

# DG HYP-Ratgeber zum Bau und Erwerb eines eigenen Heimes

Deutsche  
Genossenschafts-  
Hypotheckenbank



Alle Angaben und Ausführungen in diesem Ratgeber wurden vom Autor sowie dem Herausgeber und dem Verlag sorgfältig erwogen und geprüft - dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung des Autors, des Herausgebers bzw. des Verlags und seiner Beauftragten für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Die Verwertung der Texte, auch auszugsweise, ist ohne Zustimmung des Verlags urheberrechtswidrig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Es ist daher nicht gestattet, Texte dieses Ratgebers zu scannen, in PCs oder auf CDs zu speichern oder in PCs/Computern zu verändern, es sei denn mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages.

ISBN 3-87169-488-6

Einzelpreis:  
**9,- €** einschl. Mehrwertsteuer  
und Versandkosten  
(unverbindliche Preisempfehlung)

Herausgeber:  
ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft  
und Bausparwesen e.V.  
Postfach 30 43 11, 10723 Berlin

Verfasser:  
Ltd. Ministerialrat a. D. Helmut Dehnen, Bonn

Auflage:  
20. überarbeitete Auflage  
nach dem Stand vom 1. Februar 2002

Verlag: © 1967 by Domus-Verlags- und  
Servicegesellschaft mbH,  
Postfach 30 30 79, 10730 Berlin

Satz: Grafik-Design Bock/Ferber, Bonn

Herstellung: SDV Saarbrücker Druckerei und  
Verlag GmbH, Saarbrücken

<b>1 Die „richtige“ Wahl</b> Wohnformen · Wohnumfeld · Checkliste ...	4
<b>2 Mit dem Grundstück fängt das Bauen an</b> Wann und wie kann ein Grundstück bebaut werden? · Der Bebauungsplan .....	6
<b>3 Die Erschließung des Grundstücks</b> Höhe der Kosten · Zahlungstermin .....	9
<b>4 Das Erbbaurecht</b> Begründung · Erbbauzins .....	10
<b>5 Ein Blick in das Grundbuch</b> Öffentlicher Glaube · Einsichtsrecht .....	11
<b>6 Vor Vertragsabschluß</b> Zehn Ratschläge vor Vertragsabschluß · Wichtige Vertragsklauseln · Bauträgervertrag .....	12
<b>7 Das Niedrigenergiehaus</b> Senkung des Energiebedarfs nach der Energieeinsparverordnung .....	15
<b>8 Fertighäuser und Ausbauhäuser</b> Vorplanung · Festpreisgarantie .....	17
<b>9 Ökologisch bauen</b> Wahl der Baustoffe · Bauweise .....	19
<b>10 Preiswert bauen</b> Gut geplant · Bauablauf · Spartips .....	20
<b>11 Kosten, Gebühren, Honorare</b> Maklerprovision · Notargebühren · Grund- und Grunderwerbsteuer · Architektenhonorar .....	22
<b>12 Die Baufinanzierung</b> Eigenkapital · Hypothekendarlehen · Vor- und Zwischenfinanzierung · Finanzierungsplan.....	28
<b>13 Bausparen erleichtert die Finanzierung</b> Tarife · Beleihungsgrenze · Zuteilung · Tilgung · Risikolebensversicherung .....	35
<b>14 Vergünstigungen für Bausparer</b> Einkommensgrenzen · Höhe der Wohnungsbauprämie · Vermögenswirksame Leistungen .....	37
<b>15 Direkte Finanzierungshilfen durch Bund und Länder im sozialen Wohnungsbau</b> Reform des Wohnungsbaurechts · Einkommensgrenzen · Beratung und Antragstellung .....	40
<b>16 Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau</b> Was wird mitfinanziert? · Wie sind die Konditionen? .....	42
<b>17 Altersvorsorge – Eigenheimbetrag</b> Wer wird gefördert? · Was wird gefördert? · Wie hoch ist die Zulage? · Förderung des Wohneigentums · Übersicht über die Förderung .....	43
<b>18 Überblick über die staatliche Förderung mit der Eigenheimzulage</b> Maximaler Förderbeträge der Eigenheimzulage .....	45
<b>19 Eigenheimzulage</b> Fördergrundbetrag und Kinderzulage · Begünstigte Objekte · Förderzeitraum · Einkommensgrenzen · Öko-Zulagen · Genossenschaftsanteile · Festsetzung und Auszahlung .....	46
<b>20 Steuervorteile durch das häusliche Arbeitszimmer</b> Eingeschränkter Abzug · Vollabzug .....	54
<b>21 So werden vermietete Wohnungen besteuert</b> Werbungskosten · Degressive Abschreibungen · Vermietung an Angehörige .....	55
<b>22 Wohngeld kann die Belastung verringern</b> Lastenzuschuß für Hauseigentümer · Familieneinkommen · Höchstbeträge · Antragstellung .....	58
<b>23 Erbschaft- und Schenkungsteuer</b> Bewertung von bebauten Grundstücken...	59
<b>24 Rund ums Haus versichert</b> Verbundene Wohngebäudeversicherung · Haftpflichtversicherung · Hausratversicherung · Öltank-Haftpflichtversicherung.....	60
<b>25 Es zeigen sich Baumängel</b> Gewährleistung · Abnahme der Werkleistung · Ansprüche des Bauherrn .....	62

# 1

## Die „richtige“ Wahl

### Für welche Wohnform soll man sich entscheiden?

#### Das freistehende Haus

- Die meisten Bauinteressenten träumen von einem Haus, um das man herumgehen kann; es ist daher nach wie vor die begehrteste Wohnform.
- Sie sind in der Nutzung des Hauses vollkommen unabhängig.
- Es ist die Hausform, in der Sie am wenigsten von den Nachbarn merken.
- Sie können das Haus weitestgehend individuell gestalten.
- Terrasse und Garten erweitern den Freiraum.

#### Das Reihenhaus

- Es ist in der Regel - neben der Eigentumswohnung - die preisgünstigste Wohnform.
- Sie haben geringere Erschließungs- und Anliegerkosten.
- Die Wohnform ist besonders wirtschaftlich. Sie haben gegenüber dem freistehenden Haus bis zu 50 % geringere Heizkosten.
- Gegenüber dem freistehenden Haus kann bis zu zwei Dritteln an Grundfläche eingespart werden.
- Durch gute architektonische Lösungen der einzelnen Reiheneinheiten wird heute gegenüber früheren Zeiten meistens eine bessere Abschirmung der Freisitze erreicht.

#### Das Doppelhaus

- Sie sparen an Grundstücksbreite und demzufolge Kosten für das Grundstück. Auch die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind geringer als bei einem freistehenden Haus.
- Sie haben nur drei Außenseiten; das verbilligt die Baukosten und hilft Energie sparen.

#### Die Eigentumswohnung

- Gegenüber allen anderen Wohnungseigentumsformen ist sie in der Regel – u. a. wegen

der relativ geringen Grundstücksfläche und der Möglichkeit, rationell zu bauen – die preiswerteste Wohnform.

- Sie bietet häufig die einzige Möglichkeit, in der Stadt oder in Stadtnähe zu wohnen.
- Das Zusammenleben mehrerer Eigentümer führt manchmal – trotz sehr klar umrissener Rechtsgrundlagen – zu Auseinandersetzungen.

### Individuell geplantes Heim oder Typenhaus?

#### Architektenhaus

Der Architekt schneidert Ihnen Ihr „Traumhaus“. Ihre individuellen Wünsche können – unter Beachtung der Bebauungsvorschriften – am ehesten erfüllt werden.

#### Typenhaus - Fertighaus

- Hausform und Grundrisse sind typisiert und daher meist preiswerter; dennoch ist eine Anpassung an individuelle Käuferwünsche vielfach möglich.
- Das Haus wird durch Bauträger-Gesellschaften oder Bauunternehmen schlüsselfertig erstellt. Sie haben nur einen Vertragspartner.
- Sie haben die Möglichkeit, ein entsprechendes Musterhaus zu besichtigen. Sie wissen, wie Ihr Haus später aussieht.

### Das Wohnumfeld, Infrastruktur, Verkehrsanbindung

Die Lösung des Standortproblems Ihrer zukünftigen eigenen vier Wände ist eine der wichtigsten Entscheidungen. Ein einfaches Schema erleichtert Ihnen die Antwort auf die Frage nach den Vor- und Nachteilen des Wohnumfeldes. Vergleichen Sie mehrere zur Wahl stehende Bauobjekte anhand einer Punkte-Skala von 1 (sehr schlecht) bis 10 (sehr gut). Bei den Entfernungen tragen Sie die Geh- bzw. Fahrminuten ein, die Sie benötigen, um wichtige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erreichen zu können. Hierbei ist nicht die Entfernung in Kilometern wichtig, sondern die Wegezeit. Beschränken Sie sich nicht darauf, Bauobjekte sonntags aufzusuchen, sondern tun Sie dies auch werktags.

*Über die Vor- und Nachteile des Erwerbs gebrauchter Immobilien informiert der im gleichen Verlag erschienene Ratgeber „Altes Haus in neuer Hand“. Er enthält u.a. eine Checkliste „Erkennen Sie Baumängel“, Abschnitte über den Erwerb durch Zwangsversteigerung und auf Rentenbasis, Wertermittlung und Modernisierung.*

**Checkliste für die Wahl des „richtigen“ Objekts**

Zu beachtende Faktoren	1. Objekt	2. Objekt	3. Objekt
<b>Der Preis</b>			
je qm Grundstücksfläche (einschließlich Erschließungskosten?) . . . . .			
je qm Wohnfläche . . . . .			
je cbm umbauter Raum . . . . .			
<b>Gestaltung des Grundrisses</b>			
Zuordnung der Zimmer und Sanitärräume; Balkon; Terrasse . . . . .			
<b>Besonnung</b>			
Es ist günstig, wenn der Garten nach Südwesten oder Süden liegt und die Straße nördlich am Grundstück vorbeiführt . . . . .			
<b>Das Milieu</b>			
Soziale Struktur des Wohnumfeldes („gute Wohngegend“?) . . . . .			
Angenehme Nachbarn? . . . . .			
Garten, Freizeitwert . . . . .			
<b>Störfaktoren</b>			
Verkehrslärm (Auto, Eisenbahn, Flugzeug) . .			
Sonstige Lärmbelastigungen . . . . .			
Geruchsbelästigung . . . . .			
Verschattung durch Nachbargebäude . . . . .			
<b>Entfernungen</b>			
Arbeitsplatz . . . . .			
Schule, Kindergarten, Spielplatz . . . . .			
Apotheke, Arzt, Krankenhaus . . . . .			
Innenstadtnähe . . . . .			
Kulturangebot . . . . .			
Soziale Einrichtungen . . . . .			
<b>Verkehrsanbindung</b>			
Öffentliche Verkehrsmittel . . . . .			
Schnellstraßen, Autobahn . . . . .			

# 2

## Mit dem Grundstück fängt das Bauen an

Im öffentlichen Baurecht sind zwei große Bereiche zu unterscheiden:

### Bauplanungsrecht

Es bestimmt die zulässige Art der Bodennutzung. Es entscheidet, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden darf. Gesetzesgrundlagen sind im wesentlichen das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung.

### Bauordnungsrecht

Es regelt das Baugenehmigungsverfahren und enthält die Vorschriften über die Ausführung eines Bauvorhabens. Die Einzelheiten sind in den Landesbauordnungen geregelt.

### Informieren Sie sich beim Bauamt

Sie sollten beim Bauamt folgende Fragen klären:

- Liegt das Grundstück in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich nach dem Baugesetzbuch?
- Soll der Bebauungsplan geändert werden oder besteht eine Veränderungsperre?
- Laufen bodenordnende Maßnahmen?
- Ruhen Baulasten auf dem Grundstück? Bei der Bauaufsichtsbehörde wird ein Baulastenverzeichnis geführt. Hierin sind die Verpflichtungen des Eigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, die sich aus dem öffentlichen Baurecht ergeben, eingetragen.
- Welche Festsetzungen enthalten der Bebauungsplan und die Ortssatzung über die zulässige bauliche Nutzung (Bauweise, Dachneigung, Stellflächen, Kinderspielplätze, Verkehrsflächen, Zufahrten, öffentliche Versorgungsleitungen etc.)?
- Besteht ein Vorkaufsrecht der Gemeinde? In den §§ 24 bis 28 des Baugesetzbuches sind die Voraussetzungen geregelt, unter denen die Gemeinde ein Vorkaufsrecht an Baugrundstücken ausüben kann.

### Wann kann ein Grundstück bebaut werden?

Der Bebauungsplan enthält die **rechtsverbindliche** Festsetzung der Bodennutzung, mithin alle wesentlichen Angaben über die künftige Gestaltung des Gebiets. Sie können aus dem Bebauungsplan Straßen, Grünanlagen, öffentliche Anlagen und Gebäude ersehen; ferner können Sie dem Plan u. a. entnehmen:

- die Bauweise;
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- die Mindestgröße, -breite und -tiefe der Baugrundstücke und auch die Höchstmaße;
- die Flächen für Nebenanlagen (Spiel-, Freizeitanlagen, Stellplätze, Garagen);
- die Flächen, die von der Bebauung freigehalten sind und insbesondere auch
- die Flächen für Maßnahmen der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Verkehrsflächen.

Es gilt das Öffentlichkeitsprinzip. Sie haben ein Recht darauf, den Bebauungsplan einzusehen.

### Das Grundstück liegt innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“

Wenn Ihr Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt, ist es in der Regel nur bebaubar, wenn Ihr Bauvorhaben

- künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht;
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn
- die Erschließung gesichert ist;
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben;
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

### Zulässige Vorhaben im Außenbereich

Liegt Ihr Grundstück im Außenbereich, so können Sie unter den Maßgaben, die in § 35 Baugesetzbuch geregelt sind, unter Umständen Ihr Bauvorhaben auch dort verwirklichen.

### Wie kann ein Grundstück bebaut werden?

Aus dem Bebauungsplan in Verbindung mit der Planzeichenerklärung und den schriftlichen Festsetzungen können Sie sehr genau herauslesen, welche bauliche Nutzung auf den einzelnen Grundstücken planungsrechtlich zulässig ist. Es können

Ihnen Auflagen wegen der äußeren Gestalt des Gebäudes, der Bauweise und der baulichen Nutzung erteilt werden. Sie können dem Plan entnehmen, ob in der Nähe des eigenen Grundstücks Hochhäuser oder Industriebetriebe errichtet werden können oder ob eine Straße geplant ist.

### Zulässige Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind - soweit erforderlich - die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig.

Ein Auszug aus §§ 1 bis 11 BauNVO zeigt die Art der zulässigen baulichen Nutzung.

<b>W</b>	<b>Wohnbauflächen</b>
<b>WR</b>	<b>Reines Wohngebiet</b>
<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> Wohngebäude, Läden, Lokale, kulturelle Einrichtungen
<b>WB</b>	<b>Besonderes Wohngebiet</b> Wie WA, jedoch zusätzl. Gewerbebetriebe
<b>M</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>
<b>MD</b>	<b>Dorfgebiet</b> Land- und forstw. Betriebe, Einzelhandel, Wirtschaften, Handwerksbetriebe, Gärtnereien, Tankstellen
<b>MI</b>	<b>Mischgebiet</b> Wohn-, Geschäftsgebäude, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung

### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Es kann vorgeschrieben werden, daß Sie ein-, zwei- oder mehrgeschossig zu bauen haben. Keller- und Dachgeschoß werden hierbei nicht mitgerechnet.

Die Ausweisung im Bebauungsplan lautet:

I, II und mehr = Zahl der Vollgeschosse.

II = Es dürfen höchstens 2 Geschosse gebaut werden.

II) = Es müssen 2 Geschosse gebaut werden.

Ein Auszug aus § 17 BauNVO zeigt das Maß der baulichen Nutzung:

Baugebiete	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Reine Wohngebiete, WR	0,4	1,2
Allgemeine Wohngebiete, WA	0,4	1,2
Besondere Wohngebiete, WB	0,6	1,6

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Prozent der Grundstücksfläche überhaupt bebaut werden darf.

*Beispiel:*

Grundstücksgröße 500 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ = 200 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche des Gebäudes.

### Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschoßfläche für das zu errichtende Gebäude zulässig sind.





*Beispiel:*

500 m<sup>2</sup> Grundfläche x 0,8 GFZ = 400 m<sup>2</sup> zulässige Geschoßfläche. Bei einem zweigeschossigen Gebäude können das 200 m<sup>2</sup> je Geschoß sein.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung einer **Baulinie**, die in der Zeichnung durch eine rote Linie dargestellt ist, bedeutet, daß auf dieser Linie bzw. an dieser Linie gebaut werden muß.

Die Festsetzung einer **Baugrenze** (Kennzeichnung durch eine blaue Linie) heißt, daß diese Linie von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf.

Offene Bauweise		<b>o</b>
nur Einzelhäuser zulässig		
nur Doppelhäuser zulässig		
nur Hausgruppen zulässig		
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Geschlossene Bauweise		<b>g</b>
Baulinie	schwarz/weiß	farbig
	-----	-----
		rot
Baulinie	schwarz/weiß	farbig
	-----	-----
		blau
Die Bestimmungslinien der Baulinie und der Baugrenze können bei farbiger Darstellung auch in durchgezogenen Linien dargestellt werden.		

### Bauantrag

Länderweise unterschiedlich ist geregelt, wer als Bauvorlageberechtigter die Unterlagen anfertigt und unterschreibt. Generell gilt, daß nur Architekten und Bauingenieure die Berechtigung zur *Planvorlage* haben.

Zur zügigen Abwicklung des Verfahrens ist auf Prüffähigkeit und Vollständigkeit der Antragsunterlagen zu achten. In der Regel sind dies:

- Bauantrag;
- Baubeschreibung;
- Lageplan;
- Bauzeichnungen;
- Nachweis der Standsicherheit und statische Berechnung;
- bautechnische Nachweise;
- Berechnung des umbauten Raumes;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Aufstellung der Baukostensumme.

Ist das Genehmigungsverfahren abgeschlossen und positiv entschieden, so wird ein *Bauschein* erteilt. Die dafür erhobenen Gebühren richten sich nach den erforderlichen Prüfungen und dem späteren Abnahmeumfang.

### Bauerwartungsland

Im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenes Gelände, dessen Nutzung bisher nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt ist, mithin auch noch nicht bebaut werden kann.

### Baugenehmigung

Erklärung der Baugenehmigungsbehörde, daß einem Bauvorhaben nach öffentlichem Recht keine Hindernisse entgegenstehen.

### Baugrenze

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

### Baulinie

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grenzlinie der überbaubaren Flächen, auf der gebaut werden muß.

### Bauvoranfrage

Baugenehmigungs-Verfahren sind wegen der daran beteiligten Vielzahl von Ämtern und Behör-

den häufig langwierig. Das Verfahren kann durch eine schriftliche Voranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde abgekürzt werden. In dieser Anfrage können durch einen *Bauvorbescheid* einzelne Fragen geklärt werden, über die erst im Genehmigungsverfahren zu entscheiden wäre. Der Anfrage müssen in der Regel folgende Unterlagen beigelegt werden:

- Baubeschreibung;
- Kopie der amtlichen Flurkarte als Lageplan;
- Bauentwurfsskizzen.

Der Bescheid gilt für ein Jahr, wird mit einer Gebühr belegt und bindet die bewilligende Behörde in ihren späteren Entscheidungen zum Bauantrag.

### Bauwuch

Gesetzlich festgelegter seitlicher Mindestabstand eines Gebäudes von der Grenze des Nachbargrundstücks (meist 3 m).

### Bezugsfertigkeit

Der bauliche Zustand eines Gebäudes, in dem nach allgemeiner Auffassung den Bewohnern der Bezug der Wohnräume zugemutet werden kann. Für die Frage der Zumutbarkeit ist allein der Grad der Fertigstellung der Wohnung maßgebend.

### Erschließungskosten

Mit der Erschließung des Grundstücks erfolgt der Anschluß an das Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsnetz. Die entstehenden Kosten sind von den Grundstückseigentümern in Form von Beiträgen zu zahlen. **Die Gemeinde muß nicht mehr einen gemeindlichen Eigenanteil von 10 % tragen.**

### Grenzabstand

Kürzeste Entfernung eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze.

### Rohbauabnahme

Die nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, Brandwände, Treppen und der Dachkonstruktion von der Baubehörde auf Antrag vorzunehmende Prüfung, ob die ausgeführten Bauarbeiten den Plänen des Genehmigungsbescheids entsprechen.

# 3

## Die Erschließung des Grundstücks

Eine Baugenehmigung erhalten Sie nur dann, wenn die zuvor erläuterten planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind und die Erschließung Ihres Grundstücks gesichert ist.

### Was gehört zu einer gesicherten Erschließung?

Die Erschließung dient der völligen Baureifmachung des Grundstücks. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn

- es an einer ausgebauten Straße liegt,
- sich die Abwässer schadlos beseitigen lassen,
- die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas usw. gesichert ist.

Zur Erschließung gehören alle außerhalb des Grundstücks durchzuführenden Maßnahmen, nicht dagegen die Vorgänge auf dem Baugrundstück selbst, z. B. die Anlage des Zufahrtsweges.

### Anschluß an die Versorgungs- und Abwasserleitungen

Die Kosten der Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Strom etc.) vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz sind im Erschließungsbeitrag nicht enthalten und müssen gesondert gezahlt werden. Die zu zahlenden Beiträge werden meist je lfd. Meter berechnet und ergeben sich aus der Erschließungsbeitragsatzung.

### Wie hoch sind die Erschließungskosten?

Die Erschließungskosten sind häufig im Kaufpreis des Grundstücks enthalten. Die Kosten können nur im Einzelfall ermittelt werden. Die Gemeinde hat die erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Die Kosten für die entstandenen Aufwendungen sind durch Beiträge nach Maßgabe des Baugesetzbuchs in Verbindung mit der Ortsatzung zu decken. Der Erschließungsbeitrag richtet sich entweder nach den tatsächlich entstande-

nen Kosten (Erschließungsaufwand) oder nach Einheitsätzen. Die Einheitsätze sind nach den in der Gemeinde für die üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzulegen.

Die Gemeinden können nach dem Wohnbaulandgesetz durch Erschließungsvertrag einem Bauträger die gesamte Erschließung eines Baugebiets übertragen. Sie müssen **nicht mehr** wie bisher einen **gemeindlichen Eigenanteil von 10 %** dieser Kosten tragen.

### Die Verteilung des Erschließungsaufwandes

Sie kann erfolgen nach

- der Länge der Straßenfront (Frontmeter);
- der Grundstücksfläche;
- Kombination von Grundstücksfläche mit einem Nutzungsfaktor. Hinsichtlich der Nutzung wird entweder auf die Zahl der Vollgeschosse oder die Geschößfläche bzw. Geschößflächenzahl abgestellt.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Der gewählte Maßstab ist allgemeinverbindlich in der Satzung festzulegen.

### Wann ist der Erschließungsbeitrag zu zahlen?

Der Erschließungsbeitrag ist nicht schon mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage, z.B. der Straße, fällig, sondern erst nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheids. Ist Ihnen zu diesem Zeitpunkt das Grundstück übergeben worden, müssen Sie den Erschließungsbeitrag bezahlen. Wenn Sie dies vermeiden wollen, ist eine vertragliche Regelung notwendig, daß der Verkäufer auch erst künftig fällig werdende Erschließungskosten zu zahlen hat.

### Kostenspaltung

Nach § 127 Abs. 3 BauGB ist die selbstständige Erhebung des Erschließungsbeitrags für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlage zulässig. Die Beitragspflicht entsteht dann, wenn diese Teilmaßnahmen endgültig fertiggestellt sind. Von dem Recht zur Kostenspaltung darf die Gemeinde nur Gebrauch machen, wenn dies in der Satzung geregelt ist.

### Vorausleistungen

Es kann eine angemessene Vorausleistung erhoben werden, sobald mit der Herstellung der Erschließungsmaßnahme begonnen worden ist.

# 4

## Das Erbbaurecht

### Was bedeutet das Erbbaurecht?

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu haben. Es ist geregelt in der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbBRVO).

### Wie wird das Erbbaurecht begründet?

Der Vertrag über das Erbbaurecht bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Das Erbbaurecht wird dann im Grundbuch ausschließlich an erster Rangstelle eingetragen. Die Erbbaurechtsverordnung schreibt nur sehr geringe Mindestanforderungen vor. Im Vertrag haben deshalb beide Seiten große Gestaltungsfreiheit.

Erbbaurechte werden in der Regel auf eine Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerks.

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Grundstück entfallenden öffentlich-rechtlichen Lasten zu tragen. Dazu gehören die von der Gemeinde erhobenen Kosten für Straßenreinigung, Regenwasserab- leitung usw. Der Grundeigentümer zahlt die zum Grundstück gehörenden Lasten. Der Erschließungsbeitrag liegt auf dem Erbbaurecht und nicht auf dem Grundstück. Der Erbbauberechtigte ist deshalb zahlungspflichtig, wenn er zum Zeitpunkt der Zustellung einer Rechnung über lange zurückliegende Erschließungsmaßnahmen das Grundstück nutzt. Der Vertrag sollte dies regeln.

### Wer vergibt Erbbaurechte?

Grundstücke im Erbbaurecht werden meist von öffentlichen oder privaten Institutionen vergeben, wie Kirchen, Gemeinden oder Stiftungen.

### Was sind die Vor- und Nachteile?

- Das Erbbaurecht hat sich seit vielen Jahren bewährt.
- Der Kaufpreis für das Grundstück entfällt.
- Sie können das Erbbaurecht veräußern, vererben und beleihen.
- Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden.
- Das Erbbaugrundstück kann mit Hypotheken belastet werden.
- Der Eigentümer verliert auf lange Zeit das wirtschaftliche Eigentum an seinem Grundstück. Der Erbbauberechtigte wird nur zeitlich begrenzt Eigentümer seines Hauses.
- Sie haben Erbbauzinsen zu zahlen.

### Wie hoch ist der Erbbauzins?

Der Erbbauzins ist schon bei Vertragsabschluß für die gesamte Laufzeit eindeutig festzulegen. Der Erbbauzins beträgt z. B. etwa jährlich 4 % bis 6 % des tatsächlichen Grundstückswertes. Die Höhe des Zinses braucht aber nicht gleichbleibend zu sein.

Allgemein wird aber eine Gleitklausel vereinbart, die eine Anpassung des Erbbauzinses z. B. an die Lebenshaltungskosten vorsieht. Nach der Erbbaurechtsverordnung vom 8.1.1974 (BGBl. I 1974 S. 41) ist die Erhöhung der Erbbauzinsen auf ein vernünftiges Maß begrenzt worden. Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von 3 Jahren seit Vertragsabschluß oder der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden.

### Wann erlischt das Erbbaurecht?

Nach Ablauf der vereinbarten Zeit geht das Eigentum am Haus auf den Grundstückseigentümer über. Der Erbbauberechtigte hat einen Anspruch auf angemessene Entschädigung, die dem aktuellen Verkaufswert entspricht. Die Entschädigung kann aber vertraglich ausgeschlossen werden. Wichtig für Sie ist:

- Setzen Sie die Entschädigung bereits im Vertrag fest und knüpfen Sie diese an einen Index.
- Vereinbaren Sie eine Kaufoption auf das Grundstück.
- Eine Heimfallklausel (vorzeitige Kündigung des Grundstückseigentümers bei Vertragsverstößen) sollte auf schwerwiegende Verstöße begrenzt werden.
- Unterschreiben Sie keine Ankaufsverpflichtung.

# 5

## Ein Blick in das Grundbuch

### Welche Bedeutung hat das Grundbuch?

Eigentümer eines Grundstücks sind Sie erst dann, wenn der Erwerb - notariell beurkundet - im Grundbuch eingetragen ist.

Die **Auflassung** ist in der Juristensprache „die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers“, die bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Partner vor dem Notar erklärt werden muß.

### Unbedenklichkeitsbescheinigung

Vor der Eintragung müssen Sie dem Grundbuchamt diese Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes über die Grunderwerbsteuer vorlegen. Sie wollen ja nicht mit einer eventuellen Steuerschuld des Verkäufers belastet werden.

Die Verzichtserklärung der Gemeinde über das ihr zustehende Vorkaufsrecht braucht beim Grundbuchamt nicht eingereicht zu werden. Bei unbebauten oder bebauten Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde erforderlich.

### Auflassungsvormerkung

Zwischen der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und der Eintragung im Grundbuch vergeht oft längere Zeit. Es ist deshalb zweckmäßig, zur Sicherung Ihres Anspruchs auf Übertragung des Eigentums, eine Auflassungsvormerkung zu Ihren Gunsten im Grundbuch eintragen zu lassen. Später eingetragene Belastungen braucht der Vormerkungsberechtigte nicht gegen sich gelten zu lassen.

Durch eine **Löschungsvormerkung** kann sich ein nachrangiger Gläubiger den Anspruch sichern, nach Tilgung und Löschung vorangehender Hypotheken im Rang aufzurücken.

### Was heißt öffentlicher Glaube?

Das Grundbuch besitzt öffentlichen Glauben. Wenn Sie ein Grundstück erwerben, können Sie darauf vertrauen, daß der Grundbuchinhalt richtig und vollständig ist.

### Wie arbeitet das Grundbuchamt?

Das Amtsgericht führt - in seiner Abteilung Grundbuchamt - über jedes Grundstück des Bezirks ein Verzeichnis. Hierin werden alle das jeweilige Grundstück betreffenden Rechtsvorgänge eingetragen.

Für jedes selbständige Grundstück wird ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt. Es erhält eine laufende Nummer und wird mit anderen Grundbuchblättern des gleichen Bezirks in einem Band zusammengefaßt.

Das Grundbuch selber besteht aus dem Titelblatt, der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und den Abteilungen I, II und III. Während in Abteilung I die eigentumsrechtlichen Einzelheiten vermerkt werden, dient die Abteilung II der Aufnahme aller eintragungsfähigen Belastungen außer den Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, die ausschließlich in Abteilung III dokumentiert werden.

### Das Rangverhältnis

Alle Eintragungen im Grundbuch erfolgen in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge beim Grundbuchamt. Danach richtet sich der Rang, also der wirtschaftliche Wert oder die Sicherheit des Rechts. Sind Rechte in verschiedenen Abteilungen vermerkt, entscheidet das Datum über den Rang des Rechts. Abweichende Rangverhältnisse können vereinbart werden. Sie müssen jedoch aus dem Grundbuch hervorgehen.

### Einsichtsrecht in das Grundbuch

Jedem, der ein berechtigtes Interesse (z. B. Kauf eines Grundstückes) darlegt, ist die Einsicht in das Grundbuch gestattet.

Beim Einblick in das Grundbuch sollten Sie wissen: Was rot unterstrichen ist, gilt als gelöscht. Die tatsächliche Höhe der Schulden geht hieraus nicht hervor. Erst nach vollständiger Tilgung besteht ein Anspruch auf Löschung der Hypothek. Zur Feststellung etwaiger Grundstücksbelastungen (öffentlich-rechtliche Verpflichtungen) sollten Sie auch das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde einsehen.

# 6

## Vor Vertragsabschluß

### Zehn-Punkte-Fragenkatalog

Vor dem Erwerb eines Hauses oder eines Grundstücks sollten Sie den Vertrag genau durchlesen, alle Zweifelsfragen klären, erst dann unterschreiben. Ihre besondere Aufmerksamkeit sollten Sie den nachfolgenden Punkten widmen. Zur Vorbereitung der Eigentumsübertragung sollten Sie folgendes tun:

- Erkundigen Sie sich über den Verkäufer, wenn er Ihnen nicht bekannt ist, insbesondere über seine Zahlungsfähigkeit, seine Kreditwürdigkeit und seine Solidität.
- Klären Sie bei Ihrem Vertragspartner oder bei dem für seinen Sitz zuständigen Gewerbeamt, ob er als Bauträger oder Baubetreuer **gewerbsmäßig** tätig ist. In diesem Falle beachten Sie die Hinweise auf folgender Seite.
- Fordern Sie den Vertragsentwurf an. Wenden Sie sich in dieser Angelegenheit an den Verkäufer (Bauträger/Baubetreuer) oder an den Notar, bei dem der Vertrag später unterzeichnet werden soll.
- Lesen Sie die Urkunden genau durch. Schreiben Sie sich alle Fragen auf, die Sie bei der Beurkundung an den Notar richten wollen. Der Notar ist verpflichtet, Sie über alle Risiken des Vertrages zu belehren und Sicherungsmöglichkeiten vorzuschlagen. Er kann dieser Aufgabe nur gerecht werden, wenn Sie ihm Ihre Wünsche und Vorstellungen darlegen.
- Ein notarieller Kaufvertrag, der unrichtige Angaben über den Kaufpreis enthält, ist in vollem Umfang nichtig.
- Beim Bauträgervertrag sind Baubeschreibung und Baupläne mitzubeurkunden.
- Nach einem ungeschriebenen Gesetz liegt die Wahl des Notars beim Käufer.

- Vertrag genau durchlesen,**
- alle Zweifelsfragen klären,**
- erst dann unterschreiben!**

### 10 Ratschläge vor Vertragsabschluß

- 1 Ist der Verkäufer nach seinen Angaben im Vertragsentwurf als Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen?
- 2 Welche Belastungen, insbesondere Grundschulden und Hypotheken, sind im Grundbuch eingetragen oder werden im Range vor Ihrer künftigen Auflassungsvormerkung noch eingetragen?
- 3 Ist sichergestellt, daß Sie keine Kaufpreiszahlungen leisten müssen, ehe für Sie eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist oder wenigstens eine Notarbestätigung vorliegt, daß einer solchen Eintragung keine Hindernisse im Wege stehen?
- 4 Ist sichergestellt, daß der Verkäufer verpflichtet ist, nach Zahlung des Kaufpreises die Auflassung zu erklären?
- 5 Sind Grundpfandrechte für Gläubiger des Bauträgers eingetragen? Wenn ja, achten Sie darauf, daß auch diese Gläubiger sich zu einer Lastenfreistellung nach Kaufpreiszahlung verpflichten.
- 6 Prüfen Sie, ob Sie mit Hilfe des Verkäufers schon vor Erwerb des Eigentums eine Hypothek oder eine Grundschuld eintragen lassen können, die von Ihren künftigen Gläubigern (Banken, Bausparkassen) als ausreichende Sicherheit angesehen wird. Andernfalls entstehen Ihnen hohe Zwischenfinanzierungskosten oder gar Verzugszinsen.
- 7 Bei Bauvorhaben, die erst im Entstehen sind: Stehen die jeweils fälligen Kaufpreistraten in angemessenem Verhältnis zu Grundstückswert und Baufortschritt? Ist eine genaue Baubeschreibung Grundlage und Bestandteil des Kaufvertrages? Ist der Fertigstellungstermin im Kaufvertrag festgelegt?
- 8 Achten Sie auf die Regelung der Haftung für Baumängel: Ist im Kaufvertrag klargestellt, daß Sie sich letztlich immer an den Bauträger halten können?
- 9 Enthält der Vertrag eine Regelung darüber, wer die Erschließungskosten zu tragen hat?
- 10 Und letztlich: Sieht der Vertrag vor, daß Sie durch Ihre Unterschrift irgendwelche Vollmachten erteilen?

## WICHTIGE VERTRAGSKLAUSELN

### Bau- und Leistungsbeschreibung

- Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Vertrages. Bei Streitigkeiten über den Liefer- und Leistungsumfang ist sie Grundlage für die richterliche Entscheidung. Jeder Anbieter kann die Angaben machen, die er für notwendig erachtet. Ein Vergleich mehrerer Angebote wird für Sie dadurch erschwert, daß ein einheitlicher systematischer Aufbau fehlt. Sie sollten deshalb die Bau- und Leistungsbeschreibung genauestens durchlesen.
- Notieren Sie sich alle Fragen und verlangen Sie Erläuterungen, falls Ihnen Punkte unklar sind.
  - Verlangen Sie möglichst genaue Material-, Mengen- und Qualitätsangaben.
  - Das verwendete Baumaterial sollte genau spezifiziert werden.
  - In Schriftform sollten Sie erhalten: Angaben der DIN-Normen, Details zur Wärme- und Schalldämmung und zur Isolierung sowie eine ausführliche Beschreibung der Ausstattung.
  - Lassen Sie sich die Einheitspreise für Bauteile und einzelne Gewerke nennen.

Klären Sie auch folgende Punkte:

- Mit welchen Materialien werden die Bodenflächen belegt (Teppichboden, Fliesen)?
- Werden die Wandfliesen in den Bädern decken-hoch gefliest (Bordüren, Dekorfliesen)?
- Werden Rolläden im Erd- und Obergeschoß angebracht?
- Werden Innentüren in Edelfurnier oder weißbe-schichtet geliefert?
- Mit welchen Sanitäröbjekten sind die Bade-zimmer ausgestattet (Badewanne in Acryl, Duschkabine, Bidet, wandhängendes WC)?
- Kann das Dachgeschoß ausgebaut werden?
- Kann ein Kachelofen oder offener Kamin ange-schlossen werden?

### Bauzeitenplan

Durch einen Bauzeitenplan werden die gesamten Kosten in möglichst viele Einzelpositionen aufgeteilt. In dem Terminplan sollten in der Senkrechten die einzelnen Kostenarten so weit wie möglich untergliedert werden. In der Waagerechten stehen die Baumonate, in denen die einzelnen Gewerke fertiggestellt sein sollten. Sie behalten dann die Übersicht, ob Ihr Bauvorhaben programmgemäß abläuft und wann die nach und nach zu leistenden Zahlungen fällig werden.

### Angaben über die Wohnflächen

Bei der überschlägigen Ermittlung des angemessenen Kaufpreises werden Sie vom Preis je qm Wohnfläche ausgehen. Die Wohnflächenberechnung ist Bestandteil des Bauantrags. Es gibt im wesentlichen zwei Arten der Berechnung:

- nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BVO). Sie kommt zwingend im öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Anwendung,
- nach der DIN 283, die sich in einigen Punkten von der II. BVO unterscheidet.

Gemeinsam bei beiden Berechnungsmethoden ist, daß Flächen unter Dachschrägen, unter Treppen, im Keller etc.

- mit einer Mindesthöhe von 2 m voll,
- mit einer Höhe von mindestens 1 m und maximal 2 m zur Hälfte und
- mit einer Höhe unter 1 m nicht anzurechnen sind.

### Abzurechnen sind die Grundflächen von

Türnischen, Schornsteinen, freistehend raumhohen Pfeilern, Säulen mit mehr als 0,1 qm Grundfläche, Treppen ab 3 Stufen sowie gedeckte Terrassen und Freisitze.

Bei der Berechnung nach der II. BVO kann die Quadratmeterzahl höher ausfallen, da die zum Wohnraum gehörenden Balkone und Loggien und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume mit 50 % als Wohnfläche gerechnet werden (nach der DIN 283 nur zu 25 %).

### Sonderwünsche

Klären Sie vor Vertragsabschluß wie etwaige Sonderwünsche abgerechnet werden. Der Vertragspartner kann Ihnen ergänzend zur Standardausstattung eine Sonderausstattung zum festen Preisen anbieten. Kennen Sie Ihre Sonderwünsche bereits vor Vertragsabschluß, z.B. hinsichtlich der Bodenbeläge, Sanitäröbjekte oder Innentüren, lassen Sie die Baubeschreibung erweitern und legen Sie die Preise fest. Vereinbaren Sie auf jeden Fall, daß Sonderwünsche zum marktüblichen Preis abzüglich der diesbezüglichen Minderleistungen verrechnet werden.

### Baulasten

Der beurkundende Notar ist verpflichtet, auf das mögliche Bestehen von Baulasten hinzuweisen. Er ist aber nicht verpflichtet, das Baulastenverzeichnis einzusehen. Die Löschung einer Baulast

erfolgt nur, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. In dem Baulastenverzeichnis ist festgelegt, welchen Beschränkungen ein Grundstückseigentümer über die im Grundbuch verankerten Vorschriften hinaus unterliegt.

### Erwerb vom Bauträger

Im Bauträgervertrag verpflichtet sich ein Unternehmen, ein Eigenheim im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu erbauen und das fertige Objekt einschließlich Grundstück dem Käufer zu übereignen. Sie erwerben dann das bebaute Grundstück zum Festpreis vom Bauträger. Gegenüber Behörden und Handwerkern tritt der Bauträger als Bauherr auf. Der Leistungsumfang sollte in der Bau- und Leistungsbeschreibung genau festgelegt werden. Sind z.B. die Erschließungskosten und die Außenanlagen im Festpreis enthalten? Der Käufer ist daran interessiert, Zahlungen nur nach Sicherung des lastenfremden Eigentumserwerbs und der vertragsgemäßen Fertigstellung des Eigenheimes zu leisten. Durch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sollen Ihre Vermögenswerte geschützt werden. Auch wenn Ihr Vertragspartner nicht unter diese Bestimmungen fallen sollte, vergleichen Sie einmal, welche Ratentermine Sie vereinbart haben. Ihr Baugeld darf nur für das jeweilige Projekt verwendet werden.

### Wann darf der Bauträger Geld entgegennehmen?

Der Bauträger darf Vermögenswerte des Erwerbers nur unter folgenden Voraussetzungen entgegennehmen:

1. Der Kaufvertrag muß rechtswirksam sein, also von einem Notar beurkundet sein.
2. Dem Bauträger dürfen keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt sein.
3. Der Anspruch des Erwerbers auf Eigentumsübergang muß sichergestellt sein, und zwar grundsätzlich durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch an vereinbarter Rangstelle (in der Regel an erster Stelle).
4. Im Falle der Belastung des Grundstücks mit einem Globalpfandrecht zugunsten des Finanzierungsinstituts darf der Bauträger Vermögenswerte des Erwerbers erst verwenden, wenn die Freistellung des Vertragsobjektes aus dieser Belastung sichergestellt ist. Sie erfolgt in der Regel durch Abgabe einer Freistellungsverpflichtung des Finanzierungsinstituts. Die Freistellung ist auch für den Fall zu sichern, daß das Bauvorhaben nicht vollendet wird.

5. Die Baugenehmigung muß erteilt sein. Nach der MaBV genügt es, wenn bestätigt worden ist, daß die Baugenehmigung als erteilt gilt oder mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf.

### Wann sind die Raten zu zahlen?

Im Falle des Kaufs in einer frühen Bauphase gelten nachfolgende Zahlungstermine, von denen zu Lasten des Erwerbers nicht abgewichen werden darf:

nach Beginn der Erdarbeiten ..... 30 %;

Vom Rest, der mit 100 % angesetzt wird:

nach Rohbauaufertigstellung ..... 40 %;

Herstellung der Dachflächen und -rinnen ... 8 %;

nach der Rohinstallation

der Heizungsanlagen ..... 3 %;

der Sanitäranlagen ..... 3 %;

der Elektroanlagen ..... 3 %;

Fenstereinbau, einschl. Verglasung ..... 10 %;

Innenputz ohne Beiputz ..... 6 %;

Estrich ..... 3 %;

Fliesenarbeiten im Sanitärbereich ..... 4 %;

nach Bezugsfertigkeit und

Besitzübergabe ..... 12 %;

Fassadenarbeiten ..... 3 %;

nach vollständiger Fertigstellung ..... 3 %.

Es handelt sich um Höchstsätze, die vertraglich auch niedriger vereinbart werden können. Der Bauträger darf entsprechend dem tatsächlichen Bauverlauf aus diesen Einzelraten höchstens sieben Teilbeträge anfordern.

Wenn das Haus im Zeitpunkt des Erwerbs bereits fertiggestellt ist, kann der Bauträger den vollen Kaufpreis nach Vorliegen der Auflassungsvormerkung und der Fertigstellungsverpflichtung verlangen.

### Wirkung einer Fertigstellungsgarantie

Der Bauträger darf den gesamten Kaufpreis ohne die zuvor genannten Sicherungen entgegennehmen, wenn dem Erwerber eine Fertigstellungsgarantie eines wirtschaftlich starken Dritten oder eine selbstschuldnerische unbefristete, unwiderrufliche Bankbürgschaft zur Sicherung etwaiger Rückzahlungsansprüche des Erwerbers ausgehändigt wird. Es ist nicht zulässig, die letzte Rate von 3,5 % mit der vorhergehenden Rate fällig zu stellen, wenn der Bauträger in Höhe von 3,5 % eine Bankbürgschaft beschafft. Der im Vertrag festzulegende Fertigstellungstermin darf nicht zu lange hinausgeschoben werden (§ 10 Nr. 1 AGBG).

# 7

## Das Niedrigenergiehaus

### Senkung des Energiebedarfs nach der Energieeinsparverordnung

Kernpunkt der Verordnung ist die Verbesserung der energetischen Qualität des gesamten Gebäudes, die Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und die Gebäudehülle umfaßt. Die Energiesparverordnung (Verordnung über energiesparendem Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik – EuEV) faßt die Wärmeschutzverordnung von 1995 und die Heizungsanlagenverordnung von 1989 zusammen. Ziel dieser Verordnung ist:

- Senkung des Energiebedarfs neu zu errichtender Gebäude auf einen Niedrigenergiestandard,
- Weiterentwicklung der energiesparrechtlichen Anforderungen im Gebäudebestand,
- Einführung aussagekräftiger Energieausweise im Neubaubereich,
- fakultative Einführung von Energieverbrauchskennwerten im Gebäudebestand,
- damit auch Senkung des Kohlendioxidaustoßes im Gebäudebereich.

Mit der Neuregelung für Neubauten soll der Energiebedarf neuer Gebäude um durchschnittlich 30 % im Verhältnis zu dem Niveau des bislang geltenden Rechts gesenkt werden. Im Bereich der Einfamilienhäuser werden die Anforderungen nur um etwas mehr als 25 % verschärft.

### Was ist ein Niedrigenergiehaus?

Der Heizenergieverbrauch ist bislang hoch. Je nach Gebäudetyp sind das etwa 170 bis 180 kWh/qm. Das bedeutet, daß etwa durchschnittlich 20 bis 25 Liter Heizöl jährlich verbrannt werden, um einen Quadratmeter Wohnraum zu heizen. Der skandinavische und schweizerische Standard liegt etwa bei sieben Liter. Bei unseren Einfamilienhäusern liegt der Jahresdurchschnitt heute bei 18 Liter pro Quadratmeter.

Das Niedrigenergiehaus kommt je nach Ausführung mit bedeutend weniger Brennstoff aus. Hier liegen die Verbrauchswerte bei 7 Liter bis hin zu 5 Litern Heizöl bzw. cbm Erdgas je Quadratmeter Wohnfläche.

### Was ist ein Passivhaus?

Der Niedrighaus-Standard wird zum Teil schon überschritten. Mit einem Verbrauch von 3 Litern pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr werden alternative Energiequellen konsequent ausgenutzt. Das sogenannte Passivhaus verbraucht nur 1 bis 1,5 Liter Heizöl pro Quadratmeter. Das sind die wesentlichen Merkmale, um diesen Standard zu erreichen:

- Passivhäuser sind "supergedämmt" mit extrem niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten für alle Außenbauteile (Dach, Wand, Kellerdecke bzw. Bodenplatte). Die Dämmstoffdicken liegen zwischen 25 und 40 cm und sind wärmebrückenfrei und luftdicht.
- Dreifachverglasungen mit zwei Beschichtungen sorgen für passiv solare Gewinne, welche die Wärmeverluste sogar in den Wintermonaten übersteigen.
- Eine Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung holt 80 % der Wärme aus der verbrauchten Luft zurück und sorgt zugleich für immer frische Luft im ganzen Haus.

Der zusätzliche Heizwärmebedarf für ein Passivhaus beläuft sich auf maximal 15 kWh (m<sup>2</sup>a). Das sind immerhin 90 % weniger als bei einem konventionellen Haus.

### Erforderliche Maßnahmen

Die Energiesparverordnung läßt dem Bauherrn großen Spielraum, um die erforderliche Energieeinsparung zu erreichen. Der Bauherr hat die Wahl, ob er die Senkung des Verbrauchs allein durch bauliche Maßnahmen oder in Kombination mit moderner Heiztechnik, den Einsatz erneuerbarer Energiequellen oder Konzepte zur Wärmerückgewinnung erreichen will.

### Damit die Wärme im Haus bleibt

- Beim Niedrigenergiehaus ist vor allem wichtig:
- sehr guter Wärmeschutz der Außenbauteile;
  - gewissenhafte Ausführung des Wärmeschutzes im Detail;
  - die Verringerung der Lüftungswärmeverluste.

Die Energieeinsparverordnung regelt im einzelnen, wie durch bauseitige Maßnahmen ein nied-

riger Heizenergieverbrauch erreicht werden kann.

### Energiebedarfsausweis

Der Bauherr muß die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei seinem Bauvorhaben nachweisen. Die Wahl der einzusetzenden Baustoffe und ihre Dimensionierung bleibt dem Bauherrn bzw. seinem Architekten überlassen.

#### *Einige Stichworte: k-Wert*

Der Wärmeverlust von Häusern wird mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten  $k$  angegeben. Er gibt an, wie groß die Wärmeleistung ist, die durch einen Quadratmeter Baufläche gelangt. Ausschlaggebend bei der Rechnung ist der Temperaturunterschied zwischen der Innen- und Außenseite einer Hauswand. Gemessen wird die Energie, die durch diese Temperaturunterschiede verloren geht.

Je geringer der  $k$ -Wert ist, desto geringer ist der Wärmeverlust, desto besser ist demnach die Wärmedämmung.

Baustoffe haben bestimmte Eigenschaften, die sich auf die Wärmeverluste eines Gebäudes und seiner Bauteile auswirken. Ein wichtiges Kriterium ist ihr Gewicht im Verhältnis zum Volumen. Dämmstoffe sind sehr leicht und leiten Wärme schlechter als z. B. Beton. Je größer das Raumgewicht, desto geringer sind die Dämmeigenschaften. Wichtig ist auch der Porengehalt der Baustoffe. Je mehr Poren ein Baustoff besitzt, desto besser ist seine Wärmedämmung.

### Heizungsanlage

Bei der Auswahl der Heizungsanlage ist von wesentlicher Bedeutung:

- die Art des Heizkessels, insbesondere die Kesselgröße;
- der feuerungstechnische Wirkungsgrad;
- der Betriebsbereitschaftsverlust;
- das Emissionsverhalten;
- die Regelungseigenschaften und
- der Abgasverlust.

### Der Heizkessel

Für öl- und gasbefeuerte Zentralheizungen bis 400 kW dürfen nur noch Niedertemperatur(NT)-Heizkessel oder Brennwertkessel in Betrieb genommen werden, die mit einem CE-Zeichen und mit einem Begleitpapier, der sog. EG-Konformitätserklärung, die ihren energetischen Stan-

dard beschreibt, versehen sind. Deutsche Heizkessel erfüllen in der Regel bereits heute die Normen der „Europäischen Heizkesselrichtlinie“, die europaweite Anforderungen an Heizkessel stellt.

### Niedertemperatur(NT)-Kessel

Niedertemperaturkessel heißt, der Kessel hält das Heizungswasser automatisch geregelt auf einer Vorlauftemperatur zwischen 40 und maximal 75 Grad. Alte Kessel halten bedeutend heißeres Wasser vor, das meist nicht benötigt wird. Alte Kessel haben in der Regel auch einen niedrigeren Standard in der Wärmedämmung. Zudem sind sie oft deutlich überdimensioniert. Bis etwa 1979/81 wurde ein 100 qm großes Reihenhaus mit einem 40- oder 50-kW-Kessel ausgestattet, heute benötigt ein Einfamilienhaus maximal bis 25 kW Heizleistung.

Wegen des geringen Energieverbrauchs im Niedrigenergiehaus benötigt der Niedrigtemperatur-Kessel nur noch eine Leistung von 6 bis 10 kW.

### Brennwertkessel

Brennwertkessel nutzen die im Abgas enthaltene Wärme. Die Abgase werden soweit gekühlt, daß der im Abgas enthaltene Wasserdampf kondensiert und dadurch zusätzliche Wärme frei wird. Brennwertkessel sind bevorzugt mit Niedertemperaturheizungen zu betreiben. Die Abgassysteme bedürfen der bauaufsichtlichen Zulassung. Feuchtigkeitsunempfindliche Schornsteine oder spezielle Abgasleitungen sind erforderlich.

### Feuerungstechnischer Wirkungsgrad

Die Mindestanforderungen an den feuerungstechnischen Wirkungsgrad ergeben sich durch die Begrenzung der zulässigen Abgasverluste nach der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung (KVO). Die Verordnung enthält auch Grenzwerte für die Emissionen von Ruß bei Ölfeuerungen, Staub bei festen Brennstoffen und Kohlenmonoxid bei Holzfeuerungen.

### Kesselwirkungsgrad

Aber auch im Heizkessel entstehen Wärmeverluste. 100 % Energie abzüglich Abgas- und Strahlungsverluste ergeben den Kesselwirkungsgrad. Er liegt bei alten Kesseln meist um 60 %, bei neuen über 90 %.

# 8

## Fertighäuser und Ausbauhäuser

### Fertighäuser

Vorzüge des Fertighauses sind:

- kurze Bauzeit;
- trockenes Wohnen;
- Heizkostensparnis durch gute Wärmedämmung;
- Angebot zu Festpreisen;
- Musterhaus zur Ansicht;
- beim Erwerb eines schlüsselfertigen Typenhauses genügt meist ein Vertrag.

### Vorplanung

Bei einem Fertighaus müssen Sie vorplanen. Sonderwünsche, die zu Veränderungen an Bauteilen oder am Baukörper führen, können kostspielig werden. Zum anderen ist zu prüfen, ob Ihr Wunschhaus auch nach dem Bebauungsplan auf Ihrem Grundstück errichtet werden kann. Folgende Punkte sind zu klären:

- Kann das Haus auf der bebaubaren Fläche errichtet werden?
- Welche Abstandsflächen zum Nachbarn und zur Straße sind einzuhalten?
- Welche Dachform und Dachneigung sind ggf. vorgeschrieben?
- Welche Auflagen sind bei der Bebauung des Grundstücks zu beachten (Geschoßhöhe, Firstrichtung)?
- Wie weit darf das Kellergeschoß aus dem Erdreich herausgezogen werden (Sockelhöhe)?
- Ist eine Kellergarage zugelassen?

### Die Prüfung des Angebots

#### Festpreisgarantie

Die meisten Anbieter garantieren den Kaufpreis für 12 Monate ab Vertragsabschluß. Festpreise gelten aber nur für die vertraglich vereinbarten Leistungen. Prüfen Sie, ob folgende Positionen im Preis inbegriffen sind:

- Bauantragstellung,
- Genehmigungskosten,

- Ausheben der Baugrube,
- Bauüberwachung,
- Statik,
- Kellerausbau,
- Anlieferung des Hauses einschließlich Montage und Kosten für den Kran,
- Kosten der Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom.

In den Geschäftsbedingungen kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Preiserhöhung vorbehalten sein. Vereinbaren Sie dann ein Rücktrittsrecht für den Fall erheblicher Preissteigerungen (über 5 %).

### Bau- und Leistungsbeschreibung

Aus der Baubeschreibung können Sie entnehmen, welche Leistungen in welcher Qualität zu erbringen sind. Bei wenig detaillierten Ausführungen bestehen Sie auf konkrete Angaben mit genauen Produktbezeichnungen. Einen Kostenvergleich zwischen verschiedenen Angeboten können Sie auch nur dann durchführen, wenn der Lieferungs- und Leistungsumfang einschließlich Ausstattung feststeht. Achten Sie z. B. darauf, ob Bäder in der Basisversion nur bis zur Wandhälfte oder in voller Höhe gefliest werden. Wichtig ist auch, welche Qualität z. B. der Teppichboden in der Basisversion hat. Entscheidend ist vor allem, welches Heizsystem angeboten wird. Bei der Bewertung von Angeboten ist zu berücksichtigen, ob der komplette Kucheneinbau im Festpreis enthalten ist.

Überprüfen Sie vor allem auch die Angaben über die Wohnflächenberechnung, weil es verschiedene Berechnungsmethoden gibt (Vgl. S. 13).

### Bemusterung

Beim Fertighaus wird erst der Vertrag über die Grundausrüstung geschlossen. Einige Monate vor der Einrichtung des Hauses werden Ihnen im Ausstattungszentrum der Firma die Leistungen, die zur Grundausrüstung gehören, einschließlich der lieferbaren Varianten vorgeführt. In der Regel zahlen Sie nach der Bemusterung zum vereinbarten Festpreis einen Aufpreis für die Sonderausstattung. Bei einer Bemusterung vor Vertragsabschluß haben Sie bessere Verhandlungschancen.

### Fertigstellungstermin

Im Vertrag sollte der Baubeginn und der Fertigstellungstermin schriftlich geregelt werden. Hierzu können feste Daten vereinbart werden oder die Termine können an die Erteilung der Baugenehmi-

gung gekoppelt sein. Der Fertigstellungstermin kann nicht durch eine Klausel in den allgemeinen Vertragsbedingungen verschoben werden (BGH, in NJW 1984, 2468).

### Zahlungsmodalitäten

Seriöse Anbieter verlangen keine Vorauszahlungen. Die Zahlungen haben in der Regel in vier Raten zu erfolgen:

1. nach dem Baugesuch (Pauschbetrag oder drei bis fünf Prozent der Bausumme),
2. bei oder nach dem Rohbau (60 bis 80 Prozent der Bausumme),
3. bei oder nach dem Innenausbau sind etwa bis zu 90 Prozent der gesamten Bausumme zu zahlen,
4. bei oder nach der Hausübergabe, Abnahme oder dem Einzug (Restsumme).

Der Bundesgerichtshof hat z. B. folgende Klausel für unwirksam erklärt (BGH, in BauR 1992, 226): „Die Kaufsumme für das Fertighaus sowie zusätzliche Lieferungen und Leistungen wird zu 60 % am zweiten Aufstellungstag fällig, weitere 30 % bei Inbetriebnahme der Heizungsanlage und die restlichen 10 % nach Fertigstellung der vertraglichen Leistungen vor dem Einzug“.

### Gewährleistungsfrist

Übernimmt der Hersteller die Montage des Fertighauses gilt die Gewährleistungsfrist nach der VOB von zwei Jahren nach der Schlüsselübergabe. Nach BGB beträgt die Gewährleistungsfrist 5 Jahre. Der Text der VOB/B muß dem Besteller aber bei Vertragsabschluß ausgehändigt werden.

### Finanzierungsbestätigung

Eine Finanzierungsbestätigung beinhaltet die Zahlungsverpflichtung des Kreditinstituts mit Bürgschaftserklärung zur Sicherstellung des Gesamtpreises. Die Kreditinstitute verlangen hierfür häufig rund 3% der Kreditsumme. Eine einfache Finanzierungsbestätigung oder Abtretungserklärung verursacht hingegen nur minimale Kosten. Überzeugen Sie den Fertighaushersteller, daß eine Bankbürgschaft überflüssig ist.

### Fertighaus-Ausstellungen

Bevor Sie sich für ein bestimmtes Fertighaus entscheiden, besuchen Sie eine der zahlreichen Fertighaus-Ausstellungen. Die Ausstellungen sind meist von 10 bis 17 oder 18 Uhr geöffnet. Ruhetage sind in der Regel Montag oder Freitag. Auch

wenn Sie nicht die Absicht haben, ein Fertighaus zu erwerben, können Ihnen die Musterhäuser auf der Ausstellung Anregungen für die Gestaltung und Ausstattung Ihres Bauvorhabens geben.

### Ausbauhäuser

Einige Fertighausaussteller bieten auch Ausbauhäuser an, die Sie sich in Ausstellungszentren ansehen können. Dem Bauherrn sollen dadurch kostensparende Eigenleistungen ermöglicht werden. Eigenheime in Fertigbauweise werden z. B. mit einer bezugsfertigen Erdgeschoßwohnung und einem zum Selbstbau vorbereiteten Dachgeschoß angeboten.

Die Bauleistungen der Ausbauhäuser umfassen in der Regel die Tragkonstruktion, die Außenwände mit oder ohne Verputz, eingesetzte Fenster und das geschlossene Dach. Als Zusatzleistungen werden auch die Elektro- und Heizungsinstallation angeboten. Der Leistungsumfang ist bei den einzelnen Anbietern verschieden. Achten Sie darauf, ob die Bauantragstellung und die verantwortliche Bauleitung im Angebot enthalten ist.

Es werden auch Rohbauhäuser offeriert. Zu den Bauleistungen gehört hier in der Regel der Rohbau mit Dachstuhl, Unterdach, Dacheindeckung und die Klempnerarbeiten.

### Selbstbauhäuser

Wenn Sie das Haus selbst bauen wollen, stehen Bausätze bzw. Selbstbauhäuser zur Verfügung. Zur Lieferung gehören Bauanleitung, Klärung der Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung sowie Einweisung und Beratung während der Bauzeit. Die Vertragsgestaltung ist komplizierter als beim schlüsselfertigen Haus. Wichtig ist:

- Der Lieferumfang ist vertraglich genau festzulegen.
- Etwaige Reklamationen des Baumaterials sind sofort bei der Lieferung vorzunehmen.
- Rechnen Sie zum Festpreis die noch erforderlichen Material- und Handwerkerleistungen hinzu, um die Gesamtfinanzierung sichern zu können.
- Denken Sie daran, daß ein Selbstbauer etwa ein bis zwei Jahre mit dem Einzug warten muß.
- Halten Sie die Stundensätze für den Baubetreuer vertraglich fest, falls die Anzahl der vereinbarten Baustellenbesuche des Betreuers nicht ausreichen.
- Klären Sie vor Vertragsschluß die Gewährleistungs- und Haftungsfragen.

## Ökologisch bauen

### Was heißt ökologisch bauen?

Ökologisch bauen heißt bauen mit der Natur und nicht gegen sie. Es gelten u. a. folgende Handlungsgrundsätze:

- sparsam und rationell mit Energie und Wasser umgehen;
- umweltfreundliche und gesundheitlich unbedenkliche Baustoffe einsetzen;
- möglichst regenerative und emissionsarme Energieträger verwenden.

Diese zukunftsorientierte Bauweise wird durch eine „Öko-Zulage“ zusätzlich gefördert. Einzelheiten hierzu auf Seite 48.

Ein sogenannter Ökobau ist z. B. ein freistehendes Einfamilienhaus mit Bauerngarten, Fassaden- und Dachbegrünung, Feuchtbioptop, Solarvorbauten, Wärmepumpen, biologischer Abwasserklärung und naturbelassenen Baustoffen. Aber nicht alle Wünsche lassen sich erfüllen.

### Baustoffe

Bei der Auswahl der Baustoffe kann das Umweltzeichen „Blauer Engel“ wesentliche Orientierungshilfen geben. Mit diesem Zeichen werden nach detailliert festgelegten Vergabekriterien Produkte ausgezeichnet, die im Vergleich zu anderen Produkten als besonders umweltfreundlich bezeichnet werden können.

### Wärmepumpen

Die Wärmepumpe holt sich je nach Bauart ihre Wärme aus Luft, Wasser oder Erdreich. Sie arbeitet nach dem gleichen Funktionsprinzip wie ein Kühlschrank. Sie entzieht z. B. der Außenluft Wärme und gibt sie mit erhöhter Temperatur an die Innenräume ab. Eine Wärmepumpe sollte in der Lage sein, mit einer Kilowattstunde mindestens 4 Kilowattstunden Wärmeenergie zu erzeugen.

### Außenluft-Wärmepumpe

Kurzcharakteristik der Wärmepumpe:

- relativ einfacher Einbau;
- durch ihren Einsatz kann der Heizkessel den Sommer über abgeschaltet bleiben;
- nur bis zu 0 Grad Celsius einsetzbar;
- sie liefert etwa 60 bis 70 % des jährlichen Wärmebedarfs.

### Grundwasser-Wärmepumpe

- Sie kann auch bei starkem Frost betrieben werden.
- Es werden zwei Förderbrunnen benötigt, die möglichst weit voneinander entfernt sein sollen (10 bis 15 m);
- im Einzelfall beträchtliche Kosten;
- Genehmigung der Wasseraufsichtsbehörde erforderlich.

Weiter gibt es noch die Luft-Luft-Wärmepumpe und die Erdreich-Wasser-Wärmepumpe (im Erdreich werden in ausreichender Tiefe Rohrschlangen verlegt).

### Solaranlagen

Solaranlagen können eingesetzt werden zur

- Beheizung von Gebäuden;
- Warmwasserbereitung;
- Schwimmbadbeheizung.

Solaranlagen konnten sich bis jetzt noch nicht bei der Gebäudeheizung durchsetzen. Im Winter, wenn viel Energie gebraucht wird, steht die Sonnenenergie am wenigsten zur Verfügung. Die Anlage erfordert etwa die dreifachen Investitionskosten einer konventionellen Heizung und bedarf eines sehr guten Wärmeschutzes des Gebäudes.

Solare Warmwasserbereitungsanlagen sind erprobt und am Markt eingeführt. Neben dem Solar Kollektor ist ein Wärmespeicher, z. B. ein Wassertank, erforderlich. Für eine ganzjährig funktionierende Anlage benötigt man zwei Wärmespeicher und einen Wärmetauscher. Ein 4-Personen-Haus benötigt etwa 8 qm Kollektorfläche. Kollektoren decken im Jahresdurchschnitt etwa 50 % der Warmwasserbereitung.

Die Förderrichtlinien des Bundes über den Einbau von Solarzellen-Anlagen können beim Bundesamt für Wirtschaft, Frankfurter Straße 29-31, 65760 Eschborn, angefordert werden.

# 10

## Preiswert bauen

### Erfahrungen im Ausland

Mit der Eigenheimförderung (vgl. hierzu im Einzelnen S. 44 ff.) werden Haushalte mit mittlerem und unterem Einkommen, die sogenannten Schwellenhaushalte, deutlich stärker gefördert als bisher. Für diese Familien kommt es darauf an, preiswerte Angebote unter Beibehaltung einer guten Wohnqualität zu finden. Daß dies möglich ist, zeigen Erfahrungen im Ausland.

Der Bau- und Wohnstandard in den alten Bundesländern zählt zum höchsten der Welt. Das wirkt sich auf die Baukosten aus. Ein Vergleich mit dem Ausland zeigt, wie sich dies finanziell auswirkt. Wer ein Eigenheim bauen will, muß im Durchschnitt aufbringen:

- in der Bundesrepublik 9 Jahreseinkommen;
- in Großbritannien 5 Jahreseinkommen;
- in Belgien 5 Jahreseinkommen;
- in Frankreich 4 Jahreseinkommen.

Bei uns könnten die Baukosten um bis zu 40% gesenkt werden. Einfache Ausstattungs- und Ausführungsstandards führen nicht zur Beeinträchtigung der Wohnqualität. In einer vergleichenden Analyse mit der Baukostensituation in den Niederlanden ergaben sich folgende kostenmindernde Faktoren:

- Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist um etwa 20 % geringer;
- einfachere Ausstattung für Küche und Bad;
- größerer Anteil vorgefertigter Bauteile (Bundesrepublik 30 bis 40 %; Niederlande 70 bis 80 %);
- einfachere Wand- und Bodenbekleidung;
- Verzicht auf Vollkeller, statt dessen Bau eines ebenerdigen Ersatzbaus.

In den Niederlanden erwerben Bauwillige im Durchschnitt mit 26 Jahren ein Eigenheim, in der Bundesrepublik mit 38 Jahren.

### So läßt sich preiswert bauen:

#### Architektenhonorar

Mangelndem Interesse des Architekten an einer kostensparenden Bauausführung kann man vorbeugen. Das Architektenhonorar wird an sich gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nach den tatsächlichen Herstellungskosten bemessen. Nach der zum 1.1.1996 in Kraft getretenen Änderung der HOAI kann bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart werden, daß das Honorar auf der Grundlage einer nachprüfbaren Ermittlung der **voraussichtlichen** Herstellungskosten nach Kostenberechnungen oder Kostenanschlag ermittelt wird (§ 4a HOAI). Soweit allerdings auf Veranlassung des Bauherrn Mehrleistungen erforderlich werden, sind diese Mehrleistungen zu honorieren.

#### Genauer Kostenplan

Die Gesamtkosten des Hauses sollten in möglichst viele Einzelpositionen aufgeteilt werden. Jede Position wird als selbständige Kostenstelle geführt. Zu kontrollieren ist dann, ob die Ausgaben noch mit den Vorgaben übereinstimmen. Die Gliederung und Benennung aller Baukosten ist in DIN 276 „Kosten im Hochbau“ geregelt. So könnten die anteiligen Kosten des Eigenheimes aussehen:

- Grundstück ..... 25 %;
- Baugrube ..... 3 %;
- Erschließung ..... 6 %;
- Außenanlagen ..... 6 %;
- Keller ..... 7 %;
- Baunebenkosten ..... 13 %;
- Rohbau ..... 20 %;
- Innenausbau ..... 20 %.

Je nach Standort können diese %-Angaben aber – z. T. deutlich – variieren.

#### Finanzierung

Die beiden wichtigsten Gebote für den Eigenheimer:

- soviel Eigenkapital wie möglich mobilisieren;
- so schnell wie möglich das Darlehen tilgen.

Eine Zinssenkung um 1 % verringert die monatliche Belastung um 10 bis 15 %.

#### Bauzeiten-Plan

Im vom Architekten festgelegten Bauzeiten-Plan werden die Termine für Beginn und Ende sämtlicher Baugewerke auf die jeweilige Kalenderwoche

erfaßt. Durch häufige Besuche auf der Baustelle kann geprüft werden, ob der Bauzeiten-Plan eingehalten wird.

### **Gebäudeform**

Ein einfacher Baukörper hat möglichst große zusammenhängende - nicht unterbrochene - Wandflächen, möglichst wenige Mauerecken, Wandvorsprünge, Nischen und Geschoßbrücksprünge. Ein einfacher Baukörper kann die Kosten um 10 bis 20 % beeinflussen.

### **Balkone oder Loggien**

Auf auskragende Balkone sollte verzichtet werden. Leichte Anbauten vor der Fassade sind kostengünstiger. Durch französische Fenster – sie reichen bis zum Boden – kann der gleiche Effekt wie bei Balkonen oder Loggien erzielt werden.

### **Grundriß**

Ein einfacher Grundriß

- erfordert weniger Innenwände;
- ermöglicht einfache Konstruktionen und
- braucht weniger Anschlüsse.

Er läßt ein klares System tragender Bauteile erkennen, zeigt gerade, nicht verwinkelte Flure und Trennwände.

### **Dachform**

Zu den einfachen und kostengünstigen Dachformen gehören Sattel-, Pult- und Mansarddächer. Durch Ausbauten, wie z. B. Gauben, können sich die Kosten des Daches um fast 50 % erhöhen.

### **Unterkellerung**

Der Verzicht auf eine Unterkellerung spart etwa 50 % der Kellerkosten ein – die restlichen 50 % werden für Fundamente und Bodenplatten benötigt. Ansonsten ergeben sich Einsparmöglichkeiten durch Verzicht auf eine außenliegende Kellertreppe, durch Einbau von Kellerfenstern und Lichtschächten aus Fertigbauteilen sowie durch Verzicht auf eine Oberflächenbehandlung (Verputz) von Kellerdecken und Wänden.

### **Elektroinstallation**

Sie wird kostengünstiger, wenn die Anzahl der separaten Stromkreise verringert wird, Doppel- oder Dreifachstecker verwendet werden (sie kosten kaum mehr als Einfachsteckdosen) sowie die erheblichen Preisunterschiede bei Schaltern und Steckdosen beachtet werden.

### **NaBräume**

Die Sanitärräume sind die teuersten Räume eines Hauses und kosten drei- bis fünfmal so viel wie normale Wohnflächen. Bei der Auswahl und Gestaltung der Sanitärräume besteht ein großer Handlungsspielraum. Zu empfehlen ist die Verwendung preiswerter Sanitärobjekte in weißer Farbe. Einfache Ausführungen sind billig und technisch unkompliziert. Aber auch bei einer preiswerten Ausstattung sollten Vorkehrungen für eine spätere Nachrüstung geschaffen werden. Leitungs- und Montagekosten sind zu sparen, wenn nur eine Installationswand zwischen Küche und Bad vorgesehen wird.

### **Verkehrsflächen**

Zu den Verkehrsflächen gehören Dielen, Flure und Vorplätze. Die Baukosten für Verkehrsflächen sind genau so hoch wie die Kosten für Wohnräume. Verkehrsflächen lassen sich einsparen durch Nutzung als Wohnraum, z. B. die EBdielen wird zur Wohndiele erweitert oder die Flurfläche vor dem Kinderzimmer wird zur Spieldiele.

### **Fenster**

Zweischeiben-Isolierverglasungen sind in der Regel wärmetechnisch ausreichend. Industriell gefertigte Fenster werden in gängigen Größen verkauft. Festverglasungen sind bedeutend billiger als bewegliche Fensterflügel. Fensterflügel mit Dreh- oder Kippbeschlag sollten nur dort verwendet werden, wo sie tatsächlich benötigt werden.

### **Außenanlagen**

Vor dem Einzug wird ein befestigter Weg zur Haustür, eine Terrasse und evtl. ein Autoabstellplatz benötigt. Das Herrichten der übrigen Außenanlagen erfolgt in Selbsthilfe.

### **Erdaushub**

Geschicktes Lagern des Aushubs sorgt dafür, daß wenig Erde bewegt werden muß. Grabarbeiten für Leitungen und Fundamente sollten vor Beginn der gärtnerischen Arbeiten abgeschlossen sein.

### **Garage**

Im Bereich der Außenanlage bietet ein Stellplatz (Carport) das größte Einsparpotential.

# 11

## Kosten, Gebühren, Honorare

Kostenaufstellung		€	€
<b>1. Grundstückswert</b>	_____ m <sup>2</sup> x _____ €/m <sup>2</sup> ..... <i>(Ausk. d. Gutachterausschusses der Gemeinde)</i>	=	_____
<b>2. Erwerbskosten</b>	Notargebühren..... <i>(1 bis 1,5 % des Geschäftswertes)</i>	=	_____
	Gerichtskosten .....	=	_____
	Maklerprovision .....	=	_____
	<i>(4 bis 6 % des Kaufpreises)</i>		
	Grundwerbsteuer .....	=	_____
	<i>(3,5 % des Kaufpreises u. der Nebenleistungen)</i>		
	Vermessungskosten .....	=	_____
	<i>(nach qm-Satz + Arbeitsleistung)</i>		
<b>3. Erschließungs- kosten</b>	Herrichten des Grundstücks..... <i>(Ermittlung nur im Einzelfall möglich)</i>	=	_____
	Kosten für öffentliche.....	=	_____
	und nicht öffentliche.....	=	_____
	Ver- und Entsorgungsanlagen <i>(vom Hausanschluß bis zum öffentlichen Netz)</i>		
<b>4. Kosten des Gebäudes</b>	.....	=	_____
<b>5. Kosten der Außenanlagen</b>	<i>(8 bis 10 % der Gesamtkosten)</i> .....	=	_____
<b>6. Baunebenkosten</b>	Architektenhonorar..... <i>(etwa 15 bis 18 % der gesamten Baukosten)</i>	=	_____
	Statikerhonorar.....	=	_____
	Honorar für Fachingenieure.....	=	_____
	Baugenehmigungskosten .....	=	_____
	Kosten für Statikprüfung.....	=	_____
	Geldbeschaffungskosten.....	=	_____
	Notar, Grundbuch.....	=	_____
	Zinskosten, Zwischenfinanzierung.....	=	_____
<b>Gesamtkosten</b>	.....	=	=====

## MAKLERPROVISION

### Wann hat der Makler Anspruch auf Provision?

Wenn Sie sich an einen Makler wenden, um ein geeignetes Objekt suchen zu lassen, hat dieser einen Anspruch auf die Maklerprovision, wenn vier Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Sie haben schriftlich oder mündlich einen Maklervertrag geschlossen. Der Maklervertrag ist im Bürgerlichen Gesetzbuch in einem besonderen Abschnitt geregelt (§§ 652 ff.).
2. Durch die Tätigkeit des Maklers ist auch tatsächlich ein rechtsverbindlicher Vertrag über den Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung zustande gekommen.
3. Der Makler war bei der Vermittlung oder auch nur beim Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages tätig. Nachweis oder Vermittlung sind gleichgestellt.
4. Zwischen Vertragsabschluß und Nachweis bzw. Vermittlung muß ein ursächlicher Zusammenhang bestehen.

Ein erster Hinweis auf die Qualifikation eines Maklers ist die Zugehörigkeit zu Berufsverbänden wie RDM (= Ring Deutscher Makler) oder VDM (= Verband Deutscher Makler). Professionell arbeitet ein Makler, wenn er für sein Angebot ein ordentliches Exposé erstellt. Hierzu gehört ein persönliches Anschreiben, eine genaue Objektbeschreibung, Preis, Grundrißskizzen und Lageplan, die allgemeinen Geschäftsbedingungen, zumeist auch Fotos. Makler haften in der Regel für die im Exposé gemachten Angaben (Prospekthaftung). Für unaufgefordert zugesandte Angebote kann der Makler kein Honorar fordern. Der Maklervertrag ist formfrei, kann auch mündlich abgeschlossen werden, ein stillschweigender Abschluß ist ebenfalls möglich.

Die nachweisende Tätigkeit des Maklers ist erfüllt, wenn der Käufer durch den Makler Kenntnis von der Vertragsmöglichkeit erhält. In der Praxis kommt ein Maklervertrag in der Regel zustande, wenn der Makler dem Interessenten unter Mitteilung seiner Bedingungen und seiner Provisionsforderung die Möglichkeit zum Vertragsabschluß bietet.

Die Tätigkeit des Maklers muß geeignet sein, den Vertragsabschluß herbeizuführen. Die Mitverursachung genügt. Der Provisionsanspruch ist fällig,

sobald der Vertrag infolge der Tätigkeit des Maklers rechtsgültig zustande gekommen ist.

### Einfacher Auftrag oder Alleinauftrag

Bei Abschluß des Vertrages müssen Sie sich entscheiden, ob Sie einen gewöhnlichen Maklerauftrag oder einen Alleinauftrag erteilen wollen. Bei einem normalen Maklerauftrag ist der Makler nur berechtigt, aber nicht verpflichtet, das Objekt anzubieten. Unter den oben genannten Voraussetzungen wird seine Provision fällig. Auf der anderen Seite können Sie aber mehrere Makler gleichzeitig beauftragen.

Bei einem Alleinauftrag muß der Makler tätig werden. Sie sind aber an den alleinbeauftragten Makler gebunden. Schließen Sie den Vertrag über einen anderen Makler ab, hat der alleinbeauftragte Makler trotzdem einen Anspruch auf Provision.

### Wie hoch ist die Maklerprovision?

Die Höhe der Maklerprovision kann frei vereinbart werden. Ist keine ausdrückliche Vereinbarung hierüber getroffen, steht dem Makler die ortsübliche Gebühr zu. Die Maklerprovision trägt in vielen Bundesländern der Käufer; oft wird sie aber zwischen Verkäufer und Käufer geteilt.

Die Provisionssätze weisen starke Unterschiede auf; sie bewegen sich etwa in folgendem Rahmen: Beim Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung beträgt die Provision zwischen 3 und 6 % der Kaufsumme. Hinzu kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer. Die Richtsätze werden von den örtlichen Maklerverbänden bekanntgegeben.

Der Makler ist nicht berechtigt, Schreibgebühren oder Auslagererstattung zu fordern. Vorschüsse dürfen nicht vereinbart werden.

### In welchen Fällen brauchen Sie keine Provision zu zahlen?

Wenn Sie über einen Makler eine Wohnung mieten, brauchen Sie keine Maklerprovision zu zahlen, wenn:

- der Wohnungsvermittler selbst Eigentümer, Vermieter oder Verwalter ist (§ 2 Wohnungvermittlungsgesetz);
- die Vermittlungsgebühr nicht in einem Vielfachen der Nettomiete oder in einem Bruchteil angegeben wird;
- das Mietverhältnis nur verlängert, fortgesetzt oder erneuert wird.

## NOTARGEBÜHREN

Wenn Sie ein bebautes oder unbebautes Grundstück erwerben, belasten oder veräußern, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Der Notar ist im Gegensatz zum Anwalt niemals Vertreter einer Partei, sondern Betreuer aller Beteiligten. Der Notar muß seine Kosten ausschließlich nach der Kostenordnung berechnen. Jede abweichende Vereinbarung über die Höhe der Kosten nach oben oder unten ist ihm untersagt.

Die Kosten setzen sich zusammen aus den Beurkundungsgebühren und den Eintragungsgebühren des Grundbuchamtes.

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem Kaufpreis und dem Umfang der Kaufurkunde, bei der Eintragung von Grundpfandrechten nach dem Sicherungswert, z. B. der Grundschuldhöhe.

### Beispiele aus der Kostenordnung\*

Die Kostenordnung geht von vollen Gebühren aus. Die Beurkundungsgebühren werden nach dem in Zehnteln angegebenen Wert einzelner Rechtsvorfälle an Hand der Kostentabelle ermittelt. Eine volle Gebühr sind demnach  $\frac{10}{10}$ . Für die einzelnen Geschäftsvorfälle sind folgende Gebühren zu zahlen:

Grundstückskaufvertrag (Normalfall) .....  $\frac{20}{10}$   
 Mitbeurkundete Auflassung ..... –  
 Getrennte Beurkundung

Kaufangebot .....  $\frac{15}{10}$   
 Annahme des Angebots .....  $\frac{5}{10}$   
 mit der Annahme beurkundete Auflassung –  
     Gesonderte beurkundete Auflassung .....  $\frac{5}{10}$   
     Vollzugsgebühr (der Notar holt Genehmigungen und Beschreibungen ein) .....  $\frac{5}{10}$   
 (Wenn eine Partei die Genehmigung selbst einholt, entfallen diese Kosten)

Auflassungsvormerkung .....  $\frac{5}{10}$   
 Hypotheken- und Grundschuldbestellung .....  $\frac{10}{10}$   
 Beurkundung einer Vollmacht .....  $\frac{5}{10}$   
 Beglaubigung einer Unterschrift .....  $\frac{5}{20}$   
 Löschung von Hypotheken/Grundschulden .....  $\frac{5}{10}$   
 Sonstige Amtshandlungen

Einsicht des Grundbuchs .....  $\frac{5}{10}$   
 Kündigung einer Hypothek .....  $\frac{10}{10}$   
     Einholung des Negativattests .....  $\frac{1}{10}$

\* Kostenordnung zuletzt geändert am 19.4.2001/BGBl. I S. 623; Gesetz zur Umstellung auf Euro (BGBl. I S. 751 vom 27.4.2001)

Überwachung des Eigentumswechsels, wobei der Geschäftswert 20 % des Kaufpreises beträgt .....  $\frac{5}{10}$   
 Anzeige der Fälligkeit des Kaufpreises, wobei der Wert zwischen 10 und 50 % des Kaufpreises liegt .....  $\frac{5}{10}$

Hinzu kommen gemäß § 136 KStO Schreibauslagen, Porto und die gesetzliche Mehrwertsteuer.

### Eintragungsgebühren des Grundbuchamtes\*

Grundstückskaufvertrag .....  $\frac{10}{10}$   
 – bei Ehegatten oder Abkömmlingen des eingetragenen Eigentümers .....  $\frac{5}{10}$   
 Vollzugsgebühr .....  $\frac{5}{10}$   
 Auflassungsvormerkung .....  $\frac{5}{10}$   
 – für die Eintragung .....  $\frac{5}{10}$   
 – für die Löschung .....  $\frac{5}{20}$   
 Hypotheken-Grundschuldbestellung .....  $\frac{10}{10}$   
 Löschung von Hypotheken/Grundschulden .....  $\frac{5}{10}$

### Auszug aus der Kostentabelle\*

Die Beurkundungsgebühren betragen:

Geschäftswert bis zu	$\frac{20}{10}$	$\frac{10}{10}$	$\frac{5}{10}$	$\frac{5}{20}$
€	€	€	€	€
5.000	84	42	21,0	10,50
14.000	120	60	30,0	15,00
50.000	264	132	66,0	33,00
100.000	414	207	103,5	51,75
150.000	564	282	141,0	70,50
200.000	714	357	178,5	89,25
250.000	864	432	216,0	108,00
300.000	1 014	507	253,5	126,75

Die Gebühr erhöht sich bei einem			
Geschäftswert bis zu	für jeden angefangenen Betrag von weiteren	um	
€	€	€	€
5.000		1.000	8
50.000		3.000	6
5.000.000		10.000	15

### Beispiel:

Der Kaufpreis beträgt 200 000 €.

Beurkundung des Kaufvertrages bei gleichzeitiger Auflassung und Bewilligung der Auflassungsvormerkung .....  $\frac{20}{10}$  = 714 €  
 Auflassungsvormerkung .....  $\frac{5}{10}$  = 178,5 €  
 Vollzugsgebühr .....  $\frac{5}{10}$  = 178,5 €

Die Gesamtkosten für die Beurkundung und die Eintragung hat üblicherweise der Käufer zu tragen.

## GRUNDERWERBSTEUER

### In welchen Fällen wird die Grunderwerbsteuer erhoben?

Für den Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstücks haben Sie die einmalig fällig werdende Grunderwerbsteuer zu zahlen. Grunderwerbsteuerpflichtig ist auch der Erwerb in der Zwangsversteigerung sowie der Erwerb oder die Begründung eines Erbbaurechts oder der Tausch von Grundstücken.

### Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer?

Die Grunderwerbsteuer beträgt ab 1.1.1997 3,5 Prozent des Wertes der Gegenleistung.

Hierzu gehören insbesondere der Kaufpreis, übernommene Belastungen, vorbehaltene Nutzungen (z. B. Wohnrecht), sonstige Leistungen (z. B. Vermessungskosten, Aufpreis für Sonderleistungen). Wenn Sie zunächst nur das Grundstück kaufen und es danach bebauen, haben Sie nur die Grunderwerbsteuer für das Grundstück zu zahlen.

Bei Bauherren- und Erwerbermodellen ist für den Umfang der Gegenleistung maßgebend, in welchem Zustand das Erwerbsobjekt zum Gegenstand des Vertrages gemacht worden ist. Getrennte Verträge besagen noch nicht, daß von dem Erwerb eines unbebauten Grundstückes auszugehen ist. Die volle Grunderwerbsteuer für Grundstück und Gebäude ist auch dann zu zahlen, wenn sich der Verkäufer in einem Vertrag verpflichtet, ein Grundstück zu veräußern und in einem weiteren Vertrag die werkvertragliche Herstellungspflicht übernimmt. Nach den zahlreichen Urteilen des Bundesfinanzhofs enden alle grunderwerbsteuersparenden Vertragsgestaltungen mit dieser Auslegung. Ist die Veräußerung des Grundstücks nicht ohne Übernahme der Gebäudeherstellungspflicht vereinbart, ist die Grunderwerbsteuer aus der Gegenleistung für das bebaute Grundstück entstanden (BFH, Urt. v. 25.7.79 - BStBl. 80 II S. 11).

### Wann sind Sie von der Grunderwerbsteuer befreit?

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz 1983 sind zahlreiche Steuerbefreiungen entfallen. Befreit sind Sie im wesentlichen nur noch in folgenden Fällen:

- Erwerb bis zu Anschaffungskosten pro Objekt und pro Erwerber von 2560 €. Bei gemein-

samem Erwerb durch Ehegatten verdoppelt sich die Bagatellgrenze.

- Erwerb eines Grundstücks durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind. In gerader Linie verwandt sind die Eltern und Großeltern mit den Kindern und Enkelkindern. Uneheliche Kinder sind auch mit dem Vater in gerader Linie verwandt. Hierzu rechnen auch Adoptivkinder und Stiefkinder. Geschwister sind dagegen nicht in gerader Linie miteinander verwandt.
- Erwerb durch Ehegatten von Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind (z. B. sogenannte Schwiegerkinder). Die Ehegatten der Kinder und Stiefkinder werden den Verwandten in gerader Linie gleichgestellt. Auf den Güterstand kommt es nicht an. Die Ehe muß im Zeitpunkt der Veräußerung noch bestehen.
- Erwerb eines Grundstücks durch Erbschaft. Erblasser und Erbe müssen nicht miteinander verwandt sein.
- Erwerb eines Grundstücks durch Schenkung unter Lebenden. Ein Verwandtschaftsverhältnis braucht nicht zu bestehen. Ist mit der Schenkung eine Auflage verbunden oder eine Gegenleistung vereinbart – eine sogenannte „gemischte Schenkung“ – fällt insoweit Grunderwerbsteuer an. Beispiel: Die auf dem Grundstück lastende Hypothek wird mit übernommen. Das gilt jedoch nicht für Verwandte in gerader Linie und deren Ehegatten.
- Erwerb unter Ehegatten, von Ehefrau auf Ehemann bzw. umgekehrt von Ehemann auf Ehefrau. Im Zeitpunkt des Erwerbs muß die Ehe noch bestehen.
- Übertragung durch den geschiedenen Ehegatten im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung.
- Erwerb bei Flurbereinigung und Umliegung.
- Erwerb eines zum Nachlaß gehörenden Grundstücks durch Miterben zur Teilung des Nachlasses. Den Miterben stehen deren Ehegatten gleich.

### Wann ist die Grunderwerbsteuer fällig?

Die Steuerpflicht wird in der Regel mit dem Abschluß des notariellen Kaufvertrags bzw. mit dem Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren ausgelöst. Innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Grunderwerbsteuerbescheids ist der Betrag fällig. Den Finanzämtern sind alle beurkundeten grunderwerbsteuerlichen Vorgänge von Gerichten und Notaren binnen zwei Wochen mitzuteilen.

## ARCHITEKTENHONORAR

Die Höhe des Architektenhonorars richtet sich nach der Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI). Es besteht kein Formzwang für den Abschluß des Architektenvertrages. Die Architektenverbände empfehlen, einen schriftlichen Architektenvertrag abzuschließen. Es gibt hierfür sehr brauchbare Musterverträge.

### Wonach richtet sich das Honorar?

Das Honorar für Grundleistungen bei Gebäuden, Freianlagen und Innenräumen richtet sich

- nach den anrechenbaren Kosten des Objekts;
- nach der Honorarzone, der das Objekt angehört;
- bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten nach der Honorartafel.

### „Anrechenbare Kosten des Objekts“

sind alle Aufwendungen, die das Gebäude selbst betreffen. Grundlage für das Honorar sind die Preise für Handwerkerleistungen und Material ohne Mehrwertsteuer. Dafür darf der Architekt seinem Honorar die Mehrwertsteuer zurechnen. Der Architekt kann natürlich die Kosten erst dann exakt berechnen, wenn die Angebote der Unternehmen vorliegen. Jeder Bauherr kann zumindest überschlägig ermitteln, welche monatliche Belastung er tragen kann. Daraus kann er ableiten, in welcher Höhe er Baukredite aufnehmen kann und bis zu welchen Baukosten er insgesamt gehen kann. Sie haben es als Bauherr auch in gewissem Umfang selbst in der Hand, die Baukosten gering zu halten. Nach Ansicht der Architekten entstehen die meisten Mehrkosten als Folge von Änderungswünschen während der Bauzeit. Eine Kostenkontrolle während der Bauzeit wirkt sich auf die spätere Endabrechnung aus.

### Honorarzonen

Die HOAI definiert fünf Honorarzonen. Für Bauherren von Ein- und Zweifamilienhäusern sind – je nach Aufwand – die Honorarzonen III oder IV vorgesehen. Da das Honorar in der Zone IV höher ist, kann der Bauherr daran interessiert sein, mit dem Architekten eine Abrechnung des Honorars nach Zone III zu vereinbaren.

#### Honorarzone III

Wohnhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung.

#### Honorarzone IV

Wohnhäuser mit überdurchschnittlichen Anforderungen, zum Beispiel Terrassen- und Hügelhäuser und planungsaufwendige Einfamilienhäuser mit entsprechendem Ausbau.

## Honorartafel

Nach der Ermittlung der „anrechenbaren Kosten“ und der Vereinbarung über die Honorarzone kann das Honorar aus der HOAI (§ 16) abgelesen werden. Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die Grundleistungen bei Gebäuden ergeben sich aus der Honorartafel. Die Sätze für Zwischenstufen sind durch Interpolation zu ermitteln. Der Architekt kann das gesamte Honorar nur fordern, wenn er alle neun in der HOAI aufgeführten Leistungsphasen erbringt. Der Bauherr muß nicht alle Leistungen in Anspruch nehmen.

Die Höhe des Honorars ergibt sich zwar aus der Honorartafel. In der Honorartafel werden aber die Baukosten ab 51 120 € bis zu einer Million nur jeweils alle 51 120 € ausgeworfen. Honorare für Objekte mit dazwischenliegenden anrechenbaren Kosten sind durch Interpolation zu ermitteln (§ 5a HOAI).

### Leistungsphasen

Für jede einzelne Phase sind Honoraranteile in Prozentsätzen ausgewiesen, die wie folgt zu vergüten sind:

#### Planungsphase

Phase 1	Grundlagenermittlung	3 %
Phase 2	Vorplanung	7 %
Phase 3	Entwurfsplanung	11 %
Phase 4	Genehmigungsplanung	6 %

#### Ausführungsphase

Phase 5	Ausführungsplanung	25 %
---------	--------------------	------

(Vollständige zeichnerische Darstellung des Gebäudes mit allen für die Bauausführung notwendigen Einzelangaben)

Phase 6	Vorbereitung der Vergabe	10 %
Phase 7	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
Phase 8	Objektüberwachung	31 %

#### Tätigkeit nach Fertigstellung

Phase 9	Betreuung/Dokumentation	3 %
---------	-------------------------	-----

### Statikerhonorar

Auch der Statiker berechnet sein Honorar nach der HOAI. Der Umfang der anrechenbaren Kosten ist beim Statiker weitaus geringer als beim Architekt.

ten. Außerdem liegen seine Leistungen in der Regel in den Zonen I oder II.

### LAUFENDE KOSTEN

Neben den einmalig zu zahlenden Kosten für den Makler, den Notar und für die Grunderwerbsteuer sind laufend die Zahlungen für Zinsen und Tilgung zu erbringen. Daneben sind vierteljährlich auch die Grundbesitzabgaben zu zahlen. Sie werden jeweils zu einem Viertel des Jahresbetrages am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. des Jahres fällig.

### Grundbesitzabgaben

Die Gemeinde erläßt in der Regel einen Grundbesitzabgaben-Bescheid, der folgende Abgaben umfaßt:

- Grundsteuer;
- Abwassergebühr für Schmutzwasser;
- Abwassergebühr für Niederschlagswasser;
- Abfallbeseitigungsgebühr;
- Gebühr für die Reinigung der Straße.

Die Gebühren richten sich in der Regel nach dem Verbrauch. Anders liegt dies bei der Festsetzung der Grundsteuer, die vom Hebesatz abhängig ist.

### Grundsteuer

Die Gemeinden erheben die Grundsteuer unabhängig davon, ob das Grundstück bebaut ist oder nicht. Berechnungsgrundlage ist der Einheitswert, von dem mit Hilfe einer Steuermeßzahl ein Steuermeßbetrag abgeleitet wird.

Die Steuermeßzahlen betragen z. B. für:

- Einfamilienhäuser für die ersten  
 38 350 € des Einheitswertes .... 2,6 Promille
- für den Rest des Einheitswertes . 3,5 Promille
- Zweifamilienhäuser ..... 3,1 Promille

In den neuen Bundesländern werden wegen der deutlich niedrigeren Einheitswerte von 1935 je nach Gebäudeart und Gemeindegruppe zwischen 5 und 10 Promille erhoben. Die Grundsteuer wird in einem vereinfachten Verfahren berechnet.

Der Hebesatz wird von den einzelnen Gemeinden in unterschiedlicher Höhe festgesetzt. Häufig beträgt 400 v.H. Die Grundsteuer beträgt dann das Vierfache des Steuermeßbetrages.

*Beispiel:*

Einheitswert (30 000 €) x Steuermeßzahl (2,6 v. T.) = Steuermeßbetrag (78 €);

Steuermeßbetrag (78 €) x Hebesatz (400 v. H.) = jährliche Grundsteuer (312 €).

### Versicherungen während der Bauzeit

#### Bauleistungsversicherung des Bauherrn

Als Bauherr tragen Sie die Gefahr für Schäden an den Bauleistungen durch höhere Gewalt, unabwendbare Ereignisse und aus unbekanntem Eigenschaft von Grund und Boden. Für die Ersatzleistung kommt es auf ein Verschulden nicht an.

Die Bauleistungsversicherung – auch Bauwesenversicherung genannt – bietet Versicherungsschutz für Schäden am Bau, die durch unvorhergesehene Ereignisse (höhere Gewalt, Elementarereignisse, ungewöhnliche Witterungseinflüsse) entstehen. Es werden alle Kosten übernommen, um die beschädigte oder zerstörte Bauleistung nochmals auszuführen. Die Versicherung beginnt mit Baubeginn und endet mit dem Einzug bzw. der Fertigstellung.

Versicherungssumme ist die veranschlagte Summe aller Bauleistungen für den Roh- und Ausbau ohne Grundstückskosten und Erschließung.

Die Versicherung schließt in der Regel der Bauherr ab. Gleichzeitig gelten die an dem Bauvorhaben beteiligten Bauunternehmer als mitversichert, nicht dagegen Architekten und Sonderfachleute. Es ist üblich, daß die Bauunternehmer auch einen Anteil der Prämienbelastung des Bauherrn übernehmen.

#### Bauherren-Haftpflichtversicherung

Diese Versicherung nimmt Ihnen die Haftpflichtrisiken ab, denen Sie als Bauherr ausgesetzt sind (z. B. Verkehrssicherungspflicht, Überwachungspflicht). Versichert sind Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die Dritten zugefügt werden. Dem Bauherren werden nicht nur die Schadenersatzleistungen abgenommen, der Versicherer übernimmt auch die Abwehr unbegründeter Ansprüche. In vielen Fällen ist nicht eindeutig feststellbar, wer für den am Bau entstandenen Schaden haftet. Bauherr, Architekt und Unternehmer schieben sich gegenseitig die Verantwortung zu. Sie können dann als Gesamtschuldner haften. Unabhängig vom internen Schadensausgleich steht es dem Geschädigten frei, an welchen der Gesamtschuldner er sich halten will. Die Versicherung endet mit dem Abschluß der Bauarbeiten. Wählen Sie eine Deckungssumme von 1 Million für Personenschäden und 260 000 € für Sachschäden.

# 12

## Die Baufinanzierung

### Faustregeln

Eine Faustregel, die allerdings stark von den persönlichen Verhältnissen abhing, besagte einst über die Finanzierung eines Bauvorhabens:

Je ein Drittel

- Eigenkapital,
- I. Hypothek,
- Bauspargeld.

Heute sind durch ausgeklügelte Finanzierungsformen auch Finanzierungen mit weniger Eigenkapital möglich, aber nicht immer empfehlenswert. Können Sie etwa 20 bis 25 % des Bau- oder Kaufpreises als Eigenkapital vorweisen, dürfte die restliche Finanzierung – je nach persönlichem Einkommen – durch Banken und Bausparkassen meist kein Problem sein. Aber bedenken Sie: Je niedriger das Eigenkapital, desto höher die monatliche Belastung.

### EIGENKAPITAL

Die Berechnung des Eigenkapitals ist Grundlage für jeden Kredit, den Sie sich als Bauherr oder Erwerber wahrscheinlich leisten können. Die Höhe des aufzunehmenden Hypothekendarlehens hängt aber entscheidend von Ihren monatlichen Einkünften ab. Für jeden Hunderteuroschein, den Sie erübrigen können, geben Ihnen die Kreditinstitute – bei 6 % Zinsen und 1 % Tilgung – einen Kredit von rund 15 000 €.

### Sie packen selbst mit an

Durch bauliche Eigenleistung können Sie Kosten sparen. Aber rechnen Sie nicht mit einer zu hohen Ersparnis. Zu empfehlen ist:

- hierfür nicht mehr als 5 bis 10 % der Baukosten anzusetzen; das würde zwischen 1 000 und 2 500 Arbeitsstunden bedeuten;
- sich auf Arbeiten zu konzentrieren, für die die handwerklichen Fähigkeiten ausreichen; hierzu gehören im wesentlichen: die Anlegung der

Außenanlagen, Malerarbeiten, Baureinigung, Isolierputz, Drainage.

Zu den Selbsthilfearbeiten gehören die Arbeitsleistungen, die der Bauherr, seine Angehörigen oder Dritte – unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit – zur Durchführung des Bauvorhabens erbringen. Die Selbsthilfe ist mit dem Betrag anzusetzen, der für eine entsprechende Unternehmensleistung aufzubringen wäre.

Der Versicherungsschutz bei der baulichen Selbsthilfe ist beitragspflichtig und muß bei der jeweiligen Bauberufsgenossenschaft beantragt werden.

### Sie können Ihre Rente kapitalisieren lassen

Zur Eigenleistung zählt auch – neben dem Eigenkapital – der Betrag, den sich ein Bauherr anstelle seiner bisherigen monatlichen Rente kapitalisieren läßt. Die Abfindung gilt nur für die Grundrente.

Die Kapitalabfindung ist zweckgebunden, u. a. für den Bau oder Erwerb eines Wohngebäudes.

Schwerbeschädigte, die mindestens 21 Jahre alt sind, aber das 55. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (in Ausnahmefällen bis zu 60 Jahren), Kriegerwitwen sowie Ehegatten Verschollener können ihre Grundrente nach dem Bundesversorgungsgesetz zum Bau eines Einfamilienheimes kapitalisieren lassen. Die Ausgleichsrente und das Kindergeld können jedoch nicht im voraus ausgezahlt werden. Die Höhe der Kapitalabfindung ist auf die dem Rentenberechtigten für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren zustehende Rente beschränkt. Die Kapitalabfindung ist beim zuständigen Versorgungsamt zu beantragen.

Die Abfindung beträgt das Neunfache des der Kapitalabfindung zugrunde liegenden Jahresbetrages. Nach Ablauf von 10 Jahren wird die Grundrente wieder gezahlt. Nach dem jährlich geänderten Gesetz über die Anpassung der Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz läßt sich die Kapitalabfindung leicht errechnen.

### Unfallrenten

Die Kapitalabfindung von Renten nach dem Unfallversicherungs-Neuregelungsgesetz umfaßt ausschließlich die Verletztenrente, nicht die Kinderzulagen. Hier werden 50 % der für einen Zeitraum von zehn Jahren zustehenden Rente abgefunden; es werden neun Halbjahresbeiträge ausgezahlt.

Dauerrenten von 30 % und mehr werden nur abgefunden, wenn der Wegfall oder die Herabsetzung der Rente nicht zu erwarten ist.

## HYPOTHEKENDARLEHEN

Zur Finanzierung Ihres Familienheimes brauchen Sie in der Regel Gelder, die langfristig getilgt werden können. Denn nur die lange Laufzeit erlaubt es einem Normalverdiener, die Finanzierung eines Hauses überhaupt durchführen zu können. Das Hypothekendarlehen ist zunächst im erststelligen Beleihungsraum abzusichern. Mit einem Hypothekendarlehen können Sie demnach nicht den vollen Kaufpreis Ihres Hauses finanzieren.

### Beleihungsgrenzen

Die Kreditinstitute beleihen Ihren Grundbesitz nur bis zu einer bestimmten Grenze. Mit erststelligen Hypotheken können in der Regel 40 bis 50 % der Gesamtkosten (= Bau- und Grundstückskosten) des Familienheimes finanziert werden. Darüber hinaus gibt es heute aber auch Möglichkeiten, die erststellige Hypothek über diese Grenzen auf einen höheren Prozentsatz der Gesamtkosten zu erstrecken (zum Teil bis zu 70 % und darüber). Die Hypothekeninstitute arbeiten dabei häufig im Innenverhältnis im Verbund mit anderen Partnern. Je nach Kreditinstitut kann die Beleihungsgrenze bei 60 bis 80 % des Beleihungswertes liegen. Diese Prozentsätze ergeben sich aus dem Gesetz und den internen Beleihungsgrundsätzen der Kreditinstitute. Ein Darlehen innerhalb von 60 % des Beleihungswertes wird als I. oder I a-Hypothek bezeichnet.

### Dingliche Sicherung der Hypothek

Die I. Hypothek wird durch Eintragung eines erstrangigen Grundpfandrechts in das Grundbuch dinglich gesichert. Damit ist bei einer Zwangsvollstreckung zuerst die Forderung des Kreditgebers zu befriedigen. Früher wurden die Baudarlehen durch Hypotheken abgesichert, heute werden Grundschulden verwendet.

### Was unterscheidet die Hypothek von der Grundschuld?

Bei einer Hypothek hat der Gläubiger eine persönliche Forderung gegen den Schuldner, die durch die Haftung des Grundstücks gesichert ist. Die Hypothek setzt das Bestehen einer Forderung voraus. Nur in Höhe der Forderung kann der Gläubiger Befriedigung verlangen.

Eine Grundschuld ist dagegen nicht von dem Bestehen einer Forderung abhängig. Sie bedeutet den Anspruch auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme an den Berechtigten aus dem Grundstück.

Sie haften bei der Hypothek mit dem Grundstück und Ihrem sonstigen Vermögen, bei einer Grundschuld nur mit dem Grundstück.

Wundern Sie sich nicht, wenn im Grundbuch höhere Zinsen für Ihr Hypothekendarlehen eingetragen werden als Sie mit dem Kreditgeber vereinbart haben. Damit will der Kreditgeber auch eventuelle Zinserhöhungen grundbuchlich gesichert haben.

## Landesverbürgtes Darlehen (I b-Hypothek)

Benötigen Sie weitere Kredite, die über die Beleihungsgrenzen der I. Hypothek hinausgehen, können Sie für die Finanzierung unter Umständen auch ein landesverbürgtes Darlehen (sogenannte I b-Hypothek) aufnehmen. Die Besonderheit der I b-Hypothek besteht darin, daß sie außerhalb des Beleihungsraumes für normale erststellige Hypotheken im Grundbuch gesichert wird und daher eine zusätzliche Sicherung durch eine Landesbürgschaft notwendig ist. I b-Hypotheken werden von den gleichen Instituten und im allgemeinen auch zu den gleichen Bedingungen (Zins und Tilgung) gegeben wie normale erststellige Hypotheken. Allerdings werden jährliche Verwaltungskosten erhoben. Wenn Sie eine I b-Hypothek aufnehmen wollen, müssen Sie zunächst ein Darlehensangebot einholen und dann unverzüglich die Landesbürgschaft beantragen.

## Beleihungsprüfung

Die Kreditinstitute überprüfen neben der persönlichen Kreditwürdigkeit auch, ob die Rückzahlung des beantragten Darlehens durch das Bauobjekt ausreichend abgesichert werden kann. Aus diesem Grunde wird ein spezieller Beleihungswert ermittelt. Zu diesem Zweck sind dem Kreditinstitut meist folgende Unterlagen vorzulegen:

### 1. Grundbuchauszug

Den Auszug erhalten Sie beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts.

### 2. Amtlicher Lageplan

Die Katasterhandzeichnung erhalten Sie beim Kataster- oder Liegenschaftsamt.

### 3. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Den Auszug erhalten Sie beim Kataster- oder Liegenschaftsamt.

#### 4. Bauzeichnungen und Baubeschreibung

Die Bauzeichnungen (Grundriß, Querschnitt) sollten genehmigt und mit dem Bauschein versehen sein.

#### 5. Baugenehmigung

#### 6. Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes

#### 7. Kostenvoranschläge oder -nachweise

#### 8. Finanzierungsplan

#### 9. Persönlicher Einkommens- und Vermögensnachweis

#### 10. Bescheinigung über Erschließungsbeiträge (kann jedoch meist entfallen)

#### 11. Einheitswertbescheinigung

Diese Bescheinigung erhalten Sie beim Finanzamt.

#### 12. Lichtbilder vom Objekt

#### 13. Brandversicherungspolice (Kopie)

### Tilgungs- oder Festzinshypothek

#### Tilgungshypothek

Bei einer Tilgungshypothek sind während der gesamten Laufzeit gleichbleibende Raten an den Kreditgeber zu zahlen. Die festen Jahresraten setzen sich zusammen aus dem Nominalzinssatz und dem Tilgungssatz. Im Laufe der Jahre wird der Zinsanteil, der in Ihrer jährlichen Rückzahlungsleistung enthalten ist, immer geringer. Um diesen Betrag der ersparten Zinsen steigt der Anteil für die Tilgung. Darum beträgt die Laufzeit eines Hypothekendarlehens, das mit 1 % zu tilgen ist, nicht 100, sondern nur etwa 30 Jahre.

#### Beispiel:

Bei einem Hypothekendarlehen von 100 000 €, einem Zinssatz von 6 % und einem Tilgungssatz von 1 % beträgt Ihre jährliche Rückzahlungsleistung 7 % von 100 000 € = 7 000 €.

Das Darlehen, das Sie im ersten Jahr zu verzinsen haben, beträgt nach Abzug der ersten Tilgungsleistung von 1 000 € nur noch 99 000 €. Im zweiten Jahr zahlen Sie wieder 7 000 € zurück. Da auf das Restdarlehen von 99 000 € 6 % Zinsen entfallen = 5 940 € Zinsen, steigt somit die Tilgungsleistung um 7 000 € abzüglich 5 940 € = 60 € auf 1 060 €.

Da sich dieser Vorgang Jahr für Jahr wiederholt, führt dies zu einem ständig steigenden Anteil an Tilgungsleistungen und gleichzeitig zu einem sich verringernenden Zinsanteil.

### Festzinshypothek/Lebensversicherung

Die Festzinshypothek ist tilgungsfrei. Der Zins wird für bestimmte Zeiträume, z. B. 4, 5 oder 10 Jahre, fest vereinbart. Festzinshypotheken werden in der Regel in Verbindung mit einer Lebensversicherung oder einem Bausparvertrag abgeschlossen. Die Vorteile:

- Die Festzinshypothek ermöglicht dem Bauherrn eine genaue Vorkalkulation seiner jährlichen bzw. monatlichen Belastungen in der Zukunft.
- Sie können die Sparprämien beim Bausparen nutzen.
- Bei der Kopplung mit einer Lebensversicherung haben Sie die Absicherung Ihrer Angehörigen für den Todesfall. Das gleiche gilt beim Bausparvertrag, wenn Sie eine Risiko-Lebensversicherung in Anspruch nehmen.
- Bei der Kopplung der Hypothek mit einer Lebensversicherung kommt vielfach eine Versicherung auf den Todes- und Erlebensfall (gemischte Versicherung) in Betracht. Gegenüber der reinen Risikoversicherung wird bei der gemischten Versicherung auch nach Ablauf der Vertragsdauer im Erlebensfall die Versicherungssumme zuzüglich der Überschußbeteiligung fällig.

In der Praxis gibt es folgende Formen der Vertragsgestaltung:

- Hypothekendarlehen und Abschluß einer Lebensversicherung in derselben Höhe mit einer festen Laufzeit.  
Aufgrund der hohen Versicherungssumme und den hohen Prämien ist die monatliche Belastung hoch. Die Gewinnanteile kommen Ihnen erst am Ende der Laufzeit zugute.
- Hypothekendarlehen und Abschluß einer Lebensversicherung auf ein Endalter von beispielsweise 65 Jahren.  
Die Versicherungsleistung wird erheblich früher fällig. Durch die Einbeziehung der Gewinnanteile wird die Laufzeit stark abgekürzt.
- Hypothekendarlehen mit Abschluß einer Lebensversicherung in Höhe von 50 % der Darlehenssumme.  
Die jährliche Belastung ist relativ gering. Am Ende der Laufzeit können die von der Lebensversicherung erwirtschafteten Überschußanteile mit der Lebensversicherungssumme einen Betrag ergeben, der die Rückzahlung des Hypothekendarlehens ermöglicht.

## Finanzierung aus einer Hand

Neben der getrennten Gewährung von Hypotheken und Bauspardarlehen wird von einigen Instituten eine Gesamtbaufinanzierung angeboten. Auch hier wird eine Festzinshypothek vereinbart. Die Gesamt- oder Verbundfinanzierung aus einer Hand bietet folgende Vorteile:

- Der Darlehensantrag ist nur in einmaliger Ausfertigung vorzulegen;
- es braucht nur ein Darlehensvertrag ausfertigt zu werden;
- der Bauherr oder Bewerber hat nur an eine Stelle Zins- und Tilgungsbeträge zu zahlen;
- die Gesamtschuld wird meist durch eine einheitliche Grundschuld abgesichert.

Durch die Gesamt- oder Verbundfinanzierung genießen Sie die Vorteile, die sich aus den Geschäftsverbindungen der Kreditinstitute zu Bausparkassen und aus ihren Beteiligungen an Hypothekenbanken ergeben. Das klassische Finanzierungsschema: erststellige Hypothek + Bauspardarlehen + Eigengeld wird so kombiniert, daß sich für den Kunden daraus ein Einheitsdarlehen ergibt. Das Kreditinstitut kann Tilgungen für die Hypothek aussetzen und statt dessen Bausparverträge einsetzen.

Üblicherweise deckt diese Finanzierung rund 70 bis 80 % der Gesamtkosten. Eine höhere Beleihung ist in Ausnahmefällen bis zu 90 % möglich, wenn zusätzliche Sicherheiten (Abtretung von Lebensversicherungen etc.) gestellt werden. Allerdings: Diese Finanzierung kommt nur für Interessenten in Betracht, die überdurchschnittlich gut verdienen.

## Konditionen des Hypothekendarlehens

### Nominalzinssatz

Der Nominalzinssatz gibt an, welchen Prozentsatz an Zinsen Sie jährlich für das Darlehen aufzubringen haben. Er sagt allein noch nichts darüber aus, wie teuer die angebotene Finanzierung ist.

Die Zinssätze für erststellige Hypotheken liegen im langjährigen Mittel bei etwa 8 bis 8,5 %.

### Zinsbindung

Hypothekendarlehen können gewährt werden:

- mit variablem Zinssatz. Je nach Marktlage wird der Zins nach oben oder nach unten an-

gepaßt. Wenn Sie wissen wollen, was an Belastungen exakt auf Sie zukommt, sollten Sie keinen variablen Zins vereinbaren.

- mit festem Zinssatz, der für eine bestimmte Zinsbindungsfrist im voraus vereinbart wird. Sie können bei Zinsbindungsfristen zwischen zwei, fünf, zehn oder fünfzehn Jahren (bei Hypothekenbanken) wählen. Nach Ablauf der Frist muß über die Höhe des Zinssatzes neu verhandelt werden. Ein früher gezahltes Damnum wird bei der Neufestsetzung des Zinses nicht berücksichtigt. Wenn Sie eine längere Zinsbindungsfrist wählen, haben Sie in der Regel einen höheren Zins zu zahlen. In Zeiten eines hohen Zinsniveaus werden Sie sich für eine kurze Zinsbindungsfrist entscheiden. Ist das Zinsniveau niedrig, werden Sie eine Hypothek mit langer Zinsfestschreibung wählen.

### Tilgungssatz

Der Tilgungssatz beträgt in der Regel 1 % der Darlehenssumme jährlich. Dennoch beträgt die Tilgungszeit – wie man vielleicht annehmen könnte – keine 100 Jahre.

Die Tilgungszeit einer Hypothek hängt von dem Tilgungssatz und der Höhe der Zinssätze ab. Bei gleichbleibendem Zins während der Gesamtlaufzeit würde eine Hypothek wie folgt getilgt sein:

Nominal-Zinssatz in %	Tilgungssatz	
	bei jährlicher Tilgung von	
	1%	2%
	Laufzeit in Jahren	
4	41	28
4,5	38,7	26,8
5	36,7	25,7
5,5	35	24,7
6	33,4	23,8
6,5	32	23

### Daraus folgt:

Je höher die jährliche Tilgungsleistung und je höher der Zinssatz, desto kürzer ist die Laufzeit des Tilgungs-Hypothekendarlehens.

### Effektivzinssatz

Entscheidend ist, was Sie effektiv an Zinsen zu zahlen haben. Der Effektivzinssatz ist der vom Kreditgeber verlangte Nominalzinssatz, der sich durch weitere Aufwendungen erhöht. Folgende Faktoren bilden den effektiven Jahreszins:

- das Disagio;

- eine Bearbeitungsgebühr;
- evtl. Vermittlungsprovisionen;
- die Art der Zinsverrechnung;
- die Art der Tilgungsverrechnung.

Wird das Disagio nicht auf die volle Laufzeit des Darlehens verteilt – das ist in der Regel nicht der Fall –, spricht man vom „anfänglichen effektiven Jahreszins“. Der Anbieter muß den Effektivzinssatz ohne Aufforderung nennen. Sie können diese Angaben überschlägig nach folgender Formel überprüfen:

Effektivzinssatz =

$$\frac{\text{Nominalzinssatz} \times 100}{\text{Auszahlungskurs}} + \frac{100 \cdot / \cdot \text{Auszahlungskurs} \times 100}{\text{Laufzeit in Jahren} \times \text{Auszahlungskurs}}$$

Im Effektivzinssatz sind folgende Kosten nicht enthalten:

- etwaige Schätzkosten (0,1 bis 0,5 % der Darlehenssumme);
- Bereitstellungszinsen (0,1 bis 0,3 % pro Monat auf den noch nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag);
- Teilauszahlungszuschläge (bis 1,5 %);
- Kontoführungsgebühren;
- Nichtabnahmegebühren.

Wie sich der tatsächliche Effektivzins durch Schätzgebühren erhöht, können Sie anhand folgender Näherungsformel selbst ermitteln:

$$\text{Zinszuschlag} = \frac{\text{Schätzkosten (€)} \times 100}{\text{Kredit (€)} \times \text{Zinsbindung (Jahre)}}$$

### Disagio

Die Differenz zwischen Nominalbetrag der Hypothek (100 %) und dem Auszahlungskurs ist das sogenannte Disagio oder Damnum. Dieser Betrag läßt sich einfach mit „Abgeld“ oder „Abschlag“ übersetzen. Das Disagio wird als Prozentsatz angegeben, z. B. 4 oder 6 %, wobei sich der Nominalzinssatz auf 100 % des Darlehens bezieht. Der Kreditgeber zahlt Ihnen dann nicht den vollen Kreditbetrag aus, sondern zieht davon einen prozentualen Anteil ab.

Die aufgrund des Disagios einbehaltenen Beträge sind eigentlich vorweggenommene Zinsen. Diese

Zinsen sind während der Laufzeit des Darlehens nicht ratenweise, sondern bei der Auszahlung des Darlehens in einer Summe zu zahlen. Als Ausgleich für die vorzeitige Zinszahlung wird Ihnen während der Laufzeit des Darlehens ein niedrigerer Nominalzins berechnet.

Die Inanspruchnahme eines Disagios, das früher aus steuerlichen Gründen interessant war, lohnt heute nicht mehr.

### Auszahlung des Hypothekendarlehens

Vor der Auszahlung des Darlehens müssen die vollständigen Beleihungsunterlagen vorliegen. Zur Sicherung des Darlehens braucht die Grundschuld noch nicht im Grundbuch eingetragen zu sein. Sie müssen aber die Eintragungsbewilligung abgegeben haben. Der Eintragungsantrag des Grundpfandgläubigers hat dem Grundbuch vorzuliegen, und es muß bestätigt sein, daß der Eintragung der Grundschuld nichts mehr im Wege steht.

Wenn das Bauvorhaben erst noch durchgeführt werden muß, werden die Darlehen nach Baufortschritt ausgezahlt. Üblich sind folgende Raten:

- 40 bis 50 % der Darlehenssumme nach Vorlage des amtlichen Rohbauabnahmescheins;
- 25 bis 30 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Innenarbeiten (einschließlich Schreiner- und Innenputzarbeiten). Als Nachweis dient der Bauzustandsbericht des Architekten;
- 25 bis 30 % der Darlehenssumme nach Vorlage des amtlichen Gebrauchsabnahmescheins.

### Vor- und Zwischenfinanzierung

Was können Sie tun, wenn die bereits bewilligte erststellige Hypothek noch nicht ausgezahlt ist, aber schon Rechnungen für das Bauvorhaben zu zahlen sind?

Der Bauherr oder Kaufanwärter wird dann im Vorgriff auf die Mittel aus langfristigen Krediten sein Bauvorhaben vor- oder zwischenfinanzieren müssen. Die Vor- oder Zwischenkredite sind banküblich zu sichern. Die Kreditinstitute erheben Gebühren für Bearbeitung, Bereitstellung sowie für Darlehensgewährung und -sicherung.

Eine Zwischenfinanzierung ist auch zu erwägen, wenn Sie bei hohen Kapitalmarktzinsen in absehbarer Zeit mit niedrigeren Zinsen rechnen.

Eine Zwischenfinanzierung kommt aber nur in Betracht, wenn

- ein Finanzierungsplan vorliegt;
- die Darlehen fest zugesagt sind.

Die Zwischenfinanzierung wird dann durch die endgültigen Finanzierungsmittel abgelöst.

Die Zwischenfinanzierung wird nicht getilgt, sondern in einer Summe durch einen anderen Kreditgeber zurückgezahlt. In der Anfangsphase können Sie durch eine Zwischenfinanzierung die Belastung niedriger halten, da Sie nur Zinsen auf den in Anspruch genommenen Kredit zahlen, aber keine Tilgung.

### Bausparzwischenfinanzierung

Zwischenkredite geben auch die Bausparkassen. Bausparer, die einen Zwischenkredit in Anspruch nehmen wollen, können deshalb auch bei ihrer Bausparkasse nachfragen.

In Höhe des angesparten Guthabens gewähren die Bausparkassen ohne weiteres einen Zwischenkredit, da eine entsprechende Sicherheit vorhanden ist. Für diesen Teilbetrag des Kredits sind die Formalitäten einfach.

Auch die gesamte Bausparsumme kann zwischenfinanziert werden. Die meisten Bausparkassen verlangen, daß die für die Zuteilung erforderliche Mindestsparsumme von 40 % oder 50 % angespart ist. Ist das nicht der Fall, wird die Zahlung der Regelspar-Rate zur Pflicht gemacht, bis die Mindestansparsumme erreicht ist. Die Sicherung des Zwischenkredits erfolgt durch die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem abgeschlossenen Bausparvertrag. Wird auch das Darlehen zwischenfinanziert, muß zuvor die Sicherstellung des Darlehens durch einen Grundbuchtitel erfolgt sein. Die Rückzahlung des Zwischenkredits erfolgt aus dem zugeteilten Bausparvertrag.

### Bankvorausdarlehen

Es wird in Höhe der Summe eines abzuschließenden Bausparvertrages von der Bank bereitgestellt. Während der Laufzeit von 8 bis 9 Jahren sind nur die effektiv anfallenden Kreditzinsen zu zahlen. Gleichzeitig wird der Bausparvertrag – gegebenenfalls unter Inanspruchnahme der staatlichen Vergünstigungen – angespart. Nach Zuteilung des Bauspardarlehens wird das Bankvorausdarlehen mit der Bausparsumme abgelöst.

## Kleines ABC der Baufinanzierung

### Amortisation (Tilgung)

Allmähliche Rückzahlung einer Schuld, meist Abtragung einer Hypothek.

### Annuität

Jahresleistung zur Verzinsung und Tilgung von Krediten. Die Tilgung erhöht sich um die ersparten Zinsen.

### Auszahlungskurs

Hypothekendarlehen werden oft nicht zu 100 % ausgezahlt, sondern zu einem geringeren Kurs, dem Auszahlungskurs.

### Beleihungsgrenze

Die Kreditinstitute beleihen Ihr Objekt zu bestimmten Bedingungen bis zu dieser in Prozent des Beleihungswertes angegebenen Grenze. Die Beleihungsgrenze für die sogenannte I a-Hypothek setzen die Kreditinstitute in der Regel bei 60 Prozent, Lebensversicherungsunternehmen dagegen nur bei 40 bis 50 Prozent des Beleihungswertes an.

### Beleihungswert

Der nach den Grundsätzen des Kreditinstituts festgelegte Wert eines Hauses. Er entspricht bei Neubauten etwa 70 bis 80 Prozent der angemessenen Bau- und Bodenkosten.

### Bereitstellungszinsen

Werden für den Zeitraum zwischen Zusage und Auszahlung eines Darlehens berechnet.

### Disagio (auch Damnum genannt)

Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennwert der Darlehenssumme und tatsächlicher Auszahlung.

### Hypothek

In der Regel wird eine Hypothek zur Sicherung der Forderung (Kredit) an einem Grundstück bestellt und im Grundbuch an 1. Oder II. Rangstelle eingetragen (I. bzw. II. Hypothek).

### Variabler Zins

Der Darlehensgeber kann aufgrund einer Zinsgleitklausel den Nominalzins des Darlehens jederzeit an die aktuelle Marktsituation anpassen. Der Zins ist nicht festgeschrieben.

### Verkehrswert

Ist der jederzeit erzielbare Verkaufspreis einer Immobilie.

## Finanzierungsplan

### A. Berechnung der Gesamtkosten

I. Kosten des Grundstücks _____ m <sup>2</sup> Bodenfläche mal _____ € = _____ €	
II. Baukosten lt. Angebot oder _____ m <sup>2</sup> Wohnfläche mal _____ € = _____ €	
III. Erwerbskosten lt. Kaufvertrag (bei Kauf vom Bauträger o.ä.) _____ = _____ €	
Gesamtkosten = _____ €	

### B. Finanzierung und Aufwendungen

	Betrag €	Zinsen %	Zinsen €	Tilgung %	Tilgung €
I. Fremdmittel	€	%	€	%	€
I. Hypothek	_____	_____	_____	_____	_____
II. Hypothek/Bauspardarlehen	_____	_____	_____	_____	_____
Öffentliche Mittel	_____	_____	_____	_____	_____
Familienzusatzdarlehen	_____	_____	_____	_____	_____
Arbeitgeberdarlehen	_____	_____	_____	_____	_____
II. Eigenleistungen	_____	_____	_____	_____	_____
Wert des Grundstücks	_____	_____	_____	_____	_____
Bausparguthaben	_____	_____	_____	_____	_____
Barmittel	_____	_____	_____	_____	_____
Selbsthilfeleistungen	_____	_____	_____	_____	_____
Summe der Finanzierungs-Mittel	_____	_____	_____	_____	_____
Summe der Zinsen	_____	_____	_____	_____	_____
Summe der Tilgung	_____	_____	_____	_____	_____

### C. Belastung

Zinsen für Fremdmittel	€			
+ Tilgung für Fremdmittel	_____		<b>D. Überschuß</b>	€
+ Bewirtschaftungskosten	_____		Monats-Netto-	
= Gesamtbetrag der Belastung	_____		einkommen	_____
Monatliche Belastung	_____		./.. Lebenshal-	
./.. Fördergrundbetrag	_____		tungskosten	_____
./.. Kinderzulage	_____		./.. sonstige Kosten	_____
./.. Lastenzuschuß nach dem Wohngeldgesetz	_____		./.. Belastung	_____
= Monatliche Anfangsbelastung	_____		Überschuß	_____

# 13

## Bausparen erleichtert die Finanzierung

Mit dem Abschluß des Bausparvertrages erwirbt der Bausparer nach Leistung von Spareinlagen einen Rechtsanspruch auf ein niedrig verzinsliches Bauspardarlehen.

### Vorteile des Bausparens

- Der Bausparer kann von vornherein sagen, zu welchen Bedingungen ihm das Bauspardarlehen zur Verfügung stehen wird.
- Das Bauspardarlehen kann nachrangig im Grundbuch gesichert werden.
- Das Bauspardarlehen ist unkündbar, solange der Bausparer seine Verpflichtungen erfüllt.
- Der niedrige Festzins ist garantiert. Die Konditionen des Bauspardarlehens sind von den Zinsschwankungen am Kapitalmarkt unabhängig. Das Bausparen kennt keine Zinsgleitklausel.

Um dieses zinsgünstige, unkündbare, zweitrangig zu sichernde Bauspardarlehen zu erhalten, sollten Sie vor Vertragsabschluß folgendes überlegen:

### Die Wahl der Bausparsumme

Die Wahl der Bausparsumme ist von Bedeutung für:

- den Betrag, der Ihnen bei der Auszahlung des Bausparvertrages zur Verfügung steht;
- das anzusparende Mindestsparguthaben (meist 40 oder 50 % der Bausparsumme);
- die Höhe der Regelsparrate;
- die Höhe des Tilgungsbeitrages, soweit er nicht von der Höhe des Anfangsdarlehens abhängt.

Vor der Entscheidung über die Höhe der Bausparsumme sollte der potentielle Bausparer die Frage beantworten, mit welchem Anteil oder in welcher Höhe er sein Bauvorhaben über einen Bausparvertrag finanzieren will. Bei einer Finanzierung durch einen Bausparvertrag im Standardtarif mit mittlerer Laufzeit ist mit folgenden Beträgen zu rechnen:

Bausparsumme	mtl. Sparbetrag <b>bis zur Zuteilung</b> = 4 % der Bausparsumme
50 000 €	200 €
75 000 €	300 €
100 000 €	400 €

Mindestsparsumme = 40 % der BS	mtl. Zins- u. Tilgungsbetrag <b>nach Zuteilung</b> 6 % der Bausparsumme
20 000 €	300 €
30 000 €	450 €
40 000 €	600 €

Für den Bausparer, der möglichst schnell über die Bausparsumme verfügen will, dem es aber schwer fällt, hohe monatliche Sparbeiträge aufzubringen, kann es sich empfehlen, anstelle eines größeren Vertrages zwei kleinere Bausparverträge abzuschließen. Sie haben dann die Möglichkeit, mit den gleichen Einzahlungen in der Hälfte der Zeit über eine zwar geringere Bausparsumme verfügen zu können. Den zweiten Vertrag können Sie danach verstärkt ansparen. Bei vielen Bausparkassen können Sie aber inzwischen Teilbausparsummen bilden.

### Die Wahl des Tarifs

Alle Bausparverträge werden nach Tarifen abgeschlossen. Die meisten Bausparkassen bieten mehrere Tarife an. Heute gibt es neben den Standard-Tarifen ein umfangreiches Angebot an Tarifen, so daß ein individuelleres Sparen und Tilgen möglich wird. Die Tarifwahl sollten Sie davon abhängig machen:

- wieviel Sie regelmäßig sparen können;
- zu welchem Zeitpunkt mit dem Bauvorhaben begonnen werden soll;
- wieviel Sie nach der Zuteilung an Tilgungsbeiträgen zu zahlen bereit und in der Lage sind.

Danach können Sie wählen zwischen

- Standardtarif;                       Langläufer oder
- Schnell-Läufer;                       flexiblen Tarifen.

Wahl- oder Optionstarife erlauben dem Bausparer eine nachträgliche Änderung der Spar- und Tilgungszeit und/oder der Höhe der Guthaben- und der Darlehenszinsen.

### Der Regelsparbeitrag

Beim Standardtarif sind monatlich 4 bis 5 Promille der Bausparsumme zu zahlen, die Ansparzeit liegt bei 6 bis 8 Jahren. Das Darlehen ist normalerweise im Laufe von 10 bis 11 Jahren getilgt. Bei Schnelltarifen (z. B. für Modernisierungsmaßnahmen) sind monatlich als Regelsparbeitrag bis 12 Promille der Bausparsumme zu entrichten. Die Mindestsparsumme kann in 4 bis 5 Jahren erreicht werden. Beim Langzeittarif (z. B. für junge Bausparer und für langfristiges Vorsorgesparen) beträgt die Ansparzeit 10 bis 11 Jahre, der monatliche Sparbeitrag bis 2,5 Promille; die Tilgungszeit 12 bis 17 Jahre. Das Sparguthaben wird je nach Tarif mit 2,5 bis 4,5 % verzinst.

### Beleihungsgrenze

Bei der Festlegung der Bausparsumme ist zu beachten, daß die Bausparkassen - es sei denn, Sie bieten andere Sicherheiten - Darlehen grundsätzlich nur bis zu einer Beleihungsgrenze von 80 % des Beleihungswertes gewähren. Das Bauspardarlehen darf demnach zusammen mit der I. Hypothek in der Regel nicht über 80 % des Beleihungswertes hinausgehen. Das entspricht etwa zwei Drittel der tatsächlichen Kosten.

### Zuteilung

#### Voraussetzungen

##### 1. Mindestsparguthaben

Es beträgt je nach Tarif 40 oder 50 % der Bausparsumme. Leistet der Bausparer nur die Regelsparbeiträge, ist das Mindestsparguthaben von 40 % in etwa 7 Jahren, bei 50 % in etwa 10 Jahren erreicht.

##### 2. Mindestsparzeit

Je nach Tarif beträgt die Mindestsparzeit zwischen 18 und ungefähr 60 Monaten.

#### Reihenfolge

Die Reihenfolge für die Zuteilung richtet sich nach dem sogenannten Sparverdienst. Hierfür gelten folgende objektive Kriterien. Bewertet wird

- die Höhe der Spareinlagen im Verhältnis zur Bausparsumme und
- die Zeitdauer der Spareinlagen.

Es gilt das Prinzip **Zeit x Geld**.

#### Bewertungszahl

Die Bewertungszahl ist das entscheidende Kriterium für die Einordnung des Vertrages in die Zutei-

lungsreihenfolge. Die Nennung von verbindlichen Zuteilungsterminen ist den Bausparkassen gemäß § 4 des Bausparkassengesetzes untersagt – alle Angaben der Bausparkassen sind insoweit unverbindliche Vorausschätzungen.

### Auszahlung

Das Bausparguthaben steht dem Bausparer mit der Annahme der Zuteilung sofort zur Verfügung. Das Bauspardarlehen wird erst nach Prüfung der Unterlagen (Darlehensantrag, Sicherstellung, Schuldurkunde, Nachweis der wohnwirtschaftlichen Verwendung) ausbezahlt.

### Tilgung

Nach Auszahlung des Bauspardarlehens leistet der Bausparer in der Regel monatliche Beiträge zur Verzinsung und Tilgung des Darlehens. Diese Beiträge setzen sich zusammen aus

1. dem Tilgungsbetrag und
2. den Darlehenszinsen.

Der zur Verzinsung und Tilgung zu zahlende monatliche Tilgungsbetrag beträgt je nach Tarif entweder einen Promillesatz der Bausparsumme oder einen Prozentsatz des Anfangsdarlehens. Der monatliche Tilgungsbeitrag liegt bei den meisten Verträgen zwischen fünf und sechs € je Tausend der Bausparsumme, bei Schnelltarifen liegt er zwischen sieben und zehn €.

### Risikolebensversicherung

Die Risikolebensversicherung ist ein empfehlenswerter Schutz für die Angehörigen:

- Die Rückzahlung des Bauspardarlehens im Todesfall ist gesichert. Auch bei hoher Verschuldung durch den Hausbau wird damit nach dem Tode des Bausparers der Besitzstand für die Familie gewahrt.
- Die Versicherungsprämie ist gering, da sie ausschließlich der Risikoabdeckung dient.
- Die Versicherungsbeiträge können steuerlich als Vorsorgeaufwendungen geltend gemacht werden.

#### Versicherungssumme

Die Risikolebensversicherung lautet nicht über eine bestimmte Summe. Versichert ist jeweils das Restdarlehen. Während der Tilgungszeit wird die Versicherungssumme zu Beginn eines jeden Kalenderjahres neu festgelegt und für das ganze Jahr gleichbleibend gehalten.

# 14

## Vergünstigungen für Bausparer

### Bausparförderung bleibt attraktiv

#### Wohnungsbauprämie

Eine Wohnungsbauprämie erhalten nur natürliche Personen, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, d. h. im Inland ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben. Es kommt nicht darauf an, ob tatsächlich Einkommen- oder Lohnsteuer gezahlt wird. Kinder, die das 16. Lebensjahr vollendet haben oder Vollwaisen sind, sind bei Vorliegen der unbeschränkten Steuerpflicht selbständig prämienerberechtigt.

#### Einkommensgrenzen

Die Einkommensgrenze beträgt – auch für vor dem 1.1.1996 geschlossene Verträge – jährlich:

- für Alleinstehende ..... 25 600 €;
- für Verheiratete ..... 51 200 €;

Alleinstehende sind Ledige, Verwitwete, Geschiedene und dauernd getrennt lebende Ehegatten.

Maßgebend ist das zu versteuernde Einkommen, das sich nach Abzug aller steuerlichen Freibeträge ergibt. Das zu versteuernde Einkommen kann dem Einkommensteuerbescheid oder dem Bescheid über den Lohnsteuerjahresausgleich entnommen werden. Maßgebendes Einkommen für die Gewährung der Wohnungsbauprämie ist das im Sparjahr erzielte Einkommen. Bei Ehegatten ist das gemeinsame zu versteuernde Einkommen entscheidend.

Kinder haben ab dem 16. Lebensjahr stets einen eigenen Prämienanspruch. Hier ist allein das Einkommen des Kindes und ggf. das seines Ehegatten maßgebend.

#### Höhe der Wohnungsbauprämie

Sie sollten mindestens soviel sparen, daß Sie die

staatliche Förderung voll ausschöpfen können. Der Höchstbetrag der prämienerbegünstigten Aufwendungen beträgt auch für vor dem 1.1.1996 geschlossene Verträge:

- für Alleinstehende ..... 512 €;
- für Verheiratete ..... 1 024 €.

Die Ehegatten müssen mindestens während eines Teils des Sparjahres gleichzeitig beide unbeschränkt einkommensteuerpflichtig gewesen sein und dürfen im Sparjahr nicht dauernd getrennt gelebt haben.

Es ist gleichgültig, ob die Einzahlungen auf einen oder mehrere Bausparverträge geleistet werden. Die Einzahlungen des Bausparers und seines Ehegatten werden zusammengerechnet (Höchstbetragsgemeinschaft). Kinder unter 16 Jahren gehören zur Höchstbetragsgemeinschaft. Sie haben erst ab dem 16. Lebensjahr einen eigenen Anspruch auf die Wohnungsbauprämie.

Höchstbetragsgemeinschaft bedeutet, daß den Prämienberechtigten die Höchstbeträge für die prämienerbegünstigten Sparleistungen gemeinsam zustehen. Übersteigen die Sparleistungen das begünstigte Sparvolumen, so wird die Prämie ggf. nach dem Verhältnis der geleisteten Bausparbeiträge aufgeteilt.

#### Prämienersatz

Die Wohnungsbauprämie für neu abgeschlossene und bereits bestehende Bausparverträge beträgt 10 % der im Sparjahr geleisteten prämienerbegünstigten Aufwendungen (sog. begünstigtes Sparvolumen). Zu den begünstigten Bausparbeiträgen gehören sämtliche auf den Bausparvertrag geleisteten Zahlungen, auch die Abschlußgebühr. Eine Wohnungsbauprämie wird nur bei einer Mindesteinzahlung von 50 € pro Jahr gewährt.

Nicht begünstigt ist das Entgelt, das man beim Kauf eines Bausparvertrages an den Vorbesitzer zahlt sowie Beiträge, die der Arbeitgeber als vermögenswirksame Leistungen auf den Bausparvertrag eingezahlt hat.

Die Abschlußgebühr für einen Bausparvertrag kann unter bestimmten Voraussetzungen auch als Werbungskosten bei den Einkünften aus Kapitalvermögen geltend gemacht werden. Wenn sie aber den Werbungskostenabzug geltend machen, gewährt das Finanzamt keine Wohnungsbauprämie.

### Antrag

Der Antrag auf Gewährung der Wohnungsbauprämie ist nach amtlich vorgeschriebenem Vor- druck bis zum Ablauf des zweiten Kalenderjahres, das auf das Sparjahr folgt, an die Bausparkasse zu richten. Das Institut leitet den Antrag an das zuständige Finanzamt weiter.

### Festsetzung und Gewährung der Prämie

Die vom Finanzamt festgesetzte Wohnungsbauprämie wird nicht jährlich auf dem Bausparvertrag gutgeschrieben, sondern auf dem Kontoauszug vorgemerkt. Auf die Wohnungsbauprämie werden keine Zinsen geleistet. Bei Verträgen, die nach dem 31.12.1991 abgeschlossen wurden, wird dem Bausparer die Prämie, die er auch weiterhin nach Ablauf des Sparjahres beantragen muß, erst bei Vertragszuteilung oder sonstiger prämienschädlicher Verwendung oder bei Ablauf der Bindungsfrist überwiesen.

### Bindungsfristen

Die staatliche Vergünstigung für das Bausparen sollen das Wohnungseigentum fördern. Deshalb müssen die Vergünstigungen zurückgezahlt werden, wenn die von der Bausparkasse vor Ablauf der Bindungsfrist ausgezahlten Bausparmittel – Ansparleistungen, Bauspardarlehen und Prämien – nicht *unverzüglich* und *unmittelbar* zur Bildung von Wohneigentum verwendet werden. Siehe hierzu nebenstehende Ausführungen.

### Dauer der Bindungsfrist

Die Bindungsfrist beginnt mit dem Tage des Abschlusses des Bausparvertrags. Sie beträgt

- soweit der Sonderausgabenabzug in Anspruch genommen worden ist ..... 10 Jahre;
- soweit eine Wohnungsbauprämie in Anspruch genommen worden ist ..... 7 Jahre.

Hat der Bausparer im Laufe der Jahre für Einzahlungen auf den Bausparvertrag teils die Wohnungsbauprämie, teils die Steuervergünstigung in Anspruch genommen, dann unterliegen die prämienebegünstigten Aufwendungen der 7- bzw. 10jährigen, die steuerbegünstigten Aufwendungen immer der 10jährigen Bindungsfrist.

Bei einer Erhöhung des Bausparvertrages bleibt die Bindungsfrist für den ursprünglichen Vertrag bestehen. Für den erhöhten Teil gilt eine neue Bindungsfrist von sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der Erhöhung.

Nach Ablauf der Bindungsfrist kann der Bausparer über den Bausparvertrag frei verfügen. Die vom Staat gewährten Prämien- oder Steuervorteile und Sparzulagen verbleiben endgültig beim Bausparer, wenn der Bausparvertrag entweder

- nach Zuteilung wohnungswirtschaftlichen Zwecken zugeführt wird oder
- die gesetzliche Bindungsfrist abgelaufen ist.

Die Bausparmittel müssen nach Zuteilung unverzüglich und unmittelbar zum Wohnungsbau verwendet werden. Eine Verwendung zum Wohnungsbau ist

#### *unverzüglich,*

wenn die ausgezahlten Bausparmittel ohne schuldhaftes Zögern, d. h. innerhalb von 12 Monaten, für einen wohnungswirtschaftlichen Zweck verwendet werden (z. B. Bau oder Erwerb eines Hauses, Erwerb von Bauland, Modernisierungsmaßnahmen, Ablösung von Hypothekendarlehen), Einkauf in ein Alterswohnheim (entscheidend ist die dauerhafte Nutzung).

#### *unmittelbar,*

wenn der Bausparer die empfangenen Beträge für eigene wohnungswirtschaftliche Zwecke oder für wohnungswirtschaftliche Zwecke eines Angehörigen im Sinne von § 15 der Abgabenordnung verwendet. Der Bausparer kann also auch veranlassen, daß ein Angehöriger die Bausparmittel erhält und für sich verwendet.

Die ausgezahlten Bausparmittel dürfen demnach vor ihrer wohnungswirtschaftlichen Verwendung nicht zwischenzeitlich für andere Zwecke eingesetzt werden. Zulässig ist jedoch in der Regel eine vorübergehende Einzahlung auf ein Privatkonto.

Eine Kündigung vor Ablauf der Bindungsfrist ist auch dann schädlich, wenn die Beträge für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden.

### Der Bausparvertrag bei Arbeitslosigkeit

Die vorzeitige Kündigung zu nicht wohnwirtschaftlichen Zwecken ist unschädlich, falls der Bausparer nach Vertragsabschluß arbeitslos geworden ist, die Arbeitslosigkeit mindestens ein Jahr lang ununterbrochen bestanden hat und der Bausparer zum Zeitpunkt der vorzeitigen Verfügung noch arbeitslos ist. Der arbeitslose Bausparer kann aber nur über die Verträge prämienschädlich verfügen, die er selbst abgeschlossen hat.

## Vermögenswirksame Leistungen

### Fünftes Vermögensbildungsgesetz

Ziel des Gesetzes ist auch die Förderung der Vermögensbildung für Arbeitnehmer mit Wohneigentum. Neben der Arbeitnehmer-Sparzulage für Bausparer können weitere 408 € Sparzulagebegünstigt für Beteiligungen in Produktivvermögen angelegt werden.

### Arbeitnehmer-Sparzulagen

Insgesamt werden vermögenswirksame Leistungen bis 888 € im Jahr mit Sparzulage begünstigt. Die maximale Sparzulage steigt auf 129,60 € für westdeutsche und bis zum Jahr 2004 auf 150 € für ostdeutsche Arbeitnehmer.

### Förderung des Bausparens

- Beim Bausparen fördert der Staat Einzahlungen von vermögenswirksamen Leistungen bis zu 480 € jährlich.
- Sie erhalten dafür eine staatliche Sparzulage von 10 %, das heißt bis zu 48 € im Jahr, sofern Ihr Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet.
- Ehegatten können diesen Vorteil sogar zweimal nutzen, wenn beide Arbeitnehmer sind.

### Förderung des Produktivkapitals

Die Sparzulage beträgt für Beteiligungen am Produktivkapital 20 % (Aktien, Aktienfonds, andere Unternehmensbeteiligungen). Arbeitnehmer in den neuen Ländern erhalten 25 % Sparzulage für die Anlage in Beteiligungen.

### Einkommengrenzen

Arbeitnehmer, für die vermögenswirksame Leistungen auf einen Bausparvertrag, für den Wohnungsbau oder in Produktivkapital (Beteiligungssparen) angelegt werden, können eine Arbeitnehmer-Sparzulage erhalten, wenn ihr Einkommen die Grenze von 17 900 € bzw. 35 800 € (Alleinstehende/zusammenveranlagte Ehegatten) nicht übersteigt. Die entsprechenden Bruttoeinkommen sind höher. Maßgebend für die Einkommengrenze ist das zu versteuernde Einkommen, das der Arbeitnehmer im Kalenderjahr der vermögenswirksamen Leistungen bezogen hat.

Vermögenswirksame Leistungen, für die wegen Überschreitung der Einkommengrenzen des Vermögensbildungsgesetzes keine Arbeitnehmer-Sparzulage gewährt wird, können aber mit der Wohnungsbauprä-

mie begünstigt werden, soweit nicht die wesentlich höheren Einkommengrenzen des Wohnungsbauprämiengesetzes überschritten werden.

### Was sind vermögenswirksame Leistungen?

Vermögenswirksame Leistungen sind sowohl Leistungen, die der Arbeitgeber zusätzlich zum Arbeitslohn für den Arbeitnehmer aufgrund besonderer Vereinbarungen erbringt, als auch vermögenswirksam angelegte Teile des Arbeitslohnes. Vermögenswirksame Leistungen werden in Tarifverträgen, Betriebsvereinbarungen oder in Verträgen mit Arbeitnehmern vereinbart. Gewährt der Arbeitgeber keine vermögenswirksamen Leistungen oder weniger als 480 €, können Sie einen Teil Ihres Verdienstes durch den Arbeitgeber vermögenswirksam anlegen lassen.

Vermögenswirksame Leistungen können auf dem Bausparkonto angelegt werden. Der Arbeitgeber muß die vermögenswirksame Leistung unmittelbar an die Bausparkasse abführen. Die Arbeitgeber sind verpflichtet, entsprechende Anlagewünsche ihrer Arbeitnehmer zu erfüllen.

### Begünstigter Personenkreis

Begünstigt sind u. a. alle Arbeitnehmer, Beamte, Richter und Soldaten. Vermögenswirksame Leistungen können auch zugunsten von Angehörigen des Arbeitnehmers angelegt werden.

Empfänger von Renten und Versorgungsbezügen können die Vergünstigungen des Vermögensbildungsgesetzes nicht in Anspruch nehmen.

### Auszahlung

Der Arbeitnehmer erhält die Sparzulage nicht vom Arbeitgeber zusammen mit dem Lohn oder Gehalt ausgezahlt, sondern er muß sie nachträglich, z. B. im Rahmen des Lohnsteuer-Jahresausgleichs oder der Einkommensteuer-Erklärung, beim Finanzamt beantragen.

Das Finanzamt setzt grundsätzlich die Sparzulage nur fest. Die Sparzulage darf von einer Zentralstelle erst ausgezahlt werden:

- wenn die Bindungsfrist abgelaufen ist oder
- der Bausparvertrag zugeteilt ist oder
- der Arbeitnehmer unschädlich über den Bausparvertrag verfügt.

Vor Ablauf der Bindungsfrist (meist sieben Jahre) darf nicht über das Guthaben verfügt werden.

# 15

## Direkte Finanzierungshilfen durch Bund und Länder im sozialen Wohnungsbau

### Reform des Sozialen Wohnungsbaus

Für viele Familien mit geringem oder normalem Einkommen wäre der Bau eines Eigenheimes unerschwinglich. Hier setzen staatliche Finanzierungshilfen und die Gewährung von Steuervorteilen an. Sie können die monatliche Belastung um mehr als 500 € verbilligen.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts zum 1.1.2002 ist die 50 Jahre alte Rechtsbasis des sozialen Wohnungsbaus grundlegend umgestaltet worden. Über 200 Reglementierungen wurden gestrichen.

- die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus konzentriert sich künftig stärker auf bedürftige Familien und Behinderte.
- Bei der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums werden Familien mit zwei und mehr Kindern bevorzugt gefördert.
- Die vier Förderwege sind abgeschafft worden.
- Es werden nicht nur Neubauten, sondern verstärkt auch die Modernisierung und der Erwerb vorhandenen Wohnraums und die Begründung von Benutzungsrechten gefördert.
- Die einkommensmäßigen Voraussetzungen können von den Ländern flexibel vor Ort ausgestaltet werden.
- Bei der Förderung sind die Anforderungen des kostensparenden Bauens, insbesondere durch
- die Begrenzung der Förderung auf einen bestimmten Betrag (Förderpauschale) und
- die Festlegung von Kostenobergrenzen, deren Überschreitung eine Förderung ausschließt, zu beachten.
- Um eine angemessene Belastung des Bauherrn oder Erwerbers des selbstgenutzten Wohneigentums zu erreichen, sind bei der Festlegung der Förderung insbesondere die

Einkommensentwicklung und die Eigenheimzulage zu berücksichtigen.

- Die Förderung erfolgt auch durch die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie
- Bereitstellung von Bauland.

### Einkommensgrenzen

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Grenzen für das jährliche Einkommen nicht überschreiten. Bei der Ermittlung des Einkommens sind die §§20 bis 24 WoFG anzuwenden.

Die Einkommensgrenze beträgt:	
für einen Einpersonenhaushalt	12.000 €
für einen Zweipersonenhaushalt	18.000 €
zuzügliche für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind um weitere 500 €.

Die Landesregierungen können aber von den Einkommensgrenzen nach den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen Abweichungen festlegen.

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Das ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Freu. Zbd Abzugsbeträge nach § 24 WoFG. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von

1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung vorgenommen.

### Allgemeine Voraussetzungen

Es gelten folgende allgemeine Voraussetzungen:

- Die Vergabe der Mittel erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit des Einzelfalles.
- Auf die Bewilligung staatlicher Mittel besteht kein Rechtsanspruch.
- Es sind Einkommensgrenzen wie auch Wohnflächengrenzen einzuhalten.

- Sie müssen einen bestimmten Prozentsatz an Eigenkapital einbringen.
- Die Förderung erfolgt über die Bundesländer. Von Bundesland zu Bundesland gelten unterschiedliche Fördermethoden, Vorränge und Schwerpunkte.

### Subventionsarten

Instrumente der öffentlichen Förderung sind neben den Steuervergünstigungen:

#### Baudarlehen

Die meisten Bundesländer fördern mit Baudarlehen. Sie werden i. d. R. anfänglich zinslos gewährt. Eine spätere Verzinsung bleibt vorbehalten. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag ist gering (meist 0,5 % jährlich). Der Tilgungssatz beträgt in der Regel 1 %.

#### Bauzuschüsse

Die nicht rückzahlbaren Zuschüsse dienen der unmittelbaren Deckung der Gesamtkosten. Nach Einführung des dritten Förderweges gewinnen sie an Bedeutung.

#### Aufwendungsdarlehen/-zuschüsse

Sie dienen zur Deckung der laufenden Aufwendungen und werden in unterschiedlicher Höhe je qm Wohnfläche gewährt. Die Aufwendungsbeihilfen werden degressiv, d. h. schrittweise, innerhalb der Laufzeit abgebaut.

#### Annuitätsdarlehen/-hilfen

Sie dienen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen. Der zur Deckung der Zinsen dienende Teil wird als Zuschuß, der zur Deckung der Tilgung dienende Teil wird als Darlehen gewährt.

#### Zinszuschüsse

Sie dienen der Verbilligung von Finanzierungsmitteln. Die Zuschüsse sind befristet und der Höhe nach gestaffelt.

Da sich die entsprechenden Bestimmungen der Länder häufig ändern, sollten Sie sich vor Realisierung Ihrer Eigentumsmaßnahme bei den am Schluß dieses Kapitels aufgeführten Bewilligungsstellen nach dem aktuellen Stand der Förderung erkundigen.

Neben Bund und Ländern fördern auch Gemeinden und Gemeindeverbände den Sozialen Woh-

nungsbau. Die kommunale Beteiligung ist aber uneinheitlich und sollte „vor Ort“ abgeklärt werden.

### Beratung und Antragstellung

Auskünfte erteilen:

**Baden-Württemberg:** Bürgermeisterämter

**Bayern:** Kreisverwaltungsbehörden (Landratsämter oder kreisfreie Städte)

**Berlin:** Investitionsbank Berlin (IBB), Bundesallee 210, 10719 Berlin (Beratungszentrum)

**Brandenburg:** Landratsämter und Verwaltungen der kreisfreien Städte; Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Steinstraße 104-106, 14480 Potsdam

**Bremen:** Amt für Wohnung und Städtebauförderung, Breitenweg 24-26, 28195 Bremen bzw. Amt für Bauförderung des Magistrats der Stadt Bremerhaven

**Hamburg:** Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Besenbinderhof 31, 20097 Hamburg

**Hessen:** Magistrat der kreisfreien Städte und der kreisangehörigen Gemeinden, Kreisauausschüsse der Landkreise

**Mecklenburg-Vorpommern:** Gemeinden, Kreise oder kreisfreie Städte; Landesbauförderungsanstalt, Wuppertaler Str. 12, 19061 Schwerin

**Niedersachsen:** Landkreise, kreisfreie Städte

**Nordrhein-Westfalen:** Gemeinden, Kreise, kreisfreie Städte

**Rheinland-Pfalz:** Landratsämter, Gemeinde- und Stadtverwaltungen

**Saarland:** Bestimmte zugelassene Kreditinstitute

**Sachsen:** Gemeinden und Landratsämter oder kreisfreie Städte; Sächsische Aufbaubank, St.-Petersburger Straße 17, 01069 Dresden

**Sachsen-Anhalt:** Kreis- oder Stadtverwaltungen; Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt, Harnackstraße 3, 39104 Magdeburg

**Schleswig-Holstein:** Wohnungsbaukreditanstalt, Landräte, Oberbürgermeister

**Thüringen:** Landratsämter oder kreisfreie Städte; Thüringer Landesverwaltungsamt, Karl-August-Allee 2 a, 99423 Weimar

### Bürgschaften

Die Länder regeln die Richtlinien zur Vergabe der Bürgschaften. Den Landesinstituten soll eine unbürokratische, formularmäßige Prüfung ermöglicht werden. Dabei sollen Darlehens- und Bürgschaftsantrag so verbunden werden, daß in der Regel weitere Unterlagen nicht erforderlich werden. Die Bürgschaften werden in der Regel durch eine sogenannte Ausfallbürgschaft übernommen.

# 16

## Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt/Main (KfW)

Das KfW-Wohneigentumsprogramm dient der langfristigen Finanzierung des Baus von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch zinsgünstige Darlehen für die auf den nachstelligen Beleihungsraum entfallenden Kosten.

### Wer kann Anträge stellen?

Alle Privatpersonen, die selbstgenutztes Wohneigentum erwerben.

### Was wird mitfinanziert?

Berücksichtigt werden folgende Kosten: beim Bau:

- Kosten des Baugrundstücks
- Baukosten einschließlich Baunebenkosten
- Kosten der Außenanlagen

beim Erwerb:

Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten und eventuell anfallende Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaukosten.

Vorhaben können nur dann gefördert werden, wenn der Kreditantrag vor Beginn des Vorhabens gestellt wird. Ausgeschlossen ist damit die Umschuldung bzw. Nachfinanzierung.

### In welchem Umfang wird mitfinanziert?

Finanzierungsanteil:

- bis zu 30 % der angemessenen Gesamtkosten
- Kredithöchstbetrag: 10 0000 €

Kumulierungsmöglichkeit:

Fördermittel aus öffentlichen Haushalten können zusätzlich in Anspruch genommen werden.

### Welche Kreditlaufzeit ist möglich?

Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei mind. Einem und höchstens fünf tilgungsfreien Anlaufjahren.

### Wie sind die Konditionen?

- Das Darlehen wird zu dem am Tage der Zusa-

ge der KfW geltenden Programmzinssatz zugesagt. Sofern bei Auftragseingang der der KfW ein günstigerer Programmzinssatz galt, kommt dieser günstigere Zinssatz zur Anwendung. Der Zinssatz des Darlehens wird wahlweise für einen Zeitraum von 5 oder 10 Jahren festgelegt.

- Die jeweils geltenden Nominal- und Effektivzinssätze sind der Konditionenübersicht für Investitionskreditprogramme zu entnehmen, die unter der Fax-Nr. 0 69/74 31-42 14 abgerufen werden kann (Telefon: 0 69/74 31-39 00).
- Die derzeitigen Konditionen können auch unter der Telefon-Nr. 0 69/74 31-39 00 abgefragt werden.
- Auszahlung: 100 %.
- Zusageprovision: 0,25 % p. M., beginnend einen Monat nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.

### Wie erfolgt die Auszahlung?

Die Kredite sind grundsätzlich in einer Summe, max. jedoch in zwei Teilschritten abzurufen und können auch zur Vor- und Zwischenfinanzierung des Vorhabens eingesetzt werden. Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage.

### Wie erfolgt die Tilgung?

Nach Ablauf der tilgungsfreien Anlaufjahre in vier- oder fünfjährlichen Annuitäten.

Während der Tilgungsfreijahre sind lediglich die Zinsen auf die ausgezahlten Kreditbeträge zu leisten.

Während der Zinsbindungsfrist ist grundsätzlich eine vorzeitige Tilgung der Darlehen ausgeschlossen.

### Welche Sicherheiten sind zu stellen?

Vom Kreditnehmer sind grundpfandrechtliche Sicherheiten zu stellen. Hierzu zählen z. B. nachstelligen Grundschulden.

### Wie erfolgt die Antragstellung?

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau gewährt die Kredite ausschließlich über Kreditinstitute. Der Antrag ist daher bei einem Kreditinstitut ihrer Wahl vor Beginn des Vorhabens, spätestens jedoch unmittelbar nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages bei der Hausbank zu stellen.

Die Antragsformulare (KfW 141660) liegen den Kreditinstituten vor (Programmnummer 124 bei der Wahl der zehnjährigen, 126 der fünfjährigen Zinsbindung).

# 17

## Altersvorsorge – Eigenheimbetrag

Das Gesetz zur Reform der gesetzlichen Rentenversicherung und zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersvorsorgevermögens (Altersvermögensgesetz) ist zum 1.1.2002 in Kraft getreten.

### Wer wird gefördert?

Zum Kreis der Begünstigten gehören alle Personen, die Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung zahlen, ferner Bezieher von Lohnzusatzleistungen wie Arbeitslosen- oder Krankengeld, pflichtversicherte Pflegepersonen oder nichterwerbstätige Eltern während der Kindererziehungszeiten. Es besteht keine Verpflichtung, einen geförderten Altersvorsorgevertrag abzuschließen. Sind beide Ehegatten pflichtversichert, kann jeder unabhängig vom anderen Ehegatten einen eigenen Altersvorsorgevertrag abschließen. Auch der nicht pflichtversicherte Ehegatte kann einen auf seinen Namen lautenden Altersvorsorgevertrag abschließen. Er bekommt aber nur die Zulage, kann aber keinen eigenen Sonderausgabenabzug in Anspruch nehmen.

### Was wird gefördert?

Der Anleger hat die Möglichkeit, über den Abschluß eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages eine staatliche Förderung zu erhalten. Der Altersvorsorgevertrag muß folgenden wichtigen Anforderungen entsprechen:

- Während der Ansparphase sind laufend Beiträge auf den Altersvorsorgevertrag einzuzahlen.
- Die Auszahlung beginnt in der Regel mit dem Eintritt in die gesetzliche Rentenversicherung, frühestens jedoch mit der Vollendung des 60. Lebensjahres.
- Die Auszahlung erfolgt in Form einer monatlichen lebenslangen Rente.
- Eine Übertragung oder Abtretung des angesparten Kapitals muß ausgeschlossen sein.
- Eine einmalige Entnahme des angesparten Kapitals ist – mit Ausnahme des Altersvorsorge-Eigenheimbetrages – nicht möglich.

- Die Gebühren für Vertragsabschluß und Verwaltung müssen über einen Zeitraum von zehn Jahren verteilt werden.

Die Anbieter von Altersvorsorgeverträgen unterliegen einer besonderen staatlichen Aufsicht. Die angebotenen Produkte werden von der Zertifizierungsstelle beim Bundesaufsichtsamt für das Versicherungswesen überprüft, um sicher zu stellen, dass gewisse Mindeststandards für die Absicherung im Alter und den Verbraucherschutz gewährleistet sind. Bei der Zertifizierung wird nicht geprüft, ob der Altersvorsorgevertrag wirtschaftlich tragbar und die Vertragsbedingungen zivilrechtlich unbedenklich sind.

Bei der betrieblichen Altersvorsorge braucht kein zertifizierter Altersvorsorgevertrag abgeschlossen werden. Teile des Arbeitsentgelts werden vom Arbeitgeber in Beiträge zur betrieblichen Altersvorsorge umgewandelt und in eine Pensionskasse oder einen Pensionsfonds eingezahlt.

### Wie hoch ist die Zulage?

Der Altersvorsorgeaufwand setzt sich aus Eigenbeiträgen und Zulagen zusammen. Die staatliche Zulage wird unmittelbar auf den begünstigten Vertrag gutgeschrieben. Die Höhe der Zulage ist abhängig vom Familienstand und Kinderzahl.

Die Höhe der vollen Zulage ergibt sich aus nachfolgender Übersicht. Die volle Zulage wird aber nur gewährt, wenn mindestens ein bestimmter Eigenbeitrag in den Altersvorsorgevertrag eingezahlt wird. Dieser Mindesteigenbeitrag wird anhand der Einnahmen des vorangegangenen Kalenderjahres berechnet. Der Mindesteigenbeitrag ist auf bestimmte Höchstbeträge begrenzt. Für Beiträge, die über dem jeweiligen Höchstbetrag liegen gibt es keine weitere Förderung.

Wer die maximale staatliche Zulage erhalten will, muß im Jahr 2002 ein Prozent seines rentenversicherungspflichtigen Vorjahres-Bruttoeinkommen in die private Altersvorsorge anlegen. Der Anspruch auf die Grundförderung ist unabhängig von der Höhe des Einkommens. Bis 2008 steigt der Prozentsatz in Zweijahresschritten auf jährlich 154 Euro. Wer weniger spart, bekommt die Zulage nur anteilig.

Die Zulage setzt sich aus der Grundzulage und der Kinderzulage zusammen. Die maximale Kinderzu-

lage beträgt in Euro:

2002 - 2003	46
2004 - 2005	92
2006 - 2007	138
ab 2008	185

#### Förderung über den Sonderausgabenabzug

Die gesamten Aufwendungen für die Altersvorsorge können auch als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Ob die Zulage oder der Sonderausgabenabzug vorteilhafter für Sie ist, prüft das Finanzamt bei der Veranlagung zur Einkommensteuer von Amts wegen.

Maximal steuerlich absetzbar sind folgende Beträge in Euro:

2002 - 2003	252
2004 - 2005	1050
2006 - 2007	1575
ab 2008	2100

#### Förderung von Wohneigentum

Das sogenannte Entnahmemodell ermöglicht es dem Anleger, zur Herstellung oder zum Erwerb von selbstgenutztem inländischen Wohneigentum förderunschädlich aus einem Altersvorsorgevertrag bereits angespartes Kapital (Altersvorsorge/Eigenheimbetrag) in Höhe von zwischen 10 000 € und 50 000 € zu entnehmen.

Die Entschuldung einer bereits früher erworbenen Immobilie ist ausgeschlossen. Die Entnahme ist auf die Höhe des bereits vorhandenen Kapitals beschränkt. Es müssen also mindestens 10.000 € in einem zertifizierten Altersvorsorgevertrag angespart worden sein. Demnach kann erst in ein paar Jahren ein Teil des angesparten Kapitals vorübergehend zur Eigenheimfinanzierung zinsfrei entnommen werden.

Der Anleger ist verpflichtet, diesen Betrag – ohne Aufzinsung – in monatlichen, gleichbleibenden Raten bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres zurückzuzahlen.

Bei Veräußerung oder sonstiger Aufgabe der Selbstnutzung hat der Anleger die Möglichkeit, den Restbetrag innerhalb einer bestimmten Frist entweder in ein Ersatzobjekt zu investieren oder in einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag einzuzahlen.

Die Kündigung eines Vertrages führt dazu, daß die Förderung zurückzuzahlen und die aufgelaufenen Erträge zu versteuern sind. Wer keine Einzahlungen mehr vornehmen möchte, darf den Vertrag jedoch ruhen lassen. Ein Wechsel in einen anderen Vertrag – mit Guthaben – ist möglich, oft aber finanziell nachteilig.

#### Übersicht über die Förderung

		Staatliche Zulage (in Euro) (Grundzulage + Kinderzulage)				
Jahr	Eigenbeitrag (% Vorjahreseinnahmen) (maximale Förderung)	Ledig	Ledig	Verheiratet	Verheiratet	Verheiratet
		Keine Kinder	1 Kind	Keine Kinder	1 Kind	2 Kinder*
2002/2003	1 % (max. 525 €)	38	84	76	122	168
2004/2005	2 % (max. 1.050 €)	76	168	152	244	336
2006/2007	3 % (max. 1.575 €)	114	252	228	366	504
ab 2008	4 % (max. 2.100 €)	154	339	308	493	678

Für jedes weitere Kind: 2002/2003 = 46 €; 2004/2005 = 92 €, 2006/2007 = 138 €; ab 2008 = 185 €,  
Quelle: PricewaterhouseCoopers/Welt am Sonntag

## Überblick über die staatliche Förderung mit der Eigenheimzulage

- Die Eigenheimzulage wird unabhängig von der Steuerschuld direkt an den Wohneigentümer ausbezahlt. Sie gehört nicht zu den Einkünften, die zu versteuern sind.
- Die Höhe der Förderung steht fest und kann im voraus genau berechnet werden.
- Der Antrag auf Vordruck muß nur noch einmal beim Finanzamt gestellt werden.
- Die Auszahlung der ersten Zulage erfolgt wenige Wochen nach der Bewilligung. In den folgenden Jahren erhalten Sie das Geld jeweils zum 15. März.
- Die Eigenheimzulage umfaßt
  - den Fördergrundbetrag und die Kinderzulage,
  - Öko-Zulagen können die Förderung ergänzen.
- Grundsätzlich gilt eine Förderdauer von acht Kalenderjahren.
- Maximal geförderte Anschaffungs-/Herstellungskosten 51.120 €.

### Grundförderung

#### Neubau/Käufer einer Wohnung nicht älter als 2 Jahre

	jährlich	gesamt
Alleinstehende/Ehepaar	2.556 €	20.448 €
Familie, 1 Kind	3.323 €	26.584 €
Familie, 2 Kinder	4.090 €	32.720 €
Familie, 3 Kinder	4.857 €	38.856 €

#### Altbau/Ausbauten und Erweiterungen

Alleinstehende/Ehepaar	1.278 €	10.224 €
Familie, 1 Kind	2.045 €	16.360 €
Familie, 2 Kinder	2.812 €	22.496 €
Familie, 3 Kinder	3.579 €	28.632 €

### Kinder-Zulage

je Kind	767 €
---------	-------

### Öko-Zulagen

Energiesparmaßnahmen	256 €	2.048 €
Wärmeschutzzulage	204 €	1.632 €

### Genossenschaftsanteile

Anteil:	mind. 5.113 € (für 40.960 € Anteile)
Förderung:	jährlich 3 % des Anteils = 1.227 €
Pro Kind zusätzlich:	jährlich 216 €

#### Voraussetzungen:

- Einhaltung der Einkommensgrenzen (Gesamtbetrag der Einkünfte):
  - Alleinstehende 81.807 € in zwei Jahren
  - Ehepaare 163.614 € in zwei Jahren
  - + Kinderkomponente 30.678 € in zwei Jahren für jedes Kind
- Die Einkünfte im Jahr der Herstellung und die Einkünfte im Jahr davor werden zusammengezählt.
- Die Überprüfung findet nur einmal zu Beginn des achtjährigen Förderraumes statt.
- Gefördert wird nur die selbstgenutzte, im Inland gelegene Wohnung.

# 19

## Eigenheimzulage

### Was wird gefördert?

Gefördert wird die Herstellung oder Anschaffung einer Wohnung in einem im Inland gelegenen Haus oder eigenen Eigentumswohnung.

Begünstigt sind demnach:

- selbstbewohnte eigene Einfamilienhäuser,
- selbstbewohnte Wohnungen in eigenen Zwei- und Mehrfamilienhäusern,
- selbstbewohnte eigene Eigentumswohnungen.

Die Eigenheimzulage wird für den Neubau und angeschaffte Gebrauchsobjekte gewährt. Allerdings ist die Zulage für eigengenutzte Gebrauchsobjekte geringer. Das Alter des Gebäudes spielt keine Rolle.

Es wird grundsätzlich nur eine Wohnung begünstigt. Die Wohnung müssen Sie in jedem Jahr der achtjährigen Förderung entweder selbst nutzen oder einem Angehörigen unentgeltlich überlassen.

### Nicht begünstigt sind

- Ferien- oder Wochenendwohnungen; eine Ferien- oder Wochenendwohnung liegt vor, wenn sie in einem für Ferien- oder Wochenendhäuser ausgewiesenem Sondergebiet liegen oder baurechtlich nicht ganzjährig bewohnt werden dürfen. Gleiches gilt auch für Schwarzbauten und Wohnungen, die sich aufgrund ihrer Bauweise nicht zum dauernden Bewohnen eignen;
- Wohnungen, für die Absetzungen für Abnutzung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung abgezogen werden können.

Die Förderung ist aber nicht ausgeschlossen, wenn der Werbungskosten- oder Betriebsausgabenabzug nur für einen Teil des Jahres vorgenommen wird, weil der Zweijahreszeitraum für die doppelte Haushaltsführung endet.

### Ausbauten und Erweiterungen

Begünstigt sind auch Ausbauten und Erweiterungen, wenn durch die Baumaßnahmen neuer Wohnraum im Sinne des Baurechts geschaffen wird.

### Ausbau

Ein begünstigter Ausbau setzt wesentlichen Bauaufwand voraus, wenn:

- Räume umgewandelt werden, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder
- Wohnräume, die infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, durch Umbau an die veränderten Wohngewohnheiten angepaßt werden oder
- Wohnraum durch den Ausbau des Dachgeschosses oder des Kellers geschaffen wird.

Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die Baukosten mindestens ein Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus – bezogen auf die umgebauten Räume – ausmachen. Der Wert von Eigenleistungen ist dabei zu berücksichtigen.

### Erweiterung

- Das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder
- durch Anbau an ein Gebäude.

Für nachträglich errichtete Garagen gibt es keine Eigenheimzulage.

### Wer wird gefördert?

Hierzu gehören der Bauherr oder Erwerber/Käufer einer selbstgenutzten Wohnung im eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung, der

- diese Wohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt,
- bestimmte Einkunftsgrenzen nicht überschreitet
- nicht bereits für eine andere Wohnung eine Förderung nach § 7 b oder § 10 e EStG in Anspruch genommen hat.

Bauherr ist, wer auf eigene Rechnung und Gefahr ein Gebäude baut oder bauen läßt und das Baugeschehen beherrscht.

Erwerber ist derjenige, der ein bereits vorhandenes Gebäude bzw. eine Wohnung von einer anderen Person erhält und dafür eine Gegenleistung zu erbringen hat.

Auch der Erbbauberechtigte kann die Eigenheimzulage erhalten.

Miteigentümer erhalten die Eigenheimzulage entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. Überschreitet ein Miteigentümer die Einkunftsgrenze, entfällt für diesen Anteil die Eigenheimzulage. Das ist oft von praktischer Bedeutung bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften.

### **Erbfall**

Der Erbe erhält die Eigenheimzulage grundsätzlich nicht. Er kann aber den Fördergrundbetrag des Erblassers bis zum Ende des Förderzeitraums in Anspruch nehmen, wenn er die persönlichen Fördervoraussetzungen erfüllt.

Der Beschenkte und der Vermächtnisnehmer gehen leer aus. Die Inanspruchnahme der Abzugsbeträge ist aber möglich, wenn Sie das Objekt im Schenkungsweg unter Lebenden – z. B. auch bei „vorweggenommener“ Erbfolge – übertragen erhalten und Abfindungszahlungen oder Gleichstellungsgelder an Geschwister zahlen.

### **Bauen auf fremdem Grund und Boden**

Die Eigenheimzulage wird auch dann gewährt, wenn der Bauherr auf einem fremden Grundstück mit Zustimmung des Eigentümers eine Wohnung für eigene Wohnzwecke errichtet und ihm aufgrund eindeutiger, vor Bebauung getroffener Vereinbarung ein Nutzungsrecht für die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung zusteht. Das Nutzungsrecht muß vererblich sein.

Da die Darstellung der steuerlichen Förderung in diesem Ratgeber ausschließlich auf den Bau oder Kauf eines **neuerrichteten** Einfamilien-, Mehrfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung konzentriert ist, empfehlen wir allen Interessenten, die aus dem Bestand erwerben wollen, den Ratgeber **„Altes Haus in neuer Hand“**, der im gleichen Verlag erschienen ist.

### **Einkunftsgrenzen**

Die Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz (Fördergrundbetrag, Kinderzulage, Öko-Zulagen) ist bei Bauantrag/Kaufantrag ab 1.1.2000 auf Bauherren oder Erwerber mit einem Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahres zuzüglich der Einkünfte des vorangegangenen Jahres in Höhe von insgesamt 81 807 € bei Alleinstehenden und 163 614 € bei zusammenveranlagten Eheleuten beschränkt. Allerdings erhöht sich dieser Grenzwert um 30 678 € für jedes zum Haushalt gehörende Kind, für das der Anspruchsberechtigte oder sein

Ehegatte Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhält. Für Familien mit mehr als zwei Kindern führt dies zu einer Erhöhung der Einkunftsgrenzen gegenüber der alten Regelung.

Maßgeblich ist der Gesamtbetrag der Einkünfte, wie er der Einkommensbesteuerung zugrunde gelegt worden ist.

### **Einmalige Überprüfung**

Das Einkommen wird nur einmal – im Jahr der Antragstellung – überprüft. Hierbei werden das Antragsjahr und das Vorjahr berücksichtigt. In diesen beiden Jahren darf das Einkommen zusammengekommen 81 807 € bei Alleinstehenden und 163 614 € bei Eheleuten zuzüglich 30 678 € für jedes zum Haushalt gehörende Kind nicht überschreiten. Bauherren oder Erwerber, die die Einkommensgrenze im Verlaufe des Förderzeitraumes überschreiten, können demnach weiterhin die Eigenheimzulage beanspruchen.

Bauherren oder Erwerber, die erst in einem späteren Jahr, z. B. infolge von Arbeitslosigkeit oder Wegfall von Arbeitseinkünften eines Ehegatten, die Einkommensgrenze unterschreiten, können die Eigenheimzulage ab diesem Jahr bis zum Ende des Förderzeitraums beanspruchen. Eine Nachholung der Zulage für frühere Jahre ist nicht möglich. Das Finanzamt kann die Eigenheimzulage festsetzen, bevor der Einkommensteuerbescheid vorliegt. Der Bauherr oder Erwerber muß in diesem Fall glaubhaft machen, daß er die Einkunftsgrenze im maßgeblichen Jahr nicht überschreiten wird.

### **Was heißt Eigennutzung?**

Der Eigentümer muß die neue Wohnung zu eigenen „Wohnzwecken“ nutzen, sie also selbst bewohnen. Es reicht aus, wenn der Eigentümer die Wohnung als Zweitwohnung dauernd nutzt, soweit die „Objektbegrenzung“ noch nicht ausgeschöpft ist. In jedem Kalenderjahr des achtjährigen Vergünstigungszeitraums muß die Eigennutzung vorliegen. Andererseits steht Ihnen der volle Jahresbetrag der Grundförderung auch dann zu, wenn Sie Ihre Wohnung nur während eines Teils des Kalenderjahres selbst bewohnen. Bei begünstigten Ausbauten oder Erweiterungen ist Voraussetzung, daß sie zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Die Wohnung muß durch den Eigentümer auch tatsächlich bezogen werden. Leerstehende Wohnungen sind daher selbst dann nicht begünstigt,

wenn sie für eine spätere Selbstnutzung bereitgehalten oder für einen jederzeitigen Selbstbezug zur Verfügung stehen. Es reicht aber aus, wenn die Wohnung bei jeder sich bietenden Gelegenheit genutzt wird.

### Unentgeltliche Überlassung

Eine Eigennutzung liegt auch vor, wenn der Bauherr oder Erwerber die Wohnung einem Angehörigen unentgeltlich zu Wohnzwecken überläßt.

Angehörige im Sinne von § 15 der Abgabenordnung sind:

Verlobte, Ehegatten, geschiedene Ehegatten, Eltern, Schwiegereltern, Kinder, Schwiegerkinder – auch nach einer Scheidung – Geschwister, Nichten und Neffen, Ehegatten der Geschwister und Geschwister der Ehegatten – auch nach einer Scheidung – Geschwister der Eltern, Pflegeeltern und Pflegekinder.

Die Überlassung ist auch unentgeltlich, wenn der Nutzende die verbrauchsabhängigen und umlagefähigen Betriebskosten (z.B. für Strom, Wasser, Abwasser und Heizung) übernimmt. Bei einer verbilligten Überlassung der Wohnung besteht kein Anspruch auf die Eigenheimzulage. Streitig ist, ob eine unentgeltliche Überlassung auch dann vorliegt, wenn der Angehörige dem Eigentümer zur Finanzierung der Wohnung ein Darlehen gegeben hat.

Der Bauherr oder Erwerber, der die Wohnung seinem geschiedenen Ehegatten überläßt, kann ebenfalls die Eigenheimzulage in Anspruch nehmen.

Die unentgeltlich überlassene Wohnung muß sich auch nicht mehr in dem Gebäude befinden, das der Eigentümer selbst bewohnt. Damit ist z. B. auch die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung am Studienort an ein Kind selbst dann begünstigt, wenn sich das Kind nicht mehr in der Ausbildung befindet und demzufolge bei den Eltern nicht mehr steuerlich berücksichtigt wird.

### Miteigentum

Den Miteigentümern eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung steht der Abzugsbetrag nur im Verhältnis ihrer Miteigentümeranteile zu. Die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage setzt ferner voraus, daß die Wohnung vom jeweiligen Miteigentümer auch tatsächlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

#### Beispiel:

Vater und Sohn sind Miteigentümer eines im Jahre 1999 erworbenen, gemeinschaftlich bewohnten Einfamilienhauses. Die Miteigentumsanteile betragen 60 : 40. Die Bemessungsgrundlage liegt bei 51 120 €. Der Höchstabzugsbetrag in Höhe von 2 556 € kann vom Vater in Höhe von 60 % = 1 533,60 €, vom Sohn in Höhe von 40 % = 1 022,40 € beansprucht werden.

Bewohnt nur der Sohn die Wohnung, steht dem Vater kein Abzugsbetrag zu, da er die Wohnung nicht selbst nutzt. Der Sohn kann den Abzugsbetrag nur in Höhe seines Anteils beanspruchen (= 2 000 DM).

### Wie hoch ist die Eigenheimzulage?

Die Eigenheimzulage umfaßt den Fördergrundbetrag und die Kinderzulage.

#### Fördergrundbetrag

Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage, höchstens also 2 556 €. Hat der Bauherr oder Erwerber das Haus bzw. die Wohnung nicht bis zum Ende des zweiten auf das Jahr der Fertigstellung folgendes Jahres (Altbau) angeschafft, beträgt der Fördergrundbetrag jährlich 2,5 % der Bemessungsgrundlage, höchstens 1 278 €.

Der Fördergrundbetrag beträgt demnach für Neubauten:

5 % von höchstens 51 120 €  
Bau- oder Anschaffungskosten..... = 2 556 €  
8 Jahre x 2 556 €..... = 20 448 €

für Altbauten:

2,5 % von höchstens 51 120 € Anschaffungskosten..... = 1 278 €  
8 Jahre x 1 278 €..... = 10 224 €.

Altbauerwerb liegt vor, wenn die Wohnung ab dem 3. Jahr nach Fertigstellung erworben wird.

Ausbauten und Erweiterungen werden wie Altbauten gefördert.

#### Neubauförderung für Altbauten

Der Fördergrundbetrag für Umbauten beträgt üblicherweise die Hälfte der Neubauförderung. Werden jedoch Umbauten vorgenommen, die steuerlich als Herstellung eingeordnet werden können, kann die Neubauförderung beansprucht werden.

Eine Herstellung liegt dann vor, wenn die alte Gebäudesubstanz so tiefgreifend umgestaltet oder erweitert wird, daß die neuen Teile der künftigen Wohnung das Gepräge geben. Dies ist der Fall, wenn der finanzielle (Um-)Bauaufwand den Verkehrswert der Altsubstanz übersteigt.

Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung, kann der Anspruchsberechtigte den Fördergrundbetrag nur entsprechend seinem Miteigentumsanteil geltend machen.

### **Bemessungsgrundlage**

Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage sind die auf die selbstgenutzte Wohnung entfallenden Herstellungs- oder Anschaffungskosten einschließlich der vollen Anschaffungskosten des Grund und Bodens. Bei Ausbauten und Erweiterungen können nur die Herstellungskosten zugrunde gelegt werden.

Bei einem Neubau werden die Herstellungs- oder Anschaffungskosten in der Regel immer über 51 120 € liegen. Eine genaue Feststellung aller Kosten gegenüber dem Finanzamt ist daher nur bei teilweiser oder vollständiger Vermietung notwendig, da insoweit von den Kosten bzw. dem darauf entfallenden Kostenanteil die Abschreibungen vorgenommen werden können. Das gleiche gilt, wenn Sie in Ihrer Wohnung ein steuerlich begünstigtes Arbeitszimmer haben.

Bei einem teilentgeltlichen Erwerb sind ausschließlich die Anschaffungskosten des Erwerbers zu berücksichtigen.

### **Begünstigte Herstellungs- oder Anschaffungskosten**

#### **Herstellungskosten**

Herstellungskosten sind die reinen Baukosten, Baunebenkosten und die Kosten für besondere Betriebseinrichtungen. Zu den Baukosten zählen sämtliche berechneten Bauleistungen, die zur Herstellung des Gebäudes erforderlich sind.

Zu den Baunebenkosten zählen die Gebühren für Architekten- und Ingenieurleistungen, Betreuungsgebühren, Behördenleistungen, Anwalts- und Notarkosten, die das Gebäude betreffen.

#### **Anschaffungskosten**

sind alle Aufwendungen (z. B. Kaufpreis), die nötig sind, um das bebaute Grundstück aus fremder in die

eigene Verfügungsgewalt zu überführen, einschließlich der Nebenkosten (z. B. Notarkosten, Maklerprovision, Gutachterkosten), soweit sie auf das Gebäude entfallen. Hierzu gehört auch die Grunderwerbsteuer.

#### **Anschaffungskosten für Grund und Boden**

Auch die Anschaffungskosten für Grund und Boden können in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

### **Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten**

Da die Bemessungsgrundlage max. 51 120 € der Anschaffungs- oder Herstellungskosten beträgt, sieht das Eigenheimzulagengesetz kein Nachholungsrecht für den Fall vor, daß die Aufwendungen zunächst unter dieser Grenze liegen und der Erwerber durch nachträgliche Herstellungskosten die Höchstgrenze erreicht. Nach § 10e EStG konnten nachträgliche Herstellungskosten, die bis zum Ende des achtjährigen Abzugszeitraums entstanden, so behandelt werden, als wären sie bereits im Jahr der Anschaffung oder Herstellung entstanden. Die Eigenheimzulage erhöht sich dagegen erst ab dem Jahr, in dem die nachträglichen Herstellungskosten geltend gemacht werden.

### **Kinderzulage**

Die Kinderzulage beträgt 767 € jährlich je Kind unabhängig davon, ob Wohnungseigentum neu errichtet oder gebraucht gekauft wird.

#### **Voraussetzungen**

Sie erhalten für Ihr Kind die Kinderzulage, wenn

- Sie den Fördergrundbetrag erhalten,
- Sie für das Kind Anspruch auf den Kinderfreibetrag haben oder Kindergeld erhalten und
- das Kind auf Dauer zu Ihrem Haushalt gehört bzw. gehört hat.

Es werden diejenigen Kinder berücksichtigt, für die Sie einen Anspruch auf den Kinderfreibetrag (bzw. Kindergeld) haben. Hierzu gehören die Kinder bis zu Vollendung des 18. Lebensjahres, aber auch die Kinder zwischen 18 und 27 Jahren, wenn sie in der Berufsausbildung sind. Kinder gehören zum inländischen Haushalt, wenn sie bei einheitlicher Wirtschaftsführung unter Leitung des Steuerpflichtigen dessen Wohnung teilen oder sich vorübergehend außerhalb der Wohnung aufhalten. Es reicht somit aus, daß das Kind zum Haushalt des Eigentümers gehört, es ist nicht erforderlich, daß das Kind in dem begünstigten Objekt wohnt. Es

reicht aus, wenn der Anspruchsberechtigte oder sein Ehegatte für das jeweilige Jahr des Förderzeitraums zumindest für einen Monat für das Kind Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhalten hat.

Die Haushaltszugehörigkeit muß auf Dauer angelegt sein. Ihren Angaben soll das Finanzamt ohne weitere Prüfung folgen. Sie verlieren aber nicht die Steuerermäßigung für den restlichen Begünstigungszeitraum, wenn die Haushaltszugehörigkeit beendet wird.

Wird ein Kind geboren, erhalten Sie ab dem Kalenderjahr der Geburt Kindergeld oder den Kinderfreibetrag und folglich auch die Kinderzulage. Für die künftigen Jahre der Förderung entfällt die Kinderzulage, wenn Sie für ein Kind kein Kindergeld oder keinen Kinderfreibetrag mehr erhalten. Das gilt nicht, wenn das Kind Zivildienst leistet.

Sind mehrere Anspruchsberechtigte Eigentümer einer Wohnung und haben sie zugleich für ein Kind Anspruch auf die Kinderzulage, ist bei jedem die Kinderzulage zur Hälfte anzusetzen. Die Kinderzulage kann im Kalenderjahr nur für eine Wohnung in Anspruch genommen werden. Ist ein Elternteil von der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage ausgeschlossen, z.B. wegen Überschreitung der Einkunftsgrenze, kann der andere Elternteil die Kinderzulage voll erhalten.

Auch für die unentgeltlich an einen Angehörigen überlassene Wohnung erhalten Sie neben dem Fördergrundbetrag die Kinderzulage.

#### Fördergrenze

Die Kinderzulage wird grundsätzlich unabhängig von der Höhe der Anschaffungs- oder Herstellungskosten gewährt. Die aus Fördergrundbetrag und Kinderzulage bestehende Eigenheimzulage darf aber die Bemessungsgrundlage, bei Ausbauten und Erweiterungen 50 % der Bemessungsgrundlage, nicht überschreiten.

#### Förderzeitraum

Der Zeitraum, für den die Eigenheimzulage beansprucht werden kann, beträgt acht Jahre. Er beginnt mit dem Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung der Wohnung und endet mit dem 7. auf dieses Jahr folgenden Kalenderjahr. Die Förderung kann zwischenzeitlich unterbrochen oder schon vorzeitig beendet sein.

Die Eigenheimzulage ist stets ein Jahresbetrag. Der Jahresbetrag kann auch dann in voller Höhe beansprucht werden, wenn das Objekt erst im Laufe eines Jahres bezogen wird oder die Selbstnutzung im Laufe eines Jahres endet.

Das Jahr der Anschaffung oder Herstellung bleibt für den Beginn des achtjährigen Abzugszeitraums auch dann maßgebend, wenn die Wohnung erst in einem darauffolgenden Jahr bezogen wird. Die Eigenheimzulage für die Jahre, in denen die Wohnung noch vermietet war oder leergestanden hat, geht dann verloren. Insoweit ist auch eine Nachholung ausgeschlossen.

#### Beispiel:

Ihr Eigenheim wurde im Jahre 1999 fertiggestellt und anschließend ab 1.12.1999 bis Ende 2001 vermietet. Im Januar 2002 bezogen Sie Ihr Eigenheim selbst. Die Eigenheimzulage können Sie jetzt nur noch 5 Jahre geltend machen, da der Förderzeitraum insgesamt 8 Jahre beträgt. Das Jahr 1999 wird in diesem Fall voll gerechnet, obwohl die Wohnung nur einen Monat vermietet werden konnte.

#### Die Öko-Zulage

Um einen steuerlichen Anreiz zur Reduzierung des Energieverbrauchs zu geben und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachhaltig zu mindern. Es gab bis zum 31. 1. 2002 zwei Zusatzförderungen.

#### Auslaufen der Ökozulage für energiesparende Anlagen und Niedrigenergiehäuser bei Neubauten

Für Neubauten, für deren Errichtung die Energieeinsparverordnung gilt, kommen beide ökologische Zusatzförderungen nicht mehr in Betracht. Bei Neubauten hat das Inkrafttreten der Energiesparverordnung keine Auswirkung auf die ökologische Zusatzförderung. Hier ist lediglich entscheidend, dass die begünstigte energiesparende Maßnahme bis Ende 2002 abgeschlossen ist.

Die zusätzliche Förderung für den Einbau energiesparender Anlagen in Neubauten oder für Niedrigenergiehäuser konnte nur noch bei Bauanträgen bis zum 1. Februar 2002 beansprucht werden. Die Wärmeschutzverordnung, die diese Bestimmungen beinhaltet, läuft zum 1. Februar 2002 aus. Durch die Energiesparverordnung werden die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagen-Verordnung abgelöst.

Durch die neue Verordnung wird allgemein der Niedrigenergiestand eingeführt. Für genehmigungs- und anzeigefreie Bauvorhaben ist der Beginn der Bauausführung maßgebend. Voraussetzung ist, dass die energiesparende Maßnahme noch im Jahr 2002 abgeschlossen oder das Niedrigenergiehaus fertiggestellt werden.

Bei Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen gibt es keine Ökuzulagen.

Zu den näheren Einzelheiten der Energieeinsparverordnung vergleiche Abschnitt 7 (Seiten 15 und 16)

Die Energieeinsparverordnung vom 16. November 2001 (BG Bl. I S. 3085) gilt mit Wirkung vom 1. Februar 2002. Hiermit verbunden ist eine weitere Reduzierung des maximal zulässigen Jahresheizenergiebedarfs.

### Öko-Zulage für Altbauten

#### Einbau von energiesparenden Techniken

Gefördert werden Aufwendungen für den Einbau

- einer verbrennungsmotorisch oder thermisch angetriebenen Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 1,3, einer Elektro-Wärmepumpenanlage mit einer Leistungszahl von mindestens 4,0,
- einer Solaranlage oder
- einer Anlage zur Wärmerückgewinnung einschließlich der Kosten für die Anbindung an das Heizsystem.

Ebenfalls begünstigt sind Baumaßnahmen, die erforderlich sind, um die Anlage entsprechend nutzen zu können, z.B. die erforderliche Demontage der bisherigen Heizungsanlage oder Nebenarbeiten zur Beseitigung von Schäden, die durch den Einbau der Anlage verursacht worden sind.

#### Wärmepumpenanlagen

Die bei Wärmepumpen geforderte Mindest-Leistungszahl ist durch entsprechende Unterlagen des Anlagenherstellers (Bauartzulassung, Typprüfung) oder Gutachten von geeigneter Stelle nachzuweisen.

#### Solaranlagen

Zu den Solaranlagen gehören sowohl Solarkollektoranlagen als auch Photovoltaikanlagen. Zu welchem Zweck der erzeugte Strom verwandt wird, ist unerheblich. Nicht begünstigt sind dagegen

Anlagen zur passiven Sonnenenergienutzung (z.B. Glasflächen in Wintergärten, welche die Sonnenenergie zur Erwärmung der Räume durch bloße Sonneneinstrahlung nutzen).

#### Wärmerückgewinnungsanlagen

Der Einbau einer Anlage zur Rückgewinnung von Wärme aus Abluft ist nur dann begünstigt, wenn die Anlage die energetischen Voraussetzungen der Wärmeschutzverordnung erfüllt. Voraussetzung ist daher, daß Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung je kWh aufgewendeter elektrischer Arbeit mindestens 5,0 kWh, bei Anlagen mit zusätzlicher Wärmepumpe 4,0 kWh nutzbare Wärme abgeben müssen. Diese Voraussetzungen sind durch einen bauaufsichtlichen Verwendungsnachweis zu belegen.

Der Fördergrundbetrag erhöht sich um 2 % der Bemessungsgrundlage, höchstens jedoch um 256 € jährlich auf die Dauer von acht Jahren. Die Zulage wird für Maßnahmen gewährt, die vor Beginn der Nutzung der Wohnung zu eigenen Wohnzwecken und vor dem 1. Januar 2003 abgeschlossen werden.

Begünstigt sind die durch den Einbau entstandenen Aufwendungen, vermindert um Zuschüsse aus öffentlichen oder privaten Mitteln. Miteigentümer, die sich eine Wohnung teilen und unverheiratet sind, erhalten die Öko-Zulage nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil.

### Aufteilung der Herstellungs- und Anschaffungskosten bei teilweiser Vermietung

Werden Teile der Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt, ist die Bemessungsgrundlage um den auf die zu eigenen Wohnzwecken entfallenden Teile zu kürzen.

Werden in einem eigenen Zwei- oder Mehrfamilienhaus Wohnungen vermietet und wird nur eine Wohnung selbst bewohnt, müssen die Herstellungs- und Anschaffungskosten auf die Wohnungen verteilt werden.

Die Aufteilung erfolgt nach den Nutzflächen der Wohnungen. Danach läßt sich der Prozentsatz der Kosten ermitteln,

- die auf die selbstbewohnte eigene Wohnung und
- die auf die vermietete(n) Wohnung(en)

entfallen. Bei den Neben- bzw. Zuhörräumen wie Keller, Speicher und Garagen, kommt es darauf an, ob sie ganz oder überwiegend im Zusammenhang mit einer Wohnung genutzt werden. In diesem Fall sind deren Kosten bei der Flächenaufteilung diesen Wohnungen zuzuordnen.

Auch wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung untervermietet oder als häusliches Arbeitszimmer genutzt werden, führt dies zu einer entsprechenden Minderung der Bemessungsgrundlage. Die anteilig auf diese Räume entfallenden Kosten und Abschreibungen (nur Gebäudeanteil) können allerdings bei der jeweiligen Einkunftsart als Werbungskosten abgezogen werden.

Die Aufteilung der Bemessungsgrundlage erfolgt nach dem Verhältnis der Nutzflächen, bei einem häuslichen Arbeitszimmer nach dem Verhältnis der Wohnfläche zur Grundfläche des Arbeitszimmers.

### Objektbeschränkung

Jeder Bauherr oder Erwerber kann die Eigenheimzulage für die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung nur einmal ausnutzen. Ein Anteil an einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung gilt als ein Objekt. Als Objekt gilt auch die geförderte Erweiterung und der Ausbau, z. B. des Dachgeschosses.

Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen für eine Zusammenveranlagung vorliegen, können jedoch die Eigenheimzulage für insgesamt zwei vor oder während der Ehe angeschaffte Objekte erhalten, allerdings nicht gleichzeitig für zwei in räumlichem Zusammenhang stehende Objekte (z. B. zwei Wohnungen in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus). Von einem räumlichen Zusammenhang ist z. B. auszugehen, wenn die beiden Objekte durch geringfügige Baumaßnahmen miteinander verbunden werden können.

Ein räumlicher Zusammenhang ist nicht gegeben, wenn ein Miteigentümer oder sein Ehegatte einen Anteil an der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung von einem Dritten hinzu erwirbt. Die Einschränkung des räumlichen Zusammenhangs gilt nur, wenn zu dem Zeitpunkt, in dem die beiden Objekte fertiggestellt oder angeschafft worden sind, bei den Ehegatten die Voraussetzungen der Zusammenveranlagung vorgelegen haben. Es

kommt nicht darauf an, ob die Objekte einem oder beiden Ehegatten zugerechnet werden.

Die Ehegatten erhalten die Förderung demnach zweimal, wenn

- jedem Ehegatten ein begünstigtes Objekt gehört,
- einem Ehegatten beide Objekte gehören,
- einem Ehegatten ein Objekt gehört, und beide Ehegatten gemeinsam ein zweites Objekt besitzen,
- beiden Ehegatten beide Objekte gemeinsam gehören.

Nach einer Scheidung der Ehe oder nach dem Tod eines Ehegatten fallen die Voraussetzungen der Zusammenveranlagung weg. Dann ist wieder sehr wichtig, wem welches Objekt gehört oder gehört hat.

Erwirbt ein Ehegatte infolge eines Erfalls einen Miteigentumsanteil, so kann er den auf diesen Anteil entfallenden Fördergrundbetrag weiter in der bisherigen Höhe in Anspruch nehmen. Entsprechendes gilt, wenn während des Förderzeitraumes die Voraussetzungen der Zusammenveranlagung (§ 26 Abs. 1 EStG) weggefallen sind und ein Ehegatte den Anteil des anderen Ehegatten an der Wohnung erwirbt.

Auf die Objektbegrenzung werden auch Objekte angerechnet, für die der Eigentümer erhöhte Abschreibungen nach § 7b EStG in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 16.6.1964 und nach § 15 Abs. 1 bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 11.7.1977 sowie die Abzugsbeträge nach § 10e des Einkommensteuergesetzes und nach § 15b des Berlinförderungsgesetzes geltend machen kann.

### Folgeobjekt

Bauherren oder Erwerber können die nicht ausgenutzten Jahre des Förderzeitraums der Wohnung (Erstobjekt) auf ein weiteres Objekt (Folgeobjekt) übertragen. Dabei gelten auch die Jahre als ausgenutzt, in denen die Einkunftsgrenze überschritten wurde oder der Bauherr oder Erwerber vor Bezug der Wohnung Förderbeträge für das Erstobjekt nicht in Anspruch nehmen konnte. Als Folgeobjekt kommt eine neue selbstbewohnte Wohnung, ein Ausbau oder eine Erweiterung in Betracht. Im Unterschied zur bisherigen Regelung ist die Übertra-

gung ohne zeitliche Beschränkung möglich. Der Bauherr oder Erwerber kann die Förderung für das von ihm bewohnte Folgeobjekt mit Ablauf des Jahres in Anspruch nehmen, in dem er das Erstobjekt letztmals zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

### Antrag und Festsetzung

Der eigenhändig zu unterschreibende Antrag auf die Eigenheimzulage ist nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu stellen. Dem Finanzamt ist unverzüglich eine Änderung der Verhältnisse mitzuteilen, die zu einer Minderung oder dem Wegfall der Eigenheimzulage führen.

Der Anspruch auf die Eigenheimzulage entsteht, sofern die sonstigen Voraussetzungen vorliegen, mit dem Bezug der eigenen Wohnung.

Der Bauherr oder Erwerber kann bereits zu diesem frühen Zeitpunkt auf Antrag die Zulage für das erste Förderjahr ausgezahlt erhalten. Für die Folgejahre wird die Eigenheimzulage jeweils zum 1. März an ihn ausgezahlt. Bauherren und Erwerber erhalten die volle jährliche Förderung damit bereits im ersten Vierteljahr.

Die Eigenheimzulage kann für den gesamten Förderzeitraum – also zum Teil noch vor ihrer Entstehung – festgesetzt werden. Dementsprechend genügt regelmäßig ein einmaliger Antrag des Bauherren oder Erwerbers im Jahr des Einzugs in die Wohnung, um acht Jahre lang die Eigenheimzulage zu erhalten.

Die Festsetzung der Eigenheimzulage erfolgt durch das für die Besteuerung des Bauherren oder Erwerbers nach dem Einkommensteuergesetz zuständigen Finanzamt. Bei der erstmaligen Festsetzung für die Höhe des Fördergrundbetrags und die Zahl der einkommensteuerrechtlich zu berücksichtigenden Kinder sind die Verhältnisse bei Bezug der Wohnung maßgebend. Liegen die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage ausnahmsweise erst zu einem späteren Zeitpunkt vor, z. B. unterschreitet der Bauherr oder Erwerber erstmals in einem Jahr nach Bezug der Wohnung die Einkunftsgrenze, sind die Verhältnisse dieses Jahres maßgebend.

Erhöht oder vermindert sich der Förderbetrag oder die Zahl der Kinder nach der erstmaligen Festsetzung, wird die Eigenheimzulage neu festgesetzt. Die Festsetzung wird aufgehoben, wenn die Vor-

aussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage, z. B. durch Verkauf oder Vermietung der Wohnung, entfallen sind.

Nach der erstmaligen Festsetzung werden die Einkunftsgrenzen nicht mehr überprüft. Die Eigenheimzulage bleibt dem Bauherren oder Erwerber erhalten, wenn er in einem Jahr nach der Festsetzung die Einkunftsgrenze überschreitet.

### Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen

Der Anspruchsberechtigte kann die Eigenheimzulage einmal für die Anschaffung von Geschäftsanteilen in Höhe von mindestens 5 113 € an einer nach dem 1. Januar 1995 in das Genossenschaftsregister eingetragenen Genossenschaft (Genossenschaftsanteile) in Anspruch nehmen.

Voraussetzung ist, daß die Satzung der Genossenschaft unwiderlich den Genossenschaftsmitgliedern, die Förderung erhalten, das vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen genutzten Wohnung für den Fall einräumt, daß die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohneigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat. Die Begründung von Wohneigentum und die Veräußerung der Wohnungen innerhalb der Anlage darf nicht für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen sein.

Der Anspruchsberechtigte kann die Eigenheimzulage auch für die Jahre des Förderzeitraums erhalten, in denen er keine Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Spätestens im letzten Jahr des Förderzeitraums muß der Genosse eine solche Wohnung beziehen. Erfolgte der Beitritt vor dem 15.2.1998, wird die fehlende Selbstnutzung nicht beanstandet.

Der Fördergrundbetrag beträgt jährlich 3 % der Geschäftsanteile, höchstens 1 227 € (das entspricht einer geleisteten Einlage von 40 960 €) für jedes Jahr, in dem der Anspruchsberechtigte die Genossenschaftsanteile innehat, längstens auf die Dauer von 8 Jahren. Dieser Fördergrundbetrag erhöht sich für jedes Kind um 216 €. Die Summe der Fördergrundbeträge und der Kinderzulage darf die Höhe der geleisteten Einlage nicht übersteigen. Der Anspruch auf die Eigenheimzulage entsteht mit dem Jahr der Anschaffung der Genossenschaftsanteile.

# 20

## Steuervorteile durch das häusliche Arbeitszimmer

Die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer können nur unter folgenden Voraussetzungen als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgezogen werden.

### Eingeschränkter Abzug

Nur wenn die berufliche oder betriebliche Nutzung des Arbeitszimmers mehr als 50 % der gesamten beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit beträgt oder wenn für die berufliche oder betriebliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, sind die Aufwendungen für das Arbeitszimmer als Werbungskosten oder Betriebsausgaben bis zu 1 250 € jährlich abzugsfähig.

Für die Berechnung der 50-%-Grenze ist die gesamte berufliche Tätigkeit zugrunde zu legen. Ein begrenzter Werbungskostenabzug kann hiernach z. B. bei Richtern, die ihre berufliche Tätigkeit nur tageweise im Gerichtsgebäude ausüben und bei anderen Arbeitnehmern mit überwiegend häuslicher Tätigkeit in Betracht kommen (Abschn. 45 Abs. 3 Satz 4 LStR). Die Dauer der Tätigkeit spielt keine Rolle, wenn der Arbeitgeber keinen Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt hat (z. B. bei Lehrern).

Sie müssen konkret darlegen, daß das häusliche Arbeitszimmer zu mehr als der Hälfte der gesamten betrieblichen oder beruflichen Tätigkeit dient. Bei mehreren Tätigkeiten genügt es, wenn eine dieser einkunftsrelevanten Tätigkeiten zu mehr als 50 % im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt wird. Um Zweifel auszuräumen, können Sie ein Tätigkeitsbuch führen, in dem Ihre Tätigkeit im Arbeitszimmer mit Datum und Zeit festgehalten wird.

Ob ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, wird nach objektiven Gesichtspunkten beurteilt. Den konkreten Nachweis können Sie durch eine entsprechende Bescheinigung des Arbeitgebers führen; oft genügt auch die Art Ihrer Tätigkeit.

### Höhe des Abzugsbetrages

Die Aufwendungen können nur bis zur Höhe von 1 250 € als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden, wenn sie bis zu dieser Höhe nachgewiesen oder glaubhaft gemacht werden. Wenn bei Ehegatten die Voraussetzungen vorliegen, können beide Ihre Aufwendungen bis zu jeweils 1 250 € abziehen. Wenn Sie verschiedene Tätigkeiten ausüben, können Sie den Höchstbetrag aber nur einmal in Anspruch nehmen. Der Höchstbetrag wird nicht gekürzt, wenn Sie das Arbeitszimmer nicht im vollen Kalenderjahr beruflich genutzt haben.

Neben dem Höchstbetrag von 1 250 € können zusätzlich Aufwendungen für solche Gegenstände abgezogen werden, die zwar als Ausstattung des Arbeitszimmers dienen, gleichzeitig aber als Arbeitsmittel zu beurteilen sind (z. B. ein Bücherregal für Fachliteratur so BFH, Urteil vom 21. 11. 1997 – VI R 4/97) und ein Schreibtisch. Ansonsten fallen die Kosten für die Ausstattung unter die Begrenzung des Höchstbetrages.

Die bisherigen Voraussetzungen für die Anerkennung als Arbeitszimmer müssen weiterhin erfüllt sein:

- Das Zimmer muß so gut wie ausschließlich für berufliche Zwecke benutzt werden (mindestens 90 %). Eine private Nutzung von mehr als 10 % führt dazu, daß die gesamten Aufwendungen nicht abgezogen werden können.
- Die Zahl der sonstigen Zimmer und die verbleibende Wohnungsgröße muß für die normalen Wohnbedürfnisse der Familie ausreichen.
- Das Arbeitszimmer muß von den Wohnräumen getrennt sein. Es darf sich auch nicht um ein Durchgangszimmer handeln.

Das Finanzamt prüft die fast ausschließliche berufliche oder betriebliche Nutzung anhand folgender Kriterien:

- Einrichtung und Ausstattung des Arbeitszimmers,
- Größe der Wohnung,
- räumliche Trennung von Wohnräumen.

### Vollabzug

Eine Beschränkung der Höhe nach findet nicht statt bei Arbeitszimmern, die den Mittelpunkt der gesamten beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit bilden, z.B. bei einem Schriftsteller oder Heimarbeiter.

# 21

## So werden vermietete Wohnungen besteuert

Wenn Sie ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus errichten oder erwerben und in dem Gebäude nur eine Wohnung selbst nutzen, gilt folgendes:

- Für die selbstbewohnte eigene Wohnung können Sie die Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz in der Form in Anspruch nehmen, wie es auf den vorausgehenden Seiten dargestellt ist. Unabhängig von der Art des Gebäudes ist der Nutzungswert der neu erworbenen Wohnung im eigenen Haus nicht mehr zu versteuern.
- Für die vermietete Wohnung haben Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern.

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte sind nicht gleichbedeutend mit Einnahmen. Die Einkünfte werden grundsätzlich in der Weise ermittelt, daß den Einnahmen die sog. Werbungskosten gegenüber gestellt werden.

#### *Einnahme-Überschußrechnung*

Die Höhe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergibt sich aus:

$$\begin{aligned} & \text{Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung} \\ & \text{./. Werbungskosten} \\ & \quad \text{(steuerlich abzugsfähige Ausgaben)} \\ & \text{= Höhe der Einkünfte} \end{aligned}$$

Sind die Werbungskosten höher als die Einnahmen, kann der Verlust (negative Einkünfte) mit den positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden (z. B. Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit). Sie führen dann zu einer Minderung des zu versteuernden Einkommens.

### Verlustausgleich

Für denjenigen, dessen Verluste aus Vermietung und Verpachtung den Betrag von 51 500 € nicht übersteigen, bleibt alles beim alten. Doch auch

die über diesen Freibetrag hinausgehenden Verluste können weiterhin mit positiven Einnahmen aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Das ist aber nur bis zu dem Betrag möglich, der exakt der Hälfte aller verbleibenden positiven Einnahmen entspricht.

Zu den Einnahmen gehören neben der Miete auch die vom Mieter gezahlten Betriebs- oder Heizkostenumlagen und Mietvorauszahlungen (Nebkostenumlage). Die Einnahmen aus den Umlagen sind in der Steuerklärung anzugeben. Gleichzeitig kann der Vermieter sie wieder als Werbungskosten abziehen. Werbungskosten sind abzugsfähig im Jahr der Bezahlung.

### Werbungskosten

Zu den wichtigsten Werbungskosten gehören

- Abschreibungen;
- Erhaltungsaufwendungen (Instandsetzung, Instandhaltung);
- Schuldzinsen;
- Geldbeschaffungskosten (z. B. das Disagio);
- Grundsteuer;
- sonstige öffentliche Abgaben;
- Versicherungsbeiträge (z. B. Bauherrenhaftpflicht, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Gebäudefeuerversicherung, nicht aber die Hausratversicherung);
- laufende Betriebskosten (Abwasser, Müllabfuhr, Schornsteinfeger);
- Kosten für die Behebung von Baumängeln, die nach der Fertigstellung auftreten;
- Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, der Umschuldung oder mit Mietstreitigkeiten;
- Vermietungsanzeigen;
- Fachliteratur.

### Vorweggenommene Werbungskosten

Diese Aufwendungen sind auch dann Werbungskosten, wenn die Mietwohnung – z. B. wegen eines Mieterwechsels – vorübergehend leersteht. Werbungskosten dürfen Sie nicht nur dann abziehen, wenn Ihnen gleichzeitig auch Mieteinnahmen zufließen. Steuerlich kommt es nur auf Ihre Vermietungsabsicht an.

### Abschreibungen

Ein Gebäude dient längere Zeit der Erzielung von Einnahmen und nutzt sich erst im Laufe vieler Jahre ab. Deshalb sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf die Nutzungsdauer des Ge-

bäudes zu verteilen und nach einem bestimmten Plan abzuschreiben. Steuertechnisch wird diese Abschreibung „Absetzung für Abnutzung“ oder kurz „AfA“ genannt.

### Aufteilung der Herstellungs- und Anschaffungskosten

Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen der vermieteten Wohnung und für die Förderung der eigengenutzten Wohnung sind jeweils die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Diese Kosten müssen deshalb auf die Wohnung verteilt werden.

Die Aufteilung erfolgt nach den Nutzflächen der Wohnungen. Danach läßt sich der Prozentsatz der Kosten ermitteln,

- die auf die eigene Wohnung und
- die auf die vermietete(n) Wohnung(en) entfallen. Bei den Neben- bzw. Zuhörräumen wie Keller, Speicher und Garagen, kommt es darauf an, ob sie ganz oder überwiegend im Zusammenhang mit einer Wohnung genutzt werden. In diesem Falle sind deren Kosten bei der Flächenaufteilung diesen Wohnungen zuzuordnen.

### Lineare Abschreibung

Es gibt die lineare Abschreibung mit gleichmäßigen Abschreibungssätzen von 2 % bzw. 2,5 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten. Beim selbstbewohnten Einfamilienhaus sind lineare Abschreibungen jedoch nicht zulässig.

### Degressive Abschreibungen

Die degressive Abschreibung ist eine ausschließliche Förderung des Baues von neuen Wohnungen und Gebäuden. Sie scheidet für eigengenutzte Wohnungen und Häuser aus. Die degressive Abschreibung gibt es deshalb nur:

- für den Bauherren, der ein neues Gebäude auf eigene Rechnung hergestellt hat;
- für den Erwerber, der das Gebäude spätestens bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben hat. Der Hersteller darf außerdem für das Gebäude keine degressive Abschreibung oder erhöhte Abschreibungen in Anspruch genommen haben;
- das Objekt muß vermietet sein oder zur Erzielung von Einkünften verwendet werden;
- dem Bauherrn bzw. dem Erwerber ist dessen Rechtsnachfolger gleichgestellt, der als Erbe oder Beschenkte die Abschreibungen seines Rechtsvorgängers fortführen darf;

- das Gebäude muß im Inland liegen;
- bei Anbauten muß es sich um neue Gebäude oder selbständige Gebäudeteile handeln.

### Wie hoch ist die degressive Abschreibung?

Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Mietwohnungen können wie folgt abgeschrieben werden (§ 7 Abs. 5 EStG):

8 Jahre .....	je 5 %
6 Jahre .....	je 2,5 %
36 Jahre .....	je 1,25 %.

Bei der degressiven Gebäudeabschreibung gibt es keine Höchstbetragsbegrenzung wie bei der Eigenheimzulage für eigengenutzte Wohnungen. Die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten sind in voller Höhe abschreibungsfähig.

Nachträgliche Herstellungskosten erhöhen die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ab dem Jahr, in dem sie angefallen sind. Diese nachträglichen Herstellungskosten sind zusammen mit den bisherigen Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten nach dem gleichen Vomhundertsatz abzuschreiben. Sie können die degressive Abschreibung für beliebig viele Objekte in Anspruch nehmen. Eine Objektbeschränkung gibt es nicht.

### Erhaltungsaufwand

Erhaltungsaufwand ist nur noch in einer Summe im Jahr der Zahlung abziehbar und kann nicht mehr auf mehrere Jahre verteilt werden.

### Vermietung an Angehörige

Für die Vermietung von Wohnraum an Angehörige gibt es folgende Möglichkeiten:

- Der Wohnraum wird Angehörigen unentgeltlich überlassen.
- Sie haben weder Mieteinnahmen noch Werbungskosten. Das ist steuerlich von Vorteil, wenn die Mieteinnahmen höher sind als die Werbungskosten.
- Sie verlangen die normale Marktmiete.
- Sie müssen die Mieteinnahmen versteuern, dürfen aber die gesamten Werbungskosten steuermindernd geltend machen.
- Sie verlangen nur einen Teil der Marktmiete (verbilligte Vermietung).

### Zur steuerlichen Anerkennung von Mietverträgen mit Angehörigen:

Mietverträge mit Angehörigen, die weder unterhaltsverpflichtet noch unterhaltsberechtigt sind, sind

vom Finanzamt anzuerkennen, wenn die Bedingungen für einen Mietvertrag eingehalten werden.

Die Vermietung an den Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft wird dann anerkannt, wenn die vermietete Wohnung nicht gemeinsam bewohnt wird. Nicht akzeptiert werden Mietverträge, die die gemeinsam benutzte Wohnung betreffen.

Nicht anerkannt werden Mietverträge zwischen Ehegatten, wenn ein Ehegatte als Alleineigentümer die zu Wohnzwecken genutzte Wohnung an den anderen Ehepartner vermietet, selbst wenn dieser die Wohnung vornehmlich allein nutzt. Vermietet der Ehegatte als Alleineigentümer dem anderen Ehegatten gewerblich oder beruflich genutzte Räume, z.B. ein Arbeitszimmer, steht einer Anerkennung nichts im Wege. Auch bei dauernd getrennt lebenden oder geschiedenen Ehegatten wird das Mietverhältnis anerkannt, selbst wenn die Miete aus Unterhaltsleistungen des Ehegatten (Vermieter) gezahlt wird.

#### Vermietung an unterhaltsberechtigte Person

Mietverträge unter Angehörigen, insbesondere mit einer gegenüber dem Vermieter unterhaltsberechtigten Person, werden einkommensteuerlich wie Mietverhältnisse unter „fremden Dritten“ behandelt,

- wenn sie ernsthaft und klar vereinbart wurden und
- wenn sie nach Art und Weise ihrer tatsächlichen Durchführung einem Fremdvergleich standhalten.

Dies setzt unter anderem voraus, daß der Mieter einen eigenen Haushalt führt und den Mietzins aus eigenen Mitteln entrichten kann.

Wenn Eltern eine Wohnung an ihr erwachsenes unterhaltsberechtigtes, nicht verheiratetes Kind vermieten, ist das kein Mißbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Der Bundesfinanzhof (Az.: IX R 39/99) hat entschieden, daß die Vermietung auch dann der Besteuerung zu Grunde gelegt werden kann, wenn z. B. die Tochter zunächst ihren Unterhalt voll in bar erhält und die Miete an die Eltern im wesentlichen aus diesem Barunterhalt überweist.

In seiner Begründung weist der BFH darauf hin, daß unterhaltsverpflichtete Eltern gegenüber unverheirateten Kindern die Möglichkeit haben, die

Art der Unterhaltsgewährung (Bar- oder Naturalunterhalt - § 1612 BGB) zu bestimmen. Entscheiden sie sich für den Barunterhalt, sind die Zahlung und die Erfüllung des Mietvertrages rechtlich und steuerlich unterschiedliche Vorgänge.

Von der Finanzverwaltung wird ferner gefordert, daß der Mietzins jeweils pünktlich und auf dem zwischen Fremden üblichen unbaren Zahlungsweg geleistet wird.

Grundsätzlich gilt bei einer Vermietung an Angehörige:

- die Mieteinnahmen sind zu versteuern,
- die Werbungskosten wirken sich steuermindernd aus.

Das Finanzamt prüft jedoch in diesen Fällen, ob ein „Scheinvertrag“ abgeschlossen wurde oder ein „Gestaltungsmißbrauch“ vorliegt. Hierbei gilt besonderes Augenmerk der Person des Mieters und der Gestaltung des Mietvertrages.

#### Verbilligte Vermietung

In § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG ist die verbilligte Vermietung von Wohnungen – nicht von einzelnen Wohnräumen – zu Wohnzwecken ausdrücklich geregelt. Die Vorschrift gilt auch für Vermietung an fremde Dritte.

Eine Ermäßigung des Mietzinses steht der steuerlichen Anerkennung eines Mietvertrages grundsätzlich nicht im Wege. Hinsichtlich des Umfangs der Verbilligung ist allerdings folgendes zu beachten:

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung mindestens 50 % der ortsüblich erzielbaren Miete für eine Wohnung vergleichbarer Art, so können die gesamten auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen einschließlich Abschreibungen und erhöhten Abschreibungen den tatsächlich vereinnahmten Mieten in vollem Umfang als Werbungskosten gegengerechnet werden. Bei der Berechnung der 50%-Grenze geht die Finanzverwaltung von der Warmmiete (Kaltmiete zzgl. Nebenkosten) aus. Es empfiehlt sich, diese Grenze nicht voll auszureizen. Denn macht die Verbilligung weniger als 50 % der ortsüblichen Miete aus, so ist die Überlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuspalten. In Höhe des entgeltlichen Teiles haben Sie dann Mieteinnahmen; nur für diesen Teil können Sie dann Werbungskosten geltend machen.

# 22

## Wohngeld kann die Belastung verringern

Auch Wohneigentümer haben einen Rechtsanspruch auf Wohngeld in Form von Lastenzuschüssen. Damit kann die finanzielle Belastung für Zins- und Tilgungszahlungen gesenkt werden, wenn ihre zuschufähige monatliche Belastung ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit übersteigt. Ab 1.1.2001 gelten verbesserte Miethöchstsätze und höhere Einkommensgrenzen.

### Was ist Wohngeld?

Das Wohngeld ist keine Leistung der Sozialhilfe und unterliegt auch nicht der Besteuerung. Wohngeld wird als Zuschuß gezahlt. Der Anspruchsberechtigte bekommt also Geld vom Staat, ohne es jemals zurückzahlen zu müssen.

### Wie hoch ist das Wohngeld?

Die Höhe des Wohngeldes ist abhängig von:

1. der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder;
2. der Höhe des Familieneinkommens;
3. der Höhe der berücksichtigungsfähigen Belastung;
4. dem örtlichen Mietenniveau;
5. dem Alter und der Ausstattung des Wohnraums.

### Wer rechnet zur Familie?

Voraussetzung ist, daß die Familienangehörigen mit dem Haushaltsvorstand einen gemeinsamen Haushalt führen. Familienmitglieder rechnen auch dann zum Haushalt, wenn sie vorübergehend abwesend sind. Das gilt z. B. für Studenten, deren Familienhaushalt Mittelpunkt der Lebensbeziehung bleibt.

### Was gehört zum Familieneinkommen?

Maßgebend ist nicht das Bruttoeinkommen, sondern das sogenannte Familieneinkommen. Das Familieneinkommen ist der Gesamtbetrag der Jahreseinkommen, die von allen Familienmitgliedern in Geld oder Geldeswert erzielt werden, abzüglich bestimmter, gesetzlich fixierter Beträge.

### Pauschaler Abzug

Der danach verbleibende Betrag verringert sich um einen pauschalen Abzug, der sich nach der Abgabenbelastung des Familienmitglieds richtet.

Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen sind dagegen nicht abzugsfähig. Die Rechnung ist für jedes Familienmitglied mit eigenen Einkünften aufzumachen.

### Höchstbetrag der Belastung

Sofern Ihr monatliches Familieneinkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt, ist nunmehr die zu berücksichtigende monatliche Belastung festzustellen. Die Belastung ist nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen zuschufähig. Die zuschufähige Belastung läßt sich aus Tabellen leicht ablesen.

Die Belastung ist in einer besonderen Wohngeld-Lastenberechnung zu ermitteln.

Belastung ist der monatliche Aufwand, den Ihr selbstgenutztes Wohneigentum verursacht (Kapital- und Bewirtschaftungskosten).

### Wohngeldtabellen

Nach der Berechnung des Familieneinkommens und der Feststellung der zu berücksichtigenden monatlichen Belastung kann das Wohngeld aus Tabellen abgelesen werden.

### Antragstellung und Bewilligung

Antragsberechtigt ist in der Regel der Haushaltsvorstand. Der Antrag ist bei der Wohngeldstelle der örtlich zuständigen Verwaltungsbehörde (Stadt-, Kreis- oder Gemeindeverwaltung) zu stellen. Dort erhalten Sie auch die amtlichen Antragsvordrucke.

Das Wohngeld wird in der Regel für 12 Monate (Bewilligungszeitraum) gewährt. Soll das Wohngeld nach Ablauf dieser Zeit weiter gewährt werden, so ist ein neuer Antrag zu stellen. Es wird grundsätzlich im voraus gezahlt. Den Wiederholungsantrag sollten Sie spätestens zwei Monate vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes stellen. Wohngeld wird in der Regel erst vom Beginn des Monats an gewährt, in welchem der Antrag bei der Wohngeldstelle eingegangen ist.

# 23

## Erbschaft- und Schenkungsteuer

### Bewertung von bebauten Grundstücken

Wenn ein Haus, eine Eigentumswohnung oder ein unbebautes Grundstück vererbt oder verschenkt wird, muß der Wert des Grundbesitzes ermittelt werden. Immobilien werden bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht nach dem Einheitswert, sondern im sogenannten Ertragswertverfahren besteuert. Im Ertragswertverfahren werden die tatsächlichen oder möglichen Erlöse einer Vermietung zugrunde gelegt. Der Verkehrswert eines Grundstücks wird aber nicht erreicht. Derzeit erreichen die Grundbesitzwerte nur etwa 50 bis 70 % des Verkehrswertes. Die bisherige Ermittlung der Grundbesitzwerte galt nur bis Ende 2001. Ursprünglich sollten mit neuen Bewertungsvorschriften vom Erben oder Beschenkten höhere Steuern verlangt werden. Nunmehr gelten die Bestimmungen zur Ermittlung des Grundbesitzwertes bis Ende 2006 unverändert weiter.

So wird der bebaute Grundbesitz bewertet und besteuert:

1. Ermittlung der Jahresnetto-Kaltmiete.  
Faustformel: Ortsübliche Rohmiete abzüglich Heiz- und Betriebskosten.
2. Nach Feststellung der Jahres-Kaltmiete wird dieser Betrag mit 12,5 multipliziert. Das ergibt den Ertragswert.
3. Vom Ertragswert wird der Altersabschlag abgezogen. Er beträgt für jedes Jahr ab Bezugsfertigkeit bis zum Erbfall 0,5 %, höchstens 25 %.
4. Für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt auf den ermittelten Wert ein Zuschlag von 20 %.
5. Von diesem Wert werden die Freibeträge gem. der unten abgedruckten Tabelle abgezogen.
6. Der danach verbleibende Betrag unterliegt der Besteuerung gem. nachfolgender Übersicht.

### Steuersätze

Steuerpflichtiger Betrag bis einschließlich ... €	Steuersatz nach Steuerklasse in %		
	I	II	III
51.200	7	12	17
256.000	11	17	23
512.000	15	22	29
5.120.000	19	27	35
12.800.000	23	32	41
25.600.000	28	37	47
über 25.600.000	30	40	50

### Freibeträge bei Erbschaft und Schenkung

Steuerklasse nach Verwandtschaftsgrad	persönlicher Freibetrag €	Versorgungsfreibetrag € <sup>1)</sup>	Freibetrag für Hausrat, Kunst etc. €	Freibetrag für persönliche Gegenstände € <sup>3)</sup>
<b>Steuerklasse I</b> Ehegatte	307.000	256.000	41.200	10.300
Kind, Stiefkind, Enkel (soweit Eltern bereits verstorben)	205.000	gestaffelt <sup>2)</sup> von 10.300 bis 51.200	41.200	10.300
Enkel, Urenkel	51.200	0	41.200	10.300
im Erbschaftfall: Eltern und Großeltern	51.200	0	41.200	10.300
<b>Steuerklasse II</b> bei Schenkung: Eltern und Großeltern außerdem: Ex-Ehegatte, Geschwister, Neffen, Nichten, Schwiegereltern, Stiefeltern, Schwiegerkinder	10.300	0		10.300 <sup>3)</sup>
<b>Steuerklasse III</b> Lebensgefährte, Verlobte, alle übrigen Personen	5.200	0		10.300 <sup>3)</sup>

1) Der Versorgungsfreibetrag wird um den heutigen Wert der Renten- und Pensionsansprüche gekürzt, die dem Hinterbliebenen aus Anlaß des Todes des Erblassers zustehen.  
2) Der Versorgungsfreibetrag der Kinder ist nach dem Alter gestaffelt: Er beträgt für Kinder bis zu 5 Jahren 51.200 €, bis zu 10 Jahren 41.200 €, bis zu 15 Jahren 30.900 €, bis zu 20 Jahren 20.600 €, bis zu 27 Jahren 10.300 €.  
3) Ausgenommen Geld, Wertpapiere, Münzen, Edelmetalle, Edelsteine und Perlen.  
4) Für die Bestattungskosten können vom Gesamtvermögen ohne Nachweis 10.300 € abgezogen werden.

## Rund ums Haus versichert

Mit dem Haus und Grundbesitz sind Risiken verbunden, die durch ihre Vielfalt den Hausbesitzer leicht in unüberwindliche Schwierigkeiten stürzen können. Durch Brand, Sturm und Hagel oder durch Haftpflichtansprüche Dritter können unkalulierbare finanzielle Belastungen auftreten. Hier bieten Versicherungen Schutz.

### Verbundene Wohngebäudeversicherung

Sie bietet in einem Vertrag Versicherungsschutz gegen Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel; Brandschäden können bereits in der Rohbauphase versichert werden. Die verbundene Wohngebäudeversicherung ist heute die Standardversicherung für Wohngebäude.

Versichert ist nicht nur der eigentliche Baukörper. Zum Gebäude zählen auch eingebaute Schränke, Zentralheizungsanlagen usw. Auch Nebengebäude und Garagen auf dem Versicherungsgrundstück sind mitversichert. Das gleiche gilt für Zubehör des Gebäudes oder Grundstücksbestandteile, wie z. B. Müllbox, Hundehütte, Einfriedung. In dem von Ihnen selbstbewohnten Einfamilienhaus wird Zubehör regelmäßig durch die Hausratversicherung versichert. Die Frage nach dem Gebäudezubehör ist deshalb hauptsächlich für Mehrfamilienhäuser von Bedeutung.

### Was wird entschädigt?

Ist ein versichertes Gebäude abgebrannt, zahlt der Versicherer den ortsüblichen Neubauwert. Er richtet sich nach den Preisen unmittelbar vor dem Schaden.

Wurde das Gebäude durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel beschädigt, werden die Reparaturkosten ersetzt.

### Gleitende Neuwertversicherung

Die Form der gleitenden Neuwertversicherung ist bei Wohngebäuden üblich. Durch die automati-

sche Anpassung an die Kostenänderungen im Bauwesen bleibt dem Hausbesitzer die ständige Überprüfung der Versicherungssumme erspart und garantiert ihm im Schadensfall den vollen finanziellen Ausgleich für die Wiederherstellung. Die Anpassung an die Baupreisentwicklung geschieht in der Weise, daß zunächst eine „Versicherungssumme 1914“ ermittelt wird, die den Wiederherstellungskosten eines Gebäudes im Jahre 1914 entspricht. Der Kostenentwicklung wird mittels eines speziellen Indexsystems Rechnung getragen. Eine Unterversicherung ist nur möglich, wenn der Wert des Hauses bei Abschluß der Versicherung zu niedrig angegeben war oder sich danach durch Umbauten erhöht hat.

Kreditinstitute vergeben in der Regel keinen Kredit zum Immobilienerwerb, wenn Sie nicht wenigstens eine Feuerversicherung abgeschlossen haben. Die Feuerversicherung von Rohbauten ist bei vielen Gesellschaften während einer Bauphase von 24 Monaten kostenlos, wenn sich ein mehrjähriger Hauptvertrag daran anschließt. Den Vertrag sollten Sie deshalb schon vor Baubeginn abschließen. Überspannungsschäden bei Blitzschlag sind bei einigen Gesellschaften mitversichert, andere nehmen dafür einen Aufschlag. Vereinbaren Sie, daß der Versicherer auf die „Einrede der Unterversicherung“ verzichtet. Damit können Sie am ehesten rechnen, wenn Sie die Versicherungssumme 1914 durch die Versicherungsgesellschaft festlegen lassen.

### Hausratversicherung

Als Mieter werden Sie bereits eine Hausratversicherung abgeschlossen haben, so daß es nur noch um die Frage geht, ob Sie die Versicherungssumme erhöhen sollten.

Bei dem Umzug in Ihr neues Eigenheim denken Sie daran, daß Sie den Wohnungswechsel dem Versicherer spätestens bei Umzugsbeginn anzuzeigen haben. Dabei ist dem Versicherer die neue Wohnfläche in Quadratmeter mitzuteilen. Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Bundesrepublik geht der Versicherungsschutz auf die neue Wohnung über. Für die Dauer des Wohnungswechsels, höchstens aber für zwei Monate nach Umzugsbeginn, besteht sogar Versicherungsschutz in beiden Wohnungen.

Die Versicherer legen deshalb Wert auf die Anga-

be der Wohnfläche Ihres neuen Hauses, weil sie im Schadensfall auf eine Kürzung der Entschädigung wegen Unterversicherung verzichten, wenn je m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Versicherungssumme von mindestens 1 200 DM vereinbart worden ist.

Denken Sie an die Versicherung Ihrer Fahrräder. Sie werden besonders gern gestohlen. Meist wird die Klausel 7110 gegen höhere Prämie vereinbart. Wird das Fahrrad zwischen 22 und 6 Uhr gestohlen, gibt es nur dann eine Entschädigung, wenn es in einem verschlossenen Raum oder einem gemeinsamen Fahrradkeller stand.

### Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Diese Versicherung empfiehlt sich für den Eigentümer eines Hauses oder eines unbebauten Grundstücks, der die Verkehrssicherungspflicht hat. Der Eigentümer, der mit seiner Familie ein Haus allein bewohnt, braucht keine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung, wenn er eine private Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat.

### Private Haftpflichtversicherung

Einen Haftpflichtschaden kann jedermann zu jeder Zeit verursachen. Sie haften für Schäden, die Sie oder Familienangehörige Dritten zufügen, mit Ihrem ganz Vermögen und - bis zur Pfändungsfreigrenze - mit Ihrem Einkommen. Die private Haftpflichtversicherung deckt auch die Schäden, die sich in Ihrer Wohnung oder auf dem Grundstück Ihres Einfamilienhauses ereignen, wenn Sie das Haus mit Ihrer Familie allein bewohnen.

Für die Haftung des Hausbesitzers ist vor allem die sogenannte Verkehrssicherungspflicht von besonderer Bedeutung. Typische Schadensursachen sind: Vernachlässigung der Streu- und Reinigungspflicht; schadhafte Zuwege; schlechte Beleuchtung gefährlicher Zuwege; zu glatt gebohrte Treppen; Abfallen von Dachziegeln; defekte elektrische Anlagen usw. Zudem begründet eine besondere Bestimmung des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Verschärfung der Haftung für den Hausbesitzer (§ 836 BGB). Beschädigt z. B. die vom Dach herabstürzende Dachpfanne oder die sich lösende Markise ein parkendes Auto, muß der Hausbesitzer nachweisen, daß er das Gebäude, insbesondere auch die schadenverursachenden Teile, durch zuverlässige Fachleute hat anbringen und regelmäßig überprüfen lassen. Kann er das nicht, haftet er.

Mitversichert ist die gesetzliche Haftpflicht des Versicherten als Bauherr von Bauarbeiten bis zu einer veranschlagten Bausumme von 10 250 € je Bauvorhaben. Wird diese Summe überschritten, entfällt die Mitversicherung gänzlich.

Bei Kindern unter sieben Jahren zahlt die Versicherung nur, wenn eine Aufsichtspflichtverletzung die Ursache war. Hingegen wird bei Kindern zwischen sieben und achtzehn Jahren geprüft, ob sie die „erforderliche Einsicht“ hatten.

Eine Haftpflichtversicherung sollte jedermann haben. Die Deckungssumme sollte ausreichend hoch sein, und zwar mindestens eine Million € für Personenschäden und mindestens eine Million für Sachschäden. Die Jahresprämie für höhere Deckungssummen ist minimal. Selbstbehalte lohnen sich nicht. Prüfen Sie, ob Mietsachschäden zuschlagfrei mitversichert sind. Geben Sie im Schadensfall kein Schuldanerkenntnis ab. Sie verlieren dann den Versicherungsschutz.

### Tierhalter-Haftpflichtversicherung

Als Halter eines Hundes brauchen Sie eine zusätzliche Haftpflichtversicherung. Tiere gelten als unberechenbar. Das Gesetz drückt den Besitzern daher eine reine Gefährdungshaftung auf. Sie müssen auch dann Schadensersatz leisten, wenn Sie kein Verschulden trifft. Die Deckungssumme ist meist eine Million € pauschal.

### Öltank- oder Gewässerschäden-Haftpflichtversicherung

Der Besitzer eines Öltanks haftet wegen der besonderen Gefährlichkeit der Anlage auch ohne Verschulden und in unbegrenzter Höhe. Ein Liter Heizöl kann eine Million Liter Wasser verseuchen. Sie haften selbst dann, wenn der Öltank ordnungsgemäß gewartet wurde. In der Regel wird ein Selbstbehalt von mindestens 20 % vereinbart. Die Prämie ist abhängig von der Größe des Tanks und der Lagerung (für Erdtanks ist die Prämie höher).

*Über nähere Einzelheiten informiert Sie der im gleichen Verlag erschienene Ratgeber „Rund ums Haus versichert“.*

Die Rechtsschutzversicherung für Grundeigentum und Miete deckt zwar die Kosten der Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus Mietverhältnissen, schließt aber das „Baurisiko“ (Streitigkeiten bei Bau, Kauf, Finanzierung von Immobilien) aus.

## Es zeigen sich Baumängel

Wenn sich die ersten Baumängel zeigen, stellt sich die Frage, wer für den Schaden haftet. Welche Ansprüche können Sie als Bauherr gegen die am Bau beteiligten Unternehmen geltend machen?

### Was heißt Gewährleistung?

Handwerker und Lieferfirmen haben Gewähr für eine ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten und Lieferung von einwandfreien Baustoffen zu leisten. Gewährleistung bedeutet das Entstehen des Architekten oder des Unternehmens dafür, daß das Bauwerk zum Zeitpunkt der Abnahme

- die vertraglich zugesicherten Eigenschaften hat,
- den anerkannten Regeln der Bautechnik entspricht (Einhaltung der maßgeblichen DIN-Normen) und
- nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

### Baumängel vor der Abnahme

Stellen Sie während der Ausführung der Arbeiten Baumängel fest, haben Sie einen Anspruch auf Herstellung eines mangelfreien Bauwerks. Nach einer TÜV-Untersuchung stehen an erster Stelle Mängel an der Kellerabdichtung. Zu den häufigsten Mängeln zählen ferner fehlerhafte Dachdeckungen, falsch eingebaute Fenster und Türen sowie Schäden an Außenwänden und unzureichende Wärmedämmung.

### VOB oder BGB

Bei mangelhafter Leistung kommt es für den Bauherrn darauf an, ob ein BGB-Vertrag oder die VOB (Verdingungsordnung für Bauleistungen) vereinbart worden ist. Die VOB ist kein Gesetz, hat aber einen besonderen Status. Sie gilt nur dann, wenn individuell vereinbart worden ist. Teil B der VOB muß als ganzes vereinbart werden. Verwendet der

Unternehmer nur einzelne Klauseln oder verändert er wesentliche Klauseln der VOB/B gilt nur das BGB. Auf Architekten- und Ingenieurleistungen ist die VOB nicht anwendbar, weil sie keine Bauleistungen erbringen. Die VOB regelt die Auftragsabwicklung detaillierter als das Werkvertragsrecht des BGB und weicht in mehreren Bestimmungen ab.

### Die Abnahme

Die Abnahme ist die letzte umfassende Gelegenheit für den Bauherrn, zu überprüfen, ob die Bauleistungen ordnungsgemäß bzw. mit welchen Mängeln ausgeführt worden sind.

Bestehen Sie auf einer „förmlichen“ Abnahme. In einem gemeinsamen Abnahmetermin werden die Baumängel, ggf. Vertragsstrafen und etwaige Vorbehalte beider Parteien in einem gemeinsamen Abnahmeprotokoll schriftlich niedergelegt. Das Protokoll wird dann von beiden Parteien unterschrieben und beiden Parteien eine Ausfertigung ausgehändigt. Die Abnahme hat folgende Konsequenzen:

- Die Ausführung der Bauleistungen wird vom Bauherrn als im wesentlichen vertragsgerecht entgegengenommen.
- Mit der Abnahme beginnt die Verjährung der Gewährleistungsansprüche. Nach VOB beträgt die Gewährleistung an Bauwerken 2 Jahre, nach BGB 5 Jahre.
- Der Kaufpreis bzw. die vereinbarte Vergütung wird fällig. Beim BGB-Vertrag ist die Vergütung sofort fällig, beim VOB-Vertrag erst innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der prüffähigen Schlußrechnung.
- Mit der Abnahme tritt eine Umkehr der Beweislast ein. Bis zur Abnahme muß der Unternehmer die Vertragsmäßigkeit seiner Leistung beweisen. Nach der Abnahme müssen Sie als Bauherr beweisen, daß eine Leistung fehlerhaft ist.
- Eine eventuell vereinbarte Vertragsstrafe muß bei der Abnahme vorbehalten werden, ansonsten kann sie nicht mehr geltend gemacht werden.
- Die Gefahr des zufälligen Untergangs geht auf den Bauherrn über. Beschädigungen oder Zerstörungen an Ihrem Hause gehen nun voll zu Ihren Lasten.
- Für Mängel, die sich der Bauherr bei der Abnahme nicht vorbehalten hat, verliert er den Anspruch auf Nachbesserung oder Minderung

der Vergütung, jedoch nicht den Schadenersatzanspruch.

Ein gemeinsames Aufmaß stellt keine Abnahme dar. Die Wirkungen der Abnahme treten auch ein, wenn der Bauherr die Abnahme zu Unrecht verweigert. Wegen wesentlicher Mängel kann aber die Abnahme bis zur Beseitigung der Mängel ausgeschlossen werden. Wesentliche Mängel liegen z. B. vor, wenn die Beseitigungskosten unverhältnismäßig hoch sind; die Arbeiten schwierig und umfangreich sind oder/und zugesicherte Eigenschaften fehlen. Beim BGB-Vertrag besteht auch bei unwesentlichen Mängeln keine Abnahmeverpflichtung.

Nach VOB ist auch eine fiktive Abnahme durch schlüssiges Handeln des Bauherrn möglich. Das ist z. B. der Fall, wenn der restliche Werklohn ohne Einwände gezahlt wird, wenn das Haus ohne Rüge bezogen wird oder wenn bei einem Fertighaus der Schlüssel angenommen wird.

Die fiktive Abnahme nach VOB setzt voraus:

- Der Bauunternehmer teilt dem Bauherrn die Fertigstellung der Bauleistung schriftlich mit. Die Übersendung der Schlußrechnung reicht aus, ebenso die Erklärung, daß die Baustelle geräumt sei.
- Die Bauleistung des Unternehmers muß abnahmereif sein.
- Der Bauherr läßt zwölf Werkstage vergehen, ohne mit dem Unternehmer Verbindung wegen der Abnahme aufzunehmen. Hat der Bauherr die Leistung in Benutzung genommen, wird die Abnahme bereits nach 6 Werktagen fingiert.

### Die einzelnen Gewährleistungsansprüche

Für alle Gewährleistungsansprüche ist von Bedeutung, daß sie ein Verschulden nicht voraussetzen. Zu den einzelnen Ansprüchen ist ergänzend zur Übersicht auf S. 64 folgendes anzumerken:

#### **Werkvertragsrecht nach BGB: Der Nachbesserungsanspruch**

Beim Werkvertragsrecht steht der Nachbesserungs- oder Mängelbeseitigungsanspruch im Vordergrund. Erst wenn dieser fehlschlägt, kommt die Wandlung oder Minderung bzw. Schadenersatz wegen Nichterfüllung in Betracht. Der Anspruch kann auch schon vor der Abnahme geltend gemacht werden.

Dem Unternehmer ist eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten zu setzen, hierbei ist zusätzlich zu klären, daß für den Fall, daß die Frist fruchtlos abläuft, für eine anderweitige Mängelbeseitigung gesorgt wird. Der Unternehmer kommt mit der Beseitigung des Mangels in Verzug, wenn die Mängelbeseitigung trotz Mahnung nicht erfolgt. Sie haben dann das Recht zur sogenannten „Ersatzvornahme“ und gleichzeitig einen Kostenerstattungsanspruch. Sie können dann den Mangel selbst beseitigen lassen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen vom Unternehmer verlangen.

#### **Minderung**

Ist eine Mängelbeseitigung nicht möglich oder nicht zumutbar oder verläuft die Frist zur Beseitigung des Mangels ohne Erfolg, kann der Erwerber nur noch die Herabsetzung der Vergütung verlangen.

#### **Schadenersatz**

Der Erwerber kann einen Anspruch auf Schadenersatz nur dann geltend machen, wenn der Unternehmer den Mangel des Bauwerks verschuldet hat. Der Schadenersatzanspruch ist auf eine Entschädigung in Geld gerichtet.

#### **Gewährleistungs-Rechte nach der VOB/B**

Die Voraussetzungen der einzelnen Ansprüche sind hier anders als im BGB geregelt.

#### **Nachbesserung**

Nach der VOB müssen die Mängel, die nachgebessert werden sollen, schriftlich konkret bezeichnet werden. Nach Ablauf einer angemessenen Frist besteht auch hier ein Recht auf Ersatzvornahme und Vorschußerstattung. Ein Verzug des Unternehmers wird aber nicht gefordert.

#### **Minderung**

Eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung wird anders als im BGB nicht gefordert. Der Anspruch auf Minderung besteht nur dann, wenn die Mängelbeseitigung unmöglich ist oder vom Auftraggeber wegen eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes verweigert werden darf oder für den Auftraggeber unzumutbar ist.

#### **Schadenersatz**

Der Anspruch ist auch hier auf Geldersatz gerichtet und umfaßt beim großen Schadenersatzanspruch den Ersatz von Folgeschäden sowie von Schäden, die durch die Nachbesserung nicht ausgeglichen sind.

## Die Haftung für Baumängel

Welche vertraglichen Ansprüche können bestehen?

U = Umfang  
V = Voraussetzung

<p>Nachbesserung § 633 Abs. 2 BGB</p>	<p>U: Anspruch auf Beseitigung vorhandener Mängel. Gerät der Vertragspartner mit der Nachbesserung in Verzug, kann der Bauherr den Mangel selbst beheben lassen. Führt die Nachbesserung nicht zum Erfolg, kann der Bauherr Wandlung oder Minderung verlangen.</p> <p>V: Verschulden des Vertragspartners nicht erforderlich. An Mahnung nicht gebunden. Das Recht zur eigenen Nachbesserung setzt dagegen Mahnung voraus.</p>
<p>Wandlung § 634 I 3 BGB</p>	<p>U: Rückgängigmachung des Werkvertrages. Architekten- und Bauvertrag sind in der Regel Werkvertrag. Beide Parteien müssen die empfangenen Leistungen zurückgewähren (§§ 634 IV, 467, 346 ff. BGB). Gegebenenfalls erfolgt gegenseitige Verrechnung.</p> <p>V: Angemessene Fristsetzung zur Beseitigung des Mangels. Erklärung, daß nach Ablauf der Frist die Beseitigung des Mangels abgelehnt wird. Genaue Fristsetzung notwendig. Nur geringe Bedeutung im Baurecht. Verschulden des Vertragspartners nicht erforderlich. Nach der VOB hingegen (dazu weiter unten) besteht kein Recht auf Wandlung.</p>
<p>Minderung § 634 I 3 BGB</p>	<p>U: Minderung der Vergütung. Sie ist in dem Verhältnis zu kürzen, in dem der Wert der bisherigen mangelhaften Leistung zu dem Wert der Leistung gestanden hätte, wenn sie mangelfrei gewesen wäre.</p> <p>V: Angemessene Fristsetzung zur Beseitigung des Mangels. Erklärung, daß nach Ablauf der Frist die Beseitigung abgelehnt wird. Danach Minderung des Vergütungsanspruchs. Die Berechnung der Minderung erfolgt nach § 472 BGB. Verschulden des Vertragspartners nicht erforderlich.</p>
<p>Schadenersatz wegen Nichterfüllung § 635 BGB</p>	<p>U: Der Anspruch geht in erster Linie auf Geldersatz. Geltendmachung der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten. Der Vertragspartner haftet hier nur für Schäden, die dem Bauwerk unmittelbar anhaften (hierzu gehören auch: Minderwert, Mietausfall, Aufwendungen für Ersatzwohnung, Zinsverlust). Der Ersatzanspruch ist nach dem Unterschied zwischen der Vermögenslage zu bemessen, in der der Bauherr bei einer ordnungsgemäßen Erfüllung gewesen wäre, und derjenigen, in die er durch die Nichterfüllung geraten ist.</p> <p>V: Mangel muß vom Vertragspartner zu vertreten sein (Vorsatz, Fahrlässigkeit). Der Bauherr muß die objektiven Voraussetzungen des Anspruchs nachweisen. Der Anspruch kann nur anstelle von Wandlung oder Minderung geltend gemacht werden.</p>
<p>Schadenersatzansprüche nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) § 13 Ziffer 7 VOB/B</p>	<p>U: Kleiner Schadenersatzanspruch (Abs. 1). Er betrifft den Schaden an dem Bauwerk, zu dessen Herstellung, Instandhaltung oder Änderung die Bauleistung dient. Hierzu gehört auch der zur Beseitigung der Schäden am Bauwerk erforderliche Aufwand. Großer Schadenersatzanspruch (Abs. 2). Er umfaßt die Schäden, die über den am Bauwerk entstandenen Schaden hinausgehen.</p> <p>V: Ansprüche können neben Nachbesserung und Minderung geltend gemacht werden. Geltung der VOB muß vertraglich vereinbart sein. Es muß sich um einen wesentlichen Mangel handeln, der auf einem Verschulden des Vertragspartners oder seiner Erfüllungsgehilfen beruht. Die Gebrauchsfähigkeit der Leistung muß erheblich beeinträchtigt sein. Beim großen Schadenersatzanspruch muß der Mangel auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder auf einen Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik beruhen oder im Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft bestehen.</p>
<p>Positive Vertragsverletzung §§ 286, 326, 280, 325 BGB</p>	<p>U: Schadenersatzanspruch wegen Verletzung der Nebenpflichten aus dem Bau- oder Architektenvertrag. Umfaßt auch die Mängelschäden = Nachteile, die dem Bauherrn als weitere entferntere Folge des Mangels außerhalb des Werkes erwachsen sind.</p> <p>V: Verschulden des Vertragspartners. Der Anspruch kann neben dem Schadenersatz wegen Schlechterfüllung für weitere Schäden geltend gemacht werden. Abgrenzung beider Ansprüche von Bedeutung. In Musterverträgen wird häufig die Haftung auf den Ersatz unmittelbaren Schadens beschränkt. Die Verjährungsfrist bei Ansprüchen aus positiver Vertragsverletzung beträgt 30 Jahre, bei Ansprüchen wegen Schadenersatz wegen Schlechterfüllung 5 Jahre.</p>
<p>Verzugsschaden §§ 286, 326 BGB</p>	<p>U: Ersatz des durch Verzug entstandenen Schadens (z. B. Kreditkosten, Mietausfall). Sowohl der unmittelbare wie auch der mittelbare Schaden (entgangener Gewinn) ist zu ersetzen. Gilt hingegen die VOB, kann nur der Ersatz des unmittelbaren Schadens verlangt werden.</p> <p>V: Fälligkeit der Leistung, Verschulden des Vertragspartners, Mahnung des Bauherrn. Hat infolge des Verzugs die Leistung für den Bauherrn kein Interesse, so kann er unter Ablehnung der Leistung Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Nach der VOB hat der Bauherr anstelle des Rücktrittsrechts das Recht zur fristlosen Kündigung (§§ 5 Ziff. 4, 8 Ziff. 3 VOB).</p>