

Fachbegriffe rund um die Baufinanzierung

Siegfried Bürger Dipl.-Ing. (FH)
Ingenieur- und Planungsbüro
Bauplanung und Statik
Bauingenieur

Alles rund um den Bau

- **Neubau**
- **Umbau**
- **Anbauen**
- **Ausbauen**



Loisnitzer Str. 19 • Teublitz • Tel.: 308 4927

Einleitung

Fachbegriffe von Annuität bis Zuteilung schlagen die Experten unbedarften Kunden ständig um die Ohren. Wer sich nicht blenden lassen, sondern lieber mitreden will, sollte die folgenden Ausdrücke kennen. Wir haben versucht alle bekannten und unbekanntenen Begriffe rund ums Bausparen aufzugreifen und zu erklären. Sollten Sie noch weitere Fragen haben rufen Sie uns an. Wir helfen Ihnen weiter.

Begriffsverzeichnis

Ablaufleistung	5
Abschlussgebühr	5
Abschreibung	5
Abwicklungskonto	5
Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge - ABB	5
Angehörige	5
Annuität	5
Anschluss- und Benutzungszwang	6
Auflassung	6
Auflassungsvormerkung	6
Aufmass	6
Außenbereich	6
Auszahlungskurs	6
Bankvorausdarlehen	6
Bauantrag	6
Baubeschreibung	6
Baubetreuung	6
Bauerwartungsland	7
Baugenehmigung	7
Bauherr	7
Bauland	7
Bauleitplan	7
Baulinie	7
Bauspardarlehen	7
Bausparguthaben	7
Bausparsumme	7
Bauwich	7
Bearbeitungsgebühren	7
Beleihungsgrenze	8
Beleihungsprüfung	8
Beleihungswert	8
Bereitstellungszinsen	8
Besitz	8
Beurkundung	8
Bewertungstichtag	8
Bewertungszahl	8
Bewilligungserklärung	9
Damnum, Disagio	9
Dauerwohnrecht	9
Dienstbarkeit	9
Dingliches Recht	9
Disagiosplitting	9
Effektivzins	9
Einheitswert	10
Einstweilige Verfügung	10
Erbbaurecht	10
Erhaltungsaufwand	10
Erschließung	10
Festbetragskredit	10
Gesamthypothek	10
Grundbuch	10
Grunderwerbssteuer	10

<u>Grundpfandrecht.....</u>	<u>11</u>
<u>Grundschild.....</u>	<u>11</u>
<u>Grundsteuer.....</u>	<u>11</u>
<u>Grundstück.....</u>	<u>11</u>
<u>Gutachterausschuss.....</u>	<u>11</u>
<u>Hypothek.....</u>	<u>11</u>
<u>Katasteramt.....</u>	<u>11</u>
<u>Kaufanwartschaft.....</u>	<u>12</u>
<u>Kaufpreissammlung.....</u>	<u>12</u>
<u>Kostenspaltung.....</u>	<u>12</u>
<u>Laufzeit.....</u>	<u>12</u>
<u>Lebensversicherung.....</u>	<u>12</u>
<u>Löschungsbewilligung.....</u>	<u>12</u>
<u>Mindestsparguthaben.....</u>	<u>12</u>
<u>Mindestsparzeit.....</u>	<u>12</u>
<u>Nichtabnahmegebühr.....</u>	<u>13</u>
<u>Nießbrauch.....</u>	<u>13</u>
<u>Nominalschuld.....</u>	<u>13</u>
<u>Nominalzins.....</u>	<u>13</u>
<u>Notar.....</u>	<u>13</u>
<u>Notaranderkonto.....</u>	<u>13</u>
<u>Notargebühren.....</u>	<u>13</u>
<u>Öffentlicher Glaube.....</u>	<u>13</u>
<u>Optionstarif.....</u>	<u>13</u>
<u>Raten.....</u>	<u>14</u>
<u>Reallast.....</u>	<u>14</u>
<u>Realkredit.....</u>	<u>14</u>
<u>Regelsparbeitrag.....</u>	<u>14</u>
<u>Rentenkauf.....</u>	<u>14</u>
<u>Restschuld.....</u>	<u>14</u>
<u>Schätzgebühr.....</u>	<u>14</u>
<u>Sofortinzahler.....</u>	<u>14</u>
<u>Teilauszahlungsaufschläge.....</u>	<u>14</u>
<u>Teilbausparsumme.....</u>	<u>15</u>
<u>Teilungserklärung.....</u>	<u>15</u>
<u>Tilgungsbeitrag.....</u>	<u>15</u>
<u>Tilgungstreckung.....</u>	<u>15</u>
<u>Überschussbeteiligung.....</u>	<u>15</u>
<u>Umlegungsverfahren.....</u>	<u>15</u>
<u>Unbedenklichkeitsbescheinigung.....</u>	<u>16</u>
<u>Variabler Zins.....</u>	<u>16</u>
<u>Veränderungssperre.....</u>	<u>16</u>
<u>Verbesserungsbeitrag.....</u>	<u>16</u>
<u>Verkehrswert.....</u>	<u>16</u>
<u>Versicherungssumme.....</u>	<u>16</u>
<u>Vorkaufsrecht.....</u>	<u>16</u>
<u>Vorschuldarlehen.....</u>	<u>16</u>
<u>Werbungskosten.....</u>	<u>16</u>
<u>Wohnungsbauprämie.....</u>	<u>17</u>
<u>Zipsbindung.....</u>	<u>17</u>
<u>Zins- und Tilgungsverrechnung.....</u>	<u>17</u>
<u>Zuteilung.....</u>	<u>17</u>
<u>Zwischenfinanzierung.....</u>	<u>17</u>

Ablaufleistung

Das ist der Geldbetrag, der dem Versicherten bei Vertragsende (Tod oder Erlebensfall) aus der Kapital-Lebensversicherung ausbezahlt wird. Diese Versicherungsleistung setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und einer Überschussbeteiligung zusammen. Wird ein tilgungsfreies Darlehen in Verbindung mit einer Lebensversicherung aufgenommen, erfolgt die Rückzahlung (Tilgung) aus der Ablaufleistung.

Abschlussgebühr

Bei Abschluss eines Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr erhoben. Sie beträgt zwischen 1 und 1,6 Prozent der Bausparsumme. Bei späterem Verzicht auf das Darlehen wird diese Gebühr von einigen Bausparkassen erstattet. Sie ist wohnungsbauprämienbegünstigt oder als Sonderausgabe steuerlich abzugsfähig.

Abschreibung

Planmäßige Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abnutzbarer Gegenstände auf die Jahre der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Abwicklungskonto

Wer ein Haus baut, der benötigt, je weiter der Bau fortschreitet, stets nur Teilsummen des Darlehensbetrages. Gelegentlich erfolgt die ratenweise Auszahlung des Darlehens über ein Abwicklungskonto. Auf dieses Konto wird zunächst der gesamte Darlehensbetrag gezahlt. Die benötigten Teilsummen können dann nach Bedarf abgerufen werden. Das ist für den Kunden bequem, aber teuer. Denn von Beginn an sind für das gesamte Darlehen Zinsen zu zahlen. Für den noch nicht benötigten Teil des Darlehens erhält man nur merklich niedrigere Guthabenzinsen. Letztlich zahlt der Kunde also Bereitstellungszinsen in Höhe der Differenz zwischen Darlehens- und Guthabenzins. Nur sind hier die Bereitstellungszinsen nicht offen ausgewiesen und sie werden bereits von Beginn an fällig.

Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge - ABB

Die Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge, vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen genehmigt, enthalten die allgemeinen Regelungen für den Ablauf jedes Bausparvertrages.

Angehörige

Wer Angehöriger ist steht in § 15 der Abgabenordnung. Unter nahen Angehörigen sind Rechtsgeschäfte oft vereinfacht oder erleichtert; beispielsweise wird keine Grunderwerbsteuer erhoben, wenn das Geschäft zwischen Verwandten in direkter Linie abgeschlossen wird, ebenso ist die Übertragung und Zusammenlegung von Bausparverträgen einfach und in der Regel ohne Verlust von Vergünstigungen aus der staatlichen Bausparförderung möglich.

Annuität

Damit ist die Jahresrate aus Zins und Tilgung gemeint, die zur Rückzahlung eines Darlehens aufgebracht werden muss. Die Annuitätssumme setzt sich aus einem Zins und einem Tilgungsanteil zusammen. Meist wird eine feste Annuität vereinbart, bei der jährlich gleich bleibende Beträge zu zahlen sind. Die Schuldsomme verringert sich mit der Tilgung, so dass der Zinsanteil in der gleich bleibend hohen Rate immer kleiner wird. Entsprechend wächst der Tilgungsanteil.

Anschluss- und Benutzungszwang

Die Gemeinden können in ihren Bebauungsplänen den Anschluss und die Benutzung leistungsgebundener Energie - Fernwärme, Erdgas, Strom - verordnen. Der Anschluss kann sehr teuer kommen. Grundstücke mit eigenem Brunnen und Versickerungsgrube können zwangsweise an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

Auflassung

So nennt man die Erklärung, mit der sich Käufer und Verkäufer über die Eigentumsübertragung an einem Grundstück einigen. Die Auflassungserklärung ist vor dem Notar abzugeben.

Auflassungsvormerkung

Lässt sich die Auflassung nicht sofort vollziehen, kann mit dieser notariellen Erklärung verhindert werden, dass in der Zwischenzeit ein anderer Eigentümer des Grundstücks wird.

Aufmass

Genauere Feststellung von Art und Umfang der erbrachten einzelnen Bauleistungen.

Außenbereich

Außerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile und von Gebieten, für die ein Bebauungsplan besteht, sind grundsätzlich nur Bauten für land- und forstwirtschaftliche Zwecke erlaubt. Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau sind im Außenbereich erschwert.

Auszahlungskurs

Er wird zwischen Ihnen und dem Kreditgeber vereinbart und gibt den Prozentsatz des von Ihnen beantragten Darlehens an, der für Sie bereitgestellt wird. Bei einer Darlehenssumme von Euro 100.000,- und einem Auszahlungskurs von 95 % z.B. stellt der Kreditgeber Euro 95.000,- für Sie bereit, die Differenz ist der Auszahlungsverlust, auch "Damnum" oder "Disagio" genannt.

Bankvorausdarlehen

Dieses Darlehen (auch Sofortdarlehen genannt) dient zur Vorfinanzierung eines Bausparvertrages. Dazu gewährt die Bank ein Darlehen, für das während der Laufzeit lediglich Zinsen bezahlt werden. Die Tilgung erfolgt dann später über einen gleichzeitig abgeschlossenen Bausparvertrag, sobald dieser zugeteilt wird.

Bauantrag

Baugesuch. Schriftlicher Antrag an die zuständige Baubehörde, für ein geplantes Bauvorhaben die Baugenehmigung zu erteilen.

Baubeschreibung

Genauere Beschreibung von Art und Ausführung eines geplanten Hauses. Umfasst insbesondere die konstruktiven Merkmale, die vorgesehenen Materialien und die gesamte Ausstattung des Bauwerks.

Baubetreuung

Übernahme von Leistungen bei der Bauerstellung im Namen und für Rechnung des Bauherrn gegen Entgelt.

Bauerwartungsland

Der Begriff bezeichnet in der Regel Gelände, das im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehen ist, für das aber noch kein verbindlicher Bebauungsplan in Kraft ist. Häufig wird auch Gelände als Bauerwartungsland angepriesen, für das nur die Aussicht besteht, dass es in einem Flächennutzungsplan zur Bebauung ausgewiesen wird. Mit dem Erwerb von Bauerwartungsland ist das Risiko verbunden, dass es erst nach vielen Jahren oder gar nicht zu Bauland aufgewertet wird. Nachteile können sich auch bei der Finanzierung und der steuerlichen Absetzung ergeben.

Baugenehmigung

Schriftliche Erklärung der zuständigen Baubehörde, dass dem Bauvorhaben nach dem zum Zeitpunkt der Entscheidung geltenden öffentlichen Rechts keine Hindernisse entgegenstehen.

Bauherr

Natürliche oder juristische Person, die für sich oder für Dritte ein Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung durchführt.

Bauland

Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind Bauland, auch baureifes Land genannt.

Bauleitplan

Die Gemeinden sind durch das Bundesbaugesetz verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Dabei wird unterschieden zwischen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Mit der Bauleitplanung steuern die Gemeinden die städtebauliche Entwicklung.

Baulinie

Im Bebauungsplan festgelegte Grenze zur Straße hin, über die hinaus nicht gebaut werden darf.

Bauspardarlehen

Auf diese Summe hat der Bausparer nach der Zuteilung des Bausparvertrages einen Anspruch. Die Höhe des Darlehens ergibt sich wieder aus der Differenz zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben oder sie ist als ein bestimmter Prozentsatz der Bausparsumme festgelegt.

Bausparguthaben

Gemeint ist der Betrag, der sich aus der Sparleistung des Bausparers ergibt. Dazu gehören nicht nur die Sparraten, sondern auch die gutgeschriebenen Zinsen und die Wohnungsbauprämie.

Bausparsumme

Über diesen Betrag wird der Bausparvertrag abgeschlossen. Er setzt sich aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen zusammen.

Bauwich

Abstand eines Gebäudes von den seitlichen Nachbargrenzen.

Bearbeitungsgebühren

Werden in der Regel von Sparkassen und Bausparkassen erhoben. Sowohl als einmalige wie als

laufende Beträge bewirken sie eine Erhöhung des Effektivzinses; laufende Bearbeitungsgebühren wirken sich selbstverständlich stärker aus. Bei Bausparkassen ist die einmalige Bearbeitungsgebühr im Darlehensbetrag enthalten. Sie bekommen also die Differenz zwischen Bausparsumme in voller Höhe ausgezahlt.

Beleihungsgrenze

Obergrenze der Beleihbarkeit für ein Pfandobjekt. Sie liegt bei 80 % des festgelegten Beleihungswertes.

Beleihungsprüfung

Dient der Prüfung der Beleihbarkeit und der Festlegung der Beleihungsgrenze des zur Sicherung des Darlehens vorgesehenen Pfandobjektes. Sie erfolgt anhand von Baubeschreibungen, Plänen und Schätzungen von Fachleuten.

Beleihungswert

Damit ist der jederzeit erzielbare Wert eines Objekts gemeint vermindert um einen „Sicherheitsabschlag“. Von dieser Größe hängt der Umfang des gewährten Kredites im Realkreditgeschäft ab. Der Beleihungswert errechnet sich aus dem Sachwert des Wohneigentums oder - bei Mietobjekten - aus dem Ertragswert. Er beschreibt den Wert, den das Objekt auf lange Sicht haben wird. Von den Gesamtkosten werden deshalb Abschläge zum Beispiel wegen konjunkturell erhöhter Baupreise oder unrentabler Kosten vorgenommen.

Bereitstellungszinsen

Diese Zinsen werden von einigen Instituten frühestens ab Darlehenszusage für den Teil des Darlehens gefordert, der noch nicht abgerufen wurde. Sie fallen dann an, wenn sich der Bau oder Kauf verzögert beziehungsweise ein Institut das Darlehen zwar bereitstellt, aber nur entsprechend dem Baufortschritt auszahlt. Die Regelungen sind bei den einzelnen Darlehensgebern sehr unterschiedlich. Für den Kreditnehmer ergibt sich daher ein erheblicher Verhandlungsspielraum. Die Bereitstellungszinsen fließen nicht in den Effektivzins ein. Der Kreditnehmer sollte daher beim Einholen von Angeboten die Höhe der Bereitstellungszinsen prüfen und auf den Zeitpunkt achten, ab dem sie erhoben werden.

Besitz

Tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache.

Beurkundung

Niederschrift von Erklärungen in Gegenwart und unter Mitwirkung eines Notars und unter Mitwirkung eines Notars oder Gerichtsbeamten. Beurkundungen sind für Grundstückskäufe sowie für die Bestellung von Grundschulden und Hypotheken vorgeschrieben.

Bewertungsstichtag

Tag, an dem die Bewertungszahlen aller Bausparverträge einer Bausparkasse errechnet werden. Maßgebend ist die Höhe des Bausparguthabens an diesem Tag. Eine Einzahlung vor einem Stichtag erhöht daher die Bewertungszahl des Bausparvertrages, was in der Regel zu einer früheren Zuteilung führt.

Bewertungszahl

Das ist die "Maßzahl" für die Zuteilungsreihenfolge von Bausparverträgen. In die Bewertungszahl gehen die Höhe des Sparguthabens und die Anspardauer ein. Die Berechnungsmethode ist je

nach Bausparkasse verschieden. Der Bausparvertrag kann zugeteilt werden, wenn seine Bewertungszahl die "Zielbewertungszahl" erreicht, die von den Bausparkassen für jede Zuteilungsperiode festgelegt wird.

Bewilligungserklärung

Die Eintragung der Auflassung oder der Auflassungsvormerkung ins Grundbuch muss vom Verkäufer bewilligt werden. Die Bewilligungserklärung bedarf notarieller Beurkundung.

Damnum, Disagio

Bei Auszahlung von Darlehen wird oft ein Disagio oder Damnum vereinbart. Der Auszahlungskurs gibt dann jenen Teil der Nominalschuld an, der tatsächlich ausgezahlt wird. Die Nominalschuld ist also höher als der ausgezahlte Betrag. Das Disagio kann zu einer Steuerminderung führen.

Dauerwohnrecht

Übertragbares, beschränkt dingliches Recht, eine bestimmte Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen.

Dienstbarkeit

Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet zwischen Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Eine Grunddienstbarkeit (§§ 1080 bis 1029 BGB) liegt vor, wenn ein Grundstück zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks so belastet wird, dass der Berechtigte das fremde Grundstück in gewisser Weise nutzen darf. Die Nutzung kann z.B. in einem Wege- oder Brunnenrecht bestehen. Auch Unterlassungen können Gegenstand von Dienstbarkeiten sein, z.B. die Auflage, dem Nachbarn die Aussicht nicht zu verbauen. Berechtigter ist der jeweilige Eigentümer des "herrschenden" Grundstücks. Als "dienendes" Grundstück wird das belastete bezeichnet. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 bis 1093 BGB) steht nicht dem Eigentümer eines herrschenden Grundstücks zu, sondern einer bestimmten Person, die zum Beispiel ein Wohnrecht hat. Für den Käufer eines Grundstücks ist es wichtig, sich darüber zu informieren, welche Dienstbarkeiten er sich einhandelt.

Dingliches Recht

Das Recht einer Person, über eine Sache völlig oder in bestimmter Weise zu herrschen, also darüber zu verfügen, wird dingliches Recht genannt. Dingliche Rechte an dem Grundstück eines anderen werden durch Dienstbarkeiten, Erbbaurechte, Reallasten, Grund- und Rentenschulden, Hypotheken begründet. Dingliche Rechte wirken gegen jedermann. Im Gegensatz dazu begründet persönliches Recht (Förderungsrecht) nur den Anspruch auf Leistung gegen einen bestimmten Schuldner.

Disagiosplitting

Methode, mit der die Geldinstitute versuchen, den Effektivzins zu "schönen". Dabei werden Disagio und Gebühren willkürlich auf unterschiedliche, die Zinsbindungsdauer überschreitende Zeiträume verrechnet. Der Kunde kann das nur durch genaues Studium des Kreditvertrages bemerken. Die Verrechnungszeiträume müssen im Angebot und im Vertrag angegeben werden. Der Kreditnehmer hat Anspruch darauf, dass zum Ende des Zinsbindungszeitraums unverbrauchte Gebühren und Disagio-Anteile erstattet werden.

Effektivzins

Es ist eine Maßzahl für den Preis eines Kredits. In ihm sind nahezu alle Preisbestandteile eines Kredits enthalten, nicht jedoch Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen und

Kontoführungsgebühren. Der Effektivzins weist für den Kreditnehmer die prozentualen Kosten zur je einjährigen Nutzung des tatsächlichen erhaltenen Betrages aus.

Einheitswert

Er ist die Berechnungsgrundlage, nach der das Finanzamt die Grundsteuer ermittelt. Maßgebend ist dabei nicht der Verkehrswert des Grundstücks, sondern der nach dem Bewertungsgesetz festgestellte Einheitswert von 1964.

Einstweilige Verfügung

Wenn die für den Eintrag einer Vormerkung ins Grundbuch notwendige Bewilligungserklärung des Verkäufers nicht beizubringen ist, kann der Käufer seinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums durch eine Einstweilige Verfügung sichern.

Erbbaurecht

In früheren Zeiten war auch die Bezeichnung Erbpachtrecht geläufig. Das Erbbaurecht berechtigt dazu, ein Grundstück zu bebauen und zu nutzen wie ein Eigentümer. Vorteilhaft ist, dass der Erbbauberechtigte kein Eigenkapital für den Kauf des Bauplatzes aufbringen muss. Dafür muss er Erbbauzinsen zahlen. Von der Höhe des Zinses hängt es ab, ob daraus ein gutes Geschäft wird.

Erhaltungsaufwand

Ausgaben, die zur Pflege eines noch un bebauten Grundstücks aufgewandt werden müssen, können als Werbungskosten abgesetzt werden. Die Steuerersparnis kann auch bei einem Normalverdiener mit ein paar hundert Mark im Jahr zu Buche schlagen.

Erschließung

Die Kosten für den Bau von Straßen und anderen öffentlichen Einrichtungen werden auf die Anlieger umgelegt. Sie können aus einem ursprünglich preiswerten Grundstück einen teuren Bauplatz machen.

Festbetragskredit

Festbetragskredite heißen auch tilgungsfreie Kredite, weil während der Laufzeit lediglich Zinsen zu zahlen sind. Die Tilgung erfolgt erst am Ende, zum Beispiel durch eine fällig gewordene Lebensversicherung.

Gesamthypothek

Hypothek, bei der mehrere Grundstücke für die gleiche Forderung haften.

Grundbuch

Aus diesem öffentlichen Register gehen alle wichtigen Daten eines Grundstücks hervor. Es wird in der Regel beim zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) geführt.

Grunderwerbssteuer

Beim Kauf eines Grundstücks wird Grunderwerbssteuer fällig. Sie beträgt meist 3,5 Prozent des Kaufpreises. Erst wenn die Steuer gezahlt ist, erteilt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die der Käufer eines Grundstücks nicht in das Grundbuch eingetragen wird.

Grundpfandrecht

Darunter versteht man die Sicherung eines Kredits durch Verpfändung einer Immobilie. Sie erfolgt durch Eintragung ins Grundbuch. Zu den Grundpfandrechten zählen vor allem Hypotheken und Grundschulden. Lasten mehrere Grundpfandrechte auf einem Grundstück, dann wird eine Rangfolge festgelegt. Eine erstrangige Hypothek oder Grundschuld bietet dem Kreditgeber die höchstmögliche Sicherheit.

Grundschuld

Damit ist die Verpfändung eines Grundstücks gemeint. Im Gegensatz zur Hypothek setzt die Grundschuld keine Forderung voraus. Mit der Tilgung reduziert sich die Schuld gegenüber dem Kreditgeber; der im Grundbuch eingetragene Betrag der Grundschuld bleibt indes unverändert.

Grundsteuer

Die Gemeinde erhebt auf Grund und Boden eine Steuer. Diese Grundsteuer errechnet sich aus dem Einheitswert multipliziert mit der Steuermesszahl (je nach Grundstücksart 2,6 bis 6 v. Tsd.), multipliziert mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz. Da die Gemeinden den Hebesatz selbst festlegen, differiert die Grundsteuerbelastung von Gemeinde zu Gemeinde.

Grundstück

Ein räumlich begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts gebucht ist, wird als Grundstück bezeichnet. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden nicht nur für vorübergehende Zwecke fest verbundenen Gebäude und sonstigen Sachen. Im wirtschaftlichen Sinn ist ein Grundstück eine Bodenfläche, die eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Gutachterausschuss

Die Gemeinden sind durch das Bundesbaugesetz verpflichtet, Gutachterausschüsse zu bilden. Ihre Aufgabe ist es, den Wert von Grundstücken zu begutachten. Kreisfreie Städte haben eigene Gutachterausschüsse. Ansonsten werden die Ausschüsse meist von den Landkreisen einberufen. Die Gutachter sind nicht an Weisungen einer Behörde gebunden. Sie müssen sachkundig und unabhängig sein. Von jedem Kaufvertrag über ein Grundstück muss der jeweilige Gutachterausschuss unterrichtet werden. Die Daten werden in der Kaufpreissammlung aufgenommen, nach der Richtwerte ermittelt werden. Über die Richtwerte kann jedermann Auskunft verlangen, um den für ein Grundstück geforderten Preis daran zu messen. Allerdings kann der Verkehrswert eines Grundstücks vom Richtwert abweichen. Gegen eine Gebühr, die bei etwa fünf Promille des Grundstückswerts liegt, kann man den Gutachterausschuss mit einer Schätzung beauftragen. Grundstückswerte werden auch von vereidigten Sachverständigen geschätzt und begutachtet.

Hypothek

Wie die Grundschuld ist auch die Hypothek (wörtlich: Unterpfand) eine Form der dinglichen Kreditsicherung. Da der Bestand der Hypothek an die Darlehensforderung geknüpft ist, nimmt sie im Laufe der Tilgung im gleichen Umfang wie die Darlehensschuld ab. Ist das Darlehen zurückgezahlt, wird die Hypothek gelöscht.

Katasteramt

Die Register aller Grundstücke, die Kataster, werden bei den Katasterämtern geführt. Die Kataster enthalten Flurkarten, Flurbücher, Angaben über Bebauung und Eigentümer. Die Flurkarten werden von den Vermessungsämtern auf dem aktuellen Stand gehalten. Aus den Unterlagen der

Katasterämter geht der exakte Grenzverlauf von Grundstücken hervor.

Kaufanwartschaft

Durch Vertrag begründetes Recht auf käuflichen Erwerb einer Sache, insbesondere eines Grundstücks. Bei Grundstücken ist eine notarielle Beurkundung erforderlich.

Kaufpreissammlung

Jeder Kaufvertrag über ein Grundstück muss dem lokalen Gutachterausschuss vorgelegt werden (siehe Gutachterausschuss). Außerdem werden die Kaufpreise bei den Finanzämtern registriert, die die Bescheide über Grunderwerb- und Grundsteuer ausstellen. Auch die Landesämter und das Bundesamt für Statistik werten die Kaufpreissammlungen aus.

Kostenspaltung

Grundsätzlich werden die Erschließungsbeiträge erhoben, wenn die betreffende Erschließungsmaßnahme abgeschlossen ist. Die Kostenspaltung aber erlaubt den Gemeinden, Beiträge schon für Teilmaßnahmen zu berechnen.

Laufzeit

eines Darlehens nennt man den Zeitraum von der Bereitstellung bis zur vollständigen Rückzahlung. Über die Länge der Laufzeit können Sie nicht in jedem Fall verhandeln, beim Bauspardarlehen z.B. liegt sie von vornherein fest. Wie aus der Effektivzins - Berechnungsformel ersichtlich, wirken kurze Laufzeiten zinserhöhend und lange zinsmindernd.

Lebensversicherung

Grundsätzlich muss zwischen einer kapitalbildenden Lebensversicherung und einer Risikolebensversicherung unterschieden werden. Bei der Risikolebensversicherung wird die Ablaufleistung nur dann ausgezahlt, wenn die versicherte Person während der Vertragslaufzeit stirbt. Bei der kapitalbildenden Lebensversicherung erhält der Versicherte zusätzlich zur Risikoabsicherung am Ende der Vertragslaufzeit die Ablaufleistung ausgezahlt. Risikolebensversicherungen eignen sich zum Schutz der Hinterbliebenen. Zum Beispiel kann aus der Ablaufleistung ein Baudarlehen zurückgezahlt werden, so dass die Hinterbliebenen schuldenfrei sind. Kapitalbildende Lebensversicherungen können zur indirekten Tilgung von Darlehen verwendet werden. Ein tilgungsfreies Darlehen wird dann mit einer fälligen Lebensversicherung getilgt. Da bei Risikolebensversicherungen die Kapitalbildung entfällt, ist der Versicherungsbeitrag wesentlich niedriger.

Löschungsbewilligung

Öffentlich beglaubigte Erklärung des Berechtigten, dass er sein Recht an einem Grundstück aufgibt.

Mindestsparguthaben

Alle Bauspartarife setzen voraus, dass ein Mindestbetrag angespart ist, bevor der Bausparvertrag zugeteilt wird. Je nach Tarif beträgt er mindestens 40 bis 50 % der vereinbarten Bausparsumme.

Mindestsparzeit

Ein Bausparvertrag muss eine bestimmte Zeit lang angespart werden, bevor er zugeteilt werden kann. Die Mindestsparzeit, auch Mindestwartzeit genannt, liegt in der Regel bei 18 oder 24 Monaten. Sie spielt aber bislang in der Praxis keine Rolle - faktisch muss der Bausparer eine längere Zeit ansparen.

Nichtabnahmegebühr

Sie wird vom Kreditinstitut dann in Rechnung gestellt, wenn das Darlehen vom Institut zugesagt ist, vom Kreditnehmer aber nicht abgerufen wird.

Nießbrauch

Nicht übertragbares und unvererbliches Recht, eine Sache, z.B. ein Grundstück oder ein Recht, ganz oder teilweise zu nutzen.

Nominalschuld

Das ist der Betrag, über den ein Darlehen nominal - also dem Namen nach aufgenommen wird. Gleichgültig, wie hoch die tatsächlich ausgezahlte Summe ist: Für die Berechnung der Zinsen und der Tilgung ist die Nominalschuld maßgebend.

Nominalzins

Damit ist der Zinssatz gemeint, mit dem die Nominalschuld zu verzinsen ist. Er ist nicht zu verwechseln mit dem Effektivzins, der die Gesamtbelastung eines Kredits wiedergibt und darum über dem Nominalzins liegt.

Notar

In der Bundesrepublik sind rund 7000 Notare im Amt. Ihre Aufgabe ist es, Rechtsgeschäfte zu beurkunden. Das Gesetz verpflichtet sie, den "Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt zu klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäftes zu belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in einer Niederschrift wiederzugeben". Anders als Rechtsanwälte sind Notare nicht Vertreter einer Partei. Sie stehen wie ein Richter über den Parteien als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes. In eigenen Oberlandesgerichtsbezirken dürfen Notare nicht gleichzeitig als Anwälte tätig sein.

Notaranderkonto

Dieses Konto führt der Notar im eigenen Namen und mit eigener Verfügungsbefugnis für seinen Mandanten. Damit kann ein Käufer zum Beispiel seine Kaufpreiszahlungen vor dem Zugriff des Verkäufers sichern, solange er noch nicht Eigentümer geworden ist.

Notargebühren

Für jede Beurkundung, die ein Notar vornimmt, wird eine Gebühr fällig. Die Gebühren richten sich nach dem Geschäftswert.

Öffentlicher Glaube

Das Grundbuch kann seine Funktion zur Sicherung von Rechten nur erfüllen, wenn es stets auf dem wahren Rechtsstand ist. Weil es aber nicht möglich ist, diesen Anspruch unter allen Umständen und zu jeder Zeit zu verwirklichen, haben die Juristen als Ersatz für die absolute Wahrheit die Fiktion des öffentlichen Glaubens eingeführt. Das bedeutet, dass das Grundbuch immer Recht hat, bis das Gegenteil erwiesen ist. Für den Käufer eines Grundstücks ergibt sich daraus, dass er mit dem Eintrag ins Grundbuch Eigentümer ist. Wer im Zweifelsfall wen übervorteilt hat, geht ihn nichts an. Das müssen die Parteien unter sich ausmachen.

Optionstarif

Ein Bausparvertrag zum Optionstarif ermöglicht dem Sparer, innerhalb der Laufzeit flexibel die Höhe des Guthabenzinses und später die Höhe der Tilgungsrate zu bestimmen. Damit kann der

Bausparer die Konditionen seines Darlehens an veränderte Gegebenheiten anpassen.

Raten

Bei Darlehensauszahlung: Sie können mit manchen Kreditinstituten eine Darlehensauszahlung auf Rentenbasis vereinbaren, beispielsweise um regelmäßige, aber außergewöhnlich hohe Belastungen während eines bestimmten Zeitraums auszugleichen. In diesem Fall ist der Darlehenszins für die Teilbeträge bis zur Restauszahlung höher als der Nominalzins.

Reallast

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 1105) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass wiederkehrende Leistungen zu entrichten sind. Das können naturale Leistungen sein oder Verpflichtungen zum Unterhalt eines Weges oder einer Brücke. Auch Rentenzahlung ist eine Reallast.

Realkredit

Dies sind Kredite, die durch Grundpfandrechte - also durch Hypotheken oder Grundschulden - gesichert sind.

Regelsparbeitrag

Damit sind die regelmäßigen Zahlungen gemeint, die die Bausparkassen dem Bausparer in der Ansparphase eines Vertrages als Leitlinie vorgeben. Der Regelsparbeitrag beträgt üblicherweise monatlich 3 bis 7 Promille der Bausparsumme.

Rentenkauf

Beim Rentenkauf wird der Kaufpreis nicht sofort, sondern in Form einer Rente für den Verkäufer bezahlt. Der Rentenkauf erspart Eigenkapital, birgt aber auch Risiken.

Restschuld

So nennt man den Betrag, der bei einer Neufestsetzung des Zinses während der Laufzeit noch zurückgezahlt werden muss.

Schätzgebühr

Sie wird vom Kreditgeber in Rechnung gestellt, wenn er das zu finanzierende Objekt schätzen lässt, um die Beleihungsgrenze festzulegen. Schätzen kann sowohl ein Mitarbeiter der Bank als auch ein vereidigter Sachverständiger. Die Schätzgebühr wird als bestimmter Prozentsatz entweder auf die Darlehenssumme oder auf den Objektwert erhoben. Letzteres ist in der Regel teurer - vor allem dann, wenn das Darlehen erheblich niedriger ist als der Wert des Hauses beziehungsweise des Grundstücks.

Sofortinzahler

Das sind Bausparer, die das Mindestsparguthaben bei Vertragsschluss sofort einzahlen und danach auf Zuteilung des Vertrages warten. Unsere Berechnungen zeigen, dass sich diese Art der Finanzierung nicht lohnt.

Teilauszahlungsaufschläge

Sie werden von einigen Geldinstituten und Versicherungsgesellschaften in Rechnung gestellt, wenn das Darlehen nach und nach in Teilbeträgen ausgezahlt wird. Bis zur vollständigen Auszahlung des Darlehens muss der Kreditnehmer einen erhöhten Nominalzinssatz auf den

bereits erhaltenen Kreditbetrag zahlen. Üblich ist ein Aufschlag von einem Prozentpunkt.

Teilbausparsumme

Viele Bausparkassen bieten Tarife an, bei denen die ursprünglich vereinbarte Bausparsumme bei Bedarf in Teilsommen zerlegt werden kann. Jede Teilsomme wird dann als eigenständiger Bausparvertrag behandelt. Das vorhandene Bausparguthaben kann dabei beliebig auf die Teilverträge verteilt werden. Überträgt der Bausparer das gesamte Guthaben auf einen Teil, so beschleunigt sich dadurch die Zuteilung dieser Teilbausparsumme.

Teilungserklärung

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz kann der Eigentümer eines Grundstücks durch eine Eintragung ins Grundbuch die Teilung seines Eigentums erklären. Aus der Teilungserklärung geht dann hervor, welche Rechte jedes Mitglied der Eigentümergemeinschaft an dem Grundstück hat.

Tilgungsbeitrag

Das ist der Anteil der Rate, mit dem das Darlehen zurückgezahlt wird. Er beträgt bei Kreditinstituten anfangs häufig 1 bis 2 Prozent, bei Bausparkassen zunächst um 7 Prozent. Ein Tilgungsbeitrag von 1 Prozent heißt nicht, dass das Darlehen erst nach 100 Jahren getilgt ist. Da die Schuld durch den Tilgungsanteil in der Rate ständig kleiner wird, sinkt der erforderliche Zinsanteil. Bei gleich bleibender Rate steigt damit automatisch der Tilgungsanteil. Bei 1 Prozent Tilgung und 9 Prozent Zins (pro Rate also 10 Prozent) ergibt sich eine Laufzeit von etwa 25 Jahren, bei 2 Prozent Tilgung (Rate also 11 Prozent) sind es rund 19 Jahre. Die Bausparkassen bezeichnen mit "Tilgungsbeitrag" die gesamte Rate aus Zins und Tilgung.

Tilgungsstreckung

Sie ist bei Hypothekendarlehen möglich. Die Tilgung wird dann für einen vereinbarten Zeitraum - etwa zehn Jahre - ausgesetzt, es fallen nur noch die Zinsen an. Danach setzt die Tilgung - nun aber deutlich höher als üblich - ein. Tilgungsstreckung erreicht man auch durch die Aufnahme eines Tilgungsstreckungsdarlehens, das in Höhe des Auszahlungsverlusts gewährt wird; erst nach seiner vollständigen Rückzahlung setzt die Tilgung des Hauptdarlehens ein.

Überschussbeteiligung

Die Lebensversicherer sind gesetzlich verpflichtet, die Beiträge so zu kalkulieren, dass sie ihre garantierten Leistungen stets erbringen können. Unter normalen Umständen entstehen deshalb zwangsläufig Überschüsse, die den Versicherten zu mindestens 90 Prozent (tatsächlich bis zu 98 Prozent) gutgeschrieben werden. Bei kapitalbildenden Lebensversicherungen wird zum Vertragsende diese Überschussbeteiligung zusammen mit der garantierten Versicherungssumme ausgezahlt. "Gute" Lebensversicherungen sind an den erwirtschafteten Überschüssen zu erkennen. Die Überschussbeteiligung führt zurzeit in der Regel mindestens zu einer Verdoppelung der Versicherungssumme.

Umlegungsverfahren

Zur Verwirklichung eines Bebauungsplans kann es notwendig werden, die Grundstücke neu zu ordnen. In solchen Fällen wird ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Die Grundstücke werden zur so genannten Umlegungsmasse zusammengefasst, aus der die Gemeinde zunächst den Bedarf an Flächen für Erschließungsanlagen deckt. Die Gemeinde kann für diese Zwecke den Eigentümern bis zu 30 % ihrer Grundflächen ohne Entschädigung abziehen. Was übrig bleibt, die Verteilungsmasse, wird an die ursprünglichen Eigentümer verteilt.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Hat der Käufer einer Immobilie die fällige Grunderwerbssteuer entrichtet oder ist er davon befreit, stellt ihm das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Erst danach kann er die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt beantragen.

Variabler Zins

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

Veränderungssperre

Über Gebiete, für die ein Flächennutzungsplan aufgestellt oder für die der Bebauungsplan geändert werden soll, können die Gemeinden eine Veränderungssperre verhängen. Damit wird jede Bautätigkeit auf den im Planbereich gelegenen Grundstücken untersagt.

Verbesserungsbeitrag

Wenn schon vorhandene Erschließungsanlagen entscheidend verbessert werden, können die Gemeinden die Anlieger mit Verbesserungsbeiträgen belasten.

Verkehrswert

Das ist der jederzeit erzielbare Verkaufspreis einer Immobilie. Er wird auf der Grundlage des Sachwertes und des Ertragswertes ermittelt. In die Bewertung fließen außerdem die Lage am Grundstücksmarkt sowie die örtlichen Gegebenheiten ein.

Versicherungssumme

Das ist die in der Versicherungspolice (Versicherungsschein) genannte, vertraglich vereinbarte Summe. Im Versicherungsfall ist der Versicherer nur zur Zahlung der garantierten Versicherungssumme verpflichtet. Der tatsächlich ausgezahlte Betrag (die Ablaufleistung) ist aber erheblich höher als die garantierte Versicherungssumme, da der Versicherte zusätzlich die Überschussbeteiligung erhält.

Vorkaufsrecht

Ein ins Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht sichert den Anspruch auf ein Grundstück in der Weise, dass der Berechtigte beim Verkauf an einen Dritten in dessen Vertrag eintreten, das Grundstück also selber kaufen, kann. Der Eigentümer darf nur anderweitig verkaufen, wenn der Berechtigte auf sein Vorkaufsrecht verzichtet. Außer dem privaten gibt es das öffentliche Vorkaufsrecht. Die Gemeinden können sich damit Grundstücke sichern, die zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes notwendig sind.

Vorschaltdarlehen

Das sind kurzfristige Hypothekendarlehen (Laufzeit meist ein oder zwei Jahre) mit einem festen Zinssatz. Sie können während der Laufzeit jederzeit gekündigt oder verlängert werden. Bei sinkenden Zinsen kann der Kunde also besonders schnell aussteigen und sich auf diese Weise einen günstigeren Zinssatz sichern. Mit Vorschaltdarlehen können Bauherren beispielsweise gut Hochzinsphasen überbrücken. Diese Darlehensform ist jedoch normalerweise teurer als andere Festzinsdarlehen.

Werbungskosten

Der Eigentümer eines unbebauten Grundstücks hat eine Reihe von Möglichkeiten, seine

Steuerlast durch Werbungskosten zu vermindern.

Wohnungsbauprämie

Diese Prämie gewährt der Staat - auf Antrag - für die jährlichen Einzahlungen auf den Bausparvertrag (Höchstsparsbetrag bei Ledigen 400,00 Euro und bei Verheirateten 800,00 Euro). Sie beträgt 10 Prozent. Voraussetzung ist allerdings, dass das zu versteuernde Einkommen die Grenzen von 13.800,00 Euro bei Ledigen und 27.600,00 Euro bei Verheirateten nicht übersteigt. Für die neuen Bundesländer gibt es bei der Wohnungsbauprämie befristete Sonderregelungen.

Zinsbindung

Sie gibt an, wie lange die vereinbarten Konditionen gültig sind. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist muss über die Höhe des Nominalzinses neu verhandelt werden.

Zins- und Tilgungsverrechnung

Die meisten Institute verrechnen die Rate des Kunden sofort mit Eingang. Die Zinsbelastung erfolgt hierbei monatlich oder vierteljährlich. Einige Institute aber rechnen die Rate des Kreditnehmers nicht sofort, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt an. Der Extremfall ist die Praxis einiger Hypothekenbanken, alle Raten des Kunden erst zum Jahresende anzurechnen. Bei verzögerter Anrechnung zahlt der Kreditnehmer Zinsen auf einen Kapitalbetrag, den er bereits getilgt hat. Dadurch sind die Zinsen erheblich höher als bei taggenauer Anrechnung der Raten. Die verspätete Anrechnung der Raten ist ein Preisbestandteil des Darlehens. In den Effektivzins fließen diese versteckten Preisbestandteile voll ein. Bei gleichem Effektivzins ist es daher gleichgültig, welche Methode der Zins- und Tilgungsverrechnung die Bank anwendet.

Zuteilung

Dies ist die Mitteilung der Bausparkasse an den Bausparer, dass die Bausparsumme zur Verfügung gestellt werden kann. Sie ist an drei Laufzeit von etwa 25 Jahren, bei 2 Prozent Tilgung (Rate also 11 Prozent) sind es rund 19 Jahre. Die Bausparkassen bezeichnen mit "Tilgungsbeitrag" die gesamte Rate aus Zins und Tilgung.

Zwischenfinanzierung

Wird die Bausparsumme benötigt, bevor der Bausparvertrag zugeteilt ist, kann mit Hilfe der Zwischenfinanzierung diese Lücke geschlossen werden. Zu diesem Zweck wird ein tilgungsfreies Darlehen in Höhe der Bausparsumme gewährt. Sobald der Bausparvertrag zugeteilt ist, wird der Zwischenkredit durch die Bausparsumme abgelöst. Voraussetzung ist, dass das Mindestsparguthaben bereits angespart ist. Einige Bausparkassen verlangen darüber hinaus, dass die Mindestsparzeit erfüllt ist.