

Immobilienfinanzierung



Kundeninformation

Der Erwerb einer Immobilie ist für die meisten Kunden eine der größten Investitionen im Leben. Entsprechend viele Fragen wirft eine Finanzierung auf.

Gut, wenn man dafür einen Spezialisten an seiner Seite hat. Als **unabhängiger** Finanzberater garantieren wir Ihnen eine **objektive und wertfreie Beratung**. Wir können gezielt auf Ihre Wünsche eingehen, da wir keinem Produktgeber, keiner Bank oder Gesellschaft verpflichtet sind. Unsere Empfehlungen werden nicht durch Eigeninteresse beeinflusst, da wir keine hauseigenen Produkte verkaufen. Unabhängige Beratung heißt für uns, dass Ihre Wünsche und Ziele im Mittelpunkt stehen. **Wir sind nur einem verpflichtet: Ihnen – unseren Kunden. Wir stehen kompromisslos an Ihrer Seite!**

Wir **vergleichen** für Sie die Baugeldkonditionen von **über 37 Banken**, Sparkassen und Bausparkassen tagessaktuell. Sparen Sie sich die Rennerei von Bank zu Bank. Genießen Sie den Vorteil, dass Sie sich nicht selbst mit verschiedenen Anbietern in Verbindung setzen, selbst Angebote einholen, überprüfen und vergleichen müssen. Nutzen Sie die Zeitersparnis und lassen Sie lieber uns für sich arbeiten. Wir analysieren für Sie den Markt und bringen Ihnen das beste Angebot. **Dieser Service kostet Sie keinen Cent!**

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie vorab umfassend über Baufinanzierungen im Allgemeinen informieren und Ihnen die wichtigsten Fachbegriffe erläutern. Sollten über diese Broschüre hinaus weitere Fragen zur Baufinanzierung bestehen, stehen wir Ihnen gerne unter Telefon 06182-9503-300 oder per E-Mail service@schillingteam.de zur Verfügung.

Was Sie wissen sollten:

◀ Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrages zu erfüllen?

Bevor Sie einen von uns vermittelten Darlehensvertrag abschließen, sind bei Ihnen und auch bei dem von Ihnen ausgewählten Finanzierungspartner wichtige Entscheidungen zu treffen. Schließlich verpflichten Sie sich langfristig zu Zins- und Tilgungsleistungen. Wir stehen Ihnen bei dieser wichtigen Entscheidung von der Antragstellung bis zum Ende der Zinsbindung beratend zur Seite.

Worauf Sie achten sollten:

Wichtig ist, dass Sie die finanziellen Belastungen, die sich aus dem Darlehensvertrag für Sie ergeben, längerfristig tragen können. Daher werden wir mit Ihnen gemeinsam einen Finanzierungsplan erstellen. Hierzu wird insbesondere Ihr Einkommen, Ihre bereits bestehenden Verpflichtungen, die anfallenden Gesamtkosten für die Immobilie sowie Ihr vorhandenes Eigenkapital betrachtet. Bei der Prüfung Ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unterstützen wir Sie gerne.

◀ Welche Voraussetzungen sind für die Auszahlung des Darlehens zu erfüllen?

Der von Ihnen gewählte Finanzierungspartner wird die von Ihnen gewünschte Summe erst auszahlen, wenn der Darlehensvertrag rechtsverbindlich abgeschlossen wurde und sämtliche erforderlichen Auszahlungsvor-

aussetzungen, die im Darlehensvertrag festgehalten sind, erfüllt sind.

Dies ist in der Regel, wenn die zur Absicherung Ihres Darlehens notwendige Grundschuld an rangrichtiger Stelle im Grundbuch eingetragen ist oder die Eintragung durch Zahlung über ein Notaranderkonto bzw. im Zusammenhang mit einer verbindlichen Freistellungserklärung nach § 3 MaBV sichergestellt werden kann. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, ist Ihr Finanzierungspartner verpflichtet, Ihnen das Darlehen gemäß den Vereinbarungen auszuführen. Andererseits sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet.

◀ Wofür wird eine Legitimation benötigt?

Der Finanzierungspartner ist gemäß Geldwäschegesetz und § 154 Abgabenordnung zur Feststellung der Identität ihrer Kunden verpflichtet. Das PostIdent-Verfahren ist hier eine gängige Praxis.

◀ Was ist eine Teilauszahlung nach MaBV?

Je nach individueller Vereinbarung wird der Nettodarlehensbetrag als Ganzes oder in Teilbeträgen, vor allem bei Modernisierung und Neubau entsprechend dem Baufortschritt, ausbezahlt.

◀ Wie lange dauert die Eintragung der Grundschuld und was müssen Sie tun?

Ist die Eintragung einer Grundschuld Auszahlungsvoraussetzung, wenden Sie sich bitte an einen Notar und bestellen die Grundschuld. Der Notar wird diese Urkunde dem zuständigen Grundbuchamt zuleiten und die Eintragung beantragen. Das Grundbuchamt wird dem Finanzierungspartner anschließend einen beglaubigten Grundbuchauszug zur Verfügung stellen. Für diesen Vorgang sollten Sie einen Zeitraum von mindestens 6 Wochen einplanen.

Fragen Sie sicherheitshalber Ihren Notar nach den aktuellen Bearbeitungszeiten beim zuständigen Grundbuchamt. Sollte eine fristgerechte Eintragung zum Zahlungstermin nicht möglich sein, können Sie Ihren Notar um eine so genannte „Notarbestätigung“ bitten. Hierdurch entstehen Ihnen zwar weitere Kosten, aber Sie sparen sehr viel Zeit.

◀ Was bedeutet „Reservierungstermin“?

Bei Einreichung bis zum Reservierungstermin sind alle genannten Konditionen für Sie garantiert. Zur Wahrung der Frist (Posteingang der Bank) senden Sie einfach das unterzeichnete Vertragsangebot rechtzeitig zurück. Bitte beachten Sie dabei die Postlaufzeit. Die weiteren Unterlagen reichen Sie zu den im Vertragsangebot genannten Zeitpunkten nach.

◀ Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Nicht nur beim Bau oder Kauf einer Immobilie fallen Nebenkosten an. Auch bei einem Immobilienkredit können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an den Finanzierungspartner oder an Dritte zu zahlen haben.

An den Finanzierungspartner zu zahlende Kosten:

Die Höhe dieser Kosten ist in Ihrem Darlehensvertrag aufgeführt. Wir werden Sie vorab über die uns bekannten Kosten informieren. Dazu können zum Beispiel Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen, Schätzkosten für die Objektwertermittlung sowie eventuelle Bankbürgschaftskosten zählen.

An Dritte zu zahlende Kosten: Dazu zählen unter anderem die Notar- und Grundbuchgebühren, Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für gegebenenfalls freiwillig abgeschlossene andere Verträge (z.B. Versicherungen, Bausparverträge) sowie eine eventuell anfallende Grunderwerbsteuer.

An SchillingTeam zu zahlende Kosten: Wir verlangen von Ihnen weder eine Vergütung noch Nebenentgelte. Bei erfolgreicher Vermittlung des von Ihnen gewünschten Darlehens erhalten wir eine Vermittlungsprovision von dem Finanzierungspartner, mit dem Sie Ihren Vertrag abgeschlossen haben.

◀ Warum ist der Grundschuldzins höher als der Sollzins?

In der Grundschuld wird grundsätzlich ein höherer Zinssatz als im Darlehensvertrag vereinbart, um gegebenenfalls höhere Darlehenszinsen zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung in der Grundschuld berücksichtigt zu haben. So werden Zinsschwankungen ausgeglichen und in einem eventuellen Zwangsversteigerungsfall rückständige Zins- und Tilgungsleistungen aufgefangen. Im normalen Finanzierungsverlauf zahlen Sie lediglich den im Darlehensvertrag vereinbarten Sollzins.

◀ Sie wollen Sondertilgungen leisten?

Sollten Sie auf Ihr Darlehen Sondertilgungen leisten wollen, besteht die Möglichkeit mit Ihrem Finanzierungspartner diese vertraglich zu vereinbaren. Durch Sondertilgungen können Sie die Höhe der Tilgungsrate oder die Laufzeit des Darlehens verändern.

◀ Sie möchten von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen?

Beim Abschluss eines Darlehensvertrages steht Ihnen ein Widerrufsrecht zu. Sie sind an Ihre Willenserklärung nicht mehr gebunden, wenn Sie sie binnen zwei Wochen widerrufen. Bei mehreren Darlehensnehmern steht dieses Widerrufsrecht jedem einzelnen Darlehensnehmer allein zu.

Der Widerruf muss in Textform (z.B. schriftlich, mittels Telefax- oder E-Mail-Nachricht) erfolgen und muss keine Begründung enthalten.

Der Lauf der Frist für den Widerruf beginnt in der Regel einen Tag nach der Zustellung der Vertragsurkunde durch Ihren Finanzierungspartner, nicht aber vor dem Tag des Vertragsabschlusses. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Die genauen Fristen sowie die Adressdaten an den der Widerruf zu richten ist, entnehmen Sie bitte der Widerrufsbelehrung, die der Vertragsurkunde Ihres Finanzierungspartners beiliegt.

◀ Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht annehmen?

Wenn Sie ein zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht annehmen, entsteht Ihrem Finanzierungspartner in der Regel ein Schaden, der Ihnen in Rechnung gestellt wird. Diese so genannte Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung.

◀ Sie möchten Ihr Darlehen vorzeitig kündigen?

Sofern Sie ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz aufgenommen haben, bleiben Sie während der Zins-

bindungsfrist an den Vertrag gebunden und können das Darlehen grundsätzlich nicht vorzeitig kündigen. Der Unkündbarkeit des Darlehens steht auf der anderen Seite als Gegenleistung die langfristige Zinssicherheit gegenüber.

In zwei Fällen lässt das Gesetz auch für Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz eine vorzeitige Kündigung zu und gewährt dem Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ein außerordentliches Kündigungsrecht. Zum einen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen. Zum anderen, wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den die Bank Ihnen nicht geben kann. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der den Banken durch die Rückzahlung vor Ablauf der Sollzinszeit entsteht. Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung wird berechnet nach der Restlaufzeit Ihres Darlehens und hängt von dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab.

In jedem Fall können Sie nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten kündigen.

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz haben Sie das Recht, jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zu kündigen, wobei die Rückzahlung des Darlehens nach erfolgter Kündigung entschädigungslos möglich ist.

◀ Was Sie tun sollten, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie in Zahlungsverzug geraten?

Ein Zahlungsverzug setzt voraus, dass Sie mit mindestens zwei aufeinander folgenden Raten ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug geraten sind. Ferner muss Ihnen Ihr Finanzierungspartner eine 2-wöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags gesetzt haben und diese muss erfolglos abgelaufen sein. Mit Setzung dieser Frist hat Ihr Finanzierungspartner Ihnen mitzuteilen, dass er bei Nichtzahlung die gesamte Restschuld verlangt. Es können Verzugszinsen anfallen und Ihr Finanzierungspartner hat möglicherweise das Recht, Ihren Darlehensvertrag zu kündigen und die Sicherheit zu verwerten. Der §800 der Zivilprozessordnung gibt der Bank das Recht, Ihr Grundstück gegebenenfalls in Form einer Zwangsversteigerung zu veräußern, ohne vorher bei Gericht klagen zu müssen. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir dringend, dass Sie sich bei Veränderung Ihrer persönlichen Lebenssituation schnellstmöglich mit Ihrem Finanzierungspartner in Verbindung setzen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Gerne können Sie sich auch an SchillingTeam wenden, wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite!

◀ Sie möchten die staatlichen Fördermöglichkeiten nutzen?

Ob und in welchem Umfang staatliche Fördermöglichkeiten in Betracht kommen, werden wir im Einzelfall mit Ihnen besprechen und Sie bei einer eventuellen Beantragung unterstützen, sofern Sie dies wünschen.

Die wichtigsten Begriffe rund um die Baufinanzierung

◀ Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen auf einen Dritten. Wenn ein Darlehensnehmer beispielsweise einen Anspruch auf die Auszahlung einer Kapitallebensversicherung hat, kann dieser Anspruch an den Darlehensgeber abgetreten werden. Auch können bei einer Immobilienfinanzierung die Rechte und Ansprüche aus Bausparverträgen, Investmentfonds und Grundschulden abgetreten werden.

◀ Anschlussfinanzierung

Bei einer Anschlussfinanzierung wird ein bestehendes Darlehen durch ein neues abgelöst. Wenn das neue Darlehen bei einer gleichen Bank aufgenommen wird, spricht man auch von einer Prolongation. Eine Umschuldung wird vorgenommen, wenn der Kreditnehmer die Bank wechselt.

◀ Auflassung

Einigung des Verkäufers und des Käufers auf den Eigentumswechsel zur Übertragung des Grundstücks- bzw. Immobilieneigentums (§925 BGB). Der Eigentumsübergang erfolgt erst durch die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch.

◀ Auflassungsvormerkung

Sichert den schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Sie schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer das Objekt z.B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit weiteren Lasten und Beschränkungen belastet.

◀ Auszahlung

Die Auszahlung (Valutierung) des Darlehens erfolgt erst, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Bei bereits fertig gestellten Gebäuden wird das Darlehen üblicherweise in einem Betrag, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen ausgezahlt.

◀ Auszahlungsvoraussetzungen

Im Vertragsangebot vereinbarte Bedingungen, die innerhalb einer bestimmten Frist erfüllt werden müssen, damit der Darlehensgeber das Darlehen auszahlen kann (z.B. richtige Eintragung der Grundschuld im Grundbuch).

◀ Baubeschreibung

Detaillierte Aufstellung über Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale eines Bauvorhabens. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z.B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Heizung, Art der Fenster etc. Sie gibt außerdem genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien.

Aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Beurteilung der Qualität eines Gebäudes ist die Baubeschreibung ein zentraler Bestandteil der Finanzierungsanfrage. Des Weiteren ist sie dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.

◀ Bauspardarlehen

Ein von den Bausparkassen für wirtschaftliche Zwecke gewährtes nachrangiges Baufinanzierungsdarlehen. Der Bausparer spart je nach Tarif 30 bis 50% der Bausparsumme an und erhält dann ein Bauspardarlehen von entsprechend 70 bzw. 50%. Der Vorteil von Bauspardarlehen ist der relativ günstige Darlehenszinssatz. Allerdings ist zu beachten, dass die Belastung des Grundstücks durch Bauspardarlehen nicht mehr als 80% seines Beleihungswerts betragen darf.

◀ Bausparvertrag

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Darlehensnehmer nach ansparen der Bausparsumme ein Bauspardarlehen erhalten kann.

◀ Beleihungsauslauf

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

◀ Beleihungswert

Vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegte Größe unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Wert, der unter normalen Umständen bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann.

Beleihungswert = Verkehrswert – Sicherheitsabschlag

◀ Bereitstellungszinsen

Wenn Sie einen Kredit aufnehmen, die bereitgestellte Summe jedoch später in Anspruch nehmen, berechnet Ihnen das Kreditinstitut Zinsen. Der Grund dafür ist, dass das Geld nicht durch Zwischenanlagen kapitalbringend eingesetzt werden kann, solange es auf Abruf bereit liegt. Dadurch entstehen Ausfälle, die der Kreditnehmer durch die Bereitstellungszinsen wieder ausgleicht. Die üblichen Sätze für Bereitstellungszinsen betragen 0,25% der Kreditsumme pro Monat (3% p.a.).

◀ Bonität

Wenn eine Darlehensgewährung unter persönlichen und sachlichen Gesichtspunkten vertretbar ist, spricht man von Bonität bzw. Kreditwürdigkeit. Um die persönliche Bonität des Darlehensnehmers zu beurteilen, wird vor allem die Schufa-Auskunft herangezogen.

Die sachliche Bonität wird hingegen anhand sämtlicher Unterlagen über das Einkommen und die Ausgaben geprüft.

◀ Bürgschaft nach § 7 MaBV

Ihr Bauträger kann sich von der Einhaltung bestimmter Vorschriften befreien. Hierfür ist Ihnen von Ihrem Bauträger eine Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung Ihrer Vermögenswerte in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft gemäß §7 MaBV zu stellen.

◀ Damnum

Selten verwendeter Begriff für Disagio. Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Damnum stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den zu zahlenden Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Damnum steuerlich interessant sein, da es zu den Geldbeschaffungskosten gehört, die als Werbungskosten absetzbar sind.

◀ Darlehensvertrag

Vertrag über die Gewährung und Rückzahlung einer bestimmten Geldsumme. Der Darlehensvertrag mit dem Kreditinstitut kommt zustande, durch Ihre Unterschrift des Vertragsangebots. Im Vertragsangebot werden die Darlehenshöhe, die Konditionen, die Art der Besicherung (Auszahlungsvoraussetzungen) sowie die zugrunde liegenden Geschäftsbedingungen für Immobilienfinanzierung vereinbart.

◀ Disagio

Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Disagio steuerlich interessant sein, da es als Werbungskosten absetzbar ist.

◀ Effektivzins

Dieser Zinssatz ermöglicht den Vergleich von verschiedenen Angeboten. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PangV) geregelt. Nach der Preisangabenverordnung (PangV) muss bei Krediten als Preis die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent angegeben werden. Dieser Preis wird als „effektiver Jahreszins“ bezeichnet.

◀ Eigenleistung

Persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Die Höhe der Eigenleistung wird vielfach überschätzt.

◀ **Eigenmittel**

Bei einer Baufinanzierung gelten als Eigenkapital Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben, der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren sowie der Rückkaufwert von Lebensversicherungen. Im weiteren Sinne zählen zu den Eigenmitteln das bereits bezahlte Grundstück, bezahlte Baumaterialien und Architektenleistungen, Verwandtendarlehen, öffentliche Zuschüsse sowie Eigenleistungen.

◀ **Erläuterungspflicht**

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

◀ **Forward-Darlehen**

Das sind Darlehen, mit dem sich ein Darlehensnehmer bereits heute einen Zinssatz für ein Darlehen in der Zukunft sichert. Voraussetzung für die Aufnahme eines Forward-Darlehens ist das Vorhandensein einer Immobilie, über die eine Besicherung erfolgen kann. Häufig wird diese Darlehensform genutzt, wenn die Sollzinsbindung des bestehenden Darlehens erst in 12 bis 60 Monaten ausläuft, das aktuelle Zinsniveau jedoch gesichert werden soll. Für Forward-Darlehen werden je nach Dauer der „Aufschubzeit“ Zinsaufschläge berechnet. Es fallen keine Bereitstellungsinsen an.

◀ **Freistellungserklärung**

Beim Bau von Eigentumswohnungen durch einen Bauträger sichert sich dessen Bank in der Regel durch eine Globalgrundschuld an allen Eigentumswohnungen ab. Werden einzelne Eigentumswohnungen in der Bauphase verkauft, so muss der Käufer häufig vor Fertigstellung erste Teilzahlungen auf den Verkaufspreis leisten. Zum Schutz des Käufers verpflichtet die Makler- und Bauträgerverordnung den Bauträger, Teilzahlungen in der Bauphase entgegenzunehmen, wenn durch eine entsprechende Freistellungserklärung der Bank des Bauträgers sichergestellt ist, dass die gekaufte Wohnung nach Zahlung des vollen Kaufpreises von der Globalbelastung durch die Bank des Bauträgers freigestellt wird.

◀ **Grundbuch**

Beim Amtsgericht geführtes Register, welches die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks darlegt. Es gibt Auskunft über Größe und Nutzungsart des Grundstücks, über Rechte an anderen Grundstücken sowie über die Eigentumsverhältnisse und darüber, welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen. Jeder mit berechtigtem Interesse kann das Grundbuch einsehen. Es genießt öffentlichen Glauben, d.h. auf die Richtigkeit der Angaben kann vertraut werden.

◀ **Grundbuchauszug**

Vollständige Kopie aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragungen, die beim zuständigen Grundbuchamt angefordert werden kann.

◀ **Grunderwerbsteuer**

Steuerliche Belastung bei Kauf/Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie beträgt in den meisten Bundesländern derzeit 3,5% vom Kaufpreis – in einigen sogar 4,5%.

◀ **Grundpfandrecht**

Dingliches Recht an einem Grundstück (z.B. Hypothek, Grundschuld).

◀ **Grundschuld**

Dingliches Recht eines Dritten an einem Grundstück (Grundpfandrecht), welches z.B. zugunsten eines Gläubigers in das Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld ist nicht an eine persönliche Forderung gebunden, stellt aber eine unbedingte Zahlungsverpflichtung aus dem Grundstück dar.

◀ **Grundschuldbestellung**

In einer notariellen Urkunde wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung seines Grundstücks (Grundschuld) erklärt, verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen.

◀ **Grundschuldzins**

Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Die Höhe des Grundschuldzinses ist unabhängig von der Darlehensforderung und weicht daher von dem Darlehensvertrag ab. Um Zinsschwankungen auszugleichen und im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Darlehensnehmer alle Kosten abzudecken, werden die Zinsen im Grundbuch i.d.R. höher eingetragen (meist zwischen 12 und 20 Prozent).

◀ **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Diese Verordnung dient zum Schutz Ihrer Vermögensinteressen beim Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung von einem Bauträger. Sie regelt zum Beispiel, unter welchen Voraussetzungen Ihr Bauträger von Ihnen die Zahlung des Kaufpreises in einer Summe oder in bestimmten Raten verlangen kann.

◀ **Nominalzins**

Der Gesetzgeber hat den Begriff des Nominalzinssatzes durch den Begriff „Sollzinssatz“ ersetzt. Er kann gebunden oder veränderlich vereinbart werden.

◀ **Notaranderkonto**

Ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur treuhänderischen Verwaltung fremder Gelder. Das Notaranderkonto ermöglicht eine vorzeitige Darlehensauszahlung, solange die Grundschuld noch nicht eingetragen ist. Der Notar garantiert eine zweckmäßige Verwendung der Gelder (Treuhandauftrag).

◀ **Notarieller Kaufpreis**

Der Kaufpreis, der in einem notariellen Kaufvertrag vereinbart wurde. Von ihm ist die Höhe der Grunderwerbsteuer abhängig. Der notarielle Kaufpreis liegt unter anderem der Ermittlung des Beleihungswerts und der Gebäudeabschreibung zugrunde.

◀ **Notarbestätigung**

Der Notar bestätigt gegenüber der Bank, dass der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld nichts im Wege steht. Die Notarbestätigung ermöglicht die Auszahlung Ihres Darlehens, bevor die Grundschuldeintragung im Grundbuch vollzogen ist.

◀ **Preisangabenverordnung (PangV)**

Verordnung zum Schutz der Verbraucher. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Sind die Kreditinstitute laut Preisangabenverordnung (PangV) verpflichtet, in Angeboten und Darlehensverträgen alle relevanten Kosten, Preise und Effektivzinssätze aufzulisten.

◀ **Prolongation**

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

◀ **Rangrücktritt**

Durch notariell beglaubigte Erklärung kann ein im Grundbuch eingetragener Gläubiger seine bisherige Rangstelle zugunsten eines anderen nachrangigen Gläubigers ändern.

◀ **Rangstelle**

Gibt bei mehreren im Grundbuch eingetragenen Belastungen Aufschluss über die Reihenfolge, in der die Gläubiger im Fall der Zwangsvollstreckung aus dem Erlös der Vollstreckung befriedigt werden.

◀ **Restschuld**

Zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgter (zurückgezahlter) Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen Restschuld kann anhand eines Tilgungsplanes festgestellt werden.

◀ **Restschuldversicherung**

Möglichkeit des Darlehensnehmers, seine Darlehensraten gegen Tod, Unfall oder Krankheit abzusichern. In der Regel wird die im Todesfall noch ausstehende Restschuld durch die Versicherungsgesellschaft beglichen. Außerdem werden zusätzliche Dienstleistungen wie eine Unfall- oder Krankenversicherung angeboten. Die Restschuldversicherung ist bei vielen Bausparkassen obligatorisch für die Darlehensgewährung.

◀ Schufa

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung wird mit Schufa abgekürzt. Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität eines Kreditnehmers. Diese Information stellt sie den Banken auf Anfrage zur Verfügung, selbstverständlich unter strenger Beachtung des Datenschutzes.

◀ Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz pro Jahr, mit dem ein in Anspruch genommenes Darlehen zu verzinsen ist. Er wird auf die jeweilige Restschuld des Darlehens berechnet. Vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde der Sollzinssatz Nominalzinssatz genannt.

◀ Sondertilgung

Neben dem monatlichen regelmäßigen Tilgungsanteil können Darlehensnehmer auch außerplanmäßig ihre Schulden reduzieren. Diese Sondertilgungen können die Gesamtlaufzeit verkürzen oder die regelmäßigen Darlehensraten reduzieren.

◀ Tilgung

Regelmäßige Zahlung zur Rückführung eines Darlehens. Die Höhe der Tilgung entscheidet über die Höhe der Kreditrate und über die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

◀ Tilgungsaussetzung

Die Bank erklärt sich bereit, die vereinbarte Tilgung gegen Abtretung der Ansprüche aus Bausparverträgen, einer Kapitallebensversicherung und fondsgebundenen Lebens- und Rentenversicherungen auszusetzen. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen.

◀ Tilgungsplan

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

jährlicher Basis möglich. Der Tilgungsplan kann nur für die Zeit der Sollzinsbindung exakte Zahlen liefern. Mit Vereinbarung einer neuen Sollzinsfestschreibung ist ein aktualisierter Tilgungsplan notwendig.

◀ Tilgungssurrogat

Wenn eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird, muss das Darlehen meist endfällig an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Daher muss der Darlehensnehmer einen Tilgungersatz – auch Tilgungssurrogat genannt – besparen. Hierbei bieten sich unter anderem Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträge oder Investmentfonds an.

◀ Tilgungsverrechnung

Die Tilgungsleistungen reduzieren die Restschuld in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungsverrechnung gibt den Zeitpunkt hierfür an. Wenn beispielsweise eine „sofortige Tilgungsverrechnung“ vereinbart wurde, wird die Zahlung entsprechend den Eingang sofort mit der Restschuld verrechnet.

◀ Umschuldung

Bei einer Umschuldung wird für eine Anschlussfinanzierung der Darlehensgeber gewechselt. Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist dies völlig unproblematisch und kostengünstig. Während der Sollzinsbindung könnte die Vorfälligkeitsentschädigung hingegen die angestrebte Zinersparnis zunichte machen. Als Sicherheit benötigt der neue Finanzierungspartner eine Grundschuld, die in der Regel von dem bisherigen Darlehensgeber an den neuen Finanzierungspartner abgetreten wird. Für diese Abtretung fallen Gebühren an.

◀ Unbedenklichkeitsbescheinigung

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

◀ Vorvertragliche Information

Vorvertragliche Informationen haben sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensvermittler dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss als Europäisches Standardisiertes Merkblatt auszuhandigen. Sie dienen dem Verbraucher als Überblick und Vergleichs-

grundlage. Zusätzlich hat der Darlehensvermittler eigene vorvertragliche Informationen vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags dem Verbraucher auszuhandigen.

◀ Wertermittlung

Mit der Wertermittlung werden der tatsächliche Verkehrs- und der Beleihungswert einer Immobilie festgestellt. Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt die Bewertung in der Regel über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) und dem Bauwert (Kubikmeterumbauter Raum x Baukosten bzw. Wohnfläche x durchschnittlicher Preis je Quadratmeter Wohnfläche). Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird über den Ertragswert bestimmt. Dieser errechnet sich aus der Jahresnettokaltmiete.

◀ Zinsbindung / Zinsfestschreibung

Zeitraum, für den die Konditionen für ein Darlehen garantiert werden. Die Darlehen der Banken werden mit Festzins angeboten. Der Darlehensnehmer kann dabei in der Regel aus Zinsfestschreibungen von bis zu 15 Jahren wählen. Die Zinsfestschreibung hat gegenüber dem variablen Zins den Vorteil, dass der Darlehensnehmer seine finanzielle Belastung langfristig kalkulieren kann. In Zeit der niedrigen Zinsen ist es ratsam, sich den Niedrigzins durch Wahl einer möglichst langfristigen Zinsfestschreibung zu sichern. Der Begriff der Zinsbindung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ersetzt durch den Begriff „Sollzinsfestschreibung“. Der Sollzins ist dadurch gebunden.

◀ Zwischenfinanzierung

Eine Zwischenfinanzierung dient der Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs (z.B. während der Bauphase). Die Zwischenfinanzierung wird später durch Eigenkapital (z.B. aus Verkauf einer anderen Immobilie) oder die Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel abgelöst.

Ihr persönlicher Baufinanzierungsberater:

SchillingTeam GmbH
Kirchstraße 36, 63512 Hainburg

Tel. 06182 - 9503-300, Telefax 06182 - 9503-500
E-Mail: service@schillingteam.de
www.schillingteam.de

