

Eigentum-ABC

Seite 1 von 4

ANNUITÄTENDARLEHEN

Die klassische Baufinanzierungsform ist ein Annuitätendarlehen. Du entscheidest dich dabei für eine Rate in einer bestimmten Höhe. Ein Anteil dieser Rate sind die Zinsen, der andere Teil ist die Tilgung.

Du zahlst Zinsen stets nur auf den geschuldeten Restbetrag, daher nehmen die Zinszahlungen im Laufe der Zeit ab. Der Tilgungsanteil steigt um den ersparten Zinsbetrag an. Vor allem gegen Ende der Laufzeit tilgst Du einen hohen Anteil.

BAUFINANZIERUNG

Um den Bau oder Kauf einer Immobilie zu stemmen, setzen die meisten Bauherren oder Immobilienkäufer auf die Unterstützung in Form eines Bau- oder Immobilienkredits. Neben Banken kommen auch Bausparkassen, Versicherungen oder Landesförderinstitute als Kreditgeber infrage.

BAUSPARVERTRAG

Ein Bausparvertrag ist ein besonderes Darlehen, das Kapitalanleger/innen mit dem Ziel zukünftig ein Haus zu bauen, zu renovieren oder eine Immobilie zu kaufen. Im Großen und Ganzen dient ein Bausparvertrag dazu, sich Eigenkapital für das zukünftige Immobilienprojekt anzusparen.

Bausparverträge bestehen dafür in der Regel aus einem Sparplan und einem Immobiliendarlehen. Außerdem sichert ein Bausparvertrag Bausparer vor steigenden Zinsen ab.

BONITÄT

Die Bonität beschreibt die Kreditwürdigkeit oder Zahlungsfähigkeit einer Person oder eines Unternehmens. Sie gibt an, wie wahrscheinlich es ist, dass man seinen finanziellen Verpflichtungen pünktlich nachkommt. Eine gute Bonität ist wichtig für die Vergabe von Krediten.

EFFETIVER JAHRESZINS

Wer sich - zum Beispiel bei einer Immobilienfinanzierung oder Baufinanzierung - über Zinsen informiert, findet schnell heraus, dass Zinsen nicht gleich Zinsen sind. Sie lassen sich in Soll- und Effektivzins unterteilen. Sollzinsen sind die Zinsen, die Kreditnehmer/innen an die Bank zahlen. Da jedoch eventuelle Zusatzkosten bei der Zinszahlung noch nicht einbezogen wurden, entsprechen Sollzinsen nicht der Summe, die letzten Endes bezahlt werden muss.

Soll- und Effektivzinsen lassen sich mit Brutto- und Nettopreisen vergleichen. Mit den Zusatzkosten liegt die Summe höher. Die Summe, die am Ende wirklich gezahlt werden muss, nennt sich Effektivzins. Die wirkliche Höhe der jährlichen Zinszahlungen inklusive aller Nebenkosten ist also der effektive Jahreszins.

EIGENKAPITAL

Eigenkapital ist der Teil des Geldes, den du selbstständig für dein Vorhaben mitbringst. Oder leichter gesagt – dein erspartes Geld. Aber auch Vermögenswerte, wie ein bereits vorhandenes Grundstück, zählen zum Eigenkapital. Je größer das Eigenkapital, umso günstigere Zinsen erhältst du z.B. bei der Finanzierung eines Hauses.

Eigentum-ABC

Seite 2 von 4

EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Bei der Eigentümerversammlung kommen alle stimmberechtigten Eigentümer/innen zusammen. Die Versammlung hat das Ziel, Beschlüsse im Hinblick auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnungseigentums sowie damit zusammenhängende Themenstellungen zu treffen.

In der Regel findet die Eigentümerversammlung einmal pro Jahr statt.

FREMDKAPITAL

Fremdkapital bezeichnet eine Geldsumme, die für eine Anschaffung nicht selbst aufgebracht, sondern zum Beispiel von einem Kreditinstitut finanziert wird.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der Begriff „Gemeinschaftseigentum“ bezieht sich auf Bestandteile einer Immobilie, die nicht als Sondereigentum oder einem einzelnen Eigentümer/innen zugeordnet sind.

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Die Gemeinschaftsordnung enthält die Regelungen für das Zusammenleben von Wohnungseigentümer/innen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

GLÄUBIGER

Ein Gläubiger ist jemand, z.B. eine Bank, der Geld leiht oder dem man noch etwas schuldet. Solange man das Geld nicht zurückgezahlt hat, hat der Gläubiger Anspruch darauf – er „glaubt“ im Grunde daran, dass man zahlt.

GRUNDBUCHAUZUG

Ein Grundbuchauszug ist ein öffentliches Verzeichnis mit allen rechtlichen Daten zu Grundstücken. Er enthält Informationen über Eigentumsverhältnisse, Belastungen, und Rechte wie das Wegerecht.

Der Grundbuchauszug ist wichtig beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Er zeigt, wer rechtmäßiger Eigentümer ist und muss bei Änderungen im Grundbuch aktualisiert werden.

Der Grundbuchauszug kann beim Amtsgericht/Grundbuchamt online über bestimmte Verfahren oder über einen Notar beantragt werden. Kosten variieren je nach Art des Auszugs und es muss ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden.

GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer ist eine zusätzliche Kostenkomponente beim Immobilienkauf und beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % des Kaufpreises. Diese wird direkt nach dem Kauf fällig und basiert auf dem Kaufpreis, der im Kaufvertrag festgelegt ist.

Eigentum-ABC

Seite 3 von 4

GRUNDSCHULDBESTELLUNG

Als Sicherheit für einen Immobilienkredit dient den Banken eine Grundschuld. Mit der Grundschuldbestellung stimmt man als Käufer der Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch zu.

Banken verschaffen sich mit dem Grundpfandrecht die Möglichkeit, die Immobilie zu verwerten, wenn der Kreditnehmer den Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

HAUSGELD

Wer einen Immobilienkauf plant, sollte neben dem Kaufpreis der Immobilie auch das sogenannte Hausgeld bei der Finanzierung einkalkulieren. Das Hausgeld ist ein Vorschuss, den der Eigentümer einer Wohnung pro Monat an den Verwalter seiner Immobilie zahlt.

Das Hausgeld beinhaltet anfallende Kosten wie Abfallsorgung, Verwaltungskosten und Instandhaltungsrücklagen.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, ist verpflichtet, sich an den Kosten für Sanierungen oder Instandsetzungen des Gemeinschaftseigentums zu beteiligen.

Um ein Finanzpolster zu bilden, zahlt jeder Eigentümer zusammen mit dem Hausgeld eine Instandhaltungsrücklage.

KAUFNEBENKOSTEN

Bei einem Haus-, Wohnungs oder Grundstückskauf ist es allein mit der Zahlung des Kaufpreises nicht getan. Es fallen noch verschiedene Gebühren und Steuern an, z. B. die Gebühren für den Notar, die Umschreibung des Grundbuchs, die Grunderwerbsteuer sowie die Maklerprovision.

Die Höhe der Kaufnebenkosten entspricht je nach Bundesland ca. zwischen 10 % und 15 % des Kaufpreises.

MAKLER

Hilfe im Wald der Immobilienverwirrung erhältst du von einem Makler. Dieser unterstützt dich dabei, deinen Wunsch vom Eigenheim zu erfüllen. Beim Verkauf deiner Immobilie kannst du ebenfalls auf die Unterstützung des Maklers zählen.

Er begleitet dich zum Notar, erledigt alles Schriftliche und steht für Fragen rund um die Wunschimmobilie zur Verfügung. Dafür verlangt er eine gewisse Provision.

NOTAR

Bei einem Wohnungsverkauf geht es um hohe Beträge. Die verpflichtende Einschaltung eines Notars sorgt dafür, dass Käufer und Verkäufer bei der Eigentumsübertragung rechtlich auf der sicheren Seite sind. In diesem Zusammenhang fallen Notarkosten für den Wohnungsverkauf an.

Eigentum-ABC

Seite 4 von 4

SOLLZINS

Der Sollzins gibt die Höhe der Verzinsung eines Darlehens an und dient zur Berechnung der Kreditzinsen. Der Zinssatz des Sollzinses ist variabel und wird laufend dem Marktniveau angepasst.

SONDEREIGENTUM

Durch die Zuweisung von Sondereigentum wird Personen das Recht eingeräumt, als Eigentümer allein über eine Wohnung oder sonstige Räumlichkeiten zu verfügen und diese entsprechend zu nutzen. Dementsprechend wird Sondereigentum auch als Alleineigentum bezeichnet. Dabei beinhaltet Sondereigentum alle Bereiche eines Gebäudes oder Grundstücks, die von der Nutzung durch Gemeinschaftseigentum ausgeschlossen sind.

TEILEIGENTUM

Das Teileigentum bezeichnet eine Form des Eigentums an einer Immobilie mit der Besonderheit, dass es nicht Wohnzwecken dient. Beim Teileigentum kann es sich zum Beispiel um ein Büro, ein Restaurant oder auch ein Lager halten.

TILGUNG

Tilgung bezeichnet die Rückzahlung von Schulden, meist von einem Darlehen. Es gibt zwei Arten von Tilgung, eine planmäßige und eine außerplanmäßige Tilgung. Der planmäßigen Tilgung liegt eine Tilgungsvereinbarung zugrunde, in der festgelegt ist, wann welche Teilbeträge zu zahlen sind.

Die außerplanmäßige Tilgung richtet sich nach der wirtschaftlichen Situation der Person. Sobald Geld vorhanden und die Person liquide ist, kann ein Teilbetrag zurückgezahlt werden.