

Fördergelder

Je nach Bundesland gibt es unterschiedliche öffentliche Fördermittel für verschiedene Vorhaben. Die öffentlichen Fördergelder werden im Allgemeinen als zinsgünstige Darlehen verliehen. Dabei sind Einkommensgrenzen und ein gewisser Eigenanteil zu beachten. Allgemein gilt: Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel. Für die Bewilligung ist eine rechtzeitige Antragstellung notwendig und zwar vor Beginn der Baumaßnahmen. Erkundigen Sie sich nach den jeweiligen Fristen.

Das Landesbauprogramm von Baden-Württemberg fördert z.B. ...

- ökologisches und innovatives Bauen;
- kostengünstiges Bauen;
- den Kauf eines Reihenhauses zur Eigennutzung in ausgewählten Gebieten innerhalb des Programms "Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen";
- den Kauf eines neuen Familienheimes mit nicht mehr als 120 m² Wohnfläche;
- den Kauf von vorhandenem Wohnraum;
- Ausbau, Umbau und Erweiterung von Wohnraum;
- den klassischen Neubau.

Freigabeversprechen

Nach § 3 Absatz 1 der Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehens- und Anlagenvermittler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer (MaBV) darf das Kreditinstitut erst dann Vermögenswerte des Auftraggebers zur Ausführung des Auftrags entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen, wenn die Freistellung des Vertragsobjekts von allen Grundpfandrechten gesichert ist.

Eine derartige Freistellung ist dann gesichert, wenn gewährleistet ist, dass die nicht zu übernehmenden Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden. Diese Löschung erfolgt im Falle der Vollendung des Bauvorhabens unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme bzw. des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme. Im Falle der Nichtvollendung kann sich der Kreditgeber vorbehalten, an Stelle der Freistellung bereits geleistete Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen und ggf. eine anderweitige Verwertung anzustreben.

Mit dem Freigabeversprechen verpflichtet sich die Bank, das Vertragsobjekt von allen Grundpfandrechten freizustellen, die nicht übernommen werden sollen bzw. einer (üblicherweise einzutragenden) Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen.

Die hierfür erforderlichen Erklärungen müssen dem Auftraggeber ausgehändigt worden sein. Liegen die Erklärungen bei Abschluß des notariell beurkundeten Vertrags bereits vor, muss in dem Vertrag auf diese Bezug genommen sein.

Quelle:
§§ 3 MaBV; 34c Gewo

Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist eine Art Grundgesetz innerhalb einer Eigentümergeinschaft von z. B. Wohneigentum.

Die Gemeinschaftsordnung wird von den Eigentümern beschlossen. In ihr können die Eigentümer in Anlehnung an das Wohnungseigentumsgesetz eigene Regeln definieren, wie z. B. Stimmrechteverteilung, Nutzung der Wohnanlage oder Sondernutzungsrechte.

Gewährleistungsbürgschaft

Diese Bürgschaft sollten Bauunternehmer, Fertighausanbieter und Bauträger immer vorweisen bevor sie einen Auftrag erhalten können.

Die Gewährleistungsbürgschaft stellt sicher, dass ein Bürge für die Kosten der Beseitigung von innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängeln einsteht, falls die ausführende Baufirma mittlerweile insolvent geworden ist. Bürge sollte stets die Bank der jeweiligen Baufirma sein (bei Verträgen nach VOB ist dies sogar vorgeschrieben). Andere Bürgen stellen ein Sicherheitsrisiko dar.

Grundbuchamt

Das Grundbuchamt ist eine vom zuständigen Amtsgericht des Kreises oder Bezirks geführte Abteilung, welche direkt im Amtsgerichtsgebäude oder in einem eigenen Amtsgebäude zu finden ist. Es führt die Grundbücher und -akten für alle im Amtsgerichtsbezirk liegenden Grundstücke.

An das Grundbuchamt können sich Notare aber auch Privatpersonen wenden, wenn z. B. Grundbuchauskünfte eingeholt werden müssen. Bei Grundstückkäufen, Grundstückteilungen, Grundschuldeinträgen oder Eintragungen von Rechten an einem Grundstück wendet sich ausschließlich ein Notar an das Grundbuchamt.

Grunderwerbssteuer

Als Umsatzsteuer beim Grundstückshandel wird in Deutschland Grunderwerbssteuer gesehen. Die Höhe der Grunderwerbssteuer ist seit Mitte 2007 Landessache und kann von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich hoch sein. In Berlin z. B. beträgt die Grunderwerbssteuer 4,5 Prozent des Kaufpreises.

Die Entrichtung der Grunderwerbssteuer gehört mit zu den Voraussetzungen der Eigentumsüberschreibung von Grundstücken, denn erst wenn die Grunderwerbssteuer bezahlt worden ist, stellt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für das Grundbuchamt aus. Erst dann steht der Eigentumsumschreibung im Grundbuch nichts mehr im Wege.

Unter anderem sind von der Grunderwerbssteuer folgende Erwerbsvorgänge ausgenommen:

- Kauf eines Grundstückes vom Ehepartner
- Erwerb eines Grundstückes von direkten Verwandten - Stiefkinder sind eingeschlossen
- Kauf von Grundstücken mit geringem Wert

Grundpfandrecht

Unter einem Grundpfandrecht ist ein Sicherungsrecht an einem Grundstück zu verstehen, das die Grundlage zur Darlehenssicherung bildet. In Deutschland gelten die Hypothek und die Grundschuld als Grundpfandrecht.

Ein Immobilienfinanzierer wird ein Darlehen erst dann gewähren, wenn der Bauherr eine Sicherheit als Grundpfandrecht einräumt. In der Praxis wird meist eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eingetragen. Damit ist ein Gläubiger notfalls in der Lage ist sich ausstehende Zahlungen durch eine Zwangsversteigerung zu sichern. Ein weiteres, wenn auch unbedeutendes, Grundpfandrecht ist die Rentenschuld, bei der regelmäßige Zahlungen an den Gläubiger vereinbart werden.

Grundschuld

Eine Grundschuld ist ein Grundpfandrecht, das für Gläubiger ein gewährtes Darlehen absichert. Es wird als Betrag beziffert und nach vorbestimmter Rangfolge in Abteilung 3 des Grundbuches eingetragen.

Auf Basis einer Grundschuldbestellung dient die Immobilie als Sicherheit. Somit ist der Eigentümer zwar im Grundbuch auch als Eigentümer eingetragen, jedoch hat der Darlehensgeber bei ausbleibenden Darlehensrückzahlungen das Recht, auf die

Immobilie zurückzugreifen. Nachdem das Darlehen zurückgezahlt wurde, kann die Grundschuld auch als Absicherung für noch folgende Kredite benutzt oder eingesetzt werden.

Die Grundschuld ist - im Gegensatz zur Hypothek - unabhängig von einer schuldrechtlichen Forderung. Soll die Grundschuld am Ende gelöscht werden, so muss dies durch den Grundstückseigner beantragt werden. Bei Zwangsversteigerung wird der Gläubiger im ersten Rang vor den nachrangigen Geldgebern (zum Beispiel Bausparkasse) bedient. Die Grundschuld steht im Gegensatz zur Hypothek und ist im Falle einer Umschuldung, der Abtretung an andere Gläubiger oder einer Erhöhung der Verschuldung mit weniger finanziellen und formellen Umständen verbunden.

Grundschuldbestellung

Bevor Sie einen konkreten rechtswirksamen Kauf einer Immobilie vornehmen, muss ein Kreditvertrag mit der Bank ausgehandelt und unterschrieben sein. Danach erfolgt der Gang zum Notar, der die Grundschuldbestellung eintragen lässt.

Wenn sich Käufer und Verkäufer der Immobilie über die Vertragsbedingungen geeinigt haben, ist der erste Schritt des Immobilienkäufers der Gang zum Notar, über den der Kaufvertrag abgewickelt wird. Dieser nimmt die Grundschuldbestellung, die inzwischen die am weitesten verbreitete Form des Grundpfandrechte ist und die Hypothek weitestgehend abgelöst hat.

Notar selbst aussuchen...

Den Notar darf immer der Käufer aussuchen, das hilft zusätzlich, einen engagierten Berater zu finden, der über die Risiken und Details des Kaufs möglichst umfassend und neutral informiert. Nehmen Sie dieses Auswahlrecht aktiv wahr und scheuen Sie sich nicht, alle Fragen vorab genau zu notieren und diese dem Notar zu stellen. Verlangen Sie, dass der Vertragsentwurf Ihnen vorher zugeschickt wird, da sich die meisten Fragen bereits telefonisch klären lassen. Danach folgt der persönlich wahrzunehmende Notartermin zwischen Käufer und Verkäufer. In der Regel betragen die Kosten für die Leistungen des Notars und für das Grundbuchamt circa 1,6 Prozent des Grundstückpreises.

Notar zuständig für Grundschuldbestellung...

Der zweite Gang zum Notar betrifft die Finanzierung durch das Kreditinstitut. Dies geschieht durch die Grundschuldbestellung. In Abteilung III des Grundbuchs werden alle Hypotheken vermerkt, als auch der Kredit, den man für den Bau oder Kauf des betreffenden Objekts braucht. Ihre Vertragsbank schickt Ihnen alle zum Kaufvertrag gehörenden Formulare zu.

Grundsteuer

Grundsteuer ist die Steuer die auf jede Art von Grundbesitz zu entrichten ist.

Sie wird von Gemeinden und Städten objektbezogen gestaltet auf die Beschaffenheit und den Wert bezogen erhoben. Es werden bundesweit die gleichen Grundsätze zur Berechnung angewandt, jedoch wird je nach Gemeinde eine unterschiedliche Höhe an Grundsteuer erhoben.

Hausratversicherung

Eine Hausratversicherung sichert Verbrauchs-, Gebrauchs- und Einrichtungsgegenstände gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl, Raub und Vandalismus ab.

Zudem werden Kosten, wie z.B. Aufräumungs-, Schutz- und Hotelkosten, die aus der Folge eines Schadens erwachsen gedeckt. Gebräuchlich ist, dass vertraglich weitere Gegenstände, wie z.B. Fahrraddiebstahl, in die Hausratversicherung einbezogen werden können.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten für ein Gebäude sind die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Gebäudes sowie für die Erweiterung oder für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende, wesentliche Verbesserung eines Gebäudes entstehen.

So können z. B. Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die üblicherweise zum Erhaltungsaufwand gehören, ausnahmsweise auch im Zusammenhang mit der Neuerstellung eines Gebäudes stehen, wenn das Gebäude so sehr abgenutzt ist, dass es unbrauchbar geworden ist und durch die Instandsetzungsarbeiten unter Verwendung der übrigen noch nutzbaren Teile ein neues Gebäude hergestellt wird. In diesem Fall spricht man von Vollverschleiß.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen bilden unabhängig von ihrer Höhe auch dann Herstellungskosten, wenn sie bei einer Aufstockung der Geschosse, einem Dachaufbau oder der Vergrößerung der nutzbaren Fläche entstehen. Die Vergrößerung der nutzbaren Fläche besteht auch dann, wenn Sie eine zuvor nicht vorhandene Dachgaube mit einer lichten Höhe von 2,30 m aufbauen, einen Balkon anbauen oder wenn Sie ein Flachdach durch ein geneigtes Dach ersetzen und dabei erstmals ausbaufähiger Dachraum entsteht.

Hypothek

Eine Hypothek ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht an einem Grundstück. Dieses Recht erlaubt einem Gläubiger sich an diesem Grundstück durch die Verwertung des selben zu bedienen.

Die Hypothek wird bei langfristigen Finanzierungen als Sicherungsmittel eingesetzt. Für eine Hypothek ist das Vorhandensein einer persönlichen, auf die Zahlung von Geld gerichteten Forderung unabdingbare gesetzliche Voraussetzung. Diese Forderung ist im Allgemeinen ein Darlehen. Es kann aber auch beispielsweise eine Verpflichtung aus anderen Verträgen oder ein Schadensersatzanspruch sein.

Die Bedeutung der Hypothek tritt in der Praxis zu Gunsten der Grundschuld immer weiter zurück. Geschätzt wird, dass lediglich 20% aller Grundpfandrechte noch Hypotheken sind.

Die Hypothek steht im Gegensatz zur Grundschuld und zeichnet sich durch die enge Verknüpfung der Geldforderung des Gläubigers mit dem Grundstück aus.

Hypothekendarlehen

Als Hypothekendarlehen werden langfristige Darlehen bezeichnet, die durch Grundpfandrechte gesichert sind. Das Grundpfandrecht ist eine Grundschuld, die ins Grundbuch eingetragen wird. Durch die Verpfändung der Immobilie gelten Hypothekendarlehen als sehr sichere Finanzierungsform.

Wer den Kauf einer Immobilie plant, muss mit stattlichen Kosten rechnen und wählt meist eine langjährige Finanzierung. Die Darlehensart, die am häufigsten abgeschlossen wird, ist das Hypothekendarlehen. Aufgrund der hohen Sicherheit durch die Verpfändung der Immobilie sind Hypothekendarlehen eine der günstigsten Formen der Darlehensaufnahme. Die Laufzeit der Finanzierung beeinflusst die Konditionen eines Hypothekendarlehens.

Die am meisten verbreitete Art des Hypothekendarlehens ist das Annuitätendarlehen.

Der Vergleich von Hypothekenzinsen spielt eine zentrale Rolle bei der Planung einer Finanzierung. Die Höhe des Zinssatzes hängt von verschiedenen Kriterien ab:

- den Konditionen, die von verschiedenen Kreditinstituten angeboten werden
- der Eigenkapitalhöhe
- dem Immobilienwert
- der Bonität des Darlehensnehmers.

Hypothekenpfandbrief

Wird eine Hypothek bestellt, fertigt das Grundbuchamt, falls dies nicht ausgeschlossen wird, einen Hypothekenbrief aus.

Dies gilt auch für die Grundschild. In dem Fall erwirbt der Gläubiger die Hypothek erst mit Übergabe des Briefes durch den Eigentümer oder, wie dies überwiegend vereinbart wird, durch das Grundbuchamt. Der Schuldner kann der Geltendmachung der Hypothek widersprechen, wenn der Brief nicht vorgelegt wird. Heute wird in der Regel die Erteilung eines Briefes (auch bei der Grundschild) ausgeschlossen.

Instandsetzungskosten

Hierbei handelt es sich um Kosten, die bei der Behebung von Schäden an einem Gebäude und dessen Einrichtungen entstehen.

Zur Instandsetzung gehören auch die Ersatzbeschaffung notwendiger Teile in einwandfreiem Zustand, in wirtschaftlich vertretbarem Umfang sowie auch alle öffentlich rechtlich vorgeschriebenen baulichen Veränderungen. Schäden, die den Gebrauchswert eines Gebäudes, der Räume oder der Einrichtungen nicht unerheblich vermindern, können bei Bestehen von Mietverhältnissen zu Mietminderungen führen.

Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil beschreibt zu wie vielen Teilen einem Eigentümer eines Sondereigentums (Eigentumswohnung) das Gemeinschaftseigentum (alle Bestandteile des Gebäudes außer den Eigentumswohnungen) mitgehört.

Damit stellt der Miteigentumsanteil einen Verteilschlüssel für Umlagen oder Beteiligungen dar. Ein gerechter Verteilschlüssel geht vom Verhältnis der Wohnfläche einer Wohneinheit zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes aus.

Über den Miteigentumsanteil lässt sich ermitteln mit welchem Anteil sich ein jeder Wohnungseigentümer einer Wohneigentümergeinschaft an den Kosten für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu beteiligen hat.

Auch für die Eigentümerversammlung ist der Miteigentumsanteil von Bedeutung: Gültige Beschlüsse dürfen hier nur gefasst werden, wenn über 50 % der Miteigentumsanteile vertreten sind.

Nominalzins

Der Nominalzins ist der auf den Nominalbetrag eines Darlehens bezogene Prozentsatz, mit dem ein Darlehen verzinst wird.

Er wird bei Annuitätendarlehen meist per anno angegeben.

Notaranderkonto - Anderkonto

Notaranderkonto, allgemein Anderkonto, ist ein treuhänderisch verwaltetes aber in eigenem Namen (im Namen des Notars also) geführtes Konto.

Anderkonten werden in der Regel von Rechtsanwälten, Notaren und Insolvenzverwaltern geführt. Sie dürfen nicht den Zwecken des Inhabers dienen, das auf ihnen hinterlegte Guthaben kann unter keinen Umständen dem Vermögen des Inhabers zugerechnet werden. Banken haben für Anderkonten gesonderte AGB.

Bei Immobilienkäufen dient das Notaranderkonto dem sicheren Geldtransfer und der Eigentumssicherung des Käufers, denn erst nach korrekter Eintragung des Käufers in das Grundbuch als neuer Eigentümer des Grundstücks, was 3 bis 12 Monate dauern kann, überweist der Notar das Geld an den Verkäufer.

Dieser Weg ist nötig, damit ...

1. der Käufer das Geld fristgerecht zahlen kann,
2. Banken Darlehen vorzeitig ausbezahlen und
3. im Falle einer Insolvenz des Verkäufers während der Zeit der Eigentumsüberschreibung nicht Geld und Eigentum verloren gehen können

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