

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Allgemeine Erklärung von Begriffen aus der Finanzwirtschaft

B D E F G H I K L M N O R S T U V W Z

Abnahmeschein

Bescheinigung der Baugenehmigungsbehörde über Bauabnahme (Rohbauabnahme oder Schlußabnahme bzw. Gebrauchsabnahme) für Bauvorhaben.

Abschreibung (AfA)

- degressiv Es werden jährlich - nach einem bestimmten System - fallende Beträge abgesetzt. Sie ist nicht bei allen Gebäuden zulässig, sondern abhängig von der Art des Gebäudes, dem Zeitpunkt der Fertigstellung bzw. des Erwerbs und der Art der Nutzung.- linear Abschreibung in gleich bleibenden Jahresbeträgen. Nur möglich bei zumindest teilvermieteten Objekten. Höhe je nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung.- Grundförderung nach § 10e EStG Je natürliche Person einmal mögliche in Höhe und Dauer begrenzte Abschreibung im Ein- / Zweifamilienhausbereich / Eigentumswohnungen. Hinweis: seit 01.01.1996 Eigenheimzulage

Annuität (Jahresleistung)

ist die vereinbarte, jährlich gleich bleibende Summe für die Bedienung des Kredits. Sie setzt sich zusammen aus Zins und Tilgung. Durch die sukzessive Rückführung des Kredites fällt innerhalb der Annuität der Zinsanteil, während der Tilgungsanteil ansteigt.

Annuitätendarlehen

Bestimmte Form einer langfristigen Finanzierung. Das Charakteristikum: die gleich bleibende Zahlungsrate (= Annuität) für den Darlehensnehmer. Da sich diese Rate aus Tilgung und Zinsen zusammensetzt, wird aufgrund der fortlaufenden Tilgung der Zinsanteil an der Annuität ständig geringer, wohingegen der Tilgungsanteil entsprechend wächst.

Anschaffungskosten

Die Summe aller mit dem Bau eines Objektes im Zusammenhang stehenden Aufwendungen.

Arbeitgeberdarlehen

Kredite, die Arbeitgeber, Betriebsangehörigen u.a. zur Finanzierung des Baues oder des Erwerbs von Wohnungen und Eigenheimen gewähren. Das Darlehen ist in der Regel nachrangig und liegt mit der Verzinsung unter dem Marktzins.

Auflassung

ist die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche Einigung des Veräußerers und Erwerbers bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien vor dem Notar.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Auflassungsvormerkung

dient zur Sicherung des Eigentümererwerbs, muss notariell beurkundet werden und wird im Grundbuch eingetragen. Wirkung: Der Berechtigte braucht zeitlich später eingetragene Rechte nicht gegen sich gelten zu lassen.

Aufwendungsdarlehen

Öffentliche Darlehen, die niedrig oder gar nicht verzinslich zurückgezahlt werden müssen.

Aufwendungszuschüsse

Öffentliche Zuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen.

Außenanlagen

sind Gartenanlagen, Wege, Terrasse, Hofbefestigung, Einfriedung, Freitreppe, Wäscheplatz, Stützmauern, Be- und Entwässerung außerhalb des Gebäudes bis zu öffentlichen Versorgungsleitungen.

B

📄 Seitenanfang

Baugenehmigung

Erlaubnis der Baugenehmigungsbehörde, dass der Ausführung des beantragten Bauvorhabens keine Hindernisse entgegenstehen.

Bauherr

Person - juristisch oder natürlich - die für sich ein Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene Rechnung durchführt.

Bauherrenmodell

Der Kapitalanleger - Immobilienerwerber - tritt als Bauherr auf und kann deshalb bestimmte Baunebenkosten als sofort abziehbare Werbungskosten geltend machen

Baukindergeld

zusätzlicher Steuervorteil zur Grundförderung nach § 10e EStG (Bauantrag, Kaufvertrag vor dem 01.01.1996), in dem für jedes Kind ein bestimmter Betrag (z. Z. DM 1.000,00) von der Steuerschuld p.a. gekürzt wird.

Baukosten

- Gesamtbaukosten umfassen alle Kosten eines Bauvorhabens ohne Grundstück und Erschließung- reine Baukosten: Kosten für den umbauten Raum.

Baunebenkosten

Architekten- und Ingenieurleistungen, Behördenleistungen, Geldbeschaffungskosten (z. B. Disagio), Zinsen der Zwischenfinanzierung

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Bauträger

Bauherr, der ein Gebäude im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet in der Absicht, es im Ganzen oder in Teilen zu veräußern.

Bauwert

ist der Substanzwert des Gebäudes. Für Beleihungszwecke wird er in der Regel aus cbm umbauten Raum x Raummeterpreis (= reiner Bauwert) zuzüglich der besonders zu berechnenden Bauteile (Garagen, Baunebenkosten und Außenanlagen) ermittelt.

Beleihungsgrenze

vom Beleihungswert ausgehender Teil des Beleihungswertes eines Objektes, bis zu dem Kreditinstitute beleihen (z. B. 60 %/80 %)

Beschränkt-persönliche Dienstbarkeit

bestimmte Person darf Grundstück in einzelnen bestimmten Beziehungen nutzen (z.B. Wegerecht, Nießbrauch).

Bestandsverzeichnis

Teil des 'Grundbuchs'

Beurkundung

ist die Niederschrift von Erklärungen in Gegenwart und unter Mitwirkung eines Notars oder eines Gerichtsbeamten usw. Die Beurkundungsform ist stets vorgeschrieben für Grundstückskauf, Hypotheken, Grundschuldenbestellung mit Zwangsvollstreckungs-Unterwerfungsklausel.

Bewirtschaftungskosten

z. B.: Betriebskosten (Heizungskosten, Wassergeld), Instandsetzungskosten, Verwaltungskosten, Steuern und öffentliche Abgaben.

Bodenwert

Wert des Baugrundstücks einschließlich Erschließungskosten

Brandversicherungswert

Wert, den die Versicherungsgesellschaft für das versicherte Gebäude ermittelt hat und der die Grundlage für evtl. Regulierung im Schadensfall, aber auch für die Prämienzahlung bildet. Im Allgemeinen ist der Brandversicherungswert auf dem Stand von 1914 fixiert. Um ihn mit dem =

Bürgschaft

Verpflichtung, für einen Kredit aufzukommen, falls der Kreditnehmer nicht in der Lage ist, seine Verbindlichkeiten rechtzeitig zu erfüllen. Wenn der Bürge die Schulden begleicht, geht die Forderung gegen den Hauptschuldner auf ihn über.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

D Seitenanfang

Dauerwohnrecht

Das Dauerwohnrecht ist ein dingliches Recht am Grundstück (Grundstücksbelastung) und bedarf der Eintragung im Grundbuch. Es ist ein ohne Zustimmung des Eigentümers veräußerliches und vererbliches Recht, eine bestimmte Wohnung zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen.

Disagio

auch Damnum genannt (Gegensatz: Agio), ist der Unterschied zwischen dem Nennwert und dem niedrigeren Auszahlungsbetrag eines Darlehens.

E Seitenanfang

Eigenheimzulage

Förderung für eigengenutzte Immobilien seit dem 01.01.1996

Eigenmittel

Die dem Bauherren zur Durchführung des Bauvorhabens zur Verfügung stehenden baren Mittel, Bausparguthaben, der Wert der Eigenleistungen und des Baugrundstücks, Eigenkapitalersatzmittel (Verwandtendarlehen, Nachbarschaftshilfe, öffentliche Zuschüsse, Kapitalisierung von Rentenansprüchen).

Eigentümergegrundschild

Grundstückseigentümer kann für sich selbst eine Grundschild eintragen lassen. Sie entsteht auch in Höhe des noch nicht ausgezahlten oder bereits zurückgezahlten Hypothekendarlehens, soweit es durch eine Hypothek gesichert ist.

Einliegerwohnung

Zusätzliche Wohnung in einem Einfamilienhaus. Steuerrechtlich wird in diesem Fall von einem Zweifamilienhaus gesprochen.

Eintragungsbewilligung

(notarielle Beglaubigung notwendig). Zur Eintragung in das Grundbuch bedarf es neben dem Eintragungsantrag der Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird. Das ist nicht immer der Eigentümer. Dasselbe gilt für die Löschung eines Rechts. Bei der Löschung einer Hypothek oder Grundschild ist auch die Zustimmung des Eigentümers erforderlich. Bei einem Briefrecht muss auch der Brief vorgelegt werden.

Erbaurecht

ist grundstücksgleiches Recht mit eigenem Grundbuch. Berechtigter darf auf bestimmtem Grundstück gegen Entgelt (Erbbauzins) für bestimmten Zeitraum (bis 99 Jahre) ein Bauwerk errichten und unterhalten.

Erhaltungsaufwand

Dazu zählen grundsätzlich die Aufwendungen, die die Wesensart des Grundstücks nicht verändern, das Grundstück im ordnungsgemäßen Zustand erhalten sollen und regelmäßig in ungefähr gleicher Höhe

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

wiederkehren. Auch wenn nicht alle drei Voraussetzungen zusammen vorliegen, kann Erhaltungsaufwand in Betracht kommen. Insbesondere gehören zum Erhaltungsaufwand die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung, z. B. Austausch von Fenstern (Holz gegen Aluminiumrahmen, Einfach- gegen Doppelverglasung), Umstellung einer Heizungsanlage (Koks auf Gas), Umdeckung des Dachs.

Erschließungskosten

Kosten für die Kanalisation, die öffentlichen Versorgungsleistungen und die Straßenbaukosten.

Ertragswert

ist wirtschaftlicher Wert des Grundstücks; wird durch Feststellung der nachhaltigen Jahresbruttomiete unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (= Reinertrag) und Kapitalisierung dieses Reinertrages ermittelt.

Erschließungskosten

Kosten für die Kanalisation, die öffentlichen Versorgungsleistungen und die Straßenbaukosten.

Ertragswert

ist wirtschaftlicher Wert des Grundstücks; wird durch Feststellung der nachhaltigen Jahresbruttomiete unter Abzug der Bewirtschaftungskosten (= Reinertrag) und Kapitalisierung dieses Reinertrages ermittelt.

Erwerbermodell

Der Kapitalanleger - Immobilienerwerber - erwirbt i. d. R. eine vermietete Wohnung in einem bereits einige Jahre alten Haus.

Erwerbskosten

sind alle durch den Erwerb des Baugrundstücks verursachten Nebenkosten, z. B. Gerichts- und Notarkosten, Maklerprovision und Grunderwerbssteuer.

F Seitenanfang

Flur

ist ein topographisch abgegrenzter Bezirk, der durch eine Vielzahl von Flurstücken gebildet wird.

Flurstück

ist ein im Kataster unter besonderer Nummer aufgeführtes Grundstück oder ein Teil davon.

Fremdmittel

Die Differenz zwischen Gesamtkosten/Kaufpreis zuzüglich Finanzierungskosten und Eigenmittel.

G Seitenanfang

Gebäudeversicherung

beinhaltet u.a. Brand-, Sturm- und Leitungsschäden. Berechnungsgrundlage Brandversicherung

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Gemarkung

In sich geschlossene Gruppe von "Fluren". Deckt sich im Allgemeinen mit dem Gemeindebezirk.

Gesamtgrundschuld/-hypothek

ist ein Grundpfandrecht, das für ein und dieselbe Forderung an mehreren Grundstücken besteht. Jedes Grundstück haftet für die ganze Forderung.

Gesamtkosten

Summe aller Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bau oder Erwerb eines Objektes anfallen.

Gesamtschuldner

Wenn mehrere Personen gemeinsam für eine Verbindlichkeit in der Weise eintreten, dass jeder einzelne die ganze Leistung zu erbringen verpflichtet ist (wobei der Gläubiger sie aber nur einmal fordern darf), spricht man von Gesamtschuldnern. Der Gläubiger kann die Leistung nach seinem Belieben von jedem der Schuldner ganz oder zu einem Teil fordern. Bis die Verbindlichkeit getilgt ist, bleiben sämtliche Schuldner in der Pflicht. Eine gesamtschuldnerische Haftung findet sich beispielsweise bei Gesellschaften des bürgerlichen Rechts, die oft den rechtlichen Rahmen für Gemeinschaftspraxen bilden.

Grenzbescheinigung/Grenzattest

Bestätigung des Katasteramtes oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, dass ein Gebäude innerhalb der rechtmäßigen Grenzen eines Grundstücks errichtet worden ist.

Grundbuch

Öffentliches Register, das über Rechtsverhältnisse an Grundstücken Auskunft gibt. Es genießt - mit Ausnahme des Bestandsverzeichnisses - öffentlichen Glauben. Wird bei den Amtsgerichten - n. L. ehemalige Liegenschaftsämter - geführt und ist für jedermann, der ein berechtigtes Interesse nachweist, zur kostenlosen Einsicht verfügbar. Es gibt Auskunft) im Bestandsverzeichnis über die Bezeichnung der Grundstücke (Gemarkung, Flur, Flurstück, Liegenschaftsbuch, Wirtschaftsart und -lage, Größe, Bestand und Zuschreibung, ferner Abschreibungen) in Abteilung I über Eigentümer) in Abteilung II über die Lasten und Beschränkungen des Eigentums und) in Abteilung III über eingetragene Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, sowie deren Höhen den Grundakten befindet sich der Schriftwechsel. Löschungen im Grundbuch werden rot unterstrichen.

Grunddienstbarkeit

besteht in einer Nutzungsbeschränkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks.

Grunderwerbssteuer

ist die Steuer von jedem Grund(stücks)umsatz - z. Z. 3,5 %

Grundpfandrecht

Als Hypothek, Grund- oder Rentenschuld in das Grundbuch eingetragenes Recht des Gläubigers, aus dem Grundstück Befriedigung seiner Ansprüche zu verlangen.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Grundschild

Die heute übliche Form der Besicherung von Baufinanzierungskrediten; ist eine Belastung des Grundstücks in der Weise, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Sie setzt das Bestehen einer Forderung nicht voraus (abstrakt).

Grundsteuer

ist eine Gemeindesteuer vom Grundstück.

Grundstücksgleiche Rechte

Rechte, die im Gesetz wie Grundstücke behandelt werden und wie Grundstücke belastet werden können (Erbbaurecht, Dauerwohnrecht).

H

📄 Seitenanfang

Herstellungsaufwand

Er ist anzunehmen, wenn das Gebäude in seiner Substanz oder in seiner Wesensart oder in seinem Zustand wesentlich geändert wird (z. B. erst später installierte Heizungsanlage, Außenverkleidung, Kanalisationsanschluß).

Herstellungskosten

Die Summe aller mit dem Bau eines Objektes im Zusammenhang stehenden Aufwendungen.

Höchstbetragshypothek

ist eine Sicherungshypothek, bei der nur der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück haften soll, bestimmt ist. Die Feststellung der Forderung bleibt vorbehalten.

Hypothek (Verkehrshypothek)

Heute kaum noch üblich. Bei einer Hypothek hat der Gläubiger eine persönliche Forderung gegen den Schuldner, die durch Haftung des Grundstücks gesichert ist. Die Hypothek ist streng an die Forderung gebunden (akzessorisch).

Hypothekenbanken

Private Spezialbanken, die ausschließlich oder vorwiegend langfristige Kredite gegen Grundpfandrechte (Hypothekenkredit) oder Kommunaldeckung (Kommunalkredit) gewähren.

Hypothekensicherungsscheine

sind bestimmte Erklärungen der Feuerversicherungsgesellschaften über die Anmeldung von Grundpfandrechten.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

I – J Seitenanfang

1a-Hypothek

In der Praxis übliche Bezeichnung für ein im Grundbuch erstrangig gesichertes Baudarlehen, dem ein weiteres im Grundbuch unmittelbar danach gesichertes, verbürgtes (in der Regel von einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft) Baudarlehen - 1b-Hypothek - folgen kann.

Jahresbruttomiete

ist die Summe der Mieteinnahmen aus Grundstück und Gebäude; dazu gehören sämtliche Einkünfte aus nachhaltig erzielbaren Mieten, sowie der Mietwert eigengenutzter Räume.

Jahresnettomiete

ergibt sich aus der Jahresbruttomiete abzüglich Bewirtschaftungskosten.

K Seitenanfang

Kapitaldienstfähigkeit

Die aus dem Objekt zu erzielenden Erträge und/oder sonstige Einnahmen müssen eine Bedienung der Fremdmittel gewährleisten.

Kapitalkosten

Kosten, die durch Inanspruchnahme fremder Mittel entstehen, z. B. Schuldzinsen, Disagio.

Kataster

Register, in denen sämtliche Grundstück und grundstücksgleiche Rechte nachgewiesen sind.

Kinderzulage

Neben dem § 9 Absatz 2 EigZulG für jedes Kind gezahlte Zulage in Höhe von 1.500 DM (max. 8 Jahre).

L Seitenanfang

Leibrente

Grundbuchlich abgesichertes Recht eines Dritten, wiederkehrende, gleich bleibende Leistungen bis zu seinem Tode zu verlangen (z. B. beim Verkauf eines Grundstücks wird ein Dritter begünstigt).

Löschungsbewilligung

ist die öffentlich beglaubigte Erklärung des Berechtigten, dass er sein Recht an dem Grundstück aufgibt (hauptsächlich Abt. III Grundbuch).

Löschungsvormerkung

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

(bzw. gesetzlicher Lösungsanspruch) Gleich- oder nachrangige Grundpfandrechtsgläubiger können vom Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass ihnen gleich- oder vorrangige Hypotheken oder Grundschulden gelöscht werden, wenn der Eigentümer sie erwirbt. Bei Grundpfandrechten, die nach dem 01. Januar 1978 eingetragen worden sind, besteht gesetzlicher Lösungsanspruch.

LV-Darlehen

Langfristig angelegte Finanzierungsform. Das LV-Darlehen (= Lebensversicherungs-Darlehen) bezeichnet man auch als Tilgungs-Aussetzungsdarlehen, da es erst am Ende der Laufzeit in einer Summe aus einer dann fälligen Lebensversicherung zurückgezahlt wird. Während der Laufzeit bleibt die Kreditschuld in voller Höhe bestehen. Jedoch zahlt der Darlehensnehmer während dieser Zeit Jahresprämien an eine Versicherungsgesellschaft, die ihm seine Versicherungssumme zuzüglich des erwirtschafteten Gewinnanteils (Überschussbeteiligung) am Ende zwecks Tilgung des Darlehens auszahlt. Der Gesamtbetrag ist unter bestimmten Voraussetzungen einkommenssteuerfrei. Ein Kriterium: 12 Jahre Vertragslaufzeit.

M Seitenanfang

Mitnahmeregelung

Wird ein Objekt, das nach § 10e EStG abgeschrieben wird, innerhalb der ersten acht Jahre veräußert, so kann der Veräußerer für den nicht genutzten Zeitraum die Abschreibungsmöglichkeit nach § 10e EStG auf ein neues Objekt übertragen. Für Objekte, die nach § 9 Absatz 2 EStG gefördert werden, gilt entsprechendes.

Modernisierungsaufwand

ist ein Begriff aus dem Einkommensteuerrecht. Dient zur Erhöhung des Wohnwertes, umfasst Kosten für z. B. neue Fenster, neue Heizung, neue sanitäre Einrichtung, Wärmedämmung.

N Seitenanfang

Negativerklärung

Erklärung des Kreditnehmers gegenüber der Bank, während der Inanspruchnahme des Bankkredites seinen Grundbesitz nicht zu veräußern oder zu belasten oder Dritten keine Sicherheiten zu geben.

Nießbrauch

Ein in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenes Recht, die Nutzung aus dem Ertrag eines Grundstücks in Anspruch zu nehmen.

O Seitenanfang

Öffentliche Mittel

Mittel aus Haushalten des Bundes, der Länder und der Gemeinden und aus bestimmten Sonderfonds, die zur Förderung des Wohnungsbaus bestimmt sind.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

R Seitenanfang

Rangvorbehalt

Freihaltung einer vorrangigen Rangstelle im Grundbuch für spätere Eintragung z. B. einer Grundschuld.

Realkredit

Ursprüngliche Bezeichnung für einen durch Verpfändung einer Sache gesicherten Kredit. Nach heutiger Auffassung werden im allgemeinen unter Realkredit nur gegen dingliche Sicherheit an Grundstücken, vor allem in der Form von Grundschulden oder Hypotheken, gewährte langfristige Kredite i. R. der 60 %igen Beleihung verstanden.

Realkreditinstitute

Sammelbegriff für private "Hypothekendarlehen" und öffentlich-rechtliche Grundkreditanstalten. Hauptaufgabe dieser Spezialbanken ist die Gewährung grundbuchlich gesicherter (Hypothekenkredite) oder kommunalverbürgter Kredite (Kommunaldarlehen). Die dafür erforderlichen Mittel beschaffen sich die Institute durch den Verkauf von Pfandbriefen, Kommunalobligationen und ähnlichen Schuldverschreibungen.

Reallast

Grundstücksbelastung, die darin besteht, dass wiederkehrende Geld- und Sachleistungen aus dem Grundstück an Berechtigte zu entrichten sind (z. B. Erbbauzins).

Reichsheimstättenvermerk

Ist eine Verfügungsbeschränkung. Erstrangig (in Abt. II des Grundbuchs) eingetragen. Grundstücke, die vom Ausgeber (staatliche Stellen) nach Reichsheimstättengesetz zur Heimstätte erklärt wurden. Ingetragen wird auch der Erwerbspreis des Bodens. Bestimmte Rechtshandlungen sind von der Zustimmung der Ausgeberin abhängig, z. B. bei Belastung. Dafür besteht ein gewisser Schutz vor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Grundstück.

Renovierungsaufwand

Dient zur Erhaltung der Bausubstanz und des Wohnwertes, z. B. gelten als Renovierungsaufwand Streichen/Erneuern der Fassade, Dacheindeckung.

Rentenschuld

Besondere Art der Grundschuld, bei der im Gegensatz zu dieser kein Kapital, sondern eine Rente aus dem Grundstück an den Verkäufer zu zahlen ist (i. d. R. Teil des Kaufpreises).

Richtwert

Durchschnittlicher Wert von Grundstücken, der aufgrund von Kaufpreissammlungen (Richtwerttabelle) bei Gemeindeverwaltungen für einzelne Teile des Gemeindegebietes oder für das gesamte Gemeindegebiet ermittelt wird.

Rohbauabnahme

Die nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, Brandwände, Treppen und der Dachkonstruktion von der Baubehörde oder Architekten auf Antrag des Bauherrn vorzunehmende Prüfung,

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

ob die ausgeführten Bauarbeiten den genehmigten Plänen, den Bauvorschriften und den Bedingungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides entsprechen. Die Bauordnungen der Länder stimmen in der Abgrenzung der Voraussetzungen für die Rohbauabnahme nicht voll überein.

S Seitenanfang

Sachwert

ist die Summe von 'Boden-' und 'Bauwert'.

Sanierung

Maßnahmen, die Modernisierungs- und/oder Herstellungsaufwand verursachen.

Schätzung

Grobe, überschlägige, auf Erfahrung beruhende Festlegung des Wertes einer Immobilie.

Sicherungshypothek

Es werden die Ansprüche des Gläubigers nur nach der Forderung bestimmt, im Grundbuch Eintragung ohne Mitwirkung des Eigentümers mit dem Begriff Sicherungshypothek (= Zwangshypothek).

Sicherungszweckerklärung

Zusatzvereinbarung zur Grundschuld, die unter anderem folgende Regelungen beinhaltet: Bestimmung der Kredite, die besichert werden; Unterhaltung, Versicherung und Besicherungsrecht des Grundstücks.

Sozialer Wohnungsbau

Durch öffentliche Darlehen geförderte Wohnungen, deren Belegung von einer öffentlichen Stelle geregelt wird, wobei die Bezieher bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten dürfen.

T Seitenanfang

Teileigentum

Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Tilgungsdarlehen

Finanzierungsform, deren Hauptmerkmal eine konstante Tilgung ist. Zum Beispiel wären bei einem über zwölf Jahre laufenden Darlehen jährlich ein Zwölftel der Darlehenssumme zurückzuzahlen, sofern keine Tilgungs-Freijahre vorgesehen sind. Aufgrund der regelmäßigen Tilgung nehmen die anfallenden Zinsbeträge beständig ab. Damit sinkt beim Tilgungsdarlehen die jährliche Kreditbelastung.

Tilgungshypothek

Bei den Tilgungs- oder Amortisationshypotheken sind neben den Zinsen laufend Tilgungsraten zu zahlen. Soweit die Hypothek durch den Eigentümer zur Rückzahlung gelangt, entsteht für ihn eine Eigentümergrundschuld.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Treuhänder

wird vom Bauherren beauftragt und übernimmt alle mit der rechtlichen und wirtschaftlichen Abwicklung des Bauvorhabens zusammenhängenden Aufgaben. Verhandelt für den/die Bauherren und schließt gemäß der ihm erteilten Vollmacht im Namen und für Rechnung des/der Bauherren alle notwendigen Verträge, z. B. über Grundstückserwerb, Bauerrichtung, Finanzierung. Kontrolliert die Erfüllung der Verträge.

U Seitenanfang

Umbauter Raum

Stellt den Rauminhalt des Gebäudes einschließlich sämtlicher Wände dar.

V Seitenanfang

Verkehrswert

Der im Zeitpunkt der Ermittlung unter gewöhnlichen Umständen erzielte Verkaufspreis.

Vorkaufsrecht

Kann im Grundbuch eingetragen werden, wodurch der Begünstigte die Berechtigung erhält, bei einem eventuellen Verkauf zuerst das Grundstück zum Kauf angeboten zu erhalten, ohne aber daraus weitere Rechte zu bekommen. Gemeinden haben ein Vorkaufsrecht kraft Gesetz (§24 ff BBauG).

Vormerkung

Im Grundbuch können Vormerkungen zur Sicherung bestimmter Ansprüche eingetragen werden.

Vorrang

Mit Zustimmung vorhergehender Gläubiger kann einem nachstehenden Recht der Vorrang vor anderen Rechten eingeräumt werden.

W Seitenanfang

Werbungskosten

Alle Ausgaben, die mit der Erzielung, der Erhaltung und der Sicherung der Einnahmen aus der Einkunftsquelle Haus im Zusammenhang stehen, dürfen als Werbungskosten von den Einnahmen abgezogen werden.

Wertermittlung

Methode zur Feststellung des Beleihungswertes einer Immobilie.

Wohnfläche

Die Grundfläche von Wohnräumen. Werden die Maße des Rohbaus zugrunde gelegt, wird die Grundfläche um 3 % (anteiliger Verputz) verringert.

FINANZ- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

www.fim24.de

Wohnungseigentum

Sondereigentum an zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Z Seitenanfang

Zinszuschuß

Zuschuss zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen.

Zwischenfinanzierung

Bereitstellung kurz- oder mittelfristiger Baugelder, deren Ablösung durch fest zugesagte Mittel der Endfinanzierung sichergestellt ist.