

Immobilien-Lexikon

A - Z

Wichtige Immobilien-Fachbegriffe bei
Kauf – Finanzierung - Planung

Autor: Reinhold Pachowsky

2016 Copyright © dlpVerlag Edition House Nürnberg
Zitate aus dem Lexikon unter Quellenangabe erlaubt

Dieses ebook gehört zur ebook-Reihe „Immobilien-Fachwissen“:

- * Bestellerprinzip + Mietpreisbremse
- * Checkliste Immobilien Kauf + Verkauf
- * Checkliste Meine Wohnung [selbst] vermietenden

Lexikon A - Z

Abstandszahlung

Leistungen an den Mieter von Wohn- oder anderen Räumen, um ihn zum vorzeitigen Verzicht auf die Rechte aus dem Mietvertrag und zur Aufgabe des Besitzes an den Räumen zu veranlassen. Ggf. auch Zahlung des Nachmieters an den Vormieter.

Amortisation

bedeutet Tilgung. Rückzahlung einer Hypothek oder Grundschuld (nach einem Tilgungsplan).

Anderkonto

Konto bei einem Kreditinstitut, dessen Guthaben einem Notar für die treuhänderische Aufbewahrung von Beträgen dient. Durch das Anderkonto wird z. B. sichergestellt, dass der Kaufpreis für ein Grundstück erst nach Erfüllung der Vertragsbedingungen an den Verkäufer überwiesen wird.

Anlieger

Eigentümer von Grundstücken, die an einer Verkehrsfläche (Straße, Weg, Platz) liegen, die die Zufahrt oder Zugang zu den Grundstücken ermöglicht.

Anliegerbeitrag

Beitrag der Anlieger zum Erschließungsaufwand eines Grundstücks (siehe unter Erschließung)

Annuität

Jahresleistung an Zinsen und Tilgung für ein aufgenommenes Darlehen. Bei - in der Regel - gleichbleibender Annuität verringert sich durch die ansteigende Tilgung die Darlehensschuld. Die durch die abnehmende Darlehensrestschuld ersparten Zinsen werden für eine schnellere Tilgung verwendet.

Annuitätendarlehen

Darlehen, das mit gleichbleibenden Beträgen zurückgezahlt wird.

Auflassung

Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Erklärung erfolgt bei gleichzeitiger Anwesenheit des Eigentümers und des Erwerbers vor einem Notar, der die Auflassung beurkundet.

Auflassungsvormerkung

Zwischen Abschluss des Kaufvertrages und der Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch vergeht eine gewisse Zeit. Der Käufer kann sich durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung dagegen absichern, dass der Verkäufer in der Zwischenzeit das Eigentum an einen

anderen Kaufinteressenten verkauft bzw. verbrieft. Die Auflassungsvormerkung ist "konkursfest". Mit ihrer Hilfe kann der Käufer die Übereignung des gekauften Objekts auch dann verlangen, wenn es in die Konkursmasse fallen sollte.

Aufteilungsplan

Er ist eine von der Baubehörde bestätigte Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich sind.

Auszahlungskurs

Baudarlehen werden meist nicht in voller Höhe ausgezahlt (Abzug des Disagios). Der Auszahlungskurs gibt den prozentualen Anteil der nominellen Darlehenssumme an, die an den Darlehensnehmer ausgezahlt wird (üblich zwischen 90 - 98%).

Bauerwartungsland

Im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenes Gelände, dessen Nutzung aber noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich festgelegt ist.

Baugrenze

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grenze, die mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf.

Baulast

Öffentlich-rechtliche Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers, baurechtlich bedeutsames zu dulden oder zu unterlassen, zum Beispiel: Wege- und Überfahrrecht, Leitungsüberquerungen vom Strom, Wasser usw. Die Baulast ist im *Baulastenverzeichnis* eingetragen, das beim Grundbuchamt (siehe dort) geführt wird, ausgenommen jedoch in Bayern.

Bauleitplan

Oberbegriff für einen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Er dient dazu, der Kommune bei der Planung ihrer Struktur ihres Gebietes zu dienen.

Baulinie

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grenzlinie der überbaubaren Fläche, auf der gebaut werden *muss*.

Baumassenzahl

Kennzeichnung der Ausnutzung eines Grundstücks, ausgedrückt durch das Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche.

Bauordnung

In den Bundesländern gelten Landesbauordnungen. Alle notwendigen Rechtsvorgänge, Begriffe und Einzelheiten sind darin niedergelegt.

Baureife Grundstücke

Unbebaute Grundstücke, die im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind. Sie können sofort bebaut werden.

Bebauungsplan

Verbindlicher Bauleitplan, in welchem die einzelnen Baugebiete und auch die möglicherweise noch zu erstellenden Straßen usw. ausgewiesen sind. Erst wenn der Bebauungsplan vorliegt, ist die Durchführung von Baumaßnahmen dem Baurecht entsprechend gesichert. Für das einzelne Objekt muss aber i.d.R. noch ein Bauplan genehmigt werden.

Beleihungsgrenze

Sie wird in Prozent des Beleihungswertes angegeben. Die Kreditinstitute sind normalerweise bereit, bis zur Beleihungsgrenze ein Objekt zu beleihen und ein Darlehen bereitzustellen. Die Beleihungsgrenze für erstrangig gesicherte 1 a-Hypotheken liegt in der Regel bei 60% des Beleihungswertes. Bei der nachrangig gesicherten 1 b-Hypothek, die zusätzlich durch eine öffentliche Bürgschaft abzusichern ist, geht die Beleihungsgrenze üblicherweise bis zu 80% des Beleihungswertes. Bausparkassen gewähren normalerweise Bauspardarlehen bis zu 80% des Beleihungswertes.

Beleihungswert

Der Beleihungswert wird bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen aus dem Sachwert, bei Mietobjekten aus dem

Ertragswert errechnet. Von dem ermittelten Wert ziehen die Kreditinstitute einen Sicherheitsabschlag ab. Der Beleihungswert liegt meist nur bei etwa 80% der tatsächlichen Baukosten bzw. des Kaufpreises des Objektes. Von der Höhe des Beleihungswertes hängt die Höhe der von den Kreditinstituten gewählten Finanzierungsmittel ab.

Bonität

Kreditwürdigkeit eines Darlehensnehmers bei der Bank für einen Kredit.

Courtage

Maklerprovision, siehe dort.

Dienstbarkeit

Sie gibt z.B. dem Grundstücksnachbarn das *Recht*, Ihr Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen. z. B. das Recht, über Ihren Weg zu seiner Garage zu fahren. Dies wäre das „Recht eines Dritten“, also des Nachbarn oder sonst jemanden.

Eine Dienstbarkeit kann auch ein *Verbot* beinhalten, z. B. dass auf einem bestimmten Grundstück keine Gastwirtschaft betrieben werden darf.

Eine Grunddienstbarkeit liegt auch vor, wenn es um eine *Duldung* geht, z.B. dass das Elektrizitätswerk die Hochspannungsleitungen über ein Grundstück ziehen darf. (Hinweis: Im Gegensatz zur Baulast ist die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen).

Disagio

oder Damnum nennt man den Unterschied zwischen der nominellen Darlehenssumme und tatsächlicher Auszahlung. Es bedeutet einen Auszahlungsverlust für den Kreditnehmer bzw. einen Vorauszins für die Bank. Je höher das Disagio, desto niedriger der Nominalzinssatz. Das Disagio ist ein Zinsvorschuss, der in der Regel im Jahr des Entstehens vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden kann.

Effektivzins

Der Effektivzins gibt an, wie ein Kredit unter Anrechnung von Nebenkosten tatsächlich zu verzinsen ist (Gesamtbelastung eines Kredits pro Jahr, ausgedrückt in einem Prozentsatz). Nach § 4 Preisangabenverordnung werden folgende Preisbestandteile erfasst: Nominalzins, Zinsbindungsfrist, Disagio, Bearbeitungsgebühr, Tilgungssatz, Zeitpunkt der Zahlung und Verrechnung von Zins- und Tilgungsleistungen, Vermittlungsprovisionen. Wenn die Konditionen nicht für die gesamte Laufzeit feststehen, spricht man von einem "anfänglichen effektiven Jahreszins". Das gilt vor allem für Baufinanzierungsdarlehen.

Einheitswert

Das Finanzamt stellt in einem besonderen Verfahren den steuerlichen Richtwert für ein Grundstück fest. Der Einheitswert liegt in der Regel weit unter dem Verkehrswert. Er ist die Bemessungsgrundlage für Grund-, Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer. Dies soll aber geändert werden.

Erbengemeinschaft

Gibt es mehrere Nachkommen, z.B. Kinder, dann erben diese gemeinsam. Sie sind rechtlich eine Erbengemeinschaft. Alle geerbten Gegenstände und Immobilien sind gemeinschaftliches Vermögen aller Erben. Sie verwalten den Nachlass gemeinsam.

Erbbaurecht

Ein per notariellem Vertrag zeitlich (im Wohnungsbau zum Beispiel für 99 Jahre) begrenztes Recht für den Besitz eines Grundstücks, das die Möglichkeit zur Bebauung, Vererbung und Veräußerung zulässt. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch als eigenständiges Erbaurechtsgrundbuch eingetragen.

Erschließung

Zur Baureifmachung eines Grundstücks notwendige Maßnahmen. Dazu gehören die Straße, Wasser- und Abwasserleitung, Stromleitung, Telefon- und Internetkabel usw.

Erschließungskosten

Kosten für den Anschluss eines Grundstücks an Kanalisation, Energie- und Wasserversorgung. Die Erschließungskosten enthalten auch anteilige Kosten des Straßenbaus und öffentlicher Kinderspielplätze. Die Kosten sind geregelt im Baugesetzbuch sowie in der Beitragssatzung der Gemeinde.

Ertragswert