

## Begrifflichkeiten rund um das Thema Baufinanzierung

---



### ► **Annuitätendarlehen**

Langfristiges Darlehen, welches in konstanten Kreditraten (Annuitäten) zurückgeführt wird. Die Annuität setzt sich aus einem Zins- und Tilgungsanteil zusammen. Zinsen werden hierbei nur auf den geschuldeten Kreditbetrag berechnet, mit der Tilgung wird die Kreditschuld monatlich zurückgeführt. Im Zeitverlauf nimmt der Zinsanteil stetig ab, wohingegen der Tilgungsanteil durch den ersparten Zinsanteil steigt. Klassische Immobilienfinanzierungen werden in der Regel über Annuitäten zurückgeführt.

### ► **Anschlussfinanzierung**

In der Regel weist ein Immobiliendarlehen nach Ablauf der Zinsfestschreibung eine Restschuld auf. Wird das Darlehen bei dem gleichen Kreditinstitut (i.d.R. zu neu vereinbarten Konditionen) fortgesetzt, spricht man auch von einer Prolongation. Wechselt der Kreditnehmer die Bank, wird dies als Umschuldung bezeichnet.

### ► **Auflassung**

Die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer auf den Eigentumswechsel zur Übertragung des Grundstücks- oder Immobilieneigentums. Die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch bewirkt den Eigentumsübergang.

### ► **Auflassungsvormerkung**

Der schuldrechtliche Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück wird gesichert. Einzutragen ist die Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs. Die Eintragung schützt den Käufer davor, dass der Verkäufer das Objekt an eine andere Person verkauft oder mit Wirkung gegen den Käufer mit weiteren Lasten/Beschränkungen oder Grundpfandrechten belastet.

## ▶ **Bauzeitinsen**

Zinsen, welche innerhalb der Bauzeit für den bereits ausgezahlten Teil des Darlehens anfallen. Bauzeitinsen werden i.d.R. bei Neubauprojekten veranschlagt, bei denen das Darlehen stufenweise, je nach Baufortschritt, ausgezahlt wird. Es handelt sich hierbei um die Summe aller Zinsen, die mit Beginn der ersten Darlehensauszahlung bis zum Einzug in die Immobilie anfallen. Sollte sich die Bauzeit verlängern, so erhöhen sich die Bauzeitinsen.

## ▶ **Beleihungsauslauf**

In den meisten Fällen dient die Immobilie als Sicherheit für den Immobilienkredit. Kreditinstitute sichern sich auf diese Weise gegen eine mögliche Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers ab. Der Beleihungsauslauf setzt die Grundschild der finanzierenden Bank (inkl. eventueller Vorlasten im Grundbuch) ins Verhältnis zum Beleihungswert. Je niedriger der Beleihungsauslauf desto besser ist die Sicherheitenposition für die Bank.

## ▶ **Beleihungswert**

Vom entsprechenden Kreditinstitut festgesetzte Größe unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie. In der Regel handelt es sich um den Wert, welcher unter normalen Umständen bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann.

## ▶ **Bereitstellungszins**

Entgelt für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile. Viele Faktoren können zur Verzögerung des Immobilienprojektes führen (Erkrankung, frühzeitiger Wintereinbruch, Probleme beim Kaufabschluss oder Bau), weshalb dieser Zins bei der Finanzplanung einbezogen werden sollte. Nach Abschluss eines Darlehens gewähren Kreditinstitute meist für einige Monate eine bereitstellungsfreie Zeit. In diesem Zeitraum fallen nur Zinsen für das bereits erhaltene Kapital an.

## ▶ **Bürgschaft**

Dient der Bank als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens, wenn der Hauptschuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt. In einem solchen Fall verpflichtet sich der Bürge der Bank gegenüber, das Darlehen zurückzuzahlen, einschließlich anfallender Zinsen und Kosten.

## ▶ **Effektivzins**

Preis eines Darlehens, in dem nahezu alle Preisbestandteile wie beispielsweise die Laufzeit des Kredites sowie Nebenkosten für die Bearbeitung einbezogen sind. Nicht berücksichtigt werden hingegen z.B. Bereitstellungszinsen. Der Effektivzins gibt demnach die tatsächlich anfallenden Kosten pro Jahr an. Der Effektivzins soll den Vergleich von Angeboten unterschiedlicher Kreditinstitute ermöglichen und ist nicht zu verwechseln mit dem Sollzins.

**▶ Eigenkapital**

Eigene liquide Vermögenswerte, welche in die Finanzierung eingebracht werden. Hierzu zählen beispielsweise Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Wertpapiere oder persönliche Arbeitsleistung (Eigenleistung). Weitere Immobilien, Bausparguthaben oder Lebens- und Rentenversicherungen können in Form von Zusatzsicherheiten als Eigenkapitalersatz dienen.

**▶ Endfälliges Darlehen**

Die Kreditrückzahlung erfolgt am Ende der Laufzeit in einer Summe. Während der Laufzeit werden i.d.R. die auf dem Darlehen nicht geleisteten Tilgungen in eine Tilgungsersatzanlage, wie beispielsweise Renten-/Lebensversicherung oder Bausparvertrag investiert. Die Zinszahlungen sind während der gesamten Laufzeit gleichbleibend.

**▶ Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht ist i.d.R. zeitlich begrenzt (meist 99 Jahre) und schafft für den Erbbauberechtigten die Möglichkeit, ein Haus zu bauen und zu nutzen, ohne selbst ein Grundstück zu erwerben. Zum Ausgleich zahlt er dem Erbbaurechtsausgeber einen im Voraus festgelegten Zins (Erbbauzins). Das Erbbaurecht wird in das Grundbuch eingetragen. Darin wird ein gesondertes Blatt, das Erbbaugrundbuch, angelegt.

**▶ Garantiezins**

Der Garantiezins bezieht sich nicht auf die Finanzierung als solches, sondern auf eine Versicherung, sofern diese als Tilgungsersatzinstrument eingesetzt wird. Es handelt sich um den Zinssatz, mit dem ein Kunde einer Kapitalversicherung garantiert rechnen kann. Innerhalb eines Immobilienprojektes kommt dieser Zins nur zum Tragen, wenn gebundenes Kapital aus einer Versicherung (Kapitallebensversicherung, Rentenversicherung) in eine Finanzierung zum Bau oder Kauf einer Immobilie eingebracht werden soll. Bei einer Baufinanzierung besteht die Möglichkeit eine Kombination aus einer Kapitalversicherung und einem tilgungsfreien Darlehen zu wählen. Der Garantiezins wird vom Bundesfinanzministerium festgelegt und auch Höchstrechnungszins genannt.

**▶ Grundbuch**

Beim Amtsgericht geführtes Register zur Darlegung der Rechtsverhältnisse eines Grundstücks. Das Grundbuch ist in fünf Teile gegliedert. Hierzu zählen die Aufschrift, das Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen. Neben der Größe und der Nutzungsart sind auch die Eigentumsverhältnisse eingetragen. Zudem sind alle Rechte an anderen Grundstücken wie auch Lasten und Beschränkungen des Grundstücks aufgeführt. In Verbindung mit der Immobilienfinanzierung werden in Abteilung III die Grundpfandrechte eingetragen. Das Grundbuch ist für Jedermann mit berechtigtem Interesse, wie z.B. einem Käufer, einsehbar. Auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann der gutgläubige Erwerber vertrauen, da das Grundbuch öffentlichen Glauben genießt.

## ▶ Grunddienstbarkeiten

Hierbei handelt es sich um Rechte anderer Grundstücke an dem jeweiligen Grundstück. Die Eintragung erfolgt in Abteilung II des Grundbuchs. Beispiele können sein: Wegerechte, Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte.

## ▶ Grunderwerbsteuer

Steuerliche Belastung beim Kauf von bebauten oder unbebauten Grundstücken, welche bundesweit zwischen 3,5% und 6,5% vom Kaufpreis beträgt. Im Jahr 2017 liegt die Grunderwerbsteuer in Hessen bei 6%. Die genaue Höhe lässt sich über das örtliche Finanzamt eruieren.

## ▶ Grundpfandrecht

Grundbuchliche Absicherung der Forderungen eines Gläubigers auf einer Immobilie in Form einer Hypothek oder einer Grundschuld.

## ▶ Grundschuld

Mit einer Grundschuld sichert ein Kreditinstitut seine Forderungen. Es handelt sich hierbei um ein Pfandrecht an einer Immobilie. Eine Grundschuld ist abstrakt, d.h. diese kann auch ohne Bestehen einer bestimmten Forderung im Grundbuch eingetragen sein.

## ▶ Hypothek

Eine Hypothek dient ebenfalls der Absicherung von Forderungen. Im Gegensatz zur Grundschuld ist die Hypothek vom Bestand der Forderung abhängig. Seit längerem werden zur Besicherung fast ausschließlich Grundschulden verwendet.

## ▶ Instandhaltungsrücklage

Ansammlung von Kapital über regelmäßig zu zahlende Pauschalbeträge zur Beseitigung auftretender Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum bei Eigentumswohnungen. Die Betragshöhe richtet sich nach der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen.

## ▶ Kapitaldienstfähigkeit

Kann ein Kreditnehmer die Belastungen eines Darlehens aus seinen laufenden Einkünften bedienen, ist dieser kapitaldienstfähig. Die Kapitaldienstfähigkeit wird vor jeder Kreditvergabe überprüft.

## ▶ Löschungsbewilligung

Hiermit erklärt der Gläubiger, seine Zustimmung zur Löschung des Grundpfandrechts (Hypothek oder Grundschuld) nach Rückzahlung des Kredites. Es handelt sich hierbei um eine Erklärung, deren Unterschriften öffentlich beglaubigt werden müssen.

## ▶ Maklerprovision

Gebühr, welche für die Vermittlung von Immobilienobjekten an einen Makler entrichtet werden muss. Die Vereinbarung der Provisionshöhe ist nicht festgelegt und liegt meist zwischen 3% und 6% zzgl. MwSt. des Kaufpreises. Beträgt die Maklerprovision 6% beinhaltet diese bereits die Mehrwertsteuer.

## ▶ Nebenleistungen

Alle Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers, welche über die Zins- und Tilgungsleistungen hinausgehen. Beispiel: Bereitstellungszinsen.

## ▶ Nießbrauch

Bei einem Nießbrauch handelt es sich um die Belastung einer Immobilie (Eintragung im Grundbuch in Abteilung II) zugunsten einer Person, welche dann alle Nutzungen aus der Immobilie ziehen kann (z.B. Mieten, Pachten).

## ▶ Prolongation

Bei einer Prolongation handelt es sich um die Verlängerung eines Darlehens. Während bei einer Umschuldung ein Wechsel des Kreditgebers stattfindet, erfolgt kein Wechsel des Darlehensgebers. I.d.R. werden lediglich die Zinsen neu vereinbart.

## ▶ Rangrücktritt

Ein bisher eingetragener Gläubiger kann mittels öffentlich beglaubigter Erklärung im Grundbuch seine Rangstelle zugunsten eines nachrangigen Gläubigers verändern.

## ▶ Rangstelle

Die Auflistung aller Gläubiger eines Darlehensnehmers erfolgt im Grundbuch in einer bestimmten Reihenfolge. Relevanz erhält die Rangstelle innerhalb einer Zwangsvollstreckung. Hier gilt: Da die Forderungen der Reihe nach bedient werden, haben besser platzierte Ränge höhere Chancen, dass die offenen Forderungen bedient werden könnten.

## ▶ Restschuld

Der Teil eines Darlehens, der noch nicht zurückgezahlt wurde. Wie hoch die jeweilige Restschuld ist, lässt sich mittels Tilgungsplan feststellen.

## ▶ Sollzinsbindung

Im Darlehensvertrag festgehaltener Zeitraum, in dem der Sollzins fest zwischen Kunde und Kreditinstitut vereinbart ist. Nach Ablauf dieser Zeitspanne kann entweder ein neuer Zins vereinbart werden oder ein Wechsel des Kreditinstitutes stattfinden.

## ▶ Sollzins

Hierbei handelt es sich um einen nominalen Zinssatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird. Er wird auf den reinen nettodarlehensbetrag eines Kredites berechnet. Im Vergleich zum Effektivzins werden keine weiteren preisbestimmenden Faktoren einkalkuliert, weshalb der Sollzins in der Regel niedriger als der Effektivzins ausfällt.

## ▶ Sondertilgung

Außerplanmäßige Reduzierung der Kreditschulden durch Sonderzahlungen. Somit kann die Gesamtlaufzeit des Kredites verkürzt oder die regelmäßigen Darlehensraten reduziert werden. Während einer laufenden Sollzinsbindung ist dies nur möglich, wenn es vertraglich vereinbart ist.

## ▶ Teilungserklärung

Hierbei handelt es sich um die Erklärung eines Grundstückseigentümers, dass eine Immobilie in mehrere separate Wohnungen aufgeteilt wird. Sie gibt Auskunft darüber, welche Gebäudeteile einem Sonder-, Teil- oder Gemeinschaftseigentum unterliegen. Mit der Anlage von eigenen Wohnungsgrundbüchern wird diese Teilung wirksam.

## ▶ Tilgung

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, den in Anspruch genommenen Kredit in regelmäßigen Raten zurückzuzahlen. Diese Rückzahlung wird Tilgung genannt. Anhand der Tilgungshöhe und des Zinses lässt sich die Höhe der Darlehensrate und die Gesamtlaufzeit bestimmen.

## ▶ Tilgungsdarlehen

Auch als Abzahlungsdarlehen oder Darlehen mit linearer (gleichmäßiger) Tilgung bezeichnet. Hierbei wird mit dem Darlehensnehmer über eine feste Laufzeit eine gleichbleibende Tilgungsleistung vereinbart. Dadurch hat der Kreditnehmer jedoch jeden Monat eine andere Kreditrate, da die Berechnung der Zinsen immer auf den neuen Kreditbetrag erfolgt. Diese Darlehensart ist für Baufinanzierungen unüblich.

## ▶ Unbedenklichkeitsbescheinigung

Hat der Käufer einer Immobilie die Grunderwerbsteuer bezahlt, stellt das Finanzamt eine sogenannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Diese wird für die Eintragung eines Eigentümerwechsels ins Grundbuch verlangt.

## ▶ Variables Darlehen

Bei dieser Darlehensform wird der Zinssatz analog der jeweiligen Veränderung des Zinsniveaus angepasst.

## ▶ **Vorfälligkeitsentschädigung**

Zahlt ein Darlehensnehmer (z.B. wegen des Verkaufs einer Immobilie) sein Darlehen während einer Sollzinsbindung vorzeitig zurück, steht dem Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung als Schadenersatz zu. Mögliche Gründe für eine vorzeitige Kündigung: Kapitalzufluss aus einer Erbschaft führt zur vorzeitigen Rückzahlung des gesamten Kredites, aufgrund eines beruflichen Umzuges wird das Bauprojekt nicht weiterverfolgt, finanzielle Umstände führen dazu, dass die Raten nicht mehr bedient werden können.

## ▶ **Vorkaufsrecht**

Die Eintragung eines Vorkaufsrechtes erfolgt in Abteilung II des Grundbuchs. Der Vorkaufsberechtigte hat dadurch das Recht, in einem geschlossenen Kaufvertrag (zu den im Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen) an die Stelle des Käufers zu treten. Gemeinden haben ein allgemeines Vorkaufsrecht, welches nicht im Grundbuch eingetragen ist.

## ▶ **Wegerecht**

Ist ein Grundstück nur über ein anderes Grundstück erreichbar, wird i.d.R. ein sogenanntes Wegerecht vereinbart. Dies wird als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Ob hierdurch eine eventuelle Wertminderung des Objektes vorliegt, sollte individuell geprüft werden.

## ▶ **Zuteilung des Bausparvertrages**

Aufgrund der bisherigen Sparleistungen des Bausparers sind die Voraussetzungen für die Gewährung eines Bauspardarlehens gegeben. Sobald zu einem bestimmten Stichtag das Mindestsparguthaben, die Mindestsparzeit und die Bewertungszahl erreicht ist, kann der Bausparvertrag zugeteilt und das Bauspardarlehen ausgezahlt werden. Die Beantragung muss hier aktiv durch den Bausparer selbst erfolgen.

## ▶ **Zwangsvollstreckung**

Gesetzlich geregeltes Verfahren, bei dem ein Gläubiger seinen Anspruch gegenüber einem Schuldner durchsetzt.