

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde für Wohnungen, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) baulich vollkommen von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind. Voraussetzung hierfür sind Wände und Decken, die Schall- und Wärmeschutz garantieren sowie ein eigener abschließbarer Zugang, der unmittelbar ins Freie, ins Treppenhaus oder in einen Vorraum führt. Zusätzliche Räume außerhalb des Zuganges können zur abgeschlossenen Wohnung gehören (z.B. Keller- oder Abstellräume).

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist bei Bildung von Wohnungseigentum Voraussetzung für die Anlage eines Grundbuchblattes und muss zusammen mit der Teilungserklärung sowie einem Aufteilungsplan eingereicht werden.

Abteilung I - III des Grundbuchs

Das Grundbuch unterteilt sich in drei Abteilungen:

Abteilung I gibt Auskunft über die Eigentumsverhältnisse: neben dem Namen des bzw. der Eigentümer/s finden sich hier Angaben über den Erwerb des Grundstücks, also zum Beispiel durch eine Zwangsversteigerung, durch Kauf oder Erbschaft.

Abteilung II beinhaltet alle Lasten und Beschränkungen eines Grundstücks (Ausnahme: Grundpfandrechte). Dazu gehören z.B. Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder auch so genannte Dienstbarkeiten wie etwa ein Wegerecht für den Nachbarn.

Abteilung III listet alle Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden auf, mit denen ein Grundstück belastet ist. Grundschulden- und Hypothekenbestellungen beinhalten oft die Unterwerfung des Grundeigentümers unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das Grundstück und sein gesamtes Vermögen. Die Bank erhält damit einen Vollstreckungstitel zur Durchsetzung fälliger Zahlungsforderungen.

Wichtig: Vor dem Kauf sollte jeder Interessent unbedingt das Grundbuch einsehen oder vom Notar einsehen lassen, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Agio

(it.: Aufgeld) Mitausgezahlter Aufschlag auf das tatsächlich aufgenommene Darlehen (Nominalbetrag). Wird normalerweise bei Bausparkassen als Bearbeitungsgebühr erhoben. Bei Darlehen stellt es häufig eine Zinsvorauszahlung dar. Wenn das Agio mitfinanziert wird, erhöhen sich dadurch die Zins- und Tilgungsraten. Unter bestimmten Voraussetzungen als Geldbeschaffungskosten steuerlich absetzbar.

anfänglicher effektiver Jahreszins

Der anfängliche effektive Jahreszins berechnet den ersten Zinssatz, mit dem ein Darlehen verzinst wird. Er findet bei Krediten mit variablen Zinssätzen Anwendung.

Annuität

Gleichbleibende Jahreszahlung auf ein gewährtes Darlehen, die sich aus Zins und Tilgung zusammensetzt. Durch die fortlaufende Tilgung des Darlehens sinkt der Zinsanteil im Laufe der Jahre, während der Tilgungsanteil bei gleich bleibender Rate wächst ('ersparte' Zinsen). Bedingt dadurch sind Annuitätendarlehen bei einer 1%-igen Tilgung je nach Zinssatz nach ca. 29 - 35 Jahren zurückgezahlt.

Die Annuität wird über den Nominalbetrag des Darlehens, den Zinssatz und den Tilgungssatz des Darlehens ermittelt. Bei Förderdarlehen ist häufig noch ein laufender Kostenbeitrag Bestandteil der Annuität.

Beispiel:

Nominalbetrag des Darlehens: 100.000 EUR

Zinssatz: 5,00 %

Tilgungssatz: 1,00%

Rate im 1. Jahr: $100.000 \times (5,00 + 1,00) / 100$

Ergebnis: 6.000,00 EUR

davon Zinsanteil: 5.000,00 EUR

davon Tilgungsanteil: 1.000,00 EUR

Rate im 2. Jahr: 6.000,00 EUR (gleichbleibend)

davon Zinsanteil: $99.000 \times 5,00 / 100 = 4.950,00$ EUR

davon Tilgungsanteil: $6.000,00 - 4.950,00 = 1.050,00$ EUR

usw.

Arbeitgeberdarlehen

Darlehen zu besonders zinsgünstigen und -sicheren Bedingungen, das Arbeitgeber Betriebsangehörigen für den Erwerb von Wohnungseigentum zur Verfügung stellen können. Arbeitgeberdarlehen stellen einen steuerpflichtigen Sachbezug dar, wenn sie günstiger als sonst übliche Darlehen gewährt werden.

Entstehende Zinsvorteile müssen regelmäßig nach § 8 Abs. 2 EStG bewertet und unter bestimmten Bedingungen als geldwerte Vorteile versteuert werden.

Auflassung

Nach § 873 BGB erforderliche Einigung über den Eigentumsübergang einer Immobilie vom Verkäufer auf den Käufer. Die Auflassung wird nach § 925 BGB vor dem Notar erklärt. Erst zusammen mit der vom Notar veranlassten Eintragung im Grundbuch wird der Eigentumsübergang rechtlich gültig.

Auflassungsvormerkung

Eintragung im Grundbuch: sichert den Anspruch des Erwerbers auf Eigentumsübertragung bis zu seiner endgültigen Grundbucheintragung als neuer Eigentümer. Die Auflassungsvormerkung wird im Regelfall bei Immobilienkaufverträgen zu Gunsten des Käufers vereinbart.

Aufwendungsdarlehen

Teil des Förderangebotes der WK bei der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums (Merkblatt 2). Aufwendungsdarlehen dienen dazu, die Belastungen (Zinsen, Tilgung, Bewirtschaftungskosten) in den Anfangsjahren nach der Bezugsfertigkeit bzw. dem Bezug tragbarer zu gestalten. Sie werden von der WK für geförderte Wohnungen für die Dauer von bis zu 16 Jahren ab dem auf die Bezugsfertigkeit folgenden Monatsersten in sich reduzierenden Raten gewährt und stellen somit keine Finanzierungsmittel dar. Die Höhe des Aufwendungsdarlehens bemisst sich nach der förderungsfähigen Wohnfläche. Während der gesamten Auszahlungszeit und weiteren 2 Jahren ist das Aufwendungsdarlehen leistungsfrei. Danach ist das dann ausgezahlte Aufwendungsdarlehen verzinslich zurückzuzahlen.

Siehe auch: Förderungsgrundsätze zum Wohnungsbauprogramm 2005 für selbstgenutztes Wohneigentum in Hamburg (Merkblatt zwei)

Auszahlungskurs

Bezeichnet den Prozentsatz des Darlehens (Nominalbetrag), der an den Darlehensnehmer ausgezahlt wird.

Auszahlungsvoraussetzungen

Voraussetzungen, die vor Auszahlung eines Darlehens vom Darlehensnehmer erfüllt und mit entsprechenden Unterlagen belegt sein müssen. Die Auszahlungsvoraussetzungen sind im Darlehensvertrag vereinbart worden.

Baunebenkosten

Ein beachtlicher Posten in der Gesamtfinanzierung. Zu den Baunebenkosten zählen u.a.:

- Grunderwerbssteuer (3,5% des Kaufpreises)
- Kosten der Eigentumsumschreibung (ca. 1,5% des Kaufpreises)
- Maklercourtage
- Honorare für Ingenieure und Architekten
- Baugenehmigungsgebühr
- Finanzierungskosten (Disagio, Zinsen während der Bauzeit, Bereitstellungsgebühren, Schätzkosten etc.)

Die Baunebenkosten sollten auf alle Fälle aus dem Eigenkapital bezahlt werden können.

Bauspardarlehen

Nachrangiges Baufinanzierungsdarlehen einer Bausparkasse (§ 1 BSpKG). Bauspardarlehen sind besonders zinsgünstige Darlehen, deren Zinssätze unabhängig vom Kapitalmarkt für die gesamte Darlehenslaufzeit festgeschrieben und bei denen Sondertilgungen jederzeit möglich sind. Es handelt sich um unkündbare und daher i.d.R. nachrangig abzusichernde Tilgungsdarlehen in der Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen der Bausparsumme und dem zum Zeitpunkt der Zuteilung angesammelten Bausparguthaben. Bauspardarlehen dürfen ausschließlich für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden.

Bausparvertrag

Vertrag mit einer Bausparkasse über eine festgelegte anzusparende Bausparsumme, aus dem dem Bausparer der Rechtsanspruch auf ein Bauspardarlehen mit niedrigem und über die gesamte Darlehenszeit gleichbleibendem Zinssatz erwächst (§ 1 Abs.2 BSpKG).

Das Bauspardarlehen wird in der Regel nachrangig abgesichert und findet ausschließlich wohnwirtschaftliche Verwendung. Es wird mit einem anfänglich wesentlich höheren Tilgungssatz als ein Hypothekendarlehen bedient und ist i.d.R. nach durchschnittlich 11 Jahren vollständig zurückgezahlt.

Der Staat fördert das Bausparen durch Gewährung von Wohnungsbauprämien an einkommensberechtigte Personen.

Bereitstellungszinsen

Zinsen, die ein Kreditinstitut dem Kunden ab einem bestimmten Zeitpunkt nach Abschluss des Darlehensvertrages für noch nicht in Anspruch genommene Darlehensbeträge berechnet, da sich das Institut refinanziert hat und dadurch Kosten entstehen.

Die Bereitstellungszinsen betragen in der Regel 0,25% pro Monat. Der Berechnungsbeginn ist unterschiedlich. In der Regel beginnen sie frühestens nach einem Monat nach Vertragsabschluss (z.B. bei KfW-Durchleitungen). Andere Darlehen beginnen deutlich später mit der Berechnung von Bereitstellungsgebühren.

Bewilligung(sbescheid)

Öffentliche Darlehen (auch Förderdarlehen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt) werden in der Regel in einem 2-stufigen Verfahren gewährt. Die erste (öffentlich - rechtliche) Stufe endet mit Erteilung eines Bewilligungsbescheides (bei Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz "Förderzusage" genannt). Der Bewilligungsbescheid ist ein begünstigender Verwaltungsakt, der den Anspruch auf Abschluss eines zivilrechtlichen Darlehensvertrages (2. Stufe) begründet und wichtige Bestimmungen zu den Bedingungen unter denen die Förderung gewährt wird, enthält.

Er wird in der Regel zusammen mit dem Darlehensvertrag versandt.

Bewirtschaftungskosten

Kosten für Abschreibung und laufenden Unterhalt baulicher Anlagen (§ 18 WertV; § 24 II. BV). Sie setzen sich zusammen aus

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Umlagefähige Kosten (Betriebskosten) werden mit dem Mieter abgerechnet.

Bezugsfertigkeit

Bezeichnet den Zeitpunkt an dem ein Gebäude oder eine Wohnung so weit fertig gestellt ist, dass den zukünftigen Bewohnern zugemutet werden kann, sie zu beziehen. Die Bezugsfertigkeit wird nicht durch unerhebliche Restarbeiten wie z.B. Außenanlagen eingeschränkt.

Bonität

Bonität bezeichnet die Kreditwürdigkeit einer natürlichen oder juristischen Person. Die Bank überprüft auch auf Grund gesetzlicher Vorschriften (§ 18 KWG) bei ihrer Kreditentscheidung die Fähigkeit eines Kunden zur Schuldenbedienung. Zur Überprüfung der Bonität werden in der Regel auch bei der Schufa Informationen über Kreditverpflichtungen des Schuldners und deren Einhaltung eingeholt.

Courtage

Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages oder für die Vermittlung eines Vertrages oder einer Finanzierung (§ 652 BGB). Höhe der Provisionen zzgl. MwSt:

- Immobilienvermittlung 3 - 6 % vom Kaufpreis
 - Vermietungen 1 - 2 Monatsmieten
 - Finanzierungsvermittlung 1 - 5 % des Nominalbetrages
-

Dannum

Siehe Disagio.

dingliches Recht (Sicherheit)

Siehe Grundpfandrecht.

Disagio

(it.: Abgeld) Auch Dannum genannt. Differenzbetrag zwischen dem tatsächlich aufgenommenen Kreditbetrag (Nominalbetrag)

und der ausgezahlten Darlehenssumme (Nettokreditbetrag). Das Disagio wird meistens in Prozent ausgedrückt und enthält die Kosten der Darlehensbeschaffung durch die Bank. Gehört zu den Geldbeschaffungskosten und kann unter bestimmten Bedingungen als Werbungskosten vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden.

Gegenbegriff: Agio

Effektivzins

Der Effektivzins (oder effektive Jahreszins) gibt die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent für Kredite an, deren Konditionen für die gesamte Laufzeit festgeschrieben sind (Gegenbegriff: Nominalzins). Gemäß § 4 Preisangabenverordnung (PAngV) fließen in die Berechnung des Effektivzinses im Wesentlichen Nominalzins, Auszahlungskurs, Tilgungssatz und -beginn, Zinsfestschreibungsdauer, Bearbeitungsgebühren und Verwaltungskostenbeiträge ein. Nicht relevant für die europaweit genormte Berechnung sind dagegen Bereitstellungsinsen, Aufschläge für Teilauszahlungen, Kontoführungsgebühren, Schätzgebühren, Kosten der Besicherung (z.B. Lebensversicherungsbeiträge) oder zukünftige Konditionenänderungen. Der Effektivzins ermöglicht bei gleichen Festschreibungszeiten einen Konditionenvergleich der Kredite. Für Kredite, bei denen die Änderung des Zinssatzes oder anderer preisbestimmender Faktoren während der Laufzeit vorbehalten ist, gilt der anfängliche effektive Jahreszins.

Eigenheimzulage

Die Grundförderung liegt seit dem 1.1.2004 acht Jahre lang maximal 1.250,-- Euro pro Jahr, für jedes Kind gibt es bis zu 800,-- Euro zusätzlich pro Jahr. Die Eigenheimzulage wird nur gewährt, wenn das Einkommen in einem Zweijahresraum nicht mehr als 70.000,-- Euro bei Alleinstehenden und bei zusammen veranlagten Eheleuten 140.000 Euro beträgt. Für jedes zugehörige Kind erhöht sich der Grenzwert um 30.000,-- Euro. Berücksichtigt werden das Jahr der Antragstellung und das Vorjahr. Ausschlaggebend ist nicht das Brutto- oder Nettoeinkommen, sondern der Gesamtbetrag der Einkünfte. Der Antrag auf Eigenheimzulage (Formulare beim Finanzamt) ist nach dem Einzug ins neue Heim an das Finanzamt zu richten. Die Zulage wird direkt an den Wohneigentümer ausgezahlt. Überwiesen wird immer am 15. März eines Jahres.

Die Eigenheimzulage ist für Neufälle ab dem 1.1.2006 ersatzlos entfallen.

Entscheidend ist dabei bei Kaufeigentumsmaßnahmen der Tag des notariellen Kaufvertragsabschlusses, im übrigen der Tag der Bauantragstellung bzw. bei lediglich bauanzeigepflichtigen Vorgängen der Tag, an dem die Bauunterlagen bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden.

Eigenkapital

Unter Eigenkapital versteht man eigene Geldmittel (Bargeld, Bank-, Spar und Bausparguthaben, Festgeld, Wertpapiere, Aktien etc.) , welche für das Bauvorhaben eingesetzt werden. Eigenkapital (Eigenmittel) zählt neben der Selbsthilfe und bereits bezahlten Bauleistungen (bezahltes Baugrundstück, bezahlte Architektenhonorare etc.) zu den Eigenleistungen (WoFG § 11 Abs. 3 Nr 5).

Eigenleistung

Zu den Eigenleistungen (WoFG § 11 Abs. 3. Nr.5) bei einem Bauvorhaben zählen das Eigenkapital (eigene vorhandene und liquide Geldmittel), die Selbsthilfe (persönliche Arbeitsleistungen, die zu Unternehmerpreisen bewertet werden) sowie bereits beglichene Bauleistungen wie bezahltes Baugrundstück, bezahlte Architektenhonorare etc. Ist in bestimmtem Umfang Voraussetzung für eine Finanzierung.

Siehe auch: Förderungsgrundsätze zum Wohnungsbauprogramm 2005 für selbstgenutztes Wohneigentum in Hamburg (Merkblatt zwei)

Erbbaurecht

Veräußerliches und vererbliches, zeitlich begrenztes (bei Förderung i.d.Regel mindestens 75 Jahre Restlaufzeit erforderlich) grundstücksgleiches Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen (§ 1 ErbbauVO). Der Erbbauberechtigte wird dabei Eigentümer des Gebäudes. Der Erbbaurechtsausgeber bleibt Eigentümer seines Grundstücks. Anstelle eines Kaufpreises ist in der Regel ein laufendes (oder auch einmaliges) Nutzungsentgelt (Erbbauzins) zu entrichten, das einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes entspricht (p.a. etwa 4-6 %).

Erbbaurechte werden meist von öffentlichen oder privaten Institutionen wie Kirchen, Klöstern, Gemeinden oder Stiftungen vergeben. Der Erbaurechtsvertrag wird i.d.R. mit einer Befristung zwischen 30 und 99 Jahren abgeschlossen. Das damit erworbene Recht an dem Grundstück wird rechtlich wie ein selbständiges Grundstück behandelt und zur ausschließlich ersten Rangstelle auf dem mit ihm belasteten Grundstück bestellt. Für das Erbbaurecht wird bei der Eintragung im Grundbuch ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Erbbaugrundbuch). Auch vom Finanzamt wird der Erbbauberechtigte wie ein Eigentümer behandelt. Er hat die Grundsteuer zu tragen. Die Gebühren für den Erbbaurechtsvertrag werden entweder nach dem Einheitswert des Grundstücks oder nach dem 25-fachen Jahreswert des Erbbauzinses ermittelt. Häufig wird dem Erbbauberechtigten ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück eingeräumt, aber auch der Grundstückseigentümer kann sich ein Vorkaufsrecht an dem Gebäude vorbehalten.

Erbbauzins

Entgelt für die Nutzung eines Grundstückes in der Form des Erbbaurechts (§ 9 ErbbauVO). Nach §9 Abs. 2 der ErbbauVO sind Zeit und Höhe des Erbbauzinses für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages festzulegen. Er beträgt jährlich etwa 4 bis 6 % des Grundstückswertes. Die Möglichkeit der Erhöhung des Erbbauzinses ist nach § 9a ErbbauVO begrenzt.

Familienzuschlag

Teil des Förderangebotes der WK bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums (Merkblatt 2).

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt gewährt Zuschläge zum Baudarlehen, sofern die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG gem. Ziffer 4 um höchstens 20 % überschritten wird.

Förderungswürdigkeit

Grundsätzliche Voraussetzung für die Vergabe von Wohnungsbaufördermitteln durch die WK. Die Förderungswürdigkeit eines Bauvorhabens wird entweder von der WK selber (z.B. bei der Förderung im Eigentumsprogramm) oder in einem vorgelagerten Verfahren von der Behörde für Bau und Verkehr (Mietwohnungsneubau- und Bestandsprogramme) geprüft.

Fremdkapital (Fremdmittel)

Differenz zwischen den vorhandenen Eigenleistungen und den zu finanzierenden Gesamtkosten einer Immobilie. Fremdkapital wird i.d.R. aus Finanzierungsmitteln Dritter (Banken, Kreditinstitute, Bausparkassen) gedeckt und ist mit Verbindlichkeiten wie Zins- und Tilgungszahlungen belegt.

Grundbuch

Das Grundbuch zeigt die Rechtsverhältnisse am Grund und Boden auf. Es stellt insbesondere klar, wer der Eigentümer des Grundstücks ist und ob und mit welchen Rechten das Grundstück belastet ist.

Für jedes Grundstück wird ein Grundbuchblatt angelegt, das unter anderem Angaben über Eigentümer, Eigentumsübertragungen, Lasten, Beschränkungen und Verwertungsrechte (insbesondere Hypotheken und Grundschulden) enthält.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch (Bestandsverzeichnis) mit den aktuellen Grundbucheintragungen, dem Lösungsverzeichnis mit allen gelöschten und gegenstandslosen Eintragungen und der Grundakte (Urkundensammlung z.B. Kaufverträge). Daneben gibt es Hilfsverzeichnisse. Das Hauptbuch ist unterteilt in 3 Abteilungen:

- Abteilung I enthält Angaben über den Eigentümer
- Abteilung II gibt Auskunft über Lasten und Beschränkungen
- Abteilung III beinhaltet eingetragene Grundschulden, Rentenschulden und Hypotheken.

Es ist erlaubt, potentiellen Käufern bzw. deren Bevollmächtigten Einblick zu gewähren. Erst durch den Eintrag in das Grundbuch wird die Eigentumsübertragung beim Kauf einer Immobilie rechtskräftig.

Grundpfandrecht

Dingliches Recht (dingliche Sicherheit) an einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht (z.B. Erbbaurecht) das als Belastung in Form von Hypothek (§ 1113 BGB), Grundschuld (§ 1191 BGB) oder Rentenschuld (§ 1199 BGB) in Abteilung III des Grundbuchblattes eingetragen wird. Eingezeichnete Begünstigte haben unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, "Zahlungen aus der Immobilie" (Duldung der Zwangsvollstreckung) zu verlangen.

Grundschuld

Die Grundschuld (§§ 1191-1198 BGB) zählt zu den Grundpfandrechten und wird als Belastung in Abteilung III des Grundbuches eingetragen. Sie dient insbesondere als Sicherheit für Forderungen, z.B. von Darlehensgebern und gibt ihnen unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, ihre Forderungen durch Verwertung des Grundstückes (Zwangsversteigerung) bzw. durch Zugriff auf dessen Erträge (Zwangsverwaltung) im Wege der Zwangsvollstreckung zu befriedigen.

Eine Grundschuld kann gleichzeitig zur Sicherung mehrerer Forderungen herangezogen werden. Im Gegensatz zur Hypothek besteht keine gesetzliche, sondern - auf Grund der Sicherungsabrede - nur eine schuldrechtliche Bindung an eine bestimmte Forderung, so dass Umschuldungen, Abtretungen, Konditionenanpassungen etc. ohne zusätzliche Grundbucheintragung möglich sind. Die damit verbundene größere Flexibilität sowie die Kostenersparnis geben der Grundschuld heute immer mehr den Vorzug vor einer Hypothek.

Grundschuldbestellungsurkunde

Urkunde, mit der insbesondere eine Bank ihre Darlehen in Form einer Grundschuld über einen Notar in das Grundbuch eintragen lässt. Der Notar beurkundet diese Urkunde in Anwesenheit des Darlehensnehmers und reicht sie beim Grundbuchamt ein.

Haushaltsangehörige / Haushaltshilfe

Haushaltsangehörige im Sinne des Merkblattes 2 zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums sind folgende Personen:

- der Antragsteller
 - der Ehegatte
 - ungeborene Kinder, mit deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung zu rechnen ist
 - der Lebenspartner
 - der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft
 - deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie
 - Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter
 - Pflegeeltern
-

Herstellungskosten

Summe aller Kosten, die bis zur gebrauchsfähigen Fertigstellung eines Gebäudes anfallen. Zu den Herstellungskosten zählen u. a.:

- Grundstückskosten
- Erschließung
- Baukosten (Errichtung des Gebäudes)
- Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurhonorare, Behördengebühren, anfallende Zinsen etc.)
- Sonstige Nebenkosten (Makler-, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer etc)
- Aufwendungen für Außenanlagen

Herstellungskosten sind als Werbungskosten steuerlich absetzbar (Absetzung für Abnutzung - AfA).

Beim Erwerb fertiger Immobilien spricht man statt von Herstellungskosten von Anschaffungs- oder Erwerbskosten. Hierzu zählen:

- Kaufpreis
 - Renovierungs- oder Modernisierungskosten
 - Sonstige Nebenkosten (s.o.)
-

Hypothek

Grundpfandrecht an einem Grundstück zur Sicherung von Forderungen, z.B. einer Darlehensforderung. Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs (§ 1113 BGB). Tilgungs- und Zinszahlungen erfolgen zumeist in jährlichen Annuitäten. Eine Hypothek ist - anders als eine Grundschuld - immer (kraft Gesetzes) mit einer bestimmten Forderung verbunden. Tilgungen auf die gesicherte Forderung führen i.d. Regel zum Entstehen einer Eigentümerhypothek bzw. Eigentümergrundschuld (Siehe Grundschuld).

Jahreseinkommen

Das Jahreseinkommen ist ein Begriff aus der Einkommensermittlung des WoFG. Es bezeichnet die Summe der positiven Einkünfte i.S. des EstG zzgl. der in § 21 WoFG bestimmten weiteren Einkünfte eines jeden Haushaltsangehörigen. Im Ergebnis gehören nahezu alle positiven Einkünfte einer Person zum Jahreseinkommen. Nicht dazu gehören z.B. Kindergeld und die Eigenheimzulage. Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist grundsätzlich von den 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung auszugehen.

Die Summe der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen unter Abzug von Frei- und Abzugsbeträgen ist dann der Einkommensgrenze gegenüberzustellen. Nähere Informationen sind dem Merkblatt 2 zu entnehmen.

KfW

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die KfW Bankengruppe fördert mit langfristigen, zinsgünstigen Krediten zum Beispiel Mittelstand und Existenzgründer, treibt den Umweltschutz voran und unterstützt den Ausbau der kommunalen Infrastruktur. Auch in der Export- und Projektfinanzierung, der Förderung der Entwicklungsländer sowie in Beratung und anderen Dienstleistungen ist sie aktiv.

Mit verschiedenen Förderprogrammen wird die Modernisierung von Wohnraum finanziert. Dabei ist der Schutz von Umwelt und Klima ein wichtiger Leitgedanke.

Die WK bietet zur Zeit folgende KfW-Produkte an:

KfW-Wohneigentumsprogramm für den Bau oder Kauf von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Rahmen der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums.

KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zur Finanzierung von umfangreichen Investitionen, die im Jahr 1978 oder vorher fertiggestellt worden sind. Der Einspareffekt soll in der Regel mindestens 40 kg CO₂ pro m² Gebäudenutzfläche betragen.

KfW-Wohnraum-Modernisieren finanziert CO₂-Minderungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, auch für kleinere und mittlere Investitionen.

Ökologisch Bauen zur Finanzierung des Neubaus von KfW-Energiesparhäusern 40, Passivhäusern und KfW-Energiesparhäusern 60 sowie des Einbaus von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien bei Neubauten.

Konditionenanpassung

Siehe Prolongation

Kreditsicherheiten

Dienen der Sicherung der Ansprüche des Kreditgebers und schützen ihn vor Verlusten, falls der Kreditnehmer Darlehen nicht oder nicht in vollem Umfang zurückführen kann. Als Sicherheiten in Betracht kommen im Bereich der Wohnungsbauförderung insbesondere Immobilien durch Beleihung mit Grundpfandrechten sowie Forderungsabtretungen bzw. - Verpfändungen sowie Bürgschaften.

Vor Auszahlung eines Kredites müssen die vereinbarten Sicherheiten vorliegen.

Kreditwürdigkeit

Siehe Bonität

Liegenschaftsbestätigung

In Hamburg "Ersatz" für eine Notarbestätigung in Fällen, in denen die Stadt als Verkäufer Grundstückskaufverträge selbst (und nicht über einen Notar) abwickelt. Schreiben der Liegenschaft an die den Erwerber des Grundstückes finanzierende Banken, in dem bestätigt wird, dass

- der Kaufpreis für das Grundstück an die Stadt gezahlt wurde
- die rangrichtige Eintragung der Grundschild sichergestellt ist
- alle für die Eigentumsumschreibung erforderlichen Unterlagen vorliegen, so dass die Eigentumsumschreibung sichergestellt ist.

Maklerprovision

Siehe Courtage.

Nominalbetrag

Gesamter vereinbarter Kreditbetrag, über den ein Darlehen aufgenommen wird. Bei Auszahlung werden vom Nominalbetrag Disagio und Bearbeitungsgebühren abgezogen. Der Nominalbetrag stellt die Grundlage für die Berechnung der Annuität (Nominalzins, Tilgung und ggf. laufendem Kostenbeitrag) dar.

Nominalzins

Vertraglich vereinbarter Jahreszins auf das Nominalkapital. Der Nominalzins ist der tatsächlich zu zahlende Zins (Gegenbegriff: Effektivzins). Er kann variabel oder fest vereinbart sein (Zinsfestschreibung) und macht zusammen mit dem vereinbarten Tilgungssatz und ggf. dem laufenden Kostenbeitrag die Annuität aus.

Notaranderkonto

Konto, dass der Notar im eigenen Namen und mit eigener Verfügungsbefugnis treuhänderisch für jemanden anderen unterhält.

Objektkosten, anerkannte

Objektkosten, die die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt nach einer Prüfung für angemessen hält. Die Objektkosten setzen sich zusammen aus den Gebäudekosten, technischen Baunebenkosten, Kosten für Außenanlagen, Erschließung und - soweit erforderlich - Tieferfundierung.

ProlongationProlongation

auch Konditionenanpassung. Verlängerung eines Darlehens (oder eines Wechsels) nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Zinsfestschreibungszeit. Der Darlehensgeber unterbreitet dabei dem Kreditnehmer kurz vor Ablauf des

Zinsfestschreibungszeitraumes ein neues Angebot mit i.d.R. neuen Konditionen (Zinshöhe, Festschreibungszeitraum etc.), die der aktuellen Kapitalmarktsituation angepasst sind. Bei Annahme des Angebots besteht der Darlehensvertrag mit veränderten Konditionen fort. Er ist aber grundsätzlich zum Zeitpunkt der Konditionenanpassung vom Darlehensnehmer kündbar.

Rang von Grundstücksrechten / Rangstelle

Gibt bei mehreren im Grundbuch eingetragenen Rechten an, welche - insbesondere bei der Verwertung von Grundstücken in der Zwangsversteigerung - vorrangig zu bedienen sind (§ 879 BGB). Innerhalb derselben Abteilung des Grundbuches (z.B. mehrere Hypotheken) bestimmt die Reihenfolge der Eintragung der Rechte im Grundbuch deren Rang. Bei Eintragungen in verschiedenen Abteilungen (z.B. Grundschuld in Abt. III und Dienstbarkeit in Abt. II) ist das Eintragungsdatum maßgeblich. Mehrere Rechte mit gleichem Datum sind gleichrangig zu behandeln. Rangverhältnisse können im Einvernehmen der daran Beteiligten auch nachträglich geändert werden (§ 880 BGB).

Schlussbesichtigung

Die Schlussbesichtigung eines von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt geförderten Objekts wird vom Technischen Berater nach vorheriger Terminvereinbarung vorgenommen. Dabei wird geprüft, ob das Objekt gemäß Planung und Vereinbarung fertiggestellt wurde.

Schufa

Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Einrichtung der deutschen Kreditinstitute, bei der durch die angeschlossenen Unternehmen Informationen über das Kreditverhalten von Privatpersonen gesammelt werden. Diese Informationen werden den Mitgliedern zur Überprüfung der Bonität nach vorheriger schriftlicher Einwilligung der Antragsteller zur Einholung entsprechender Auskünfte auf einem eigens dafür vorgesehenen Formular zur Verfügung gestellt. Die Schufa stellt auf Antrag jeder Privatperson die dort geführten Daten auch direkt aus.

Bankübliche Unterlage im Rahmen der Kreditbearbeitung.

Selbstauskunft

In der Selbstauskunft beantwortet der Darlehensnehmer Fragen zu seiner Einkommens- und Vermögenssituation auf einem vorgegebenen Formular. Hierbei werden auch Fragen bezüglich bestehender finanzieller Verpflichtungen gestellt (z.B. Unterhaltszahlungen, Leasingverträge etc.)

Bankübliche Unterlage im Zusammenhang mit der Bearbeitung einer Kreditanfrage.

Selbsthilfe

Selbsthilfe i.S. des Wohnraumförderungsgesetzes (§ 12 Abs.1 S.2) sind die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der geförderten Maßnahmen vom Bauherrn selbst, seinen Angehörigen oder von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit oder von Mitgliedern von Genossenschaften erbracht werden. Sie setzt entsprechend nachzuweisende fachliche Qualifikation voraus und wird vom Zeitaufwand her häufig unterschätzt. Insofern bedarf der Betrag, der durch Selbsthilfeleistungen erbracht werden soll, einer kritischen Würdigung. Selbsthilfe zählt neben Eigenkapital und bereits bezahlten Bauleistungen (bezahltes Baugrundstück, bezahlte Architektenhonorare etc.) zu den Eigenleistungen.

Personen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind, sind kraft Gesetzes gegen Unfall beitragsfrei versichert. Nicht zur Schaffung von Wohnraum zählt dabei die Umbaumaßnahme an bereits bestehendem Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (§ 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG). Im Zweifelsfall sollte man sich bei der zuständigen Landesunfallkasse oder Bauberufsgenossenschaft informieren.

Sicherheiten

Sicherheiten werden - insbesondere von Darlehensnehmern - zur Absicherung gewährter Darlehen nach Wahl des Darlehensgebers z. B. durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden, ggf. aber auch in Form von Bürgschaften oder durch Forderungsabtretungen (z.B. Gehaltsabtretungen) erbracht. Die zu stellende Sicherheit wird im Darlehensvertrag vereinbart und ist Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehensbetrages. Sollte die vereinbarte Sicherheit zum Auszahlungszeitpunkt noch nicht vorhanden sein, kann eine Auszahlung auch zunächst gegen entsprechende Ersatzsicherheiten erfolgen (z.B. Freistellungserklärung nach der Makler u. Bauträgerverordnung, Notarbestätigung).

Teilungserklärung

Vom Grundstückseigentümer (bei Bildung von Wohnungs - bzw. Teileigentumsrechten) gegenüber dem Grundbuchamt abzugebende Erklärung über die Aufteilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist. (§ 8 WEG). Die Teilungserklärung hält fest, welche

- Gebäudeteile im Gemeinschaftseigentum
- Gebäudeteile im Sondereigentum (Wohnungseigentumsrechte bzw. Teileigentumsrechte (z.B. Garagen, Stellplätze) stehen und ggf. welche
- Sondernutzungsrechte (insbesondere an Grundstücksflächen)

bestehen. Die Teilungserklärung ist Grundlage für die Eintragung von Wohnungs- bzw.

Teileigentumsrechten im Grundbuch. Diese können wie Grundstücke mit Grundpfandrechten - z. B. zur Sicherung von Darlehen - beliehen werden.

Tilgung

Betrag, mit dem z. B. ein Darlehen in (zumeist) regelmäßigen Raten zurückgezahlt wird. Bildet mit dem Zins zusammen die Annuität.

Bei der Immobilienfinanzierung i.d.R. jährliche Zahlungen in prozentualer Höhe des Anfangsdarlehens:

- ca. 1 - 2 Prozent bei Bankdarlehen
- ca. 7 Prozent bei Bausparkassendarlehen

Tilgungsfreie Darlehen werden normalerweise nur als Zwischenfinanzierung gewährt und am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückgezahlt.

Tilgungsplan

Zeitliche Darstellung des planmäßigen Tilgungsverlaufs eines Darlehens für die Zeit einer Zinsbindung bzw. ggf. auch die gesamte Laufzeit. Der Tilgungsplan enthält neben den aus Zinsen und Tilgungen bestehenden Leistungen für die einzelnen Zahlungsperioden (Jahresleistung, Vierteljahresrate, Monatsrate) auch den Betrag der jeweiligen Restschuld. Außerdem sind i.d.R. Kreditart und -höhe sowie der Zinssatz ersichtlich.

Tragbarkeit der Belastung

Bankübliche Ermittlung bei privaten Darlehensnehmern, ob der Darlehensnehmer die finanzielle Belastung aus der Darlehensgewährung dauerhaft tragen kann. Dabei wird errechnet, welcher Betrag nach Abzug der finanziellen Verpflichtungen aus Kapitalkosten (Zinsen, Tilgung, ggf. laufender Kostenbeiträge), Bewirtschaftungskosten und ggf. weiteren Dauerverpflichtungen (z.B. Unterhaltsverpflichtungen, Ratenkrediten) zur Verfügung steht. Dieses Resteinkommen zur Bestreitung des allgemeinen Lebensunterhaltes darf dann festgelegte Mindestbeträge, die sich nach der Größe des Haushaltes staffeln, nicht unterschreiten.

Vorfälligkeitsentschädigung

Entgelt für die vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit. Die Vorfälligkeitsentschädigung wird als Ausgleich für die der Bank entstehenden Zinsverluste gefordert. Berechnet wird hierbei i.d.R. die Differenz zwischen dem entgangenen Darlehenszins und einem fiktiven Wiederanlagezins für Pfandbriefe.

Wohnfläche

Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der ausschließlich zur Wohnung gehörenden Räume (WoFG § 19). Keller oder Dachräume, Räume, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie Geschäfts- und Wirtschaftsräume zählen nicht dazu.

Nach §§ 42-44 II. BV. sind bei der Berechnung die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter nicht anzurechnen. Balkone, Loggien und

Terrassen können mit 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Nach DIN 283/277 werden bei Bauanträgen Balkone, Loggien und Terrassen nur mit 25 Prozent der Wohnfläche angerechnet.

Bei der Darlehensbewilligung dürfen bestimmte Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden.

Wohnflächengrenzen

Festgelegte Maximalgröße einer Wohnung im Zusammenhang mit der Vergabe von Subventionen in der Wohnungsbauförderung. Wohnflächengrenzen folgen dem gesetzlichen Gebot aus dem WoFG zum kosten- und flächensparenden Bauen.

Wohnflächengrenzen gibt es sowohl in der Eigentumsförderung als auch in der Mietwohnungsförderung.

Auf die entsprechenden Förderungsgrundsätze wird verwiesen.

Wohnungseigentum

Bezeichnung für das Sondereigentum an einer Wohnung, in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 WEG); umgangssprachlich allgemein als "Eigentumswohnung" bezeichnet. Es handelt sich um echtes Eigentum i.S. von § 903 BGB, das sowohl veräußerbar als auch vererbbar ist.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, I. Teil Wohnungseigentum mit Geltung ab: 1.10.1973, zuletzt geändert durch Art. 25 Abs. 10 vom 23. 7.2002.

In Teil I des WEG ist der Begriff des Wohnungseigentums, seine Begründung, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, das Wohnungserbbaurecht sowie die Verwaltung und Veräußerung des Wohnungseigentums geregelt. Außerdem sind Inhalte, Ansprüche, Vermietung und Veräußerung von Dauerwohnrechten behandelt.

Zinsbindung

Auch Zinsfestschreibung. Zeitraum, in dem der Nominalzins eines Darlehens zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer fest vereinbart wird. I.d.R. handelt es sich im Baufinanzierungsbereich um einen Zeitraum von 5, 10 oder 15 Jahren, wobei bei geförderten Objekten grundsätzlich eine Zinsfestschreibungszeit von mindestens 10 Jahren gefordert wird, bei Konsumentenkrediten um 12, 24, 36, 48, 60 oder 72 Monate. Während dieser Zeit bleibt der Zinssatz unabhängig vom aktuellen Marktgeschehen für das vereinbarte Darlehen konstant und die finanzielle Belastung somit kalkulierbar. Bei Ablauf der Zinsbindungsfrist ist die Restschuld i. d.R. zur Rückzahlung fällig, soweit keine Anschlussfinanzierung erfolgt.

Im Gegensatz zur Zinsbindung schwankt der Zins bei Darlehen mit variablem Zinssatz entsprechend den Vorgaben des Kapitalmarkts.

Zinsen

Beim Darlehensvertrag Vergütung für die Überlassung eines Geldbetrages (§ 488 Abs.1 BGB).

Der Zinssatz wird i.d.R. als Prozentsatz vom Nominalbetrag des Darlehens pro Jahr angegeben. Die Zinsen errechnen sich aus der jeweiligen Valuta multipliziert mit dem maßgeblichen Zinssatz.

Die Höhe des Zinssatzes richtet sich nach dem aktuellen Marktgeschehen des Kapitalmarktes, nach der Höhe des Kreditausfallrisikos bzw. nach dem Rang der Absicherung und nach der Dauer der Zinsfestschreibung.