

Wertermittlungsgebühren

Auf der Suche nach Immobilien stellen Käufer schnell fest, dass neben dem eigentlichen Kaufpreis viel Geld für weitere Ausgaben benötigt wird. Dazu gehörten bis 2007 die Wertermittlungsgebühren, die die Bank den Kunden in Rechnung stellte. Bevor das Bankinstitut ein Darlehen gewährt, ermittelt es durch bestellte Gutachter den Wert des jeweiligen Objektes.

Am 24.04.2007 wurde vom Landgericht Stuttgart entschieden, dass die Bank diese Schätzungen im eigenen Geschäftsinteresse wahrnimmt, diese außerdem eine gesetzliche Pflicht sind und daher nicht dem Kunden aufgelastet werden dürfen (AZ: 20 O 9/07). Dieses Urteil wurde kurz danach in der Berufung vom Oberlandesgericht Stuttgart und am 05. November 2009 auch vom Oberlandesgericht Düsseldorf bestätigt (AZ: I U 17/09). Damit sparen Sie nun bis zu 0,5 Prozent der Darlehenssumme - dies war durchaus ein üblicher Anteil. Das können je nach Fall durchaus mehrere Hundert bis etliche tausend Euro sein. Im Übrigen gilt diese Regelung nicht nur für Hauseigentümer, sondern für jede Art von Darlehensvertrag.

Oft waren die Kosten dem Darlehensnehmer nicht sofort offensichtlich, denn die Bank zog sie sofort von dem gewährten Darlehen ab. Doch standen sie unter verschiedenen Bezeichnungen wie beispielsweise "Schätzkosten" bereits im Vertrag und wurden daher einfach gelegentlich übersehen. Nach der neuen Regelung zu den Wertermittlungsgebühren sollten auch die oft horrend hohen Bearbeitungsgebühren kritisch unter die Lupe genommen werden. Ansonsten laufen Sie Gefahr, zwar keine Schätzkosten mehr, aber dafür überzogene Kosten anderer Art zu bezahlen.

Wer bereits Wertermittlungsgebühren bezahlt hat, kann sein Geld unter Umständen zurückfordern. Dafür bekommt er auf Anforderung von den Verbraucherzentralen einen Musterbrief. Allerdings ist die Verjährungsfrist für Altfälle nicht ganz gesichert. Die Frist beträgt nach Kenntnisnahme drei Jahre, ansonsten zehn Jahre. Zahlungen, die vor dem 1. Januar 2007 erfolgten, müssen daher im Einzelfall geklärt werden. Falls sich die Bank mit diesem gern vorgeschobenen Argument weigert, bleibt Ihnen nur der Weg zum Anwalt.

Wirtschaftsauskunftei

Eine Wirtschaftsauskunftei sammelt wirtschaftsrelevante Daten von Unternehmen und Privatpersonen und übermittelt diese an Geschäftspartner gemäß den Richtlinien des Bundesdatenschutzgesetzes.

Der Anfragende muss ein berechtigtes Interesse an den Informationen erklären. Er darf diese nur für das erklärte Interesse verwenden und speichern sowie die Daten Dritten nicht zugänglich machen. Als berechtigte Interessen gelten Geschäftsanbahnung, Forderungseinzüge und Vertragsabschlüsse von Kauf-, Miet- und Leasingverträgen. Interne oder externe Datenschutzbeauftragte der Wirtschaftsauskunftei überprüfen die Berechtigung der Anfragen und überwachen die Datenanfragen. Personen und Firmen haben zudem das Recht, Auskünfte bei der

Wirtschaftsauskunftei einzuholen, wenn über sie Daten gesammelt wurden.

Moderne Auskunfteien führen über umfassende Online-Datenbanken. Außerdem übernehmen sie Spezialrecherchen, die wiederum mit dem konkreten Informationsbedarf der anfragenden Stelle legitimiert sein müssen. Wirtschaftsauskunfteien sind gut vernetzt und kooperieren mit Inkassobüros. Sie arbeiten innerhalb eines Netzwerkes von Datenpools, die Rückschlüsse auf die Zahlungsmoral von Firmen und Personen zulassen.

Zu den Daten gehören neben Firmierung und Kommunikationsdaten, die Rechts- und Gesellschaftsform, Gründungsdaten und Aktivitätsstatus, Eintragung im Handelsregister, haftende und handelnde Personen, Unternehmensgegenstand, Branchenschlüssel, Niederlassungen und Beteiligungen. Die Finanzlage eines Unternehmens oder einer Privatperson wird nach allen zugänglichen Informationen über Zahlungserfahrungen, Höchstkreditvorschläge, Bonitätsindizes, Negativmerkmalen (Inkasso, Eidesstattliche Versicherung, Insolvenz), Immobilienbesitz und Unternehmenskennzahlen (Umsätze und Gewinne, Mitarbeiter, Eigenkapitalquote) vorgenommen. Bei Privatpersonen werden zusätzlich Auskünfte über familiäre Verhältnisse eingeholt.

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung (auch verbundene Wohngebäudeversicherung genannt, weil sie ein Verbund aus fünf einzelnen Versicherungen ist) schützt bei Risiken für ein Gebäude. Eine Wohngebäudeversicherung benötigt jeder, der ein Haus besitzt.

Einerseits wird der Versicherungsschutz durch die Wohngebäudeversicherung von kreditgebenden Banken gefordert andererseits wird die Wohngebäudeversicherung in manchen Regionen Deutschlands auch gesetzlich vorgeschrieben.

Im einzelnen handelt es sich um die

- Feuer-,
- Leitungswasser-,
- Sturm- und Hagel-,
- Elementarschaden- und
- Glasbruchversicherung.

Diese Versicherungen können jeweils auch einzeln abgeschlossen werden. Jedoch sind die kombinierten Versicherungen die Regel. Mit kombinierten Abschlüssen erhalten Sie bei vielen Versicherungsanbietern günstigere Angebote. So übernehmen diese z.B. auch durch den Schadensfall bedingte Mietausfälle oder die Kosten für eine Ersatzunterkunft.

Wohnungsbauprämie

Der Gesetzgeber fördert Menschen, die ein Eigenheim bauen, sich eine Wohnung oder eine andere Immobilie kaufen wollen, in Form einer staatlichen Subvention: Der Wohnungsbauprämie. Sie stellt neben Darlehen und Förderung eine wichtige Säule zur Finanzierung der eigenen vier Wände dar.

Nach dem Wohnungsbauprämienengesetz werden 8,8 Prozent der einem Bausparkonto gutgeschriebenen Beträge als Wohnungsbauprämie gewährt. Allerdings nur bis zu den Höchstbeiträgen für Alleinstehende bis 512 Euro und für Verheiratete bis 1.024 Euro pro Jahr. Die Einkommensgrenze, bis zu der Bausparer einen Anspruch auf Wohnungsbauprämie haben, beträgt 25.600 Euro bzw. 51.200 Euro. Ausschlaggebend ist hierfür das zu versteuernde Einkommen.

Um eine Wohnungsbauprämie zu erhalten, müssen bestimmte Auflagen erfüllt werden, wobei gesetzlich vorgeschrieben ist, wie hoch die Wohnungsbauprämie im Einzelfall ausfällt. Die Prämie gilt für alle Menschen, die uneingeschränkt steuerpflichtig und mindestens 16 Jahre alt sind. Um Anspruch auf die staatliche Fördermaßnahme zu erhalten, muss ein Antrag inklusive der entsprechenden Unterlagen wie Einkommensverhältnisse und Sparguthaben bei der zuständigen Behörde eingereicht werden.

Bereits bevor man ein Bauprojekt in Angriff nimmt, sollte man bei den zuständigen Dienststellen Informationen zu Fristen und Höhe der Subvention einholen. Aufschluss über die Wohnungsbauprämie gibt beispielsweise die Hausbank, bei der man das Sparguthaben angelegt hat. Aber auch behördliche Einrichtungen informieren über die Wohnungsbauprämie.

Zielbewertungszahl

Die Zielbewertungszahl ist ein Kriterium für die Ermittlung der „Zuteilungsreife“ eines Bausparvertrages. Sie gibt die kleinstmögliche Bewertungszahl an, die ein Bausparvertrag aufweisen muss, um in der aktuellen Zuteilungsperiode berücksichtigt zu werden.

Der Hintergrund ist, dass einer Bausparkasse nur begrenzte Mittel für die Auszahlung von Bauspardarlehen zur Verfügung stehen. Um nun nicht auslosen zu müssen, welcher Bausparvertrag zugeteilt wird und welcher nicht, wurde die Zielbewertungszahl eingeführt. Sie ergibt sich aus Sparguthaben und Spardauer im Verhältnis zur vereinbarten Bausparsumme. Nach individueller Prüfung wird die Bewertung schließlich mit der Ansparleistung anderer Bausparer verglichen. Ist die Zielbewertungszahl erreicht, kommt der Bausparvertrag in die Zuteilung und ist damit „zuteilungsreif“.

Die Zielbewertungszahl ist aber nicht die einzige Hürde für die Zuteilung. Üblich sind beispielsweise auch die Vereinbarung einer Mindestansparung, einer Mindestwartezeit und einer Mindestbewertungszahl. Letztere kann jedoch nicht

höher als die Zielbewertungszahl sein und soll lediglich garantieren, dass ein Vertrag eine bestimmte Laufzeit bzw. entsprechend hohe Einzahlungen aufweist. Um dem Bausparer zumindest eine Orientierung zu geben, wann er mit der Zuteilung des Vertrages rechnen kann, wird ihm auf Grundlage des gewählten Bauspartarifs ein voraussichtliches Zuteilungsdatum mitgeteilt.

Es ist allerdings ratsam, die Bausparsumme eines offenen Vertrages nicht vorzeitig zu verplanen. Es besteht dann das Risiko, dass eine längere Wartezeit auf das Bauspardarlehen eine Finanzierungslücke verursacht, die mit einer teuren Zwischenfinanzierung gefüllt werden muss. Der Bausparer kann die Bewertungszahl aber auch positiv beeinflussen und damit eventuell eine frühere Zuteilung erhalten, indem er Sonderzahlungen auf sein Bausparkonto leistet. Dieses Vorgehen sollte jedoch gut überlegt sein, da sich das Bauspardarlehen in der Regel aus der Differenz zwischen Guthaben und Bausparsumme berechnet und zusätzliche Einzahlungen somit ein geringeres zinsgünstiges Darlehen zur Folge haben.

Zinsbindungsfrist

Die Zinsbindungsfrist findet vor allem bei der Finanzierung von Immobilien bei Annuitäten-Darlehen Anwendung. Diese Zinsbindungsfrist, auch als Zinsfestschreibung bezeichnet, definiert den Zeitraum einer Zinsgarantie zwischen der Bank und Darlehensnehmer. In der angegebenen Zeitspanne kann durch keine der Vertragsparteien der Sollzins geändert werden, das heißt die Zinsbewegungen des Finanzmarktes haben während der Zinsbindungsfrist keinen Einfluss auf den Darlehensvertrag.

Die vereinbarte Bindungsfrist bezieht sich auf einen bestimmten Zeitraum, nach dem die Immobilie nicht zwingend abbezahlt ist, so dass am Ende der Zinsbindungsfrist eine Restschuld verbleiben kann. Besteht noch eine solche Restschuld, beginnt lediglich eine weitere Phase der Finanzierung. Ein nachfolgender Darlehensvertrag mit erneuter Zinsfestschreibung kann am Ende der Zinsbindung bei der gleichen oder einer anderen Bank abgeschlossen werden. Man spricht dann von einer Anschlussfinanzierung.

Gebräuchlich sind bei Immobilienfinanzierungen Festschreibungen des Zinses über 5, 10 oder 15 Jahre. Die 10-jährige Festschreibung ist bei Bauherren und Immobilienkäufern die mit Abstand beliebteste Frist. Eher selten sind Zinsbindungen mit 15 Jahren Laufzeit und länger im Angebot. Ausnahmen erlauben sogar die Festschreibung des Zinssatzes für die gesamte Finanzierung bis zur vollständigen Tilgung der Restschuld. In der Regel steigt der verlangte Sollzins mit der Länge der vereinbarten Festschreibungsfrist. Wenn das Verhältnis aufgrund einer außergewöhnlichen Marktlage umgekehrt ist, spricht man von einer inversen Zinsstruktur.

Mit der Wahl der Zinsbindungsfrist ist für den Immobilienkäufer eine feste Kalkulationsgrundlage verbunden. Seine monatliche Belastung für Zins und Tilgung bleibt für den vereinbarten Zeitraum konstant. Das Finanzinstitut kann sich zum Zeitpunkt des Darlehensbeginns zu feststehenden Konditionen am Kapitalmarkt in

Höhe der Darlehenssumme refinanzieren. So bietet die Zinsbindung für beide Vertragsparteien Vorteile. Je nach erwarteter Zinsentwicklung kann eine kurze oder lange Zinsbindung bevorzugt werden. In Zeiten moderater Hypothekenzinsen wird zu langfristiger Festschreibung von Zinsen geraten. Umgekehrt sind kurze Fristen in Hochzinsphasen sinnvoll. Bei sehr volatilen Zinsbewegungen am Kapitalmarkt bevorzugen einige Darlehensnehmer mit Risikobewusstsein für kurze Zeit variable Zinssätze. Sie warten einen sinkenden Zins ab, um sich diesen gesunkenen Zins mit einer langfristigen Festschreibung anschließend zu sichern.

Zuteilungstermin

Der Zuteilungstermin ist der Tag, an dem über die Auszahlung eines Bausparvertrags entschieden wird. Ein Bausparvertrag besteht aus einer Anspar- und einer Kreditphase, der Zuteilungstermin bezeichnet den Übergang in die Kreditphase.

Bausparkassen können im Laufe eines Geschäftsjahres mehrere Zuteilungstermine definieren, die Verfahrensweise ist von Institut zu Institut unterschiedlich. Entscheidend ist, dass den Bausparkassen zu diesen Terminen bestimmte Summen aus Darlehensrückflüssen und Ansparsummen zufließen, so dass diese als neue Kredite vergeben werden können. Die Bausparverträge mit erfüllten Zuteilungsvoraussetzungen werden als zuteilungsreif bezeichnet. Diese Zuteilungsvoraussetzungen setzen für einen Bausparvertrag in der Regel ein Mindestalter und eine festgelegte minimale Ansparsumme voraus. Sind beide Kriterien erfüllt, kann der Bausparvertrag am Zuteilungstermin teilnehmen. Die Zuteilungsreife kann vom Bausparer beschleunigt werden, indem Sondersparbeiträge geleistet werden. Die Sondereinzahlungen verringern die zu erwartende Darlehenshöhe, wenn sie über die vereinbarte Ansparsumme hinausgeht. Dafür ist später keine Zinszahlung oder Tilgung mehr fällig.

Nicht zu verwechseln ist der Begriff Zuteilungstermin mit der Zuteilung oder der Zuteilungsreife.

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