilienfinanzierung über uns, muss er nicht selbst bei den Banken anfragen und die verschiedenen Angebote vergleichen, sondern erhält die auf ihn individuell zugeschnittene Immobilienfinanzierung ohne viel Aufwand direkt von uns.

Immobilienfonds

Immobilienfonds dienen der Finanzierung bestimmter Bauobjekte. Es wird zwischen offenen und geschlossenen Immobilienfonds unterschieden. Immobilienfonds unterliegen dem Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Aufwendungen, die durch die Beseitigung der üblichen und gebrauchsbedingten Abnutzung bei Immobilien anfallen. Darunter fallen die Instandhaltung der Heizungsanlage oder regelmäßige Schönheitsreparaturen etc. Instandhaltungskosten können bei der Steuerklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Instandhaltungsrücklage

Ein regelmäßig zu zahlender Pauschalbetrag zur Beseitigung auftretender Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum, der nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 21 Abs. 5 WEG) vorgeschrieben ist. Abhängig von der Wohnfläche der einzelnen Eigentumswohnungen liegt der von allen Miteigentümern aufzubringende Betrag im Allgemeinen zwischen 0,8 % und 1,0 % p.a. der Herstellungskosten.

Investorenfinanzierung

Wird eine Immobilie nicht zur privaten Nutzung sondern als Kapitalanlage erworben wird, stellt das auch an die Finanzierung andere Anforderungen. Deswegen werden zum einen andere Bewertungsverfahren angesetzt, zum anderen weichen bei einer so genannten Investorenfinanzierung in der Regel auch die Konditionen geringfügig von denen einer privaten Baufinanzierung ab.

K

Kapitalanlage

Eine Immobilie kann nicht nur selbst genutzt werden, sondern auch vermietet oder verpachtet werden. In diesem Fall ist die Anschaffung eine Kapitalanlage, die einen möglichst hohen Gewinn abwerfen soll. Der Gewinn wird unter anderem durch Mieteinnahmen und steuerliche Vorteile erzielt.

Kapitaldienstfähigkeit

Wenn ein Kreditnehmer die Belastungen durch ein Darlehen aus seinen laufenden Einkünften bedienen kann, verfügt er über Kapitaldienstfähigkeit. Diese wird vor jeder Darlehensvergabe vom Kreditinstitut überprüft.

Kapitalkosten

Kapitalkosten sind die Zinsen, die ein Kunde für die in Anspruch genommenen Finanzierungsmittel zahlen muss.

Kaufvertrag

"Der Kauf einer Immobilie ist nur durch einen notariell beurkundeten Vertrag rechtskräftig. Im Kaufvertrag werden außerdem die Bedingungen für die Eigentumsübertragung geklärt. Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises, der Verkäufer zur Übertragung des Eigentums. Die drei Notwendigkeiten zum Erwerb einer Immobilie sind:

1. Notarieller Abschluss des Kaufvertrages
2. Notarielle Einigungserklärung von Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang
3. Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.

Mit der Eintragung ins Grundbuch wird der Käufer tatsächlich Eigentümer des Grundstücks.

Kommunalobligation

Eine Kommunalobligation ist ein von einem Kreditinstitut emittiertes festverzinsliches Wertpapier, welches durch eine Forderung gegen Städte und Gemeinden besichert ist.

Konditionen

Als Konditionen bezeichnet man die Umstände, zu denen ein Darlehensgeber bereit ist, ein Darlehen zu Verfügung zu stellen. Diese sind der Sollzinssatz, die Dauer der Sollzinsfestschreibung, der Auszahlungskurs, der Tilgungssatz sowie der Beginn der Tilgung, die Bearbeitungskosten und die Bereitstellungszinsen. Nur unter Einbeziehung aller Eckpunkte und durch den sorgfältigen Vergleich der Gesamtkondition lässt sich die günstigste Finanzierung ermitteln.

Konditionenanpassung

Läuft die Sollzinsfestschreibung ab, müssen für den folgenden Zeitraum neue Konditionen festgelegt werden. Änderungswünsche des Darlehensnehmers können zu diesem Zeitpunkt selbstverständlich berücksichtigt werden (z. B. Höhe des Darlehensbetrages, Höhe des Tilgungssatzes etc.).

Konsumentenkredit

Ein Konsumentenkredit bietet sich insbesondere für Beträge zwischen 5.000 und 50.000 Euro an, da die Absicherung nicht über die Eintragung einer Grundschuld erfolgt, wie bei der klassischen Baufinanzierung. Konsumentenkredite sind daher insbesondere für Mieter und Immobilienbesitzer von Vorteil, da deren Immobilie derzeit über eine aktive Grundschuld stark belastet ist.

Konsumentenkredite haben eine feste monatliche Rate über die gesamte Laufzeit (bis zu zehn Jahre) und beinhalten immer ein flexibles Sondertilgungsrecht.

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Mit den zinsgünstigen Darlehen der bundeseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sollen der private Wohnungsbau und ökologisches Bauen gefördert sowie die Wirtschaft gestützt werden. Man kann die Mittel nicht direkt bei der KfW beantragen, sondern sie müssen über ein durchleitendes Institut beantragt werden. Dies kann auch im Zuge einer Finanzierungsanfrage in unserem Hause erfolgen.

Kreditfähigkeit

Kreditfähig ist nur, wer volljährige und damit uneingeschränkt geschäftsfähig ist. Ausnahmsweise kann Jugendlichen unter 18 Jahren durch eine gerichtliche Erklärung die volle Geschäftsfähigkeit zugesprochen sowie sie älteren Personen unter bestimmten Voraussetzungen entzogen werden kann.

L

Laufzeit

Die Laufzeit eines Darlehens beginnt mit der Auszahlung und endet mit der vollständigen Rückzahlung. Die Laufzeit ist außerdem abhängig vom Tilgungssatz und vom Sollzinssatz. Der Begriff Laufzeit wird häufig mit dem der Sollzinsbindung verwechselt. Diese beschreibt aber lediglich den Zeitraum, für den die Zinsen fest vereinbart sind.

Legitimation

Darlehensnehmer müssen sich durch Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses ausweisen. Da aufgrund der räumlichen Entfernung des Kreditinstituts die Vorlage der notwendigen Papiere häufig nicht persönlich erfolgen kann, übernimmt die Deutsche Post AG im Rahmen des PostIdent-Verfahrens vielfach die Legitimationsprüfung.

Lineare Abschreibung

Herstellungs- und Anschaffungskosten können linear abgeschrieben werden, alternativ zur degressiven Abschreibung, bei der sich die Abschreibungsrate mit der Zeit verringert. Die jährlichen Raten bleiben über die gesamte Laufzeit konstant. Damit ist auch die steuer mindernde Wirkung in jedem Steuerjahr dieselbe.

Löschungsbewilligung

Eine Löschungsbewilligung ist eine öffentlich beglaubigte Erklärung des Gläubigers (z. B. Kreditgeber) und besagt, dass nach der Rückzahlung des Darlehens der Löschung des Grundpfandrechts (Hypothek oder Grundschuld) zugestimmt wird.

M

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

In der MaBV sind die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler und Bauträger geregelt. Sie bedürfen in der Regel einer Erlaubnis nach § 34c GewO für die Ausübung ihres Gewerbes.

Maklerprovision

Der Makler erhebt für die Vermittlung von Immobilien ein Entgelt. Die Höhe der Provision liegt in der Regel zwischen 3 % und 6 % zzgl. MwSt des Kaufpreises und wird frei vereinbart.

Modernisierung

Eine Modernisierung meint die Erhöhung des Wohn- oder Nutzwertes eines bestehenden Gebäudes und die Anpassung an die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Erreicht werden kann dies beispielsweise durch eine Veränderung des Grundrisses oder die Erneuerung der Ausstattung. Der Gebrauchswert einer Immobilie wird nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert.

Muskelhypothek

Umgangssprachlich für Eigenleistung. Gemeint ist die persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Meistens überschätzt man sich bei der Höhe der Muskelhypothek, da Risiken wie der hohe Zeitaufwand, die längere Bauzeit, die teilweise nicht ausreichende fachliche Qualifikation und der Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen unterschätzt werden.

N

Nachfinanzierung

Eine Nachfinanzierung ist der über den ursprünglich abgeschlossenen Nettodarlehensbetrag hinausgehender Finanzierungsbedarf. Wenn z.B. die für das Bauvorhaben geplanten Kosten während der Bauphase überschritten werden und deswegen zusätzliche Gelder aufgenommen werden müssen, kann eine Nachfinanzierung notwendig werden.

Nebenkosten

Nebenkosten entstehen beim Kauf einer Immobilie und sind folgende: Grunderwerbssteuer (3,5 %), Notar- und Grundbuchgebühren (1,5 %) und ggf. Maklerprovision (ab 3,0 % zzgl. MwSt.). Diese Kosten müssen bei der Kalkulation der Gesamtinvestition berücksichtigt werden. Nach dem Erwerb einer Immobilie fallen laufende Nebenkosten in Form der Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten an. Diese Nebenkosten sind bei der Ermittlung der monatlichen finanziellen Belastung zu berücksichtigen.

Nebenleistungen

Alle über die Zins- und Tilgungsleistungen hinausgehenden Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers, wie z. B. Bereitstellungszinsen, Schätzkosten, Teilauszahlungszuschläge oder Bürgschaftsgebühren sind Nebenleistungen.

Negativbescheid

Dass keine vermögensrechtlichen Ansprüche auf das Grundstück geltend gemacht werden, bestätigt das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen. Dieser Negativescheid muss in der Regel vor Bestellung einer Grundschuld vorliegen.

Negativerklärung

Die Negativerklärung ist ein Sicherungsmittel für Finanzierungen mit einer relativ geringen Darlehenshöhe (z. B. 10.000 Euro). Mit der Negativerklärung verpflichtet sich der Kreditnehmer, sein Vermögen nicht zu Ungunsten des Darlehensgebers zu verändern, beispielsweise durch die Veräußerung oder Belastung seines Grundbesitzes. Die Negativerklärung wird statt einer Grundschuldeintragung verwendet.

Nichtabnahmeentschädigung

Durch von einem Darlehensnehmer nicht abgenommene, zugesagte Darlehen oder auch Teilbeträge entsteht dem Kreditinstitut ein Verlust. Diesen muss der Darlehensnehmer durch die Nichtabnahmeentschädigung ausgleichen.

Nießbrauch

Das in Abt. II des Grundbuchs zugunsten einer bestimmten Person eingetragene Recht zulasten einer Immobilie. Diese Person darf aus der Immobilie einen Nutzen zu ziehen, z.B. das Wohnrecht oder den Anspruch auf Mieteinnahmen aus der besagten Immobilie. Ein Nießbrauch macht eine Immobilie in der Regel unverwertbar.

Nominalzins

Der Gesetzgeber hat den Begriff „Nominalzinssatz“ durch den Begriff „Sollzinssatz“ ersetzt. Dieser kann gebunden oder veränderlich vereinbart werden.

Notaranderkonto

Ein Notaranderkonto ist ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto, auf dem fremde Gelder treuhänderisch verwaltet werden. Wenn die Grundschuld noch nicht eingetragen ist, ermöglicht das Notaranderkonto eine vorzeitige Darlehensauszahlung, Durch den Notar ist eine zweckmäßige Verwendung der Gelder gewährleistet (Treuhandauftrag).

Notarieller Kaufpreis

Der notarielle Kaufpreis ist der Preis, der einem bei einem Notar geschlossenen Kaufvertrag zugrunde liegt. Die steuerliche Abschreibung, die Grunderwerbssteuer sowie die Ermittlung des Beleihungswertes werden auf Grundlage des notariellen Kaufpreises ermittelt.

O

Objektbeschränkung

Jeder Steuerpflichtige kann eine staatliche Grundförderung für den Bau oder Kauf einer Immobilie nach § 10e EStG beanspruchen. Diese Förderung ist allerdings grundsätzlich auf ein Objekt beschränkt und kann daher nur einmal im Leben in Anspruch genommen werden. Dementsprechend könne Ehegatten die Förderung für zwei Objekte in Anspruch nehmen.

Ökologisch Bauen

„Ökologisch Bauen“ ist ein Programm Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und fördert alle Bauvorhaben, die verschiedene Anforderungen erfüllen. So müssen mit diesen Mitteln finanzierte Immobilien deutlich weniger Energie verbrauchen als Bestandsbauten. Dieses Programm kann über uns beantragt werden.

Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds vertreiben an Anleger unmittelbares gemeinschaftliches Eigentum an mehreren Immobilien und sichern ihnen das Know-how erfahrener Manager, denen der Erwerb und die Betreuung rentabler Objekte anvertraut ist. Abhängig von Angebot und Nachfrage bei der Anzahl und dem Kurs der umlaufenden Anteile kann es ständige Änderungen geben, dennoch können die Geldinstitute unbeschränkt Immobilienzertifikate ausgegeben.

P

Personalkredit

Dieser Kredit ist durch die persönliche Kreditwürdigkeit des Schuldners gesichert, da vor dessen Vergabe das Einkommen, die Vermögenssituation und die Kapitaldienstfähigkeit des Kunden geprüft werden. Dabei ist die Beleihung unter Berücksichtigung vorgehender Rechte in der Regel auf 80 % des Beleihungswertes begrenzt.

Preisangabenverordnung

Diese Verordnung dient dem Schutz der Verbraucher. Alle Kreditinstitute sind laut Preisangabenverordnung (PAngV) verpflichtet, in Angeboten und Darlehensverträgen alle relevanten Kosten, Preise und effektive Jahreszinssätze (Effektivzinssätze) aufzulisten, um dem Verbraucher eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Prolongation

Prolongation heißt Verlängerung eines bestehenden Darlehens. Im Gegensatz zur Umschuldung, bei der ein neuer Darlehensvertrag ausgehandelt wird, werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel der Bank (des Darlehensgebers) findet nicht statt.

R

Rangrücktritt

Ein Gläubiger kann durch eine notariell beglaubigte Erklärung seine im Grundbuch eingetragene Rangstelle zugunsten eines anderen, bisher nachrangigen Gläubigers verändern.

Rangstelle

Im Grundbuch sind die Gläubiger eines Darlehensnehmers in einer bestimmten Reihenfolge gelistet. Die jeweilige Rangstelle ist im Fall einer Zwangsvollstreckung von Bedeutung: Je höher die Platzierung im Grundbuchrang, desto besser ist die Chance, dass die ausstehenden Forderungen bedient werden können, da die Forderungen der Rangfolge nach bedient werden.

Realkredit

Ein Realkredit ist in der Regel durch die Eintragung von Grundpfandrechten ins Grundbuch abgesichert. Dieser zumeist langfristige Kredit dient Investitionszwecken. Realkredite von Banken werden grundsätzlich an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen, Darlehen von Bausparkassen werden hingegen an zweiter Stelle eingetragen.

Realkreditinstitut

Realkreditinstitute haben die Hauptaufgabe überwiegend mittel- und langfristige grundpfandrechtlich gesicherte Kredite in Form von Hypotheken und Kommunaldarlehen zu gewähren. Die Refinanzierung ist durch die Ausgabe von Hypothekendarlehen und Kommunalobligationen gesichert. Für Realkreditinstitute (auch Hypothekenbanken genannt) gelten besondere gesetzliche Regelungen.

Refinanzierung

Mit Refinanzierung meint man die Mittelbeschaffung eines Kreditinstituts, um Darlehen vergeben zu können. Bei Hypothekenbanken wird dies über Ausgabe von Pfandbriefen ermöglicht. So gibt die Bank Pfandbriefe an Anleger aus und verleiht das erhaltene Geld an Darlehensnehmer weiter.

Renovierung

Das Renovieren ist das Instandhalten oder Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands einer Immobilie. Sie ist nicht zu verwechseln mit einer Modernisierung, welche den Gebrauchswert erhöht bzw. die Wohnverhältnisse nachhaltig verbessert.

Restschuld

Die Restschuld ist der zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgte (zurückgezahlte) Teil eines Darlehens. Anhand des Tilgungsplans kann die Höhe der jeweiligen Restschuld festgestellt werden.

Restschuldversicherung

Die Restschuldversicherung ermöglicht dem Darlehensnehmers, seine Darlehensraten gegen Tod, Unfall oder Krankheit abzusichern. Allerdings wird die im Todesfall noch ausstehende Restschuld in der Regel durch die Versicherungsgesellschaft beglichen. Zusätzlich werden verschiedene

Dienstleistungen wie eine Unfall- oder Krankenversicherung angeboten. Für die Darlehensgewährung ist die Restschuldversicherung bei vielen Bausparkassen obligatorisch.

Risikolebensversicherung

Eine Versicherung für den Fall des verfrühten Ablebens, die oftmals als Zusatzsicherheit für Immobiliendarlehen abgeschlossen wird. Sie stellt für die Hinterbliebenen eine finanzielle Absicherung dar und sichert das Todesfallrisiko des Darlehensnehmers ab.

Rückauflassungsvormerkung

Eine Rückauflassungsvormerkung sichert die Ansprüche des Verkäufers auf Rückübertragung eines Grundstücks und wird ins Grundbuch eingetragen. Oft findet man den Eintrag einer solchen Vormerkung in Verbindung mit der Bebauung von Grundstücken, die von Städten und Gemeinden verkauft werden. Der Kauf des Grundstücks mit Rückauflassungsvormerkung ist meist mit bestimmten Auflagen verbunden. Der frühere Eigentümer (in diesem Fall die Stadt) hat einen Anspruch auf Rückübertragung, hält der Käufer diese Auflagen nicht ein.

Rücktritt vom Darlehensvertrag

Der Darlehensgeber kann die einseitige Aufhebung eines noch nicht ausgezahlten Kreditvertrags verlangen, wenn beispielsweise nachträglich Informationen bekannt werden, die eine Auszahlung nicht mehr rechtfertigen. So berechtigen beispielsweise falsche Angaben im Darlehensantrag den Kreditgeber zurückzutreten und eine so genannte Nichtabnahmeentschädigung zu verlangen.

S

Sachwertverfahren

Mithilfe des Sachwertverfahrens wird der Wert eigengenutzter Immobilien ermittelt. Er umfasst den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen. Der Sachwert kann bis zu 30 % unter den tatsächlichen Anschaffungskosten liegen, da in der Praxis bei der Berechnung des Gebäudewerts oft ein Abschlag genommen wird. Bei Eigentumswohnungen wird nur in Ausnahmefällen das Sachwertverfahren angewandt.

Schätzkosten

Schätzkosten sind die Kosten, die bei der Wertermittlung einer Immobilie anfallen.

Schufa

Schufa steht für Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung. Die Informationen, die die Schufa von den ihr angeschlossenen Instituten erhält, werden zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer herangezogen.

Schuldnertausch

Beim Verkauf einer Immobilie können die Finanzierungsverträge mitverkauft werden. Der Käufer wird dann der neue Schuldner des alten Darlehens. Der Schuldnertausch setzt die Genehmigung des Gläubigers (Darlehensgeber) voraus, deswegen geht ihm eine eingehende Bonitätsprüfung voraus. Das Einverständnis erfolgt meist gegen eine einmalige Vergütung von 1 bis 2 % der Restschuldsumme.

Schuldübernahme

Bei einer Schuldübernahme tritt der bisherige Kreditnehmer aus dem Darlehensvertrag aus, während ein neuer Kreditnehmer den Vertrag übernimmt. Für diesen Vorgang ist das Einverständnis aller Vertragsparteien notwendig. Eine Schuldübernahme muss durch einen notariellen Vertrag oder die notarielle Beurkundung eines Vertrags erfolgen. Sofern die Bonität des neuen Darlehensnehmers mindestens so gut ist wie die des bisherigen, ist sie meist problemlos möglich.

Schuldzinsen

Bei Schuldzinsen handelt es sich um das Entgelt für die Überlassung von Finanzierungsmitteln. Diese sind bei vermieteten Immobilien als Werbungskosten steuerlich absetzungsfähig. Es ist daher irrelevant, ob die Finanzierungskosten vor oder nach dem Einzug des Mieters angefallen sind.

Schuldzinsenabzug

Bei vermieteten Objekten können Schuldzinsen als Werbungskosten von der Steuer abgesetzt werden.

Sofortkredit

Sofortkredite nennt man auch Konsumentenkredite. Diese Kredite haben einen Festsatz, belaufen sich auf einen Betrag zwischen 5.000 und 50.000 Euro und werden für eine Laufzeit von bis zu zehn

Jahren vereinbart. Sie eignen sich insbesondere für Mieter und Besitzer bereits belasteter Immobilien, da für diese Darlehen keine Grundschuld auf eine Immobilie benötigt wird.

Sollzinsbindung (=Sollzinsfestschreibung)

Die Sollzinsbindung ist die Zeitspanne, für die im Darlehensvertrag der Sollzins fest zwischen Kreditinstitut und Kunde vereinbart ist. Der Sollzins ist dadurch festgeschrieben. Nach Ablauf der Sollzinsfestschreibung kann der Zins bzw. Zinssatz neu verhandelt werden oder das Kreditinstitut gewechselt.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der jährlich auf das Darlehen angewandt wird. Vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde der Sollzinssatz Nominalzinssatz genannt.

Sondereigentum

Im Wohnungseigentumsgesetz werden zwei Arten des Sondereigentums unterschieden: Das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum).

Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrechte werden oftmals bei Mehrfamilienhäusern für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums vergeben. Beispielsweise dann, wenn Kfz-Stellplätze für bestimmte Wohnungseigentümer freigehalten werden. Auch für Gartenanteile und Kellerräume werden Sondernutzungsrechte vergeben.

Sondertilgung

Zusätzlich zum monatlich regelmäßigen Tilgungsanteil können Darlehensnehmer auch außerplanmäßig ihre Schulden tilgen. Anhand von Sondertilgungen kann die Gesamtlaufzeit verkürzt oder die regelmäßige Darlehensrate reduziert werden.

Sparphase

Die Sparphase eines Bausparvertrags ermöglicht dem Bausparer monatlich gleich bleibende Beträge in seinen Vertrag einzuzahlen oder in unregelmäßigen Abständen größere Einzahlungen vorzunehmen. Auch das gesamte Mindestguthaben kann mit einer Einmalzahlung eingebracht werden.

Staatliche Förderung

Die größte staatliche Förderung – die Eigenheimzulage – wurde zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Nach wie vor besteht für Häuslebauer die Möglichkeit über KfW-Darlehen an preiswerte Darlehen gelangen. Vermieter hingegen profitieren von steuerlichen Vergünstigungen, wie z. B. Abschreibungen. Außerdem bieten die Länder für den Wohnungsbau zinsgünstige Darlehen, laufende Zuschüsse und Bürgschaften an. Weiterführende Informationen erhalten Sie bei den örtlichen Ämtern für Wohnungswesen oder beim Bürgermeisteramt.

T

Teilauszahlungszuschlag

Gebühr für den zusätzlichen Aufwand eines Kreditinstituts im Falle, dass ein Darlehen auf Wunsch des Kunden in mehreren Teilen (z. B. nach Baufortschritt) ausgezahlt wird. Dieser Zuschlag variiert je nach Bank: Manche Institute berechnen nichts, andere veranschlagen zwischen 50,- und 100,- Euro.

Teileigentum

Das Teileigentum beschreibt das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z. B. Kellerräume oder Garten). Es ist immer an einen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum gekoppelt.

Teilungserklärung

Der Grundstückseigentümer erklärt gegenüber dem Grundbuchamt, dass ein Haus in verschiedene voneinander getrennte Wohnungen geteilt wird. Mit der Anlegung von eigenen Wohnungsgrundbüchern wird die Teilung wirksam. Dadurch wird die selbständige Belastung der Miteigentumsanteile ermöglicht. Außerdem gibt die Teilungserklärung unter anderem darüber Auskunft, welche konkreten Gebäudeteile Sonder-, Teil- oder Gemeinschaftseigentum sind.

Tilgung

Tilgung ist die regelmäßige Zahlung zur Rückführung eines Darlehens. Die Höhe der Tilgung entscheidet über die Höhe der Darlehensrate sowie über die Laufzeit des gesamten Darlehens.

Tilgungsaussetzung

Anstelle der üblichen monatlichen Tilgungsleistungen können Darlehensnehmer auch eine Tilgungsaussetzung vereinbaren. Hierbei werden lediglich die anfallenden Zinsen (Festdarlehen) gezahlt. Als Tilgungsersatz einigt man sich auf ein so genanntes Tilgungssurrogat. Dieses wird separat angespart und am Ende der Laufzeit des Kredites zu dessen Rückführung verwendet. Beispiele für solche Surrogate sind Abtretung von Ansprüchen aus Rentenversicherungen, Kapitallebensversicherungen, Investmentfonds oder Bausparverträgen.

Tilgungsfreie Jahre

Das Kreditinstitut und der Darlehensnehmer vereinbaren, dass die Tilgung der Darlehensschuld erst eine gewisse Zeit nach Auszahlung des Darlehens beginnt.

Tilgungshypothek

Die Tilgungshypothek ist ein Darlehen, das durch gleich bleibende Raten zurückgezahlt wird. Der Tilgungsanteil erhöht sich automatisch, während sich der Zinsanteil durch die Zahlung verringert (siehe auch Annuitätendarlehen).

Tilgungsplan

Ein Tilgungsplan ist die zeitliche Darstellung eines Darlehensverlaufs von dessen Auszahlung bis zur planmäßigen Rückführung. Er gibt Auskunft über die Höhe der monatlichen Rate, den darin enthaltenen Zins- und Tilgungsanteil sowie die Restschuld. Die Darstellung kann auf monatlicher und

jährlicher Basis erfolgen. Exakte Zahlen können nur für die Zeit der Sollzinsbindung geliefert werden. Bei jeder Vereinbarung einer neuen Zinsfestschreibung ist dementsprechend ein aktualisierter Tilgungsplan notwendig

Tilgungssatz

Die Höhe der anfänglichen Tilgung bezogen auf den Darlehensbetrag ist bei Annuitätendarlehen der Tilgungssatz. Bei vereinbarter endfälliger Tilgung ist der Tilgungssatz hingegen die Höhe der Sparrate.

Tilgungsstreckungskredit

Der Darlehensnehmer erhält bei der Auszahlung einen um das Disagio ermäßigten Betrag, wenn bei einem Hypothekendarlehen ein Disagio vereinbart wird. Die dadurch entstehende Finanzierungslücke muss durch ein so genanntes Tilgungsstreckungsdarlehen geschlossen werden. Während der Tilgung dieses Darlehens bleibt das Hauptdarlehen tilgungsfrei, was wiederum die Laufzeit des Gesamtkredits verlängert.

Tilgungssurrogat

Das Darlehen muss meist endfällig an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden, wenn eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird. Der Darlehensnehmer muss daher einen Tilgungersatz – auch Tilgungssurrogat genannt – besparen. Besonders geeignet sind hierfür unter anderem Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträge oder Investmentfonds an.

Tilgungsverrechnung

Durch Tilgungsleistungen wird die Restschuld in regelmäßigen Abständen reduziert. Der Zeitpunkt wird durch die Tilgungsverrechnung angegeben. Wurde beispielsweise eine „sofortige Tilgungsverrechnung“ vereinbart, wird die Zahlung entsprechend dem Eingang sofort mit der Restschuld verrechnet.

Treuhandzahlung

Eine Treuhandzahlung ermöglicht die Auszahlung eines Darlehens, bevor alle Auflagen (z. B. Eintragung der Grundschuld) erfüllt sind. Die Zahlung erfolgt an vertrauenswürdige Dritte (so genannte Treuhänder). Dieser verpflichtet sich, das Geld an den endgültigen Empfänger weiterzuleiten, wenn alle Auflagen erfüllt sind.

U

Umschuldung

Bei einer Umschuldung wird der Darlehensgeber für eine Anschlussfinanzierung gewechselt. Nach Ablauf der Sollzinsbindung kann dies völlig unproblematisch und kostengünstig abgewickelt werden. Während der Sollzinsbindung würde im Großteil der Fälle die Vorfälligkeitsentschädigung die angestrebte Zinersparnis zunichte machen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bescheinigung des Finanzamts darüber, dass der Käufer einer Immobilie die Grunderwerbssteuer bezahlt hat. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wird für die Eintragung des Eigentümerwechsels ins Grundbuch verlangt.

V

Variabler Zins

Variabler Sollzinssatz; er kann während der Laufzeit des Darlehens jederzeit einseitig durch den Darlehensgeber geändert werden kann. Die Zinsen werden also nicht für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben, sondern häufig ist die Anpassung an einen Index (z. B. EURIBOR) gekoppelt.

Variables Darlehen

Bei diesem Darlehen ist der Zinssatz variabel, da er alle drei oder sechs Monate an den Kapitalmarktzins angepasst wird. Das Darlehen kann zu diesen Terminen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie beschreibt den Preis, den der Verkauf der Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt hätte.

Vermögensbildungsgesetz

Dieses Gesetz hält die Arbeitgeber dazu an, ihren Mitarbeitern vermögenswirksame Leistungen zu zahlen. Durch die Gewährung der Arbeitnehmersparzulage werden diese je nach Anlageart öffentlich gefördert.

Vermögenswirksame Leistungen

Vermögenswirksame Leistungen sind Sparleistungen des Arbeitgebers, die im Vermögensbildungsgesetz festgesetzt sind. Diese Beiträge werden direkt vom Arbeitgeber auf das Anlagekonto des Arbeitnehmers überwiesen. Die Arbeitnehmersparzulage fördert die Einzahlungen auf Bausparverträge und Produktivkapitalanlagen. Jeder Arbeitnehmer kann von seinem Arbeitgeber verlangen, dass dieser den Differenzbetrag zwischen der gezahlten VL und dem Höchstbetrag von 40,- Euro zu Lasten seines Gehalts auf das Anlagekonto überweist.

Vorfälligkeitsentschädigung

Wenn ein Darlehensnehmer sein Darlehen vorzeitig ablösen will, verlangen Kreditinstitute meist eine Vorfälligkeitsentschädigung. Auch die Banken müssen sich für diese Zeit die Gelder beschaffen, da bei Baufinanzierungen die Zinskonditionen für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben werden. Der Darlehensgeber muss die Gelder anderweitig anlegen, wird das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt. Für diesen Verlust muss der Darlehensnehmer aufkommen.

Vorfälligkeitsschutz

Der Vorfälligkeitsschutz birgt die Möglichkeit im Fall eines berufsbedingten Umzugs oder Härtefalls eine vorzeitige Kündigung seines Darlehens zu ermöglichen. Gegen die Zahlung eines geringen Zinsaufschlags kann man bei Eintritt dieser Fälle das Darlehen zurückzahlen ohne Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen. Aber auch nur sofern die Immobilie verkauft wird.

Vorfinanzierungskredit

Einen Vorfinanzierungskredit kann aufnehmen, wer einen Bausparvertrag hat, jedoch schon vor Zuteilung der Bausparsumme finanzielle Mittel für die Finanzierung seiner Immobilie benötigt. Dieser Kredit wird mit der Zuteilung automatisch durch die Bausparsumme abgelöst. Im Gegensatz zur Zwischenfinanzierung ist das zur Zuteilung erforderliche Mindestsparguthaben beim Vorfinanzierungskredit noch nicht vorhanden.

Vorkaufsrecht

Im Grundbuch in Abt. II ist das Vorkaufsrecht zu finden. Der Inhaber dieses Rechts hat die Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs an einen Dritten die Immobilie zu den zwischen Verkäufer und dritter Person ausgehandelten Vertragsbedingungen selbst zu erwerben. Andernfalls muss er seine Zustimmung zum Verkauf erteilen.

Vorschaltdarlehen

Vorschaltdarlehen sind Hypothekendarlehen mit kurzer Sollzinsbindung (ca. zwei Jahre). Sie können vom Kreditnehmer jederzeit gekündigt werden, um beispielsweise bei gesunkenen Zinsen einen längerfristigen Vertrag abzuschließen. Dementsprechend eignen sie sich gut zur Überbrückung von Hochzinsphasen. Andererseits sind sie auch teurer als herkömmliche Darlehen.

Vorvertragliche Informationen

Dem Verbraucher müssen vorvertragliche Informationen sowohl des Darlehensgeber als auch des Darlehensvermittlers rechtzeitig vor Vertragsabschluss als Europäisches Standardisiertes Merkblatt ausgehändigt werden. Anhand dieser Unterlagen verschafft sich der Verbraucher einen Überblick und er kann diese als Vergleichsgrundlage nutzen. Außerdem müssen dem Verbraucher durch den Darlehensvermittler eigene vorvertragliche Informationen vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags ausgehändigt werden.

W

Wegerecht

Das Wegerecht ist das Recht ein Grundstück zu überqueren, um ein anderes Grundstück zu erreichen. Eine eventuelle Wertminderung des Objekts durch dieses Recht ist von Fall zu Fall gegeben.

Wertermittlung

Bei einer Wertermittlung werden der tatsächliche Verkehrs- und der Beleihungswert einer Immobilie festgelegt. In der Regel erfolgt die Bewertung bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie wird anhand des Bodenwerts (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) und des Bauwertes (Kubikmeter umbauter Raum x Baukosten bzw. Wohnfläche x durchschnittlicher Preis je Quadratmeter Wohnfläche) ermittelt.

Der Wert von Mehrfamilienhäusern wird über den Ertragswert bestimmt und ist gleich der Jahresnettokaltmiete.

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist bei jeder Finanzierungsanfrage und bei jedem Bauantrag ein wichtiger Bestandteil. Zu der Wohnfläche zählen:

- 100 % der Grundflächen von Räumlichkeiten mit einer Höhe von mindestens 2 m
- 50 % der Grundflächen von Räumlichkeiten mit einer Höhe zwischen 1 und 2 m sowie nach allen Seiten geschlossene Räume (wie z. B. Wintergärten)
- max. 50 % der Grundfläche von Balkonen, Loggien und Dachgärten, aber nur wenn sie ausschließlich zum Wohnraum gehören

Nicht anrechenbare Flächen sind Keller, unausgebaute Dachböden, Trockenräume, Waschküchen, Heizungsräume, außerhalb der Wohnung liegende Abstellräume, Garagen und Schuppen.

Wohnkredit

Wohnkredite sind Konsumentenkredite. Diese Darlehen werden zu einem festen Zinssatz für eine Laufzeit von bis zu zehn Jahren vereinbart und liegen zwischen 5.000 und 50.000 Euro. Für diese Kredite wird zwar keine Grundschuld für eine Immobilie eingetragen, dennoch werden diese Darlehen speziell an Immobilienbesitzer vergeben.

Wohnraum Modernisieren

Beim Programm „Wohnraum Modernisieren“ handelt es sich um ein Projekt der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Sanierungen oder Modernisierungen von Eigenheimen sollen durch günstige Darlehenskonditionen gefördert werden. Kann durch die Maßnahmen der Energieverbrauch gesenkt werden, erhalten Darlehensnehmer außerdem einen besseren Zinssatz. Eine Beteiligung an diesem Programm können Sie über uns beantragen.

Wohnrecht

Das Wohnrecht beschreibt das Recht zugunsten eines Dritten zur uneingeschränkten Nutzung einer Immobilie unter Ausschluss des Eigentümers. Dieses Recht kann auch nur auf einen Teil des Gebäudes beschränkt sein. Der Berechtigte darf weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen. Die Kosten des Unterhalts der Immobilie wie Steuern, öffentliche Lasten, Reparaturen usw. trägt wiederum der Eigentümer.

Wohnungsbauförderung

Vermieter können von steuerlichen Vergünstigungen (Abschreibungen und Absetzungen von Ausgaben) profitieren. Außerdem gewähren die Länder für den Wohnungsbau meist zinsgünstige Darlehen (Aufwendungsdarlehen), laufende Zuschüsse (Aufwendungszuschüsse) und Bürgschaften. Auch die KfW-Darlehen sind staatlich bezuschusst und damit etwas günstiger. Man beachte, dass die meisten Förderungen an bestimmte Einkommensgrenzen, Familiengrößen und Bauvorgaben gebunden sind. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei den örtlichen Ämtern für Wohnungswesen oder beim Bürgermeisteramt.

Wohnungsbauprämie

Die Wohnungsbauprämie ist eine staatliche Belohnung für Einzahlungen auf einen Bausparvertrag. Jeder unbeschränkt Steuerpflichtige ab 16 Jahren sichern, der bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet, kann diese in Anspruch nehmen. Nach sieben Jahren Ansparzeit wird die Prämie bei der Zuteilung des Bausparvertrags ausgezahlt.

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum ist sowohl das Sondereigentum an einer Eigentumswohnung als auch der Miteigentumsanteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Wohnhausgrundstück).

Wohnungseigentumsgesetz

Das Wohneigentumsgesetz ist die rechtliche Grundlage für das Wohnungseigentum. Es definiert das Wohnungseigentum und regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer.

Wohnwirtschaftliche Zwecke

Bauspardarlehen dürfen nur vergeben werden, wenn die Gelder für einen wohnwirtschaftlichen Zweck eingesetzt werden. Als wohnwirtschaftliche Zwecke gelten der Kauf, Bau oder die Modernisierung von Immobilien. Außerdem können mit dem Bauspardarlehen Bauland oder Erbbaurechte erwerben werden wie auch das Recht zur dauerhaften Nutzung von Wohnraum (z. B. in einem Seniorenstift). Weiterhin kann mit diesen Mitteln die Umschuldung einer bereits bestehenden Baufinanzierung ermöglicht werden.

Z

Zahlungsart

Hierbei handelt es sich um die vereinbarten Termine für die Ratenzahlung. Bei monatlichen Ratenzahlungen unterscheidet man wie folgt: vorschüssig zum Monatsanfang, mittelschüssig zur Monatsmitte und nachschüssig zum Ende des Monats.

Zins

Zinsen sind das für die Überlassung des Darlehens vom Darlehensnehmer an den Darlehensgeber zu entrichtende Entgelt. In der Regel wird dieses als Prozentsatz vom Nominalbetrag des Darlehens angegeben, dem so genannten Nominalzinssatz.

Zinsabschlag

Seit dem 1. Januar 1993 werden grundsätzlich alle Zinseinkünfte mit einem Abschlag von 30% versehen (sh. Zinsabschlaggesetz). Dieser Betrag wird von den Kreditinstituten vom Zins abgezogen und direkt ans Finanzamt abgeführt. Dieser Abzug kann vermieden werden, wenn der Zinsbegünstigte dem Kreditinstitut einen Freistellungsauftrag erteilt. Wenn dem Bausparer im Kalenderjahr der Gutschrift der Kapitalerträge für Bausparbeiträge eine Arbeitnehmersparzulage oder eine Wohnungsbauprämie gewährt wird, sind Zinsen auf Bausparguthaben jedoch auch ohne Freistellungsauftrag vom Zinsabschlag befreit.

Zinsänderungsrisiko

Mit einem Zinsänderungsrisiko ist bei einem Gleitzinsdarlehen zu rechnen, da sich der Zinssatz während der Darlehenslaufzeit an die Marktzinsen anpassen und somit auch steigen kann. Dieses Zinsänderungsrisiko rentiert sich allerdings meist mit zunächst günstigeren Einstiegsbedingungen.

Zinsbindung

Der Begriff der Zinsbindung (= Zinsfestschreibung) wurde im Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ersetzt durch den Begriff „Sollzinsfestschreibung“. Der Sollzins ist dadurch gebunden bzw. festgeschrieben.

Zinsbindungsfrist

Der Begriff Zinsbindungsfrist ist veraltet und heißt jetzt „Sollzinsfestschreibung“.

Zusatzsicherheit

Zusatzsicherheiten können bei Überschreiten der Beleihungsgrenzen oder nicht ausreichenden Bonitäten verlangt werden. Diese können sein: Zusatzobjekte, Bürgschaften von Banken oder Arbeitgebern, Mitverpflichtungen von Verwandten sowie die Verpfändung von Bankguthaben und Wertpapieren.

Zuteilung

Ein Bausparvertrag kann zugeteilt – also ausgezahlt – werden, sobald zu einem bestimmten Stichtag das Mindestsparguthaben, die Mindestsparzeit und die Bewertungszahl erreicht wurde. Für die Auszahlung muss der Bausparer aktiv werden: Der Vertrag wird nämlich nur auf Antrag zugeteilt.

Zwangsversteigerung

Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um eine Art des Vollstreckungsverfahrens. Diese ist im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsvollstreckung eindeutig geregelt, sodass jede Zwangsversteigerung engen Gesetzmäßigkeiten unterliegt. Aus gesetzlicher Sicht versteht man unter einer Zwangsversteigerung die mit staatlichen Mitteln gelenkte Durchsetzung von Ansprüchen, die ein Gläubiger an den Schuldner stellt. Hier können unter Umständen auch mehrere Gläubiger beteiligt sein. Im Zuge einer Zwangsversteigerung wird dem Gläubiger somit die Möglichkeit geboten, seine quasi offenen Forderungen zu bedienen, indem er eine Vollstreckung im Bereich der unbeweglichen Vermögens des Schuldners vornimmt. Dieses unbewegliche Vermögen umfasst neben Grundstücken auch deren Aufbauten, also ganze Gebäude oder Gebäudekomplexe, ganze Immobilien, also auch Eigentumswohnungen. Von einer Zwangsversteigerung können auch eigentumsgleiche Rechte, wie beispielsweise das Erbbaurecht betroffen sein.