

## Bausparguthaben

**Das Bausparguthaben ist das sich anhäufende Guthaben auf dem Bausparkonto.**

Hier werden die eingezahlten Sparbeiträge und die Zinsen dem Bausparer gutgeschrieben.

## Bausparsofordarlehen

**Ein Bausparsofordarlehen bedarf des Abschlusses eines Bausparvertrages.**

Das Bausparsofordarlehen wird bis zur Zuteilung des Bausparvertrages gewährt und mit der zugeteilten Bausparsumme abgelöst.

**Quelle:**

OLG-SCHLESWIG – Aktenzeichen: 5 U 106/03

**Ihr kompetenter Partner in allen Immobilien- und Finanzfragen**

**Be-Ver GmbH**

Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft

**Burgunder Straße 57**

**70435 Stuttgart**

Telefon 0711-86054692

Telefax: 0711-8605496

Info@bevergmbg.de

## Bausparsumme

**Die Bausparsumme ist der Betrag, über den ein Bausparvertrag abgeschlossen wird.**

Sie setzt sich aus dem Bausparguthaben und dem Bauspardarlehen zusammen und wird ausgezahlt, wenn der Vertrag die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt.

## Bauspartarif

**Der Tarif eines Bausparvertrages wird durch folgende Faktoren bestimmt:**

Die Höhe der Spar- und Tilgungsbeiträge, Gebühren und Entgelte (z.B. Abschluss- und Darlehensgebühren), die Höhe der Guthaben- und Darlehenszinsen und die Bestimmungsgrößen für die Zuteilung, z.B. Mindestansparzeit und Mindestansparsumme.

## Bausparvertrag

**Ein Bausparvertrag ist ein zwischen Bausparer und Bausparkasse geschlossener Vertrag. Durch diesen Vertrag erwirbt der Bausparer nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens.**

Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Summe abgeschlossen, die die Bezugsgröße für die Spar- und Tilgungsbeiträge und die Mindestansparung ist. Nach Zuteilung des Bausparvertrages erhält der Bausparer die Bausparsumme, bestehend aus seinem angesparten Guthaben und dem Bauspardarlehen, ausgezahlt.

Daneben kann gemäß § 1 Absatz 2 Bausparkassengesetz (BauSparkG) ein Bausparvertrag auch als Altersvorsorgevertrag abgeschlossen werden.

Quelle:  
§ 1 II BauSparkG

## Bauzeitinsen

**Bauzeitinsen ist der Begriff für die während der Bauzeit anfallenden Zinsen auf die Teilauszahlungen des Darlehens. Sie entstehen üblicherweise bei kreditfinanzierten Neubauprojekten, bei denen die Darlehensauszahlung nach Baufortschritt erfolgt.**

Bauzeitinsen betreffen nur Bauherren. Mitunter vereinbart der Bauherr mit seinem Kreditinstitut die Abrufung einzelner Teilbeträge (Tranchen) des vereinbarten Kreditbetrages. Das ist für beide Seiten günstiger. Der Kreditnehmer bezahlt nur ca. 0,25 % Zinsen pro Monat für den nicht abgerufenen Restbetrag und die Bank kann mit diesen Reservebetrag noch wirtschaften.

## Beleihung

**Nach § 12 Hypothekbankgesetz (HypBankG) darf der Beleihungswert den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen. Bei der Feststellung des Beleihungswerts sind allerdings nur die dauernden Eigenschaften und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft gewährt.**

Den Beleihungswert stellt ein Sachverständiger fest. Die Höhe beträgt in der Regel 70% bis 90% des Preises, der für ein Objekt zu erzielen ist. Als Sicherheit für die Vergabe eines Darlehens für den Kauf oder Bau von Immobilien dient das zu finanzierende Grundstück selbst. Die maximale Kredithöhe richtet sich nach dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze des Objekts.

Der Beleihungswert ist Ausgangswert für die Beleihungsgrenze. Um die Forderung des Gläubigers dinglich abzusichern, kann das zu beleihende Objekt mit einer Grundschuld belastet werden.

Quelle:  
§ 12 HypBankG

## Beleihungsgrenze

**Für die Beleihungsgrenze ist der Beleihungswert der Ausgangswert.**

Nach § 11 Absatz 2 Hypothekbankgesetz (HypBankG) darf die Beleihung 3/5 (= 60%) des Wertes des Grundstücks nicht übersteigen.

Quelle:  
§ 11 II HypBankG

## Bereitstellungszinsen

**Geldgeber verlangen Bereitstellungszinsen, wenn das Darlehen nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgerufen wird. Die Zeitspannen, innerhalb derer die Bereitstellungszinsen fällig werden, variieren sehr.**

Einige Kreditgeber verlangen sie bereits nach einem Monat, andere gedulden sich bis zu neun Monaten. Da Bereitstellungszinsen nicht in die Effektivzinsberechnung eingehen, können sie besonders für Bauherren, die ihr Darlehen nach Baufortschritt abrufen, teuer werden. Deshalb sollte der Kreditnehmer die Fälligkeit (möglichst spät nach Darlehenszusage) und Höhe dieser zusätzlichen Kosten rechtzeitig verhandeln. Die Höhe der Bereitstellungszinsen kann bis zu 0,25% der Darlehenssumme pro Monat betragen.

## Damnum

**Damnum ist der Oberbegriff für das Darlehensauf- und Darlehensabgeld und ergibt sich aus der Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und Auszahlungsbetrag eines Kredites.**

Wird somit ein Damnum als Darlehensaufgeld vereinbart, erhöht sich der Rückzahlungsbetrag um das Aufgeld. Als Darlehensabgeld vereinbart, verringert sich der Auszahlungsbetrag um das Abgeld. Das Damnum ist wie eine Zinszahlung zu behandeln. Unterschiedliche steuerliche Konsequenzen ergeben sich für den Darlehensgeber und für den Darlehensnehmer. Zudem ist bei der steuerrechtlichen Beurteilung des Damnum zu unterscheiden, ob es sich um einen privaten oder um einen betrieblichen Kredit handelt.

**Damnum (betrieblich):** Gewinnermittlung durch Betriebsvermögensvergleich: Für das Damnum, das bei Auszahlung des Kredites einbehalten wurde, ist ein Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden. Dieser muss entsprechend der Darlehenslaufzeit aufgelöst werden. Beim Darlehensgeber ergibt sich ein Ertrag (Betriebseinnahme) und beim Darlehensnehmer dem entsprechend ein Aufwand (Betriebsausgabe).

Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung: Beim Darlehensgeber ist das Damnum als Zinseinnahme den Betriebseinnahmen zuzurechnen. Die Einnahme ist bei Zufluss des Geldes zu erfassen. Beim Darlehensnehmer liegt eine sofort abzugsfähige Betriebsausgabe vor, die entsprechend dem Abflussprinzip bei Verausgabung des Geldes zu erfassen ist. Wird mit dem Kredit ein Wirtschaftsgut erworben, gehört das Damnum nicht zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, sondern zu den Finanzierungskosten

**Damnum (privat):** Der private Darlehensgeber hat das Damnum im Jahr des Zuflusses als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu erfassen. Der private Darlehensnehmer kann das Damnum (Kreditzins) nur steuerlich absetzen, wenn es mit der Erzielung von Einkünften im Zusammenhang steht. Dies ist zum Beispiel

gegeben, wenn mit diesem Kredit ein Haus zum Zweck der Vermietung erworben wird.

## Disagio

**Disagio ist der Differenzbetrag zwischen Darlehenssumme und Auszahlungssumme.**

Ein Disagio von 5% bedeutet beispielsweise, dass von einem Kredit nur 95% ausgezahlt werden, aber 100% zurückgezahlt werden müssen. Die rechtliche Einordnung des Disagio bestimmt sich primär nach der Auslegung des zugrundeliegenden Darlehensvertrags. Es kann ein laufzeitabhängiger Ausgleich für niedrige Nominalzinsen und/oder der Aufwand für die Kapitalbeschaffung sein. Für Selbstnutzer lohnt sich ein Disagio in der Regel nicht, da es keine steuerlichen Wirkungen entfalten kann.

Im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehört es zu den Werbungskosten i.S.d.§ 9 Einkommenssteuergesetz (EStG). Wenn vor Ablauf der Zinsbindungsdauer das Darlehen zurückbezahlt und damit das Disagio noch nicht verbraucht ist, führt die Rückvergütung dieses Disagiotils aber wieder zu einem zu versteuernden Einkommen.

**Quelle:**  
Palandt, § 488 Rn. 34; § 9 EStG

## Effektivzins

**Mit dem Effektivzins ist der effektive Jahreszins gemeint. Dieser stellt die als jährlicher Prozentsatz anzugebenden Gesamtkosten eines Kredits dar.**

Er weicht in der Regel von dem im Kreditvertrag enthaltenen Nominalzins ab. Bei Darlehen, deren Konditionen sich nicht auf die gesamte Darlehenslaufzeit beziehen, spricht man von einem anfänglichen effektiven Jahreszins. Die §§ 6, 6a Preisangabenverordnung (PAngV) verpflichten die Kreditgeber zur Angabe eines Effektivzinses und schreiben die Berechnungsmethode sowie die in die Berechnung einzubeziehenden Kostenbestandteile vor. Einzubeziehen sind danach insbesondere Agio, Disagio, Nominalzins, Bearbeitungsgebühren, Kreditvermittlungskosten und Prämien für Restschuldversicherungen.

**Quelle:**  
§§ 6, 6a Preisangabenverordnung

## Eigenkapital

**Eigenkapital ist der wichtigste Bestandteil für Ihr Bauvorhaben. Zu Ihrem Eigenkapital gehören in erster Linie Guthaben oder Barvermögen, die Ihnen zur Verfügung stehen.**

Für das Finanzierungsgespräch mit Ihrer Bank oder Sparkasse müssen Sie eine Übersicht Ihres Eigenkapitals zusammenstellen.

### **Eigenkapital: das sind**

1. Barmittel und Guthaben auf Sparkonten,
2. Sparbriefe, Aktien, Wertpapiere, Investmentfonds,
3. Guthaben aus Bausparverträgen, einschl. Prämien und Zinsen,
4. in Kürze fällige Lebensversicherungen,
5. ein unbelastetes Grundstück, das Sie bebauen können,
6. unbelasteter Grundbesitz, den Sie verkaufen können,
7. ausstehende Geldforderungen, mit deren Rückzahlung Sie rechnen können,
8. vorgezogene Erbauszahlungen oder Schenkungen,
9. zinslose oder zinsgünstige Darlehen von Verwandten oder Ihrem Arbeitgeber.

Neben dem Eigenkapital existiert noch der Eigenkapitalersatz. Als Eigenkapitalersatz gelten Eigenleistungen, die Sie beim Bau Ihres Eigenheims erbringen können. Um sie mit einem entsprechenden geldwerten Beitrag zum Eigenkapital zu berücksichtigen, sollten Sie sich von Ihrem Architekten oder Baupartner eine Bestätigung über die von Ihnen zu erbringenden Leistungen erstellen lassen.

## Eigenkapitalanteil

**Banken verlangen in der Regel von ihren Kunden einen Eigenkapitalanteil von 20 bis 30 Prozent. Hier zeigen wir Ihnen noch einmal aus der Sicht des Kreditnehmers Beispiele zur Berechnung des Eigenkapitalanteils.**

Aus der eingeschränkten Beleihung der Kreditgeber ergibt sich, dass der Käufer einer Immobilie einen erheblichen Anteil an Eigenkapital mitbringen muss, bevor er ein Darlehen aufnimmt.

### **Dazu folgendes Rechenbeispiel für eine Volks- oder Raiffeisenbank:**

<b>ein Haus kostet</b>	200.000 EUR (ohne Nebenkosten: Notargebühren)
<b>Beleihungswert:</b>	160.000 EUR (80 Prozent durch Sicherheitsabschlag)
<b>Beleihungsgrenze:</b>	128.000 EUR (80 Prozent vom Beleihungswert)
<b>Auszahlungsbetrag:</b>	128.000 EUR
<b>nötiges Eigenkapital:</b>	72.000 EUR

## Beispiel für eine Hypothekenbank

Da bei Hypothekenbanken die Beleihungsgrenze oft niedriger - bei circa 70 % statt 80% Beleihungsgrenze - liegt, würde in unserem Beispiel nur ein Darlehensbetrag von 112.000,00 Euro ausgezahlt. Mithin müssen sogar 88.000,00 Euro an Eigenkapital eingebracht werden.

### Verhandeln Sie:

Die besten Zinsangebote bieten Banken regulär nur bei einer Beleihungsgrenze von 60 Prozent. Ansonsten müssen Sie mit Zinsaufschlägen rechnen, um die zusätzlichen Risiken der Bank abzudecken. Sollten Sie mehr als 60 % Kredit benötigen und diesen solide gegenfinanzieren können, so ist es sinnvoll, ein günstiges Zinsangebot auch für einen höheren Kredit auszuhandeln und die Top-Konditionen auch für einen höheren Beleihungswert zu bekommen.

In der nächsten Tabelle sind die Anteile an Eigenkapital aufgeführt, die notwendig sind, um die unterschiedlichen Beleihungsgrenzen der Banken auszugleichen. Wem zum Beispiel von der Bank eine Beleihungsgrenze von 60 % zugeordnet wurde, der muss circa 49 bis 57 % Eigenkapital einbringen.

Die Bank ermittelt in diesem Beispiel eine Beleihungsgrenze von 70 %. Dann müsste Ihnen ein Kreditrahmen von 53 bis 63 % des Kaufpreises ermöglicht werden. Das benötigte Eigenkapital wird also in etwa 40 bis 50 % betragen.

Maximaler Kredit (Prozent des Kaufpreises)	Bei Beleihungsgrenze (in Prozent)	nötiges Eigenkapital bezogen auf Gesamtkosten bei Kaufnebenkosten	
		von 5 Prozent	von 10 Prozent
45 bis 54	60	49 bis 57	51 bis 59
53 bis 63	70	40 bis 50	43 bis 52
60 bis 72	80	31 bis 43	35 bis 45
68 bis 81	90	23 bis 35	26 bis 38
75 bis 90	100	14 bis 29	18 bis 32

## Eigentümerversammlung

### Miet- und Wohneigentumsrecht

**Sobald Sie eine Eigentumswohnung erworben haben, sind Sie nicht nur für Ihre eigenen vier Wände verantwortlich.**

Zusammen mit Ihren Miteigentümern sind Sie auch für die Belange des Hauses bzw. das darin befindliche Gemeinschaftseigentum zuständig. Für die Regelung

gemeinschaftlicher Belange sieht §§ 23, 10 des Wohneigentumsgesetz (WEG) die so genannte Wohneigentümerversammlung vor.

Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird gemäß § 24 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ( WEG ) durch den Verwalter mindestens einmal im Jahr schriftlich einberufen.

Zur Teilnahme befugt ist jeder Wohnungseigentümer. Gegenstand dieser Wohnungseigentümerversammlung kann die Bestellung eines Verwalters, die Finanzierung oder Genehmigung bestimmter Maßnahmen sowie die Aufstellung eines Wirtschaftsplans sein. Ebenfalls gemeinsam muss über Maßnahmen und Zeitpunkte von Instandhaltungen und Instandsetzungen wie z. B. Renovierungsarbeiten und Baumängelbeseitigung beraten werden.

In Angelegenheiten, in denen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, steht jedem Wohnungseigentümer eine Stimme zu.

Quelle:  
§§ 10, 23ff. WEG

## Eigentumswohnung

**Eigentümer von Mehrfamilienhäusern haben nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetz ( WEG ) die Möglichkeit, an einer innerhalb eines Gebäudes befindlichen Wohnung zugunsten Dritter Wohnungseigentum einzuräumen. Auf diese Weise entstehen Eigentumswohnungen.**

Der Erwerber einer Eigentumswohnung erwirbt einen Teil des Hauses und einen Teil des Grundstücks. Insoweit muss rechtlich zwischen dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück und dem Eigentum an der Wohnung, dem sogenannten Sondereigentum, unterschieden werden.

Nach § 1 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes ( WEG ) versteht man unter dem Begriff Wohnungseigentum das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Demgegenüber ist Teileigentum gemäß § 1 Absatz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Wohnung in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.



## Elementarschadenversicherung

**Die Elementarschadenversicherung versichert Schäden durch Naturereignisse.**

Dazu zählen z. B. Erdsenkungen, Erdbeben, Lawinen und Schneedruck. Eine Elementarschadenversicherung, die im Übrigen auch erweiterte Elementarschadenversicherung genannt wird, gilt als eine Ergänzung zur Wohngebäude- oder Hausratversicherung. Jedoch nicht in jeder Region kann eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen werden, da z. B. in Gebirgsregionen die Gefahr von Schäden durch Ereignisse der o. g. Art sehr groß ist.

## Erhaltungsaufwand

**Zum Erhaltungsaufwand gehören die finanziellen Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung eines Gebäudes. Diese Aufwendungen entstehen Ihnen durch die gewöhnliche Nutzung Ihres Hauses.**

Zu diesen Aufwendungen gehört auch Aufwendung für die Erneuerung von bereits vorhandenen Gebäudeteilen. Die Aufwendungen für die Erhaltung Ihres Objektes können Sie regelmäßig im Jahr ihrer Entstehung als Betriebsausgaben abziehen.

**Beispiele für die Erhaltung eines Gebäudes sind:**

- Austauschen Ihrer Fenster, Holz- gegen Aluminiumfenster, Einfach- gegen Doppelverglasung.
- Ersetzen der mit Kohle beheizten Einzelöfen durch einzelne Gasbrenner.
- Umstellen Ihrer Zentralheizung von Öl auf Holzpellets.
- Einbau einer Zentralheizung anstelle der Einzelofenheizung.
- Anschließen Ihrer Zentralheizung an eine Fernwärmeversorgung.
- Ersetzen eines vorhandenen Fahrstuhls durch einen modernen.
- Neueindecken des Daches.

## Erschließungskosten

**Erschließungskosten beinhalten alle Kosten, die für den Anschluss des Grundstücks an Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung anfallen. Sie enthalten zudem anteilige Kosten des Straßenbaus samt Gehweg und Beleuchtung, öffentlicher Grünflächen und der Kinderspielplätze sowie Lärmschutzanlagen. Erschließungskosten sind auch für das Telefon- und Kabelfernsehnetz zu entrichten.**

Grundstückseigentümer müssen sich an den Erschließungskosten mit bis zu 90 Prozent beteiligen. Für den Grundstückkauf sind Erschließungskosten entscheidend, denn bei den Grundstückspreisen wird nach erschließungskostenfreien Grund-

stücken (der Beitrag ist schon im Grundstückspreis enthalten bzw. bereits vom Vorbesitzer gezahlt worden) und Grundstücken, für die die Erschließungskosten noch gezahlt werden müssen, unterschieden.

Die private Erschließung, also die Erschließung innerhalb des Grundstückes, liegt in Bauherrenhand. Diese Kosten gehören nicht zu den hier erwähnten Erschließungskosten sondern zu den Baukosten. Je nach Bedarf und Ausmaß werden sie unterschiedlich hoch ausfallen.

## Feuerrohbauversicherung

**Während der gesamten Bauzeit sollte ein Gebäude versichert sein. Vor dem Bezug des fertigen Objekts muss also der Rohbau gegen Schäden durch Brand, Blitz oder Explosionen versichert sein. Einige Banken vergeben keine Finanzierung, wenn das Bauvorhaben nicht bereits gegen diese Schäden abgesichert wird. Darum sollte jeder Bauherr eine Feuerrohbauversicherung abschließen.**

Für das fertige Haus ist eine Wohngebäudeversicherung abzuschließen. Daher empfiehlt es sich, diesen Vertragsabschluss gleich zu Beginn des Bauvorhabens vorzunehmen, weil in der Wohngebäudeversicherung für die ersten sechs Monate der Rohbauzeit auch eine Feuerrohbauversicherung mit eingeschlossen ist. Diese kann noch um weitere sechs Monate verlängert werden.

Somit würde eine extra Feuerrohbauversicherung überflüssig werden. Ist das Objekt fertig gestellt wird die Versicherungsgesellschaft darüber informiert und es setzt der vertraglich vereinbarte Schadendeckungsumfang der Wohngebäudeversicherung ein.

**Ihr kompetenter Partner in allen Immobilien- und Finanzfragen**

**Be-Ver GmbH**

Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft

**Burgunder Straße 57**

**70435 Stuttgart**

Telefon 0711-86054692

Telefax: 0711-8605496

Info@bevergmbg.de