

## ... Annuität

Um ein Darlehen zurückzuzahlen, muß pro Jahr ein bestimmter Betrag an Zins und Tilgung aufgebracht werden. In der Kreditbranche wird dieser Betrag als Annuität bezeichnet. In der Regel wird eine feste Annuität vereinbart, so hat der Darlehensnehmer stets eine gleichbleibende monatliche Belastung.

## ... Baugenehmigung

Genehmigungsbescheid der Behörde für die Durchführung eines Bauvorhabens. In dem Bescheid, gegen den Rechtsmittel eingelegt werden können, sind evtl. eingehende Auflagen eingefügt. Die Baugenehmigung ist entsprechend den Landesbauordnungen befristet und gebührenpflichtig.

## ... Beleihungswert

Der jederzeit erzielbare Wert einer Immobilie, vermindert um einen Sicherheitsabschlag, wird als Beleihungswert bezeichnet. Von diesem Wert hängt die Höhe des Kredits ab. Berechnet wird dieser Wert aus dem Sachwert des Wohneigentums oder im Fall von Mietobjekten aus dem Ertragswert.

## ... Bonität

Das ist die Kreditwürdigkeit eines Darlehensnehmers. Jedes Kreditinstitut prüft aufgrund gesetzlicher Richtlinien die Bonität des Kunden. Auf diese Weise kann die maximale finanzielle Belastbarkeit des Kunden ermittelt werden.

## ... Disagio

Bis zu 5% des Darlehens können auf Wunsch des Kreditnehmers in Form eines Zinsabschlags einbehalten werden. Bei einem Disagio von 5% erhält der Kreditnehmer 95% der Darlehenssumme ausgezahlt. Tilgen und verzinsen muß er aber 100%. Genau betrachtet handelt es sich bei einem Disagio um eine Zinsvorauszahlung.

## ... Darlehen

In den meisten Fällen wird ein Eigenheim über Banken, Sparkassen und/oder Versicherungen finanziert. Das Darlehen ist durch den Grundstückswert und den geschätzten Wert des Bauvorhabens abgesichert. Die Höhe hängt von Belastungen, der Belastbarkeit des Grundstückes und seinem Beleihungswert ab.

## ... Eigenkapital

Bei einer Immobilienfinanzierung gelten als Eigenkapital Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben und der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren.

### **... Eigenleistung**

Hierbei handelt es sich um Selbsthilfearbeiten, mit denen Handwerkerlohnkosten eingespart werden können. Diese Leistungen können der Bauherr, seine Angehörigen, Nachbarn, Arbeitskollegen und Bekannte erbringen. Die Eigenleistungen können das Eigenkapital nur begrenzt ersetzen.

### **... Effektivzins**

In diesem Zinssatz sind so gut wie alle Preisbestandteile eines Darlehens enthalten. Nicht einberechnet sind Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen und Kontoführungsgebühren. Der Effektivzins gibt Auskunft über die jährlichen Kosten eines Kredits.

### **... Grundbuch**

Alle wichtigen Daten eines Grundstücks werden in dieses öffentliche Register eingetragen. Meist wird es bei dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) geführt, wo es eingesehen werden kann.

### **... Maklercourtage**

Sofern eine Immobilie durch einen Makler vermittelt wird, muss der Käufer in der Regel eine Provision von 3,45 bis 6,9 Prozent des Kaufpreises an den Makler bezahlen.

### **... Nominalschuld**

Der Betrag, der für ein Darlehen aufgenommen wird, ist die Nominalschuld. Von Bedeutung dabei ist nur die Summe, die ausgezahlt wird. Mit der Nominalschuld werden die Zinsen und die Tilgung berechnet.

### **... Notarkosten**

Der Kauf einer Immobilie muß von einem Notar beurkundet werden. Die Kosten liegen inkl. Grundbuchkosten und Grundschuldbestellung bei etwa 1,5% des Kaufpreises und werden immer vom Käufer gezahlt.

### **... Schätzgebühr**

Um festzustellen wie hoch die Beleihungsgrenze einer Immobilie ist, lassen Kreditgeber den Wert durch einen vereidigten Sachverständigen oder einen eigenen Mitarbeiter ermitteln. Die Gebühr für die Schätzung wird dem Kreditnehmer in der Regel auf die Darlehenssumme aufgeschlagen.

### **... Verkehrswert**

Hierbei handelt es sich um Wert einer Immobilie, der jederzeit auf dem freien Markt erzielbar ist. Für die genaue Bewertung des Verkehrswertes ist die aktuelle Lage am Grundstücksmarkt und die Lage des Grundstücks wichtig.

### **... Zinsbindung**

Bei Banken und Versicherungen kann der Zins eines Darlehens festgelegt werden. Üblich sind Zinsbindungsfristen von 5 oder 10 Jahren. Ist die Zinsbindung ausgelaufen, muß der Nominalzins neu verhandelt werden.