

Immobilienlexikon

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Baubehörde bescheinigt einem Bauherren eines Mehrfamilienhauses, der vorhat, einzelne Wohnungen zu veräußern, dass die mit Nummern bezeichneten Wohnungen in sich abgeschlossen sind. Zu den abgeschlossenen Einheiten können auch zusätzliche Räume außerhalb des abgeschlossenen Bereichs gehören, z.B. Keller- oder Speicherräume. Als abgeschlossen können auch Garagenstellplätze gelten, die dauerhaft markiert sind. Diese Bescheinigung ist neben dem Aufteilungsplan Voraussetzung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum.

Abschlussgebühr

Bei Vertragsbeginn zahlt der Bausparer eine Abschlussgebühr oder eine verzinsliche/unverzinsliche Einlage in Höhe von einem Prozent der Bausparsumme. Diese Einlage wird bei Inanspruchnahme des Darlehens als Abschlussgebühr verwendet und dient dazu, die Kosten der Bausparkasse zu decken.

Abschreibung

Der Tatsache, dass Bauwerke während der Nutzungsphase abgenutzt werden und daher mit einer zeitlich beschränkten Nutzungsdauer gerechnet werden muss, ist in den verschiedenen Teilbereichen der Immobilienwirtschaft Rechnung zu tragen.

Bei der Mietenkalkulation im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung für Wohngebäude wird eine hundertjährige Nutzungsdauer unterstellt, was zu einem linearen Abschreibungssatz von 1% führt. Dieser Satz erhöht sich für Einrichtungen und Teile, die erfahrungsgemäß in kürzeren Zeitabschnitten erneuert werden müssen. So liegen etwa die Sätze für die Zentralheizung und für Einbaumöbel bei 4%, für Hausantennen oder gemeinschaftliche Wascheinrichtungen bei 10%.

Abschreibung - degressive

Unter einer degressiven Abschreibung versteht man die Absetzung für Abnutzung, die im Gegensatz zur linearen Abschreibung nicht gleich bleibt, sondern im Zeitverlauf niedriger wird.

Abschreibung - lineare

Unter einer linearen Abschreibung versteht man die Absetzung für Abnutzung, die im Gegensatz zur degressiven Abschreibung nicht niedriger wird, sondern im Zeitverlauf konstant bleibt.

Bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1925 gebaut wurden: 2,5 Prozent. Bei Gebäuden die nach dem 31.Dezember 1924 fertiggestellt wurden: 2 Prozent der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten

Afa

Ist die Abkürzung für: Absetzung für Abnutzung

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen handelt es sich um ein Immobiliendarlehen, für das gleichbleibende Jahresraten an Zins- und Tilgungsleistungen zu zahlen sind. Die jährliche Belastung, Annuität genannt, setzt sich aus dem für das Darlehen vereinbarten Zinssatz sowie der Darlehenstilgung zusammen. Die Darlehenstilgung erhöht sich jeweils um den geringeren Zinsbetrag.

Anschaffungskosten

Die für die Berechnung der Absetzung für Abnutzung relevanten Anschaffungskosten beziehen sich beim Immobilienerwerb auf den Kaufpreis ohne den Wertanteil des erschlossenen Bodens. Die Aufteilung des Kaufpreises in Boden- und Gebäudeanteil erfolgt in der Regel durch Feststellung des Verkehrswertes des Bodenanteils (Bodenrichtwert), der vom Kaufpreis abgezogen wird. Im Verhältnis Boden-/Gebäudewertanteil werden auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Gerichtsgebühren, Maklerprovision, Grunderwerbsteuer) aufgeteilt in einen zum Bodenwert gehörenden Anteil und einen für die AfA relevanten Teil. Kosten der Finanzierung (einschließlich der Notar- und Grundbuchkosten für die Grundschuldbestellung) zählen nicht zu den Anschaffungs-, sondern zu den Werbungskosten.

Arbeitnehmersparzulage

Die Arbeitnehmersparzulage ist die staatliche Förderung der Vermögensbildung von Arbeitnehmern auf der Grundlage der Neuregelung des Vermögensbildungsgesetzes zum 1.1.1999.

Voraussetzung für die Gewährung der Arbeitnehmersparzulagen sind bestimmte Einkommensgrenzen, die nicht überschritten werden dürfen. Nach dem Vermögensbildungsgesetz darf das zu versteuernde Einkommen ab 1999 nicht mehr als 17.900 € bei Alleinstehenden bzw. 35.800 € bei Verheirateten betragen. Das entspricht etwa einem monatlichen Bruttolohn von etwa 1.585 € für Alleinstehende, 3.119 € für verheiratete Alleinverdiener und 3.682 € für verheiratete Alleinverdiener mit 2 Kindern.

Gefördert werden Sparer, wenn sie ihr Geld in Bausparverträge oder Beteiligungen investieren oder zur Entschuldung von Wohneigentum verwenden.

Wer die vermögenswirksamen Leistungen in Bausparverträge anlegt oder zur Entschuldung seines Wohneigentums verwendet, erhält 9% aus maximal 470 € (= 42,30 €). Bei Beteiligungen, die sich auf Anteilscheine an Aktienfonds, Aktien und Beteiligungen am eigenen Betrieb beziehen können, liegt der Fördersatz bei 18% aus höchstens 400 € (= 72 €). Die beiden Förderungen zu (9% und 18%) werden nebeneinander gewährt, so dass der Staat im Jahr bis zu 114,30 € ausschüttet.

Auflassung

Für die Eigentumsübertragung an einem Grundstück sieht das Gesetz (§ 925 Absatz 1 BGB) vor, dass Verkäufer und Käufer die Einigungserklärung (Auflassung) bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle (zum Beispiel: Notar) abgeben müssen. Damit allein tritt der Eigentumsübergang jedoch noch nicht ein. Hinzukommen muss noch die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch. In der Regel wird die Auflassung gleichzeitig mit der Beurkundung des Kaufvertrags erklärt. Möglich ist aber auch, dass zunächst der Kaufvertrag beurkundet und erst später die Auflassung erklärt wird.

Auflassungsvormerkung

Trotz des unterschriebenen Kaufvertrages ist der Käufer noch lange nicht neuer Eigentümer (hat noch kein dingliches Recht, weil die Eintragung ins Grundbuch längere Zeit dauert). Um seine Interessen zu schützen, lässt der Notar im Grundbuch die Auflassung vormerken, bis die endgültige Umschreibung im Grundbuch erfolgen kann.

Aufteilungsplan

Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Aufteilungsplan. Er entspricht in seinem Erscheinungsbild im Wesentlichen den für die Baugenehmigung erforderlichen Bau-, insbesondere Grundrisszeichnungen im Maßstab 1:100. In ihm werden die Sondereigentumseinheiten (Wohnungen, die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume, PKW-Stellplätze bzw. Garagen, gewerbliche Einheiten) in jeweils aufsteigender Nummernfolge bezeichnet und oftmals mit farblichen Abgrenzungslinien dargestellt. Balkone und Loggien (nicht dagegen ebenerdige Terrassen) müssen in die farbliche Umrandung einbezogen werden, damit ihr Sondereigentumscharakter eindeutig wird. Die Nummern sind Bezugsgrundlage für die Bestimmung des Sondereigentums in der Teilungserklärung. Das Merkmal der Abgeschlossenheit muss sich aus der Darstellung im Aufteilungsplan ergeben. Dieser muss das Gesamtgebäude erfassen. Der Aufteilungsplan ist der Teilungserklärung bzw. der Urkunde über die vertragliche Einräumung von Sondereigentum als Anlage beizufügen und wird damit Bestandteil der Grundakte.

Auszahlungskurs

Hypothekendarlehen werden oft nicht 100% ausgezahlt, sondern zu einem geringeren Kurs, dem Auszahlungskurs

Bauabzugssteuer

Mit dem "Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe" vom 31.08.2001, BStBl 2001 I, 602 wurde ein Steuerabzug zur Sicherung von Steueransprüchen bei Bauleistungen eingeführt.

Ab dem 01.01.2002 müssen Auftraggeber von Bauleistungen in Deutschland einen Steuerabzug in Höhe von 15% der zu zahlenden Rechnung für eine Bauleistung vornehmen, wenn nicht eine vom zuständigen Finanzamt ausgestellte Freistellungsbescheinigung vorliegt. Der Auftraggeber einer Bauleistung ist verpflichtet, den Steuerabzug von der Gegenleistung der Bauleistung vorzunehmen, wenn er

1. Unternehmer im Sinn des § 2 UStG ist (dies gilt auch, wenn er sog. Kleinunternehmer ist oder nur steuerfreie Umsätze ausführt),
2. ein Auftraggeber ist, der nur Umsätze aus der Vermietung von Wohnungen erzielt und mehr als zwei Wohnungen vermietet oder
3. juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Die Bagatellgrenze: Die Bagatellgrenze für die Bauabzugssteuer gilt jeweils für ein Jahr und je Bauleistenden.

Ist der Auftraggeber Vermieter von Wohn- und Gewerbeflächen und übt er daneben keine weiteren unternehmerischen Tätigkeiten aus, beträgt die Bagatellgrenze für diesen Kleinunternehmer 15.000 €.

In den übrigen Fällen liegt die Bagatellgrenze bei 5.000 Euro.

Ist die Bagatellgrenze nicht überschritten, ist kein Steuerabzug (und damit auch nicht die Vorlage einer Freistellungsbescheinigung) notwendig.

Bei mehreren Aufträgen mit dem gleichen Bauleistenden im Jahr ist eine Jahresprognose anzustellen.

Baufertigstellungsversicherung

Diese Versicherung übernimmt Mehrkosten, die entstehen, wenn ein Bauunternehmen während der Bauphase zahlungsunfähig und ein Insolvenzverfahren eingeleitet wird. Die Mehrkosten ergeben sich aus der Beauftragung eines oder mehrerer anderer Unternehmen zur Fertigstellung.

Jedoch ist diese Versicherung unnötig, wenn Ihr Baupartner seine Sicherheitsleistungen erbringt, also eine Vertragserfüllungs- und eine Gewährleistungsbürgschaft vorweisen kann.

Baugenehmigung

Das nach der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes vorgeschriebene förmliche Verfahren für die Genehmigung einer Baumaßnahme, ohne die mit der Durchführung des Baus nicht begonnen werden darf. In einigen Bundesländern ist für gewisse Baumaßnahmen, z. B. unter bestimmten Voraussetzungen beim Wohnungsbau, die einfache Bauanzeige ausreichend.

Bauhelferversicherung

Diese Versicherung ist nur notwendig, wenn Sie Eigenleistung erbringen wollen. Üblich ist, dass Freunde und Bekannte Ihnen bei der Erbringung dieser Eigenleistung helfen. Diese müssen dann von Ihnen bei der Bau-Berufsgenossenschaft (BauBG) gemeldet werden und sind beitragspflichtig! Der Beitrag richtet sich nach der Menge der geleisteten Arbeitsstunden (in den alten Bundesländern ca. 1,50 € und in den neuen Bundesländern ca. 1,20 € je geleisteter Arbeitsstunde). Der Versicherungsschutz durch die Bau-Berufsgenossenschaft ist allerdings nicht besonders umfangreich. Sie als Bauherr und Ihr Ehepartner sind z.B. nicht versichert und können sich freiwillig privat oder auch bei der BauBG versichern. Eine Bauhelferversicherung gibt Ihnen und Ihren Helfern einen erweiterten Versicherungsschutz im Falle eines Unfalls.

Bauherrenhaftpflicht

Grundsätzlich besteht für den Bauherren das Haftungsrisiko, denn er schafft durch sein Vorhaben eine Gefahrenquelle für sich und andere. Entstehen Schäden durch das Bauvorhaben, kann der Bauherr von Dritten in Anspruch genommen werden. Dies ist auch der Fall, wenn er sachverständige Personen, wie Unternehmer, Handwerker oder Architekten, beauftragt hat. Er wird nicht von seiner eigenen Sorgfaltspflicht befreit. Hier hilft während der gesamten Projektzeit die Bauherrenhaftpflichtversicherung weiter. Denn sie schützt vor möglichen Ansprüchen, wenn der entstandene Schaden durch das Bauvorhaben eingetreten ist. Beispielsweise, wenn die Grube unzureichend abgesichert wurde, herabfallendes Baumaterial Passanten oder parkende Autos beschädigt. Nach der Fertigstellung sollte dann eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

Baukindergeld

Siehe → Kinderzulage

Bauleistungen

Dies sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen.

Bauleistungsversicherung / Bauwesenversicherung:

Diese "Vollkasko-Versicherung" schützt Sie vor Schäden während der Bauzeit. Versichert sind allgemein unvorhergesehene Beschädigungen oder Zerstörungen von Leistungen durch höhere Gewalt, der so genannte Bauunfall während der Bauzeit.

Versichert sind 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

Versicherte Leistungen sind:

Schadensgutachterkosten
Baugrund und Bodenmassen
Aufräumungskosten
Unvorhergesehene Schäden
Schäden im Bergbauegebiet
Gefahr des Aufschwimmens
Innere Unruhen, Streik, Aussperrung
Schäden durch Leitungswasser und Sturm an fertig gestellten Bauteilen

Baunebenkosten

Summe der Kosten, die bei der Errichtung von Bauten zusätzlich neben den Baukosten aufgewandt werden müssen, z. B. Architektenhonorar, Kosten der Statiker und Prüfingenieure, Gebühren für das Baugenehmigungsverfahren und für amtliche Prüfungen (z. B. Bauabnahmen). Die Kosten können zusätzlich zu den reinen Baukosten zwischen 10 % und 20 % der Gesamtkosten ausmachen.

Bauspardarlehen

Bauspardarlehen sind Darlehen von Bausparkassen, auf die der Bausparer einen Anspruch hat, wenn er die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt. Der Bausparzins liegt in der Regel zwischen 4,5% und 5%. Die Regellaufzeit liegt zwischen 10 und 11 Jahren. Die Höhe der Annuität richtet sich nach dem gewählten Tarif und bewegt sich zwischen 3% und 10% der Bausparsumme je Monat. In den Standardtarifen beträgt die Monatsrate, die an die Bausparkasse abzuführen ist, 6% der Bausparsumme. Die für die Zuteilung zu erreichende Bewertungszahl wird nach einem "Zeit-mal-Geld-System" ermittelt.

Bausparguthaben

Ist das sich anhäufende Guthaben auf dem Bausparkonto. Hier werden die eingezahlten Sparbeiträge und die Zinsen dem Bausparer gutgeschrieben.

Bausparsofordarlehen

Ein Bausparsofordarlehen bedarf des Abschlusses eines Bausparvertrages, wird bis zur Zuteilung des Bausparvertrages gewährt und mit der zugewiesenen Bausparsumme abgelöst.

Bausparsumme

Die Bausparsumme ist der Betrag, über den ein Bausparvertrag abgeschlossen wird. Sie setzt sich aus dem Bausparguthaben und dem Bauspardarlehen zusammen und wird ausgezahlt, wenn der Vertrag die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt.

Bauspartarif

Kennzeichnend für den Tarif eines Bausparvertrages sind die Höhe der Spar- und Tilgungsbeiträge, Gebühren und Entgelte (z.B. Abschluss- und Darlehensgebühren), Höhe der Guthaben- und Darlehenszinsen und die Bestimmungsgrößen für die Zuteilung, z.B. Mindestansparzeit und Mindestansparsumme.

Bausparvertrag

Nach dem Abschluss eines Vertrages mit einer Bausparkasse erwirbt der Bausparer nach Leistung von Sparbeiträgen, auch Bauspareinlagen genannt, einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens. Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Summe abgeschlossen, die die Bezugsgröße für die Spar- und Tilgungsbeiträge und die Mindestansparung ist. Nach Zuteilung des Bausparvertrages erhält der Bausparer die Bausparsumme, bestehend aus seinem angesparten Guthaben und dem Bauspardarlehen, ausgezahlt.

Bauträger

Bauträger sind Unternehmen, die Grundstücke erwerben und schlüsselfertig bebauen, um die entstandenen Immobilien Interessenten direkt zum Kauf oder über zwischengeschaltete Vertriebsnetze oder Maklerunternehmen anzubieten.

Bauzeitinsen

Bauzeitinsen ist der Begriff für die während der Bauzeit anfallenden Zinsen auf die Teilauszahlungen des Darlehens. Sie entstehen üblicherweise bei kreditfinanzierten Neubauprojekten, bei denen die Darlehensauszahlung nach Baufortschritt erfolgt.

Bebauungsplan

Das klassische Instrument zur Ordnung des Baugeschehens ist der Bebauungsplan. Er ist eine kommunale Satzung, die durch die Gemeinde beschlossen wird. Der Bebauungsplan kann entweder auf der "grünen Wiese" eingesetzt werden, um dort eine erstmalige Bebauung zu ermöglichen, er kann aber auch für bereits bebaute Ortsteile aufgestellt werden, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Wenn ein Bebauungsplan Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, nennt man ihn einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Zulässigkeit eines Vorhabens wird dann allein anhand dieses Bebauungsplans beurteilt: Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht und wenn die Erschließung gesichert ist. Andere Bebauungspläne, die weniger Festsetzungen enthalten, sind auch möglich und oft zweckmäßig. Man nennt sie einfache Bebauungspläne. Vorhaben dürfen auch diesen Bebauungsplänen nicht widersprechen; ergänzend sind aber die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder über das Bauen im Außenbereich heranzuziehen. Jede Gemeinde hält ihre Bebauungspläne zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit bereit.

Beleihung

Der Beleihungswert ist nach §12 des Hypothekendarlehensgesetzes ein Wert, der den Verkaufswert nicht übersteigen darf und bei dem nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag berücksichtigt werden dürfen, welches das Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig gewähren. Den Beleihungswert stellt ein Sachverständiger fest. Die Höhe beträgt in der Regel 70% bis 90% des Preises, der für ein Objekt zu erzielen ist. Als Sicherheit für die Vergabe eines Darlehens für den Kauf oder Bau von Immobilien dient das zu finanzierende Grundstück selbst. Die maximale Kredithöhe richtet sich nach dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze des Objekts. Der Beleihungswert ist Ausgangswert für die Beleihungsgrenze. Um die Forderung des Gläubigers dinglich abzusichern, wird das zu beleihende Objekt mit einer Grundschuld belastet. Darlehen

von Realkreditinstituten, die die Beleihungsgrenze überschreiten, sind keine Realkredite, sondern gedeckte Personenkredite.

Beleihungsgrenze

Für die Beleihungsgrenze ist der Beleihungswert der Ausgangswert. Diese Grenze liegt beim Realkredit bei $\frac{3}{5}$ (=60%) des Beleihungswertes. Bei Bauspardarlehen, deren dingliche Absicherung üblicherweise nachrangig erfolgt, liegt die Beleihungsgrenze bei 80% des Beleihungswertes.

Beleihungswert

Das ist der nach den Grundsätzen des Kreditinstitutes festgelegte Wert eines Hauses. Er entspricht bei Neubauten etwa 70 % - 80 % der angemessenen Bau- und Bodenkosten.

Bereitstellungszinsen

Geldgeber verlangen Bereitstellungszinsen, wenn das Darlehen nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgerufen wird. Die Zeitspannen, innerhalb derer die Bereitstellungszinsen fällig werden, variieren sehr. Einige Kreditgeber verlangen sie bereits nach einem Monat, andere gedulden sich bis zu neun Monaten. Da Bereitstellungszinsen nicht in die Effektivzinsberechnung eingehen, können sie besonders für Bauherren, die ihr Darlehen nach Baufortschritt abrufen, teuer werden. Deshalb sollte der Kreditnehmer die Fälligkeit (möglichst spät nach Darlehenszusage) und Höhe dieser zusätzlichen Kosten rechtzeitig verhandeln. Die Höhe der Bereitstellungszinsen kann bis zu 0,25% der Darlehenssumme pro Monat betragen.

Besitzübergang

Mit der Eintragung ins Grundbuch werden Sie Eigentümer einer Immobilie. Der Besitzübergang ist jedoch schon mit dem im Kaufvertrag bestimmten Zeitpunkt vollzogen. Er bezieht sich auf die tatsächliche Sachherrschaft (ab diesem Zeitpunkt stehen dem Käufer sämtliche Einnahmen z.B. Mieteinnahmen, Zinserträge etc. zu; gleichzeitig trägt er die Lasten der Immobilie z.B. Betriebskosten und Grundsteuern) an der Immobilie, während der Eigentumsübergang den Wechsel der Rechtsinhaberschaft kennzeichnet.

Betriebskosten

Betriebskosten", so heißt es im § 27 der II. Berechnungsverordnung (II.BV), "sind diejenigen Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes (...) laufend entstehen". Die Betriebskostenarten sind in der Anlage 3 dieser Verordnung aufgeführt. Danach umfassen die kalten Betriebskosten die Kosten:

- * der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)
 - * der Wasserversorgung
 - * der Entwässerung
 - * für den Betrieb des Fahrstuhls (wenn vorhanden)
 - * der Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - * der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 - * der Gartenpflege
 - * der Hausbeleuchtung
 - * der Schornsteinreinigung
 - * der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - * für den Hauswart
 - * für den Betrieb der Antennen oder des Breitbandkabelnetzes
 - * für den Betrieb maschineller Wascheinrichtungen
- Hinzu kommt: die Position "Sonstige Betriebskosten" (so die Kosten von für Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Darunter werden z.B. auch Wartungskosten von

Gasdurchlauferhitzern oder Gasetagenheizungen umgelegt). Zusätzlich kann im sozialen Wohnungsbau der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 % der Betriebskosten fordern. Neben diesen "kalten" Betriebskosten gibt es noch die "warmen" Betriebskosten - also die Kosten für zentrale Heizung und Warmwasserversorgung sowie die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen.

Courtage

Siehe → Maklergebühr

Damnum

Damnum ist der Oberbegriff für das Darlehensauf- und Darlehensabgeld und ergibt sich aus der Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und Auszahlungsbetrag eines Kredites. Wird somit ein Damnum als Darlehensaufgeld vereinbart, erhöht sich der Rückzahlungsbetrag um das Aufgeld. Als Darlehensabgeld vereinbart, verringert sich der Auszahlungsbetrag um das Abgeld. Das Damnum ist wie eine Zinszahlung zu behandeln. Unterschiedliche steuerliche Konsequenzen ergeben sich für den Darlehensgeber und für den Darlehensnehmer. Zudem ist bei der steuerrechtlichen Beurteilung des Damnum zu unterscheiden, ob es sich um einen privaten oder um einen betrieblichen Kredit handelt.

Damnum (betrieblich): Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich: Für das Damnum, das bei Auszahlung des Kredites einbehalten wurde, ist ein Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden. Dieser muss entsprechend der Darlehenslaufzeit aufgelöst werden. Beim Darlehensgeber ergibt sich ein Ertrag (Betriebseinnahme) und beim Darlehensnehmer dem entsprechend ein Aufwand (Betriebsausgabe). Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung: Beim Darlehensgeber ist das Damnum als Zinseinnahme den Betriebseinnahmen zuzurechnen. Die Einnahme ist bei Zufluss des Geldes zu erfassen. Beim Darlehensnehmer liegt eine sofort abzugsfähige Betriebsausgabe vor, die entsprechend dem Abflussprinzip bei Verausgabung des Geldes zu erfassen ist. Wird mit dem Kredit ein Wirtschaftsgut erworben, gehört das Damnum nicht zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, sondern zu den Finanzierungskosten.

Damnum (privat): Der private Darlehensgeber hat das Damnum im Jahr des Zuflusses als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu erfassen. Der private Darlehensnehmer kann das Damnum (Kreditzins) nur steuerlich absetzen, wenn es mit der Erzielung von Einkünften im Zusammenhang steht. Dies ist zum Beispiel gegeben, wenn mit diesem Kredit ein Haus zum Zweck der Vermietung erworben wird.

Denkmal

Für die Klassifizierung eines Gebäudes als Denkmal sind die jeweiligen landesrechtlichen Denkmalschutzvorschriften (Landesdenkmalschutzgesetz) maßgebend. Wird ein Gebäude oder ein Gebäudeensemble als Denkmal klassifiziert, so können steuerliche Förderungen in Anspruch genommen werden.

Denkmal Afa

Mit dem "Gesetz zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus und zur Ergänzung des Steuerreformgesetzes 1990" (7.12.1989) wurden vom Gesetzgeber neuer Fördervorschriften im Einkommensteuergesetz fixiert. Insbesondere werden dadurch Denkmäler und Gebäude in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsgebieten gefördert. Eine steuerliche Berücksichtigung der Aufwendungen für Denkmale wird durch einen Abzug von der Bemessungsgrundlage erreicht.

Steuerbegünstigung für vermietete Baudenkmale - erhöhte Absetzung (§ 7i EStG) - Rechtslage bis zum 31.12.2003: Bis zu 10 Prozent der Herstellungskosten sind im Jahr der Herstellung und in den nachfolgenden neun Jahren absetzbar. Das begünstigte Gebäude darf nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Rechtslage ab 1.1.2004 (Maßnahmen die

nach dem 31.12.2003 begonnen haben.): Für die ersten 8 Jahre können nur noch 9 Prozent und für die folgenden vier Jahre nur noch 7 Prozent abgeschrieben werden.
Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale (§ 10f EStG)
Rechtslage bis 31.12.2003: Aufwendungen für das eigene genutzte Gebäude können im Jahr der Baumaßnahme und in den folgenden neun Jahren zu 10 Prozent als Sonderausgaben abgesetzt werden. Rechtslage ab 1.1.2004: Der Sonderausgabenabzug kann für 10 Jahre genutzt werden und beträgt nur noch 9 Prozent der begünstigten Aufwendungen. Daher können nur noch 90 Prozent der Aufwendungen steuermindernd abgesetzt werden.
Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter (§ 10g EStG) Rechtslage bis zum 31.12.2003: Gefördert werden Kulturgüter die weder zu eigenen Wohnzwecken noch zu Erzielung von Einkünften genutzt werden. Bis zu 10 Prozent der Aufwendungen können als Sonderausgaben abgezogen werden. Rechtslage ab dem 1.1.2004: Für 10 Jahre können jährlich 9 Prozent als Sonderausgaben geltend gemacht werden.
Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalern (§ 11b EStG): Der Erhaltungsaufwand kann sofort in voller Höhe als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden.

Denkmalschutz

Über die Einordnung einer Immobilie als Baudenkmal entscheidet das örtliche Denkmalschutzamt nach den entsprechenden landesrechtlichen Denkmalschutzvorschriften. Die Unterschutzstellung bewirkt, dass bestimmte Bau-, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden müssen. Die Herstellungskosten werden durch erhöhte Absetzungen steuerlich gefördert oder durch die Denkmalschutzbehörde bezuschusst.

Dienstbarkeiten

Das deutsche Sachenrecht unterscheidet verschiedene Dienstbarkeiten an Grundstücken:

- * den Nießbrauch als umfassendes Nutzungsrecht
- * die dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zustehende Grunddienstbarkeit
- * die einer bestimmten Person zustehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- * das Dauerwohnrecht und das Dauernutzungsrecht nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz

Disagio

Disagio ist der Differenzbetrag zwischen Darlehenssumme und Auszahlungssumme. Ein Disagio von 5% bedeutet beispielsweise, dass von einem Kredit nur 95% ausgezahlt werden, aber 100% zurückgezahlt werden müssen. Bei einem Disagio handelt es sich um vorweggenommene Zinsen oder Kreditbearbeitungsgebühren. Für Selbstnutzer lohnt sich ein Disagio in der Regel nicht, da es keine steuerlichen Wirkungen entfalten kann. Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehört es zu den Werbungskosten. Wenn vor Ablauf der Zinsbindungsdauer das Darlehen zurückbezahlt und damit das Disagio noch nicht verbraucht ist, führt die Rückvergütung dieses Disagiotails aber wieder zu einem zu versteuernden Einkommen.

Effektivzins

Mit dem Effektivzins ist der effektive Jahreszins gemeint. Dieser stellt die als jährlicher Prozentsatz anzugebenden Gesamtkosten eines Kredits dar. Er weicht in der Regel von dem im Kreditvertrag enthaltenen Nominalzins ab. Bei Darlehen, deren Konditionen sich nicht auf die gesamte Darlehenslaufzeit beziehen, spricht man von einem anfänglichen effektiven Jahreszins. Die Preisangabenverordnung verpflichtet die Geldgeber zur Angabe eines Effektivzinses und schreibt die Berechnungsmethode sowie die in die Berechnung einzubeziehenden Kostenbestandteile vor. Einzubeziehen sind danach insbesondere, Agio,

Disagio, Nominalzins, Bearbeitungsgebühren, Kreditvermittlungskosten und Prämien für Restschuldversicherungen.

Eigenheimzulage

Bei der Eigenheimzulage handelt es sich um eine steuerliche Begünstigung nach dem Eigenheimzulagegesetz.

Folgende Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage sind zudem nötig:

1. Das steuerlich begünstigte Objekt muss entgeltlich angeschafft oder hergestellt sein, das bedeutet, es darf sich nicht um eine Erbschaft oder Schenkung handeln.
2. Die Summe der positiven Einkünfte des Antragstellers im Jahr der Fertigstellung bzw. des Erwerbs und im Vorjahr zusammengerechnet darf den Betrag von 70.000 € bei Ledigen oder 140.000 € bei Verheirateten nicht überschritten haben. Kinder erhöhen die Grenzwerte um 30.000 € pro Kind.

Für Neubauobjekte gibt es keine Besserstellung! Der Fördersatz beträgt für einen Hauskauf oder -neubau sowie für Wohnungskauf oder -neubau 1.250 € pro Jahr und wird um 800 € je Kind erhöht.

Die Förderdauer beträgt 8 Jahre. Eine Familie mit zwei Kindern erhält somit maximal 22.800

Eigenkapital

Eigenkapital ist der wichtigste Bestandteil für Ihr Bauvorhaben. Zu Ihrem Eigenkapital gehören in erster Linie Guthaben oder Barvermögen, die Ihnen zur Verfügung stehen. Für das Finanzierungsgespräch mit Ihrer Bank oder Sparkasse müssen Sie eine Übersicht Ihres Eigenkapitals zusammenstellen.

Eigenkapital: das sind

1. Barmittel und Guthaben auf Sparkonten,
2. Sparbriefe, Aktien, Wertpapiere, Investmentfonds,
3. Guthaben aus Bausparverträgen, einschl. Prämien und Zinsen,
4. in Kürze fällige Lebensversicherungen,
5. ein unbelastetes Grundstück, das Sie bebauen können,
6. unbelasteter Grundbesitz, den Sie verkaufen können,
7. ausstehende Geldforderungen, mit deren Rückzahlung Sie rechnen können,
8. vorgezogene Erbauszahlungen oder Schenkungen,
9. zinslose oder zinsgünstige Darlehen von Verwandten oder Ihrem Arbeitgeber.

Neben dem Eigenkapital an sich existiert noch der Eigenkapitalersatz. Als Eigenkapitalersatz gelten Eigenleistungen, die Sie beim Bau Ihres Eigenheims erbringen können. Um sie mit einem entsprechenden geldwerten Beitrag zum Eigenkapital zu berücksichtigen, sollten Sie sich von Ihrem Architekten oder Baupartner eine Bestätigung über die von Ihnen zu erbringenden Leistungen erstellen lassen.

Eigenkapitalanteil

Der Eigenkapitalanteil ist der unverzichtbare Teil an Geldmitteln bei einer Baufinanzierung durch eine Bank. Er sollte zwischen 15 und 40% betragen. Da seine konkrete Höhe von der individuellen Situation, also von Ihrem persönlichen Haushaltsplan abhängt, ist eine Faustregel schwer anzuwenden. Prinzipiell gilt: Je geringer Ihr frei verfügbares Einkommen, um so höher sollte der Eigenkapitalanteil in Ihrem Vorhaben sein.

Eine detaillierte Einnahmen-Ausgabenrechnung macht Ihr Vorhaben sicher. Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses und der Bau eines Hauses sind keine alltäglichen Investitionen. Wohldurchdachte Finanzierungskonzepte machen ein derart umfassendes Vorhaben gut kalkulierbar. Als wichtige Grunlage dabei gilt Ihre private Bilanz.

Eigentümerversammlung

Sobald Sie eine Eigentumswohnung erworben haben, sind Sie nicht nur für Ihre eigenen vier Wände verantwortlich.

Zusammen mit Ihren Miteigentümern sind Sie auch für die Belange des Hauses bzw. das darin befindliche Gemeinschaftseigentum zuständig.

Für die Regelung gemeinschaftlicher Belange sieht das Wohneigentumsgesetz (WEG) die so genannte Eigentümerversammlung vor. Mindestens einmal im Jahr sollte die Eigentümergeinschaft zusammentreten, um gemeinschaftliche Beschlüsse über die Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres und über den Wirtschaftsplan des kommenden Jahres zu fassen.

Ebenfalls gemeinsam muss über Maßnahmen und Zeitpunkte von Instandhaltungen und Instandsetzungen wie z. B. Renovierungsarbeiten und Baumängelbeseitigung beraten werden.

Eigentumsübergang

Siehe → Besitzübergang

Eigentumswohnung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Gebäudes Eigentum an einer einzelnen Wohnung zu bilden. Rechtlich wird unterschieden zwischen dem Sondereigentum an der Wohnung selbst und dem dazugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum). Beide sind Bestandteile des Wohnungseigentums und untrennbar miteinander verbunden. Das bedeutet, dass beim "Verkauf" einer Eigentumswohnung neben dem Sondereigentum an der Wohnung selbst noch der entsprechende Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verkauft wird. Im Gegensatz zum Wohnungseigentum wird von Teileigentum dann gesprochen, wenn es sich um Sondereigentum handelt, welches nicht zu Wohnzwecken dient (zum Beispiel: Laden- und Büroräume).

Elementarschadenversicherung

Schäden durch Naturereignisse, darunter fallen beispielsweise Erdbeben, Erdsenkungen, Erdbeben, Erdrutsch, Lawinen und Schneedruck, sind durch eine Elementarschadenversicherung zu versichern. Diese ist eine Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung, kann jedoch nicht in jeder Region abgeschlossen werden!

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht (auch Erbpacht) ist - aus der Sicht des Erbbauberechtigten - das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstücks eines fremden Eigentümers ein Bauwerk zu besitzen. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes "grundstücksgleiches Recht") und im Grundbuch wie ein Grundstück eingetragen. Es kann selbst belastet werden, z. B. mit Grundpfandrechten (Grundschild und Hypothek). Meist wird vereinbart, dass der Erbbauberechtigte an den Eigentümer des Grundstücks eine einmalige Gegenleistung oder monatliche Zahlungen (den sog. Erbbauzins) leisten muss. Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist in Deutschland die Verordnung über das Erbbaurecht (*ErbbauVO*) vom 15. Januar 1919 in der jeweils gültigen Fassung.

Das Erbbaurecht wird durch Einigung von Eigentümer und Erbbauberechtigtem und Eintragung im Grundbuch begründet. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit (in der Praxis häufig 99 Jahre). Der Erbbauberechtigte darf nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht das errichtete Gebäude vom Grundstück entfernen, sondern erhält nur eine Vergütung für den Gebäudewert.

In der Praxis wird das Erbbaurecht als Instrument im städtischen Siedlungsbau eingesetzt. Der Eigentümer von Grund und Boden (meist die politische Gemeinde selbst) schafft Bauplätze durch Einräumung von Erbbaurechten. Dadurch wird dem Bauwilligen erspart, den Bauplatz kaufen zu müssen.

In der Praxis wird das Erbbaurecht als Instrument im städtischen Siedlungsbau eingesetzt. Der Eigentümer von Grund und Boden (meist die politische Gemeinde selbst) schafft Bauplätze durch Einräumung von Erbbaurechten. Dadurch wird dem Bauwilligen erspart, den Bauplatz kaufen zu müssen.

Erbbaurechtverträge laufen in der Regel zwischen 50 und 99 Jahren. Das Erbbaurecht kann veräußert und vererbt werden (daher auch der Name: Erbbaurecht). Veräußerungen und bauliche Erweiterungen bedürfen der Zustimmung des Grundeigentümers.

Erbbauzins

Unter Erbbauzins versteht man die wiederkehrenden Leistungen eines Entgeltes für die Bestellung eines Erbbaurechts. Die Erbbauberechtigten zahlen statt eines Kaufpreises diesen Erbbauzins. Er muss für die ganze Erbbaupzeit im Voraus bestimmt sein und beträgt jährlich zwischen 3 und 5 % des Grundstückswertes. Ein gleitender Erbbauzins kann nur durch Vormerkung gesichert werden. Er steht, wenn er dinglich gesichert ist, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zu.

Erhaltungsaufwand

Zum Erhaltungsaufwand gehören die finanziellen Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung eines Gebäudes. Diese Aufwendungen entstehen Ihnen durch die gewöhnliche Nutzung Ihres Hauses. Zu diesen Aufwendungen gehört auch Aufwendung für die Erneuerung von bereits vorhandenen Gebäudeteilen. Die Aufwendungen für die Erhaltung Ihres Objektes können Sie regelmäßig im Jahr ihrer Entstehung als Betriebsausgaben abziehen.

Beispiele für die Erhaltung eines Gebäudes sind: - Austauschen Ihrer Fenster, Holz- gegen Aluminiumfenster, Einfach- gegen Doppelverglasung.

- Ersetzen der mit Kohle beheizten Einzelöfen durch einzelne Gasbrenner.
- Umstellen Ihrer Zentralheizung von Öl auf Holzpellets.
- Einbau einer Zentralheizung anstelle der Einzelofenheizung.
- Anschließen Ihrer Zentralheizung an eine Fernwärmeversorgung.
- Ersetzen eines vorhandenen Fahrstuhls durch einen modernen.
- Neueindecken des Daches.

Erschließungskosten

Diese umfassen Kosten für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung. Sie enthalten auch anteilige Kosten des Straßenbaus samt Gehweg und Beleuchtung, öffentlicher Grünflächen und der Kinderspielplätze sowie Lärmschutzanlagen. Erschließungskosten sind auch für das Telefon- und Kabelfernsehnetz zu entrichten. Üblicherweise muss der Eigentümer sich daran mit bis zu 90% beteiligen.

Fertigstellungsbürgschaft

Siehe → Vertragserfüllungsbürgschaft

Feuerrohbauversicherung

Auch ein Rohbau muss gegen Schäden durch Brand, Blitz oder Explosionen versichert sein. Manche Banken vergeben teilweise keine Kredite, wenn das Bauvorhaben nicht schon im Vorfeld gegen diese Schäden abgesichert ist. Deshalb sollte der Bauherr eine entsprechende Feuerrohbauversicherung abschließen.

Hinweis! Da für das fertige Haus eine Wohngebäudeversicherung abzuschließen ist, empfiehlt es sich, diesen Vertragsabschluss etwas vorzuziehen. Für den Bauherrn ist wichtig, dass hier für die ersten sechs Monate der Rohbauzeit auch eine Feuerrohbauversicherung mit eingeschlossen ist. Auf Antrag kann diese um weitere sechs Monate verlängert werden. Ist das Gebäude bezugsfertig, setzt dann der vorher abgestimmte Deckungsumfang der Wohngebäudeversicherung ein. Die Wohngebäudeversicherung umfasst sowohl Leitungswasserschäden, wie Rohrbrüche und Frostschäden, als auch Sturmschäden. Wenn der Bauherr sich nach der Fertigstellung auch zusätzlich vor Überschwemmungen des Grundstückes, Erdbeben, Erdsenkungen, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck und Lawinen schützen möchte, so muss er eine erweiterbare Elementarschadenversicherung vereinbaren.

Flächenberechnung

Die Flächenberechnung bezieht sich entweder auf die Bestimmungen der 2. Berechnungsverordnung (II. BV) oder auf die DIN 277. So werden beispielsweise Balkonflächen in der Wohnfläche nur zur Hälfte angerechnet.

Fördergelder

Je nach Bundesland gibt es unterschiedliche öffentliche Fördermittel für verschiedene Vorhaben. Die öffentlichen Fördergelder werden im Allgemeinen als zinsgünstige Darlehen verliehen. Dabei sind Einkommensgrenzen und ein gewisser Eigenanteil zu beachten. Allgemein gilt: Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel. Für die Bewilligung ist eine rechtzeitige Antragstellung notwendig und zwar vor Beginn der Baumaßnahmen. Erkundigen Sie sich nach den jeweiligen Fristen.

Das Landesbauprogramm von z.B. Baden-Württemberg fördert:
ökologisches und innovatives Bauen;
kostengünstiges Bauen;
den Kauf eines Reihenhauses zur Eigennutzung in ausgewählten Gebieten innerhalb des Programms "Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen";
den Kauf eines neuen Familienheimes mit nicht mehr als 120 m² Wohnfläche;
den Kauf von vorhandenem Wohnraum;
Ausbau, Umbau und Erweiterung von Wohnraum;
den klassischen Neubau.

Freigaberversprechen

Wenn auf einem Grundstück eine Belastung in Form einer Grundschuld eingetragen wurde, bedarf es eines Freigaberversprechens der Bank. Mit dem Freigaberversprechen verpflichtet sich die Bank, die Belastung eines Grundstückes einem anderen Gläubiger zur Verfügung zu stellen bzw. freizugeben. Dies tut sie natürlich nur unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Gegenwert an das Kreditinstitut gezahlt wurde.

Gebäudeversicherung

Siehe → Wohngebäudeversicherung

Gemeinschaftseigentum

Zum gemeinschaftlichen Eigentum, auch Gemeinschaftseigentum genannt, gehören u.a. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind. Jedem

Wohnungseigentümer gehört ein Teil an diesen Dingen. Das Gemeinschaftseigentum umfasst z. B. Grund und Boden, Dach und Dachstuhl, Treppen, Fahrstühle, Gas-, Strom- und Wasserleitungen bis zur Wohnung. Es wird von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich verwaltet und instand gehalten.

Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist eine Art Grundgesetz innerhalb einer Eigentümergemeinschaft von z.B. Wohneigentum. Die Gemeinschaftsordnung wird von den Eigentümern beschlossen. In ihr können die Eigentümer in Anlehnung an das Wohnungseigentumsgesetz eigene Regeln definieren, wie z.B. Stimmrechteverteilung, Nutzung der Wohnanlage oder Sondernutzungsrechte.

Gewährleistungsbürgschaft

Diese Bürgschaft sollten Bauunternehmer, Fertighausanbieter und Bauträger immer vorweisen bevor sie einen Auftrag erhalten können. Die Gewährleistungsbürgschaft stellt sicher, dass ein Bürge für die Kosten der Beseitigung von innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängeln einsteht, falls die ausführende Baufirma mittlerweile insolvent geworden ist. Bürge sollte stets die Bank der jeweiligen Baufirma sein (bei Verträgen nach VOB ist dies sogar vorgeschrieben). Andere Bürgen stellen ein Sicherheitsrisiko dar.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Register aller Grundstücke, aus dem sich auch die auf das Grundstück bezüglichen dinglichen Rechtsverhältnisse ergeben. Es gibt insbesondere darüber Auskunft, wer Eigentümer des jeweiligen Grundstückes ist. Das Grundbuch wird bei den Amtsgerichten geführt. Um eine Eintragung zu veranlassen, müssen Sie sich mit einem schriftlichen Antrag an das Grundbuchamt wenden, was in der Regel durch den Notar erfolgt. Das Grundbuchamt legt für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt an und nicht für jeden Eigentümer. Dieses Grundbuchblatt stellt das Grundbuch dar. Im Grundbuch bleiben alle Eintragungen sichtbar. Soll eine Eintragung gelöscht werden, wird dies entsprechend im Grundbuch vermerkt. Die alte Eintragung bleibt jedoch im Grundbuch sichtbar. Sie wird lediglich rot unterstrichen, was bedeutet, dass sie gelöscht wurde. Das Grundbuch gibt lediglich - außer den tatsächlichen Angaben des Bestandsverzeichnisses - die dinglichen Rechtsverhältnisse wieder. Nicht entnehmen können Sie aus dem Grundbuch, ob das Grundstück vermietet oder verpachtet ist, oder ob ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht besteht.

Für Eintragungen, Löschungen und Besitzumschreibungen werden Gebühren fällig, die zwischen 0,3 und 0,5 Prozent des Immobilienwertes ausmachen.

Das Grundbuch ist in vier Abteilungen unterteilt.

Bestandsverzeichnis: Daraus geht hervor, um welches Grundstück es sich handelt, wo es genau liegt und wie groß es ist.

I. Abteilung: Hier ist der aktuelle Eigentümer eingetragen bzw. die Auflassungsvormerkung für den Käufer)

II. Abteilung: Daraus gehen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten Dritter (Geh- Fahr und Leitungsrechte oder Wohnrechte bzw. Sanierungsrechtliche Maßnahmen der Stadt) hervor.

III. Abteilung: Gibt Auskunft darüber, wie hoch das Grundstück belastet ist und wer der Gläubiger ist.

Grundbuchamt

Das Grundbuchamt ist eine vom zuständigen Amtsgericht des Kreises oder Bezirks geführte Abteilung, welche direkt im Amtsgerichtsgebäude oder in einem eigenen Amtsgebäude zu finden ist. Es führt die Grundbücher für alle im Amtsgerichtsbezirk liegenden Grundstücke.

Grunderwerbsteuer

Für den Erwerb von inländischen Grundstücken ist Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % der Gegenleistung, zu der neben dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis auch sonstige Leistungen des Erwerbers (z.B. Übernahme von Hypotheken, Nießbrauchsrechten etc.) gehören. Bei Grundstückskäufen gilt der Abschluss des notariellen Kaufvertrages als Erwerbsvorgang im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes. Aus diesem Grunde ergeht der Grunderwerbsteuerbescheid nach Abschluss des Kaufvertrages. Die Steuer wird einen Monat nach Bekanntgabe des Grunderwerbsteuerbescheides fällig. Das Datum des Eigentumsübergangs oder der Übergabe des Objektes haben folglich keine Auswirkung auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der Grunderwerbsteuer.

Grundpfandrecht

Unter Grundpfandrechten sind Sicherungsrechte an einem Grundstück zu verstehen, die normalerweise als Sicherheit für ein Darlehen eingeräumt werden. Eine Bank wird ein Darlehen erst dann ausbezahlen, wenn ihr der Bauherr eine Sicherheit in Form eines Grundpfandrechts einräumt. In der Praxis wird meist eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eingetragen.

Grundschuld

Sie sichert für Geldgeber das Darlehen ab und wird nach bestimmter Rangfolge in Abteilung 3 des Grundbuchs eingetragen. Soll sie am Ende gelöscht werden, so muss dies beantragt werden. Bei Zwangsversteigerung wird der Gläubiger im ersten Rang vor den nachrangigen Geldgebern (zum Beispiel Bausparkasse) bedient.

Grundschuldbestellung

Dies ist die notarielle Urkunde der erklärten Zustimmung eines Grundstückseigentümers zur Belastung seines Grundstücks mit einer Grundschuld, verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer auf Grundvermögen in jeder Form. Die Grundsteuer wird bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen berechnet, aber je nach Gemeinde in unterschiedlicher Höhe erhoben. Die Höhe ist im wesentlichen abhängig von dem Einheitswert und dem jeweiligen Hebesatz einer Gemeinde.

Hausgeld

Siehe → Wohngeld

Hausratversicherung

Rechnet man seinen Hausrat einmal zusammen, wird deutlich, welcher Wert in den eigenen vier Wänden steckt. Meist ist es sogar ein kleines Vermögen. Werden bei einem Einbruch Gegenstände beschädigt oder entwendet, ersetzt die Hausratversicherung diese bis zur Höhe der vereinbarten Versicherungssumme.

Aber wer weiß schon genau, welchen Wert sein gesamter Hausrat hat? Wegen dieser Unklarheit wird oft eine pauschale Versicherungssumme angeboten, die von 650 € je m² Wohnfläche ausgeht. Nehmen Sie diese pauschale Versicherungssumme in Anspruch, erhalten Sie von der Hausratversicherung als Belohnung den sogenannten "Unterversicherungsverzicht". Dies ist eine Klausel in ihrer Police, die besagt, dass der

Versicherer keine Abzüge vornimmt, wenn sich nach einem gemeldeten Schaden herausstellt, dass die vereinbarte Versicherungssumme deutlich niedriger war als der tatsächliche Wert Ihres Hausrats.

Ein Beispiel für den Fall einer Unterversicherung:

Angenommen der Wert Ihres gesamten Hausrats beträgt 60.000,00 €. Die Hausratversicherung wird jedoch nur mit 30.000,00 € abgeschlossen. Es sind also 50 % weniger versichert, als der gesamte Hausrat kostet. Kommt es nun zu einem Schaden im Wert von 2.000,00 €, kann der Versicherer die Schadensregulierung um genau diese 50 % kürzen. Ersetzt werden folglich nur 1.000,00 €.

Wenn Sie also keinen Überblick über den Wert Ihres Hausrats haben, sollten Sie besser die pauschalen 650 € pro m² versichern.

Können Sie den Wert Ihres Wohnungsinventars weitgehend nachvollziehen, sollten Sie ihn einmal detailliert ermitteln und dann auch nur diese Summe zuzüglich vorsorglicher 10% versichern.

Nicht zu vergessen sei Fahrraddiebstahl bei der Hausratversicherung mitzuversichern. Fahrräder sind auch bei Diebstahl außerhalb Ihres Hauses versichert, insofern sie angeschlossen und nicht über Nacht außerhalb Ihres Hauses und Grundstückes stehen gelassen werden.

Fast immer setzen die Versicherungen die Einhaltung von polizeilichen Einbruchschutzstandards voraus, die mit unter mit niedrigen Beiträgen belohnt werden.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten für ein Gebäude sind die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Gebäudes sowie für die Erweiterung oder für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende, wesentliche Verbesserung eines Gebäudes entstehen.

So können z.B. Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die üblicherweise zum Erhaltungsaufwand gehören, ausnahmsweise auch im Zusammenhang mit der Neuerstellung eines Gebäudes stehen, wenn das Gebäude so sehr abgenutzt ist, dass es unbrauchbar geworden ist und durch die Instandsetzungsarbeiten unter Verwendung der übrigen noch nutzbaren Teile ein neues Gebäude hergestellt wird. In diesem Fall spricht man von Vollverschleiß.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen bilden unabhängig von ihrer Höhe auch dann Herstellungskosten, wenn sie bei einer Aufstockung der Geschosse, einem Dachaufbau oder der Vergrößerung der nutzbaren Fläche entstehen. Die Vergrößerung der nutzbaren Fläche besteht auch dann, wenn Sie eine zuvor nicht vorhandene Dachgaube mit einer lichten Höhe von 2,30 m aufbauen, einen Balkon anbauen oder wenn Sie ein Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzen und dabei erstmals ausbaufähiger Dachraum entsteht.

Hypothek

Im Grundbuch eingetragenes Recht, sich im Fall der Nichtbezahlung oder -erfüllung am Grundbesitz zu befriedigen. Im Gegensatz zur Grundschuld setzt die Hypothek eine zugrundeliegende Forderung voraus, d.h. sie dient einem Gläubiger, in der Regel einer Hypothekenbank, als Sicherung für einen langfristigen Kredit.

Die Hypothek ist eine Pfandverschreibung auf immobile Güter zur Sicherung des Gläubigers (§§ 1113-1190 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). Eine 1. Hypothek bedeutet eine an erster Stelle im Grundbuch und damit eine an sicherster Stelle eingetragene (verbriefte) Forderung. Als Deckungsdarlehen für Pfandbriefe dürfen in der Regel nur erste Hypotheken genommen werden.

Die Hypothek ist ein heute kaum mehr vorkommendes Grundpfandrecht, das im BGB ausführlich geregelt ist. Geschätzt wird, dass lediglich 3% aller Grundpfandrechte noch Hypotheken sind.

Hypothekendarlehen

Als Hypothekendarlehen werden Darlehen bezeichnet, die durch Grundpfandrechte gesichert sind.

Aufgrund der hohen Sicherheit durch die Verpfändung der Immobilie sind Hypothekendarlehen eine der günstigsten Formen der Darlehensaufnahme.

Hypothekenpfandbrief

Wird eine Hypothek bestellt, fertigt das Grundbuchamt, falls dies nicht ausgeschlossen wird, einen Hypothekenbrief aus. Dies gilt auch für die Grundschuld. In dem Fall erwirbt der Gläubiger die Hypothek erst mit Übergabe des Briefes durch den Eigentümer oder, wie dies überwiegend vereinbart wird, durch das Grundbuchamt. Der Schuldner kann der Geltendmachung der Hypothek widersprechen, wenn der Brief nicht vorgelegt wird. Heute wird in der Regel die Erteilung eines Briefes (auch bei der Grundschuld) ausgeschlossen.

Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage ist eine vom Wohnungseigentümer regelmäßig zu zahlender Pauschalbetrag für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Zweck der Instandhaltungsrücklage ist es zu gewährleisten, dass die Mittel für größere Instandhaltungsmaßnahmen vorhanden sind. Die gezahlte Rücklage gehört zum Gemeinschaftseigentum.

Instandsetzungskosten

Hierbei handelt es sich um Kosten, die bei der Behebung von Schäden an einem Gebäude und dessen Einrichtungen entstehen. Zur Instandsetzung gehören auch die Ersatzbeschaffung notwendiger Teile in einwandfreiem Zustand, in wirtschaftlich vertretbarem Umfang sowie auch alle öffentlich rechtlich vorgeschriebenen baulichen Veränderungen. Schäden, die den Gebrauchswert eines Gebäudes, der Räume oder der Einrichtungen nicht unerheblich vermindern, können bei Bestehen von Mietverhältnissen zu Mietminderungen führen.

Kapitale Lebensversicherung

Ein Darlehen wird in der Regel von der Bedingung abhängig gemacht, eine Kapital-Lebensversicherung mit einer Laufzeit zwischen 12 und 30 Jahren abzuschließen. Ein solches Hypothekendarlehen wird auch als Festhypothek bezeichnet, bei dem die Tilgung gegen Abtretung der Kapital-Lebensversicherung ausgesetzt wird. Während der Laufzeit verringert sich das Schuldkapital nicht, d.h. Zinsen müssen stets auf den vollen Betrag gezahlt werden. Erst bei Fälligkeit der Kapital-Lebensversicherung erfolgt die Tilgung auf einmal.

Grundsätzlich lohnt es sich nur, eine bestehende Kapital-Lebensversicherung als Tilgungsersatz einzusetzen, wenn die Versicherungsrendite für die Restlaufzeit höher ist als der Darlehenszinssatz, der für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbart ist. Die monatliche Gesamtbelastung aus Zins- u. Prämienzahlungen sollte niedriger sein als bei einem vergleichbarem Tilgungsdarlehen.

Bei einer neu abzuschließenden Kapital-Lebensversicherung in Kombination mit einem tilgungsfreien Darlehen ist zu beachten, dass die Höhe der Ablaufleistung bei Vertragsschluss noch nicht feststeht. Auch besteht ein Zinsänderungsrisiko, wenn die Zinsbindefrist des Darlehens vor Fälligkeit der Lebensversicherung endet ohne dass inzwischen getilgt wurde. Der vorzeitige Ausstieg aus solcher Finanzierung, ob nun familiär-, finanziell- oder berufsbedingt ist besonders problematisch. Zum einen wegen der anfangs sehr schwachen bis sogar negativen Rendite und zum anderen wegen der besonders hohen Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung, da noch keine Tilgung

erfolgt ist. Im Normalfall (Selbstnutzung) lohnt sich dieser Finanzierungsbaustein nicht. Dies kann durch Steuerabsetzmöglichkeit bei Vermietung anders sein. Hier sollte ein Steuerfachmann zu Rate gezogen werden.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag verpflichtet den Verkäufer, das Eigentum an den Erwerber zu übertragen und den Erwerber, an den Verkäufer den Kaufpreis zu bezahlen. Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden. Wesentliche Bestandteile dieses Vertrages sind der Kaufpreis und die Definition des Kaufgegenstandes.

Kinderzulage

Für Familien mit Kindern ist die Kinderzulage eine zusätzliche Förderung, die zusammen mit der Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz gewährt wird. Sie beträgt 800 € pro Kind und Jahr während des achtjährigen Förderzeitraums. Die Kinderzulage ersetzt seit 1.1.1996 das Baukindergeld, das früher in Kombination mit dem Sonderausgabenabzug für selbstgenutztes Wohneigentum steuerlich geltend gemacht werden konnte.

Lastenfreistellungserklärung

Siehe → Pfandfreistellungserklärung

Maklergebühr

Um ein geeignetes Objekt zu finden, wird teilweise die Hilfe eines Maklers in Anspruch genommen. Dieser fordert für seine Dienste eine Maklerprovision, auch Courtage genannt, die sich meistens aus einem Prozentsatz des Objektkaufpreises errechnet. Die Maklergebühren variieren dabei regional. Das bedeutet für den Käufer, dass zum eigentlichen Kaufpreis noch die Maklergebühr hinzu kommt. Wenn auf dem Angebot nichts anderes ausgewiesen ist, ist diese vom Käufer zu tragen. Verdient und Zahlbar ist die Maklercourtage nach Unterzeichnung des notariell beglaubigten Kaufvertrages. Je nach Vereinbarung und Höhe der Kaufpreissumme kann diese bis zu 6% , zzgl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis betragen. Bei Mietverträgen sind es 2 Nettokaltmieten, zzgl. gesetzl. MwSt.

Mietgarantie

Bei einem Immobilienkauf zur Kapitalanlage wird dem Erwerber oft eine Mietgarantie über einen monatlichen Betrag und über einen bestimmten Zeitraum angeboten.

Mit dieser Garantie soll die Sicherheit der Mietzahlung gewährleistet sein. In den meisten Fällen bekommt der Käufer jedoch nicht eine qualitativ ausreichende Bankgarantie sondern nur die Garantie des Initiators, Bauträgers oder einer eigens zu diesem Zweck gegründeten Firma.

Neben der Bonität des Garantiegebers, die zumindest für die Zukunft nicht überprüfbar ist, sollte der Inhalt der Garantie von großer Bedeutung sein. Durch vertragliche Einschränkungen kann der eigentliche Sinn dieses Papiers verwässert werden.

Damit es nach Ablauf der Garantie kein böses Erwachen gibt, sollte sich eine Mietgarantie an den örtlichen, auf Dauer erzielbaren Mietpreisen und keineswegs darüber orientieren. Die Kosten für die Mietgarantie sind für die Garanten weitgehend kalkulierbar und sind in der Regel im Kaufpreis enthalten.

Miteigentumsanteil

Dies ist das Miteigentum an einer Immobilie zu bestimmten Teilen, z.B. das Miteigentum am Dach.

Negativattest

Das Negativattest ist eine Bescheinigung über den Verzicht auf das gesetzliche Vorkaufsrecht der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Jeder Gemeinde steht nach § 24 des Baugesetzbuches generell ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Die Ausübung dieses Rechts kann nur erfolgen, wenn der mit dem Grunderwerb verbundene Zweck dem Wohl der Allgemeinheit dient (zum Beispiel der Bau einer Umgehungsstraße zur Entlastung des Ortskernes). Die Gemeinde kann das gesetzliche Vorkaufsrecht nicht ausüben beim Erwerb von Wohnungseigentum oder Erbbaurechten.

Den Verzicht auf das Vorkaufsrecht erklärt die Gemeinde durch eine Bescheinigung, dem sog. Negativattest. Dieses muss dem Grundbuchamt vorliegen, damit der Eigentumswechsel in das Grundbuch eingetragen werden kann.

Nießbrauch

Nießbrauch ist ein Nutzungsrecht an einer Sache. So wird zum Beispiel durch Einräumung eines Nießbrauchs an einem Haus durch den Besitzer der Immobilie, einer anderen juristischen oder natürlichen Person das Rechts zur unentgeltlichen, teilentgeltlichen oder entgeltlichen Nutzung der Immobilie eingeräumt. Wird ein entgeltliches Nutzungsrecht vereinbart, sind Leistung und Gegenleistung ausgewogen. Bei einem teilentgeltlichen Nießbrauch ist der Wert des Nießbrauchs nur zum Teil ausgeglichen. Bei einem unentgeltlichen Nießbrauch liegt die Gegenleistung unter 10 Prozent des Nießbrauchswerts.

Zuwendungsnießbrauch

Hierbei räumt der Eigentümer am ganzen Grundstück oder an einem Teil des Grundstücks einem Dritten das Nutzungsrecht ein. Es kann aber auch ein Nießbrauch an den Erträgen aus dem Grundstück eingeräumt werden. Der Nießbrauch kann entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich erfolgen.

Unentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch: Vermietet der Nießbraucher das Grundstück, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Demgegenüber entstehen beim Eigentümer keine Einkünfte. Abschreibungen des Gebäudes kann der Nießbraucher nicht als Werbungskosten geltend machen, da keine Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Nießbraucher entstanden sind. Der Eigentümer kann die Abschreibung ebenfalls nicht ansetzen. Nachträgliche Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen können nur dann vom Nießbraucher als Werbungskosten angesetzt werden, wenn er diese Kosten auch tatsächlich zahlt.

Entgeltlicher Zuwendungsnießbrauch: Wird das Objekt durch den Nießbraucher vermietet, sind Einnahmen beim Nießbraucher als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen. Das Entgelt, das der Nießbraucher an den Eigentümer zahlt, ist für den Eigentümer eine Einnahme aus Vermietung- und Verpachtung. Diese Zahlungen sind für dem Nießbraucher Werbungskosten. Die Gebäudeabschreibung kann der Eigentümer geltend machen. Wer nachträgliche Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen (Eigentümer oder Nießbraucher) zahlt, kann diese Aufwendungen als Werbungskosten ansetzen.

Teilentgeltlicher Zuwendungsnießbrauch: Einnahmen sind wie beim entgeltlichen/ unentgeltlichen Nießbrauch anzusetzen. Werbungskosten können im Verhältnis Nießbrauchentgelt zu Kapitalwert des Nießbrauchs geltend gemacht werden.

Nominalzins

Der Nominalzins ist der auf den Nominalbetrag eines Darlehens bezogene Prozentsatz, mit dem ein Darlehen verzinst wird. Er wird bei Annuitätendarlehen meist per anno angegeben. Disagio, Abschluß- oder Darlehnsgebühren sind dabei nicht berücksichtigt.

Notaranderkonto

Wenn Sie wollen, wird die Kaufabwicklung über ein Notaranderkonto des Notars abgewickelt. Ein Notaranderkonto ist ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur vorübergehenden treuhänderischen Verwahrung von Fremdgeldern. Nach korrekter Eintragung in das Grundbuch als neuer Eigentümer Ihres Grundstücks, was 3 bis 12 Monate dauern kann, überweist ihr Notar das Geld an den Verkäufer. Dieses Verfahren stellt sicher, dass nicht nur Sie, sondern auch der Verkäufer bis zum letzten Termin an der erfolgreichen Abwicklung interessiert ist und nicht vorher mit Ihrem Geld verschwindet.

Notargebühren

Die Kosten für die Leistungen des Notars und für das Grundbuchamt (Gerichtskosten) betragen normalerweise etwa 1,5% des Grundstückspreises. Darin sind alle Notargebühren sowie die bei den Ämtern anfallenden Kosten enthalten.

Beispielrechnung

Bei einem Kaufpreis von 100.000,00 Euro und der Kaufabwicklung über ein Notaranderkonto fallen Ihnen die folgenden Kosten an:

Umschreibung Eigentümer im Grundbuch (Grundbuchamt)	414,00 €
Notarieller Kaufvertrag (Notar)	414,00 €
Gebühr für die Abwicklung (Notar)	103,50 €
Vollzug des Geschäftes (Notar)	51,75 €
Abwicklung über Notaranderkonto (Notar)	325,00 €
Mehrwertsteuer (Notar)	91,08 €
Gesamtbetrag inkl. MwSt.	1.399,33 €

Nutzen- und Lastenwechsel

Siehe → Besitzübergang

Pfandfreistellungserklärung

Mit der Pfand- oder Lastenfreistellungserklärung bestätigt die global finanzierende Bank des Bauträgers bzw. Verkäufers, dass nach Fertigstellung und vollständiger Bezahlung des Kaufpreises das kaufgegenständliche Objekt von den vorrangig eingetragenen Finanzierungsgrundpfandrechten, sprich von den Belastungen, freigestellt wird.

Diese Erklärung der die Baumaßnahme finanzierenden Bank häufig bereits vor Abschluss des ersten Kaufvertrages mit den Erwerbern vor. Diese wird entweder dem jeweiligen Kaufvertrag als Anlage beigeheftet oder der Notar übersendet dem Käufer diese Erklärung bei Eintritt der Zahlungsfälligkeit.

Prolongation

Damit ist eine Konditionenanpassung gemeint. Vor Ablauf der Zinsfestschreibung müssen für einen weiteren Zeitraum neue Konditionen für die Darlehensgewährung zwischen Darlehensnehmer und Darlehensgeber vereinbart werden. Zu diesem Zweck unterbreitet der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer einige Wochen vor Ablauf der Zinsfestschreibung ein Angebot für einen weiteren Zinsfestschreibungszeitraum, dessen Konditionen sich nach den aktuellen Verhältnissen am Kapitalmarkt richten.

Provision

Siehe → Maklercourtage

Reservierungsgebühr

Wird durch den Makler erhoben, um dem Interessenten die Möglichkeit zu geben, seine Finanzierung in Ruhe abzuchecken ohne das ausgewählte Objekt – aufgrund zeitlicher Verzögerung – zu verlieren. Die Höhe der Reservierungsgebühr beträgt im Normalfall 1% vom Kaufpreis, zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer.

Restschuldversicherung

Für die Absicherung von Krediten bei Ihrer Baufinanzierung bietet sich diese Versicherung an. Dabei handelt es sich um eine Risikolebensversicherung, deren Versicherungssumme und Beiträge entsprechend der Tilgung abnehmen. Aufgrund dieser Eigenheit ist sie günstiger als eine reguläre Risikolebensversicherung mit fester Versicherungssumme. Es ist ratsam, auf diesen Unterschied bei einem eventuellen Abschluss zu achten

Restwertmethode

Hierbei handelt es sich um eine Methode um den Wert eines Hauses zu ermitteln. Viele Finanzämter verwenden zur Ermittlung das Restwertverfahren, das sehr praktikabel, aber auch sehr ungenau ist. Gerechnet wird Kaufpreis – Bodenwert = Gebäudewert. Die Restwertmethode führt dann zu einem für den Erwerber ungünstigen Ergebnis, wenn es sich um einen sehr vorteilhaften Kauf handelt, z.B. einen Notverkauf des Vorbesitzers oder Erwerb bei einer Zwangsversteigerung oder einen verbilligten Erwerb im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge. Zieht man in diesen Fällen vom Gesamtkaufpreis den normalen Wert des Grund und Bodens ab, wirkt sich der volle Minderpreis nur beim Gebäude aus.

Risiko-Lebensversicherung

Zum Zwecke der Absicherung des Darlehens ist eine Risikolebensversicherung sinnvoll. Im Unterschied zur Kapitallebensversicherung besteht die Risikolebensversicherung nur zur Absicherung des Todesfalls. Die Prämien hierfür sind relativ gering, aber altersabhängig. Für den Zweck der Baufinanzierungsabsicherung genügt eine Risikolebensversicherung mit fallender Versicherungssumme, die den jeweils offenen Restbetrag abdeckt. Die Prämien sollten anhand der Barwerte aller Beiträge verglichen werden, niedrige Anfangsbeiträge können täuschen.

Schuldzinsenabzug

Anteil der Darlehenszinsen auf das vermietete Objekt, der bei Erwerb mehrerer Wohnungen auf den nicht selbst genutzten Teil des Objekts entfällt. Für alle vermieteten Objekte sind Schuldzinsen steuerlich als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung absetzbar.

Sondereigentumsanteil

Hierbei handelt es sich grundsätzlich um Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum). Weitere Bestandteile können nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen z. B. Kellerräume, Mansarden sein (Teileigentum).

Sondernutzungsrecht

Das Recht eines einzelnen Wohneigentümers auf die alleinige und ausschließliche Nutzung bestimmter Räume oder Flächen, die sich im gemeinschaftlichem Eigentum befinden, wird als Sondernutzungsrecht bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind weit verbreitet und werden häufig für die alleinige Nutzung an einer Gartenteilfläche, an einer Terrasse im Erdgeschoss oder einem Kfz-Stellplatz vor dem Haus durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeräumt oder in der Teilungserklärung ausgewiesen.

Sondertilgungen

Kreditnehmer, die ihre Immobilie möglichst bald schuldenfrei haben oder ihre jährliche Belastung senken wollen, können, wenn dies vertraglich vereinbart worden ist, Sondertilgungen vornehmen. Dies sind Zahlungen, die die vereinbarte Tilgungsrate übersteigen. Solche Sondertilgungen sind bei Bauspardarlehen ohne gesonderte Vereinbarungen möglich. Bei Darlehen mit variabler Verzinsung bestehen ebenfalls keine Probleme, weil diese Darlehen unter Einhaltung einer vierteljährlichen Kündigungsfrist rückzahlbar sind. Bei Darlehen mit Zinsbindungsdauer müssen Sondertilgungen innerhalb dieses Zeitraums zu genau fixierten Terminen vereinbart werden. Übersteigt die Darlehenslaufzeit 10 Jahre, können aufgrund der gesetzlichen Sonderkündigungsmöglichkeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten beliebige Teile des Kredits oder der gesamte Darlehensbetrag zum Ablauf des 10. Jahres zurück gezahlt werden.

Teilauszahlungszuschläge

Teilauszahlungszuschläge sind Nebenkosten der Baufinanzierung, wenn das Darlehen nicht als Ganzes, sondern nach Baufortschritt abgerufen wird. Diese Werte haben keinen Einfluss auf die Höhe des Effektivzinses. In der Regel handelt es sich bei solchen Zuschlägen um verhandelbare Größen.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist ein notarieller Vertrag, mit dem ein Objekt (in der Regel mit mehreren Wohnungen) in Wohneigentum und/oder Teileigentum aufgeteilt wird. Aus der Teilungserklärung geht hervor, welche Räume und Gebäudebestandteile zur einzelnen Wohnung gehören und welche dem Gemeinschaftseigentum zugehörig sind. Der Teilungserklärung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde und der Aufteilungsplan mit den eingezeichneten und nummerierten Sondereigentumseinheiten beizulegen. Die Teilung wird mit der Anlage der Wohnungsgrundbücher wirksam.

Termingelder

Unter Termingeld versteht man befristete Geldeinlagen, die für mindestens 30 Tage, aber in der Regel wesentlich länger bei einem Kreditinstitut zu einem festen Zinssatz angelegt werden. Mit dieser Anlageform erzielt der Anleger einen höheren Zinsertrag als bei Sichteinlagen. Termingelder kommen hauptsächlich in Form von Festgeldern vor, bei denen die Laufzeit und der Zinssatz festgeschrieben sind und das Geld nicht abzurufen ist. Nach Ablauf der Anlagefrist ist das Geld wieder frei und der Zinssatz auch.

Tilgung

Die Tilgung ist der Betrag, mit dem ein Kreditnehmer seine Schulden ratenweise zurückbezahlt. Überwiegend wird im Immobilienbereich noch mit jährlichen Raten von 1 oder

2% des Anfangkredites zurückgezahlt, außer bei Bausparkassen. Bei Bausparkassen sind es rund 7%.

Tilgungsfreie Darlehn

Bei tilgungsfreien Darlehen werden während der Laufzeit nur Zinsen gezahlt. Die Höhe der Kapitalschuld bleibt unverändert, da im Normalfall erst am Ende der Laufzeit durch eine Lebensversicherung oder durch einen fälligen Bausparvertrag in einer Summe getilgt wird. Auch zur Vorfinanzierung von noch nicht zuteilungsreifen Bausparverträgen und zur späteren Tilgung durch Fondsanlagen werden die auch endfällige bzw. Festbetragsdarlehen genannten Kredite verwendet. Zu beachten ist hier, dass insbesondere bei längeren Laufzeiten aufgrund der Tilgungsvoraussetzung eine gleichbleibend hohe Zinsbelastung entsteht.

Umschuldung

Ablösung eines bestehenden Kredites durch ein neues Darlehen eines in der Regel anderen Darlehensgebers. Umschuldungsmöglichkeiten ergeben sich, wenn kurzfristige Bankkredite (Zwischenfinanzierung) in ein langfristiges Darlehen umgewandelt werden sollen; wenn an die Stelle eines Gleitzinsdarlehens eine Festzinshypothek treten soll oder wenn die Zinsfestschreibung des bisherigen Darlehens ausläuft, der Darlehensnehmer einer Verlängerung des Darlehens nicht zustimmt und über ein drittes Institut das Darlehen ablöst.

Unbedenklichkeit

Nach § 22 Abs. 1 GrEStG dürfen Erwerber eines Grundstücks oder eines Erbbaurechts in das Grundbuch erst dann als Eigentümer oder als Erbbauberechtigte eingetragen werden, wenn eine Bescheinigung des Finanzamtes vorgelegt wird, daß der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen. Das Finanzamt wird diese Bescheinigung erteilen, sobald die Grunderwerbsteuer, die zur Beschleunigung des Verfahrens auch vor Fälligkeit entrichtet werden kann, gezahlt ist.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Siehe → Unbedenklichkeit

Variabler Zins

Der Darlehensgeber kann aufgrund einer Zinsgleitklausel den Nominalzins des Darlehens jederzeit an die aktuelle Marktsituation anpassen. Der Zins ist nicht festgeschrieben.

Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle einer Veräußerung am Bewertungsstichtag zu erzielen wäre. Dabei sind die rechtlichen Gegebenheiten, z.B. Wegerecht und tatsächliche Eigenschaften, z.B. Grad der Erschließung, sowie die sonstige Beschaffenheit zu berücksichtigen. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse, die das Marktgeschehen beeinflussen könnten, bleiben dabei außer Betracht. Dies ergibt sich aus der Definition des Begriffs Verkehrswert nach §194 BauGB.

Bei bebauten Grundstücken kommt noch der Wert des Objektes und der Außenanlagen hinzu. Dieser wird mit dem Sachwertwertverfahren und ggf. mit dem Ertragswertverfahren (bewirtschaftete Nutzungen) ermittelt.

Verkehrswertmethode

Ist eine Berechnungsmethode, mit der das Finanzamt den Steueranteil eines Grundstückes ermittelt. Diese ist besonders bedeutend bei alten, bebauten Grundstücken, bei denen ausgehend vom ursprünglichen Anschaffungswert, der reale Grundstücks- und Gebäudewert ermittelt werden muss. Diese Werte sind weiterhin wichtig für die Berechnung von Steuervergünstigungen oder Abschreibungen.

Verteilerschlüssel

Die vereinbarten Nebenkosten können nach der Wohnfläche oder entsprechend der Personenzahl auf die Mieter des Hauses verteilt werden. Beide Verteilerschlüssel haben ihre Stärken und Schwächen, beide sind aber zulässig (OLG Hamm 4 RE-Miet 14/82; WM 83, 315).

Der Vermieter muss den Verteilerschlüssel nach Treu und Glauben ändern, wenn dieser grob unbillig ist und einzelne Mieter extrem ungerecht behandelt werden. Es reicht nicht aus, dass der ungerecht behandelte Mieter 50 Prozent Betriebskosten sparen würde (LG Aachen 5 S 70/91, WM 91, 503 und 5 S 58/93, WM 93, 410

Der einmal vertraglich festgelegte oder vereinbarte Verteilerschlüssel kann weder einseitig durch den Vermieter noch durch Mehrheitsbeschluss der Mieter geändert werden. Voraussetzung ist, dass alle Vertragsparteien der Änderung zustimmen (LG Wiesbaden 1 S 490/91, WM 92, 630).

Neuer Verteilerschlüssel ist möglich, wenn Wasser- oder Müllkosten verbrauchsnahe abgerechnet werden (AG Münster 4 C 273/94, WM 94, 613), zum Beispiel wenn mit einem Scanner-System die Leerung jeder einzelnen Mülltonne eines Haushalts erfasst werden kann (AG Moers 7 C 749/93, WM 96, 96).

Vertragserfüllungsbürgschaft

Diese Bürgschaft sollten Bauunternehmer, Fertighausanbieter und Bauträger vorweisen bevor sie einen Auftrag erhalten können. Damit sichern Sie sich und andere beteiligte Unternehmer vor finanziellen Schäden im Falle einer Insolvenz eines Unternehmens ab. Die Vertragserfüllungsbürgschaft stellt sicher, dass ein Bürge für die Kosten der Fertigstellung einsteht und weitere ausführende Baufirmen nicht ebenfalls insolvent werden. Bürge sollte stets die Bank der jeweiligen Baufirma sein (bei Verträgen nach VOB ist dies sogar vorgeschrieben). Andere Bürgen stellen ein Sicherheitsrisiko dar.

Verwalteraufgaben

Die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bezieht sich generell nur auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Verwaltung des Sondereigentums, also der Wohnräume bzw. der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume, obliegt dem jeweiligen Eigentümer selbst. Zu den Aufgaben des Verwalters gehören

- Hausgeld, Beiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anfordern, in Empfang zu nehmen, abzuführen und notfalls gerichtlich geltend zu machen
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
- gemeinschaftliche Gelder zu verwalten, anzulegen und über deren Verwendung Rechnung zu legen. Dabei hat er die Verwaltung der Gelder mit der Sorgfalt eines Verwalters für Wohnungseigentum zu betreiben und die Gelder der Wohnungseigentümer von seinem und dem Vermögen Dritter gesondert zu halten
- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Eigentümer in dieser Gemeinschaft gerichtet sind

- die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich, auch in eigenem Namen, in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen
- Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung einer Fernsprech-, Fernseh-, Rundfunk-, oder Energieversorgungsanlage zugunsten eines oder mehrerer Wohnungseigentümer erforderlich sind
- mit Wirkung für und gegen die Eigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen
- einen Hausmeister auf Wunsch der Eigentümergemeinschaft einzustellen
- einmal jährlich eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, den Vorsitz zu übernehmen, sofern die Wohnungseigentümer nichts anderes beschließen
- Niederschriften über Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ohne Verzug anzufertigen und die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen
- Niederschriften über Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die gerichtlichen Entscheidungen ordnungsgemäß aufzubewahren
- jedem Eigentümer eine Kopie der Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu übersenden
- der Wohnungseigentümergeinschaft auf Wunsch eine Hausordnung zur Beschlussfassung vorzulegen und für deren Durchführung zu sorgen
- einen Wirtschaftsplan und nach Ablauf des Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung aufzustellen und sie der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen
- Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen
- Verträge mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums abzuschließen, zu verlängern, zu erneuern, zu verändern oder zu beenden, insbesondere Verträge mit Hauswarten, Hausmeistern oder sonst erforderlichem Dienstpersonal
- die Auswahl der Versicherer zu treffen und die notwendigen Verträge abzuschließen und zu kündigen

Verwaltergebühr

Die Verwaltergebühr ist abhängig von Größe, Struktur und Abrechnungsart der Eigentumsanlage.

Verwalterzustimmung

In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist häufig vereinbart, dass bei dem Verkauf einer Eigentumswohnung die Zustimmung des Hausverwalters erforderlich ist.

Die Zustimmung wird in notarieller Form gegeben und darf nur verweigert werden, wenn nach Auffassung des Verwalters schwerwiegende Bedenken gegen den Erwerber bestehen. Offenkundige finanzielle Probleme, Verdacht der gewerblichen Unzucht in den zu erwerbenden Räumen, aber auch die Zugehörigkeit zu Sekten oder ähnlichen Organisationen sind u.a. Gründe für eine eventuell nicht gegebene Verwalterzustimmung.

Im Verweigerungsfall bleibt jedoch dem Verkäufer die Möglichkeit, auf juristischem Wege eine Klärung herbei zu führen.

Die notariell zu beurkundende Zustimmung ist mit Kosten verbunden. Über die Kostentragungspflicht gibt in der Regel die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Auskunft. In den meisten Fällen hat diese Kosten der Käufer zu tragen.

Vollstreckungsunterwerfung

Finanzierungen durch Banken werden in der Praxis stets dergestalt vergeben, dass sich ein Kreditnehmer in Bezug auf die Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück unterwirft, sobald der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Diese Klausel geht stets zu Lasten des jeweiligen Eigentümers, so dass die Vollstreckungsmöglichkeit auch im Falle eines Grundstückverkaufs besteht.

Vorfälligkeitsentschädigung

Wer seinen Bankkredit mit fester Zinsvereinbarung vorzeitig ablösen will, muss der Bank dafür eine Entschädigung zahlen, auch Vorfälligkeitsentschädigung oder Vorfälligkeitsentgelt genannt.

Diese Entschädigung setzt sich aus dem Zinsschaden, auch Zinsmargenschaden und Zinsverschlechterungsschaden genannt, und einer Bearbeitungsgebühr zusammen. Die Grundlage dafür bildet der im Kreditvertrag festgehaltene Nominalzins. Die Entschädigung vermindert sich um die Einsparungen der Bank an Verwaltungsgeldern und Risikokosten. Folgende Methoden zur Ermittlung des Zinsschadens sind bekannt:

1. Aktiv-Aktiv-Vergleich:

Ein Kreditnehmer hat der Bank den entgangenen Gewinn zu erstatten. Wenn die Bank das Ersatzdarlehen nur zu einem niedrigeren Zins an einen neuen Darlehensnehmer ausreichen kann, ist sie berechtigt, den Zinsverschlechterungsschaden einzufordern.

2. Aktiv-Passiv-Vergleich:

Der Kreditnehmer muss der Bank die entgangenen Ratenzahlungen, die ihr vertragsgemäß zugeflossen wären, ersetzen. Um keinen Schaden davonzutragen, muss die Bank sich diese Raten anderweitig am Kapitalmarkt, z.B. als Hypothekendarlehen, beschaffen.

Vorkaufsrecht

Das Recht, in einen bereits geschlossenen Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und einem Dritten, eintreten zu können, nennt man Vorkaufsrecht. Man unterscheidet zwischen schuldrechtlichem, dinglichem und gesetzlichem Vorkaufsrecht.

Das schuldrechtliche Vorkaufsrecht ist im BGB in den §§ 463 ff geregelt. Es kann für bewegliche und unbewegliche Sachen durch Vereinbarung zwischen Eigentümer und Vorkaufsberechtigtem begründet werden. Das persönliche Vorkaufsrecht schafft nur zwischen diesen beiden Personen Rechtsbeziehungen und wirkt nicht dinglich (sachenrechtlich), bewirkt also keine Belastung der Sache und ist deshalb gegenüber Dritten ohne Wirkung.

Das dingliche Vorkaufsrecht ist in den §§ 1094 ff geregelt und kann nur für Grundstücke bestellt werden. Es lastet auf der Sache selbst, es handelt sich dabei also um ein echtes Sachenrecht. Als solches entsteht ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 873 durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Sofern der Einräumung des dinglichen Rechts keine causa (Rechtsgrund) zu Grunde liegt, kann es nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung herausverlangt werden. Regelmäßig wird ein dingliches Vorkaufsrecht bestellt werden, um ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht dinglich abzusichern. In diesem Fall ist die causa eine Sicherungsabrede. Dritten gegenüber hat das dingliche Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung. Das dingliche Vorkaufsrecht kann zu Gunsten einer bestimmten Person, aber auch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden. Bezieht sich das Vorkaufsrecht auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht (zum Beispiel Erbbaurecht kann es ins Grundbuch eingetragen werden).

Nach Paragraph 24 und Paragraph 25 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht, um ihre Bauleitplanung zu sichern. Hat die Gemeinde nach zwei Monaten nach Kenntnisnahme eines Grundstückverkaufs von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht, stellt sie ein sogenanntes Negativattest aus.

Gesetzliche Vorkaufsrechte steht nach §577 steht dem Mieter von Wohnräumen ein Vorkaufsrecht an diesen zu. Den Miterben steht im Fall des Verkaufs eines Miterbenanteils das

Vorkaufsrecht nach § 2034 BGB zu. Nach dem Baugesetzbuch besteht in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde zur Sicherung der Bauleitplanung.

Vorschaltdarlehen

Kurz- bis mittelfristiges Darlehen mit Umschuldungsanspruch. In der Regel kann der Darlehensnehmer während der Laufzeit des Vorschaltdarlehens jederzeit die Umwandlung in eine langfristige Finanzierung zu den dann gültigen Marktkonditionen vornehmen.

VWL - Vermögenswirksame Leistungen

Dies ist eine Form der Vermögensbildung für Arbeitnehmer. Vermögenswirksame Leistungen werden tariflich oder per Arbeitsvertrag vereinbart und vom Arbeitgeber ausgezahlt. Die Höchstgrenze liegt bei 480 € im Jahr bzw. 40 € im Monat. Die Sparformen sind vom Gesetzgeber vorgegeben. In Frage kommen z.B. Bausparverträge, Aktienfonds und Lebensversicherungen. Wichtig ist, dass es sich um langfristige Anlagen handelt. Zusätzlich zu den vermögenswirksamen Leistungen hat ein Arbeitnehmer unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf die Arbeitnehmersparzulage bzw. Wohnungsbauprämie.

Wertermittlung

Bei der Wertermittlung werden Verkehrswert und Beleihungswert festgesetzt. Der Verkehrswert dient der Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises, während der Beleihungswert als Basis für die Höhe der Kreditgewährung zu sehen ist.

Der Verkehrswert wird im wesentlichen stichtagsbezogen ermittelt und gibt somit den aktuellen, derzeit am Markt erzielbaren Wert wieder, wobei bei der Beleihungswertermittlung die dauernden, nachhaltig erzielbaren Eigenschaften zugrunde gelegt werden, da das bewertete Objekt in der Regel für viele Jahre als Kreditsicherheit dienen soll und aus diesem Grund einer längerfristigen Risikobeurteilung unterzogen werden muss. Nach Vorgabe des Bundesaufsichtsamtes für Kreditwesen (BAK) muss daher ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden, um eventuelle Marktschwankungen aufzufangen. Der Beleihungswert liegt somit stets unter dem Verkehrswert.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den meisten selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird der Beleihungswert nach dem Sachwert ermittelt. Der Sachwert setzt sich aus Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen zusammen.

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Renditeobjekten wird der Beleihungswert auf der Basis des Ertragswertes bestimmt. Der Ertragswert orientiert sich an den langfristig erzielbaren Mieteinnahmen und stellt den kapitalisierten Reinertrag des Beleihungsobjektes dar.

Wertermittlungsgebühren

Die Kosten, die durch die Erstellung eines Wertgutachtens anfallen, werden als Wertermittlungsgebühren bezeichnet. Um einen Beleihungswert einer Immobilie festsetzen zu können, benötigen die Kreditinstitute dieses Wertgutachten. Die Wertermittlungsgebühren werden in den Effektivzins mit eingerechnet und betragen ca. 0,2 bis 0,5% der Darlehenssumme.

Wohnflächenberechnung

Um die Wohnfläche zu berechnen nimmt man die Distanzen zwischen den Wänden. Scheuerleisten oder Heizkörper und Öfen werden ignoriert.

Abgezogen werden Pfeiler im Raum, Schornsteine und Mauervorsprünge, wenn sie größer sind als 0,1 Quadratmeter Grundfläche. Hinzugerechnet werden dürfen Fenster- und Wandnischen, die tiefer als 0,13 Meter sind, oder Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben. Grundflächen der Türnischen dürfen nicht hinzugerechnet werden, Fensternischen nur, wenn die Fenster bis auf den Boden reichen. Voll angerechnet werden Flächen, wenn die Höhe darüber mindestens zwei Meter beträgt. Grundfläche von Räumen in beispielsweise Dachnischen mit einer Höhe von einem bis zwei Metern werden nur zu 50 Prozent angerechnet. Diese Regel gilt auch bei Wintergärten, die sich normalerweise nicht beheizen lassen. Nicht als Wohnfläche gelten Räume von weniger als einem Meter Höhe.

Bei Balkonen und ähnlichem spielt es auch eine Rolle, ob sie überdacht sind oder nicht. Bei voller Überdachung kann die Fläche zur Hälfte angerechnet werden. Das gilt auch für Sozialwohnungen. Im frei finanzierten Wohnungsbau kommt es auf den Wohnwert an: Normalerweise rechnet man die Fläche zu einem Viertel an, in sehr guten Lagen bis zur Hälfte. Kann der Balkon nicht genutzt werden, zählt er nicht zur Wohnfläche. Eine Terrasse kann bis maximal zur Hälfte in die Wohnfläche einbezogen werden, wenn sie ausreichend gegen Sicht von außen geschützt ist.

Wohngebäudeversicherung

Diese Versicherungen schützen Sie bei Gefahren für Ihr fertiges Haus. Die Wohngebäudeversicherungen braucht jeder Hauseigentümer. Zum einen wird ein solcher Versicherungsschutz von den Banken gefordert, falls die betreffende Immobilie noch finanziert werden muss oder als Sicherheit für eine anderweitige Kreditvergabe dient. Zum anderen ist die Gebäudeversicherung in manchen Regionen auch gesetzlich vorgeschrieben.

Im einzelnen handelt es sich um die
Feuer-,
Leitungswasser-,
Sturm- und Hagel-,
Elementarschaden-
und die Glasbruchversicherung.

Sie können diese Versicherungen jeweils einzeln abschließen, auf die eine oder andere verzichten oder mehrere kombiniert abschließen. Diese kombinierten Versicherungen sind die Regel. Mit kombinierten Abschlüssen erhalten Sie bei vielen Versicherungsanbietern günstigere Angebote. So übernehmen diese z.B. auch durch den Schadensfall bedingte Mietausfälle oder die Kosten für eine Ersatzunterkunft.

Die Höhe Ihrer Versicherungsprämie ist von bestimmten Bauartklassen und Sturmzonen abhängig. Am billigsten sind dabei massiv gebaute Häuser mit Hartdach, teurer sind Häuser aus Holz und vor allem solche mit Reetdach.

Zur Ermittlung der Versicherungssumme wird der "gleitende Neuwert" angesetzt. Dieser wird jährlich neu ermittelt. Die Versicherungssumme verändert sich dabei laufend entsprechend dem Baukostenindex. Entsprechend verändern sich auch die Versicherungsbeiträge jährlich. Ihre Höhe ist jedoch nicht direkt vom Baukostenindex abhängig, sondern von einem sogenannten Prämienfaktor, der in enger Korrelation mit dem Baukostenindex jährlich neu berechnet wird.

Wohngeld

Das monatliche Wohngeld setzt sich zusammen aus : kalte Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühr. Jede Eigentümergemeinschaft hat ein eigenes Konto, auf welches alle Wohnungseigentümer des Gebäudes einzahlen. Bestritten werden daraus sämtliche anfallenden Betriebskosten wie z.B. Straßen- oder Schornsteinreinigung, aber auch die Kosten für Hausmeister und Hausverwalter.

Wohnungsbauprämie

Nach dem Wohnungsbauprämienengesetz werden 8,8% der einem Bausparkonto gutgeschriebenen Beträge als Wohnungsbauprämie gewährt, allerdings nur bis zu den Höchstbeiträgen für Alleinstehende bis 512 € und für Verheiratete bis 1.024 € pro Jahr. Die Einkommensgrenze, bis zu der Bausparer einen Anspruch auf Wohnungsbauprämie haben, beträgt 25.600 bzw. 51.200 € zu versteuerndes Jahreseinkommen.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Dieses Gesetz regelt im wesentlichen die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern. Alle Wohnungseigentümer einer Wohnanlage bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Diese kann gemäß Gesetz einen Verwalter einsetzen bzw. beauftragen.

Wohnungsgrundbuch

Siehe → Grundbuch

Zielbewertungszahl

Die Zuteilung eines Bauspardarlehens ist u.a. abhängig von der Bewertungszahl. Sie erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Bewertungszahlen. Die niedrigste ausreichende Bewertungszahl wird Zielbewertungszahl genannt. Den Bausparern, die an den vorgegebenen Stichtagen die Zahl erreicht oder überschritten haben, teilt die Bausparkasse die Zuteilungsreife ihres Bausparvertrages mit.

Zinsbindungsfrist

Dies ist der Zeitraum, in dem ein bestimmter Darlehenszins, den der Kreditnehmer mit seiner Bank vereinbart hat, fest und unabänderlich gilt. Übliche Zinsbindungszeiten sind 5, 8, 10 oder 15 Jahre. Mit zunehmender Zinsbindungsdauer steigt im allgemeinen der Zins. Eine Umkehrung dieser Regel ist eher eine Ausnahme und wird auch inverse Zinsstruktur genannt.

Zuteilungstermin

Der Z. ist der Tag, an dem Bausparverträge zugeteilt werden. Man unterscheidet ihn vom dem Stichtag, der für die Feststellung der Zuteilungsvoraussetzungen maßgebend ist.

Zwischenfinanzierung

Die Zwischenfinanzierung dient der Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs z. B. bei Ihrer Hausbank bis zur Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel. Bei der Finanzierung über Bausparkassen deckt die Zwischenfinanzierung den Zeitraum bis zur Zuteilungsreife des Bausparvertrages ab.