

www.immobilienspot.com/thema/hypothek



E-BOOK
RATGEBER

HYPOTHEKEN

1	Hypotheken	3
1.1	So funktioniert eine Hypothek	3
1.1.1	Langfristiges Darlehen	3
1.1.2	Höhe des Darlehens.....	3
1.1.3	Beleihungswert wird finanziert	4
1.1.4	Rückzahlung des Darlehens	4
1.1.5	Nachfinanzierung vermeiden	4
1.2	Für welche Darlehenszwecke eignen sich Hypotheken?	4
1.3	Verschiedene Arten von Hypotheken	5
1.3.1	Tilgungshypothek.....	5
1.3.2	Fälligkeitshypothek.....	5
1.4	Eintragung der Hypothek in das Grundbuch	6
1.5	Was passiert im Sicherungsfall?	6
1.6	Was passiert nach Rückzahlung des Darlehens?.....	6
1.7	Sonderfall Umkehrhypothek	7
1.8	Sonderfall Familienhypothek.....	7
1.9	Unterschiede zur Grundschuld	7
2	Hypothek und Zinsen.....	9
2.1	Kosten der Hypothek.....	9
2.2	Zinsbindung	9
2.3	Wann lohnt sich eine lange Zinsbindung?.....	9
3	Hypothek kündigen	10
3.1	Normalfall: Vollständige Rückzahlung.....	10
3.2	Gesetzliches Kündigungsrecht nach 10 Jahren Zinsbindung.....	10
3.3	Außerordentliche Kündigung bei Verkauf der Immobilie	10
3.4	Vorfälligkeitsentschädigung	11
4	Umschuldung und Anschlussfinanzierung	11
4.1	Wie funktioniert die Anschlussfinanzierung?.....	12
4.2	Wie funktioniert die Umschuldung?	12
4.3	Angebote einholen	12
4.4	Hypothekemakler	13
4.5	Verhandlungen mit der Bank.....	13
4.6	Wann lohnt sich die Umschuldung?.....	14
4.7	Vorfälligkeitsentschädigung beachten	14
5	Fazit.....	14

1 Hypotheken

Weil es sich bei Hypotheken um hohe Beträge mit langen Laufzeiten handelt, ist der Vergleich das A und O. Bereits kleine Reduzierungen nach dem Komma beim Zinssatz führen über die gesamte Darlehenslaufzeit zu gewaltigen Einsparungen. Vergleichen sollte man nur den Effektivzins der Angebote, sich aber vorher erkundigen, welche Kosten von Seiten der Bank in die Effektivzinsberechnung eingeflossen sind. Rechnen Sie jedes Angebot, wenn nötig mit professioneller Hilfe, detailliert nach.

1.1 So funktioniert eine Hypothek

Hypotheken werden ins Grundbuch eingetragen und dienen zur Sicherung von Bankkrediten oder privater Darlehen. Die eingetragene Hypothek schützt die Interessen der Kreditgeber bis zur Rückzahlung. Sie verringert sich mit jeder Rate, die der Schuldner zurückzahlt. Ist das Darlehen vollständig zurückgeführt, stellt die Bank auf Antrag eine Löschungsbewilligung aus, damit die Hypothek im Grundbuch wieder gelöscht werden kann.

Hypotheken und Grundschulden gehören zu den beiden wichtigsten Sicherungsinstrumenten im Bereich der Immobilienfinanzierung. Sie bilden sogenannte Grundpfandrechte, die Gläubigern als Sicherheit für Ansprüche gegen den Eigentümer eines Grundstücks dienen. Die rechtlichen Grundlagen für Hypotheken und Grundschulden sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgelegt.

1.1.1 Langfristiges Darlehen

Um den Kauf, die Renovierung oder den Neubau einer Immobilie zu finanzieren, sind die meisten Menschen auf finanzielle Hilfe angewiesen. Üblich ist es, dafür über eine Bank ein Darlehen aufzunehmen. Hypotheken, die zur Sicherheit ins Grundbuch eingetragen werden, dienen der Absicherung der Darlehensansprüche des Kreditinstitutes. Falls das Hypothekendarlehen nicht fristgerecht zurückgezahlt wird, betreibt die Bank die Zwangsversteigerung der Immobilie und befriedigt ihre Ansprüche aus den realisierten Erlösen. Die Hypothek gibt dem Darlehen ihren Namen. Im allgemeinen Sprachgebrauch werden langfristige Darlehen auch als Hypothekendarlehen bezeichnet.

1.1.2 Höhe des Darlehens

Grundlage für die Höhe des Baudarlehens sind der Verkehrswert der Immobilie, das Leistungsangebot der Auftragnehmer, Baukostenvoranschläge, Verkaufsangebote und andere vertragliche Offerten. Geschäftsbanken vergeben nur vereinzelt zu 100 Prozent Kredit. Sie verlangen in der Regel einen Eigenmittelanteil von 20 bis 30 Prozent, mit denen sich der Darlehensnehmer durch Eigenkapital an dem Vorhaben beteiligt. Der vom Geldinstitut zu finanzierende Anteil beträgt somit im Allgemeinen 70 bis 80 Prozent des Verkehrswertes oder Bauaufwandes. Die Höhe des vorhandenen Eigenkapitals ist ein

wichtiges Kriterium für die Einschätzung der Bonität des Kreditnehmers. Der Eigenkapitalanteil bildet eine Orientierung für die Vertragskonditionen des Darlehens.

1.1.3 Beleihungswert wird finanziert

Banken wollen die Risiken bei einer etwaigen Zwangsversteigerung möglichst gering halten und rechnen deshalb in die Finanzierung einen Sicherheitsabschlag von 10 bis 20 Prozent des Verkehrswertes ein. Die so genannte Beleihungsgrenze beträgt durchschnittlich 60 bis 80 Prozent des Beleihungswertes der Immobilie. Das ist der Wert, der bei einem Wiederverkauf auf langfristiger Basis sicher zu erzielen wäre. Für diesen Betrag vergibt die Bank erstrangige, sehr günstige Konditionen. Reichen diese Mittel zur Finanzierung nicht aus, erhält der Darlehensnehmer für den Rest je nach Höhe gute bis weit schlechtere Zinsen. Der Beleihungswert wird durch die Bank mittels Gutachten oder vereinfachter Rechnungen auf dem Weg des Sachwert- oder Ertragswertverfahrens ermittelt. Das Ertragswertverfahren kommt für vermietete Immobilien infrage, bei Selbstnutzung wird das Sachwertverfahren angewendet. Das Vergleichswertverfahren kommt bei Grundstücken und Wohnungen zum Einsatz.

1.1.4 Rückzahlung des Darlehens

Die monatliche Belastung des Kreditnehmers durch die Rate sollte 40 Prozent seines laufenden Netto-Einkommens auf keinen Fall übersteigen. Günstiger ist eine Kreditbelastung von 25 oder 30 Prozent des Einkommens. Ein Antragsteller sollte für sein Hypothekendarlehen nicht die letzten Reserven verplanen. Urlaub und Geschenke müssen auch für einen Immobilienbesitzer erschwinglich sein. Außerdem sollte der Darlehensnehmer die Rücklagenbildung für Instandhaltung und unvorhergesehene Liquiditätsprobleme nicht vernachlässigen.

1.1.5 Nachfinanzierung vermeiden

Eine Nachfinanzierung kann unter Umständen sehr teuer werden, wenn die Baufinanzierung zu knapp geplant wurde. Durch die gründliche Kalkulation des Einsatzes der Eigen- und Fremdmittel sowie die Synchronisation der Bauabschnitte und der Zahlungsfristen kann der Darlehensnehmer frühzeitig spätere Finanzierungsprobleme vermeiden oder zumindest einschränken. Dazu gehört eine exakte Terminplanung, da die Bank den bewilligten Baukredit nicht endlos gratis zur Verfügung hält. Werden die Kreditmittel vom Vertragspartner nicht in einer bestimmten Frist vereinbarungsgemäß abgerufen, berechnet die Bank für jeden weiteren Tag Bereitstellungszinsen. Diese können sehr hoch sein und das Budget des Immobilienerwerbers signifikant belasten.

1.2 Für welche Darlehenszwecke eignen sich Hypotheken?

Die Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch muss den Aufwand lohnen, sie wird deshalb in der Regel nur für Beträge, die höher als 50.000 Euro sind, vorgenommen. Hypotheken

können für den Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstückes, den Anbau einer Terrasse oder den Kauf einer Eigentumswohnung eingetragen werden. Als Darlehenszweck kommt auch der Umbau eines Hauses, der Kauf eines Erholungsgrundstückes, die Renovierung eines Mehrfamilienhauses oder die Finanzierung einer Reihenhaushälfte infrage. Hypotheken sind eine dingliche Sicherheit und kommen deshalb für viele Spielarten von Immobilienfinanzierungen in Betracht, beispielsweise für die Finanzierung von Erbbaurechten oder vermieteten Renditeimmobilien.

1.3 Verschiedene Arten von Hypotheken

Hypotheken sind akzessorische Sicherheiten, das heißt, sie sind immer an eine konkrete Geldforderung gebunden. Sie sind für Baufinanzierungen die übliche Form der Besicherung. Hypothekenschuldner ist der Darlehensnehmer, Hypothekengläubiger das jeweilige Kreditinstitut, das durch den Eintrag ein Pfandrecht an der finanzierten Immobilie erlangt. Die Höhe der Hypothek hängt vom Wert des finanzierten Objekts ab. Anbieter sind vor allem Geldinstitute, Lebensversicherungsgesellschaften und Bausparkassen. Die Verkehrshypothek wird ins Grundbuch eingetragen und genießt öffentlichen Glauben, während die Sicherungshypothek auf einem expliziten Nachweis der zugrundeliegenden Forderung beruht.

1.3.1 Tilgungshypothek

Auf dem Markt vorherrschend sind Tilgungshypotheken, die als Festhypotheken oder variable Hypotheken ausgereicht werden. Die Tilgungshypothek ist nach dem Annuitätenprinzip aufgebaut und wird laufend, meist monatlich, zurückgeführt. Das Annuitätendarlehen ist die klassische Form der Baufinanzierung. Sie beinhaltet eine jährlich gleich bleibende Annuität, die sich aus den Hypothekenzinsen und der prozentualen Tilgung des Darlehens zusammensetzt. Im Laufe der Zeit nimmt der Tilgungsbetrag immer mehr zu, da sich die Zinszahlungen aufgrund der Tilgung stetig verringern und es sich um eine gleich hohe Rate handelt. Bei der Festhypothek steht sowohl die Laufzeit des Kredites als auch der Zinssatz für eine bestimmte Frist von vornherein fest. Der variable Hypothekenkredit hat weder eine festgeschriebene Laufzeit noch einen festen Zinssatz. Seine Konditionen werden entsprechend geschäftlicher Prämissen der Kreditgeber und getroffener Vereinbarungen mit dem Kreditnehmer schrittweise an das aktuelle Zinsniveau angepasst. Vorteilhaft ist das bei gleichbleibend niedrigem oder sinkendem Zinsniveau. Diese Darlehensform bietet dem Schuldner keine Planungssicherheit, hat aber den Vorteil der schnellen und unkomplizierten Kündigungsmöglichkeit. Beide Formen können miteinander kombiniert werden.

1.3.2 Fälligkeitshypothek

Es gibt noch die Form des endfälligen Darlehens, wo nur Zinsen gezahlt werden, ohne laufende Tilgung. Bei dieser Darlehensform erfolgt die Tilgung am Ende der Kreditlaufzeit in einer Summe. Das ist entweder durch fällige Geldanlagen oder aus einem Guthaben möglich,

das während der Laufzeit parallel zur Zinszahlung angespart wurde. Möglich ist das über Kapitallebensversicherungen, Fondssparpläne oder fondsgebundene Rentenversicherungen. Die Ergebnisse dürfen jedoch nicht zu optimistisch eingeschätzt werden, damit keine Deckungslücke zur Darlehenssumme verbleibt. Die Ablösung des Hypothekendarlehens kann auch durch ein Bauspardarlehen aus einem gleichzeitig besparten Bausparvertrag erfolgen.

1.4 Eintragung der Hypothek in das Grundbuch

Die Hypothek wird erst wirksam, wenn sie im Grundbuch eingetragen ist und vorher notariell beurkundet wurde. Sie wird in Abteilung III des Grundbuches eingetragen, einschließlich des Gläubigers, des Kreditbetrages und seiner Konditionen. Stehen mehrere Hypotheken im Grundbuch, kommt es auf den Rang des jeweiligen Gläubigers an. Je früher das Recht eingetragen wurde, desto höher der Rang des Gläubigers. Das Geld aus einer Zwangsversteigerung erhält immer zuerst die Bank, die im 1. Rang eingetragen ist. Sollte der Erlös aus der Zwangsversteigerung nicht für alle ausreichen, gehen die restlichen Gläubiger leer aus. Deshalb möchten Geschäftsbanken gern an ranghöchster Stelle eingetragen werden und bieten dafür die günstigsten Bedingungen. Es gibt unterschiedliche Eintragungsmöglichkeiten. Bei der Briefhypothek muss die vom Grundbuchamt ausgestellte Urkunde, der Hypothekenbrief, an den Hypothekengläubiger ausgehändigt werden. Das macht eine leichtere Übertragung an einen anderen Finanzierungsgläubiger möglich, falls nach Ablauf der Zinsbindung eine Umschuldung erfolgt. Dazu gehört eine Abtretung der entsprechenden Forderung. Die Buchhypothek steht nur im Grundbuch und muss auch dort geändert werden.

1.5 Was passiert im Sicherungsfall?

Ist der Darlehensnehmer nicht mehr in der Lage, seine Raten zu bedienen, leitet die Bank rechtliche Schritte zwecks Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung ein. Meist hat sich der Schuldner in der notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Am zuständigen Amtsgericht wird die Zwangsversteigerung der Immobilie betrieben. Aufgrund des vollstreckbaren Titels in der Urkunde kann die Zwangsversteigerung sofort beginnen. Der Gläubiger soll das Geld erhalten, das ihm laut Kreditvertrag zusteht. Wie viele der Ansprüche tatsächlich abgedeckt werden, hängt von zahlreichen Faktoren ab, u. a. von Standort, Nachfrage, Vertragsklauseln und eingetragenen Lasten. Am Ende des Prozesses wird das Grundbuch dahingehend berichtigt, dass der neue Eigentümer eingetragen wird. Sind die Ansprüche der Gläubiger befriedigt worden, erlischt die Hypothek per Gesetz.

1.6 Was passiert nach Rückzahlung des Darlehens?

Der ehemalige Hypothekenschuldner kann, muss aber nicht die Austragung der Belastung vornehmen lassen. Sind Schuldner und Eigentümer der Immobilie nicht dieselbe Person,

dann wird die Eigentümerhypothek zur Eigentümergrundschild. Die Buchhypothek wandelt sich auf Antrag in eine Eigentümergrundschild und kann im Grundbuch umgetragen werden. Der Vorteil liegt darin, dass die Eigentümergrundschild an einen neuen Gläubiger im gleichen Rang abgetreten werden kann. Eine Briefhypothek kann durch Abtretung und Briefübergabe kostenfrei an einen neuen Kreditgeber weitergereicht werden. Ist die Forderung jedoch vollständig getilgt, können Hypotheken nicht mehr verwendet werden. Die Hypothek erlischt automatisch, sie kann aus dem Grundbuch mit einer Löschungsbewilligung ausgetragen werden.

1.7 Sonderfall Umkehrhypothek

Ist im Rentenalter zu wenig Geld für den Lebensunterhalt vorhanden, kann die Umkehrhypothek eine sinnvolle Alternative zur normalen Festzinshypothek sein. Die Ruheständler erhalten gegen die Sicherungseintragung ihrer Immobilie einen Einmalbetrag oder eine zusätzliche lebenslange Rente. Das Zinsänderungsrisiko ist dabei einkalkuliert. Die Immobilie wird beliehen, ohne dass der Kredit von den Rentnern zurückgezahlt werden muss. Das erfolgt erst nach dem Tod der Eigentümer, entweder durch deren Nachkommen oder mittels Verkauf des Hauses. So können diese lebenslang darin wohnen bleiben. Dieses Recht wird meist durch ungünstige Konditionen für die Auszahlung erkaufte, weil es nur wenige Anbieter gibt und die Konstruktion der Umkehrhypothek sehr komplex ist.

1.8 Sonderfall Familienhypothek

Damit sich Familien mit Kindern leichter ihr Eigenheim leisten können, gibt es bei einigen Anbietern Sonderangebote. Banken oder Versicherer, die eine so genannte Familienhypothek anbieten, fördern junge Familien mit einer Zinsermäßigung für jedes Kind. Dafür wird beispielsweise ein kleiner Zinsrabatt pro Kind gewährt. Das betrifft kindergeldberechtigte Kinder bis zu einem bestimmten Lebensjahr, zum Beispiel dem 18. Geburtstag. Das erleichtert die Tragbarkeit der Rate. Wichtiger für die monatliche Belastung ist allerdings, welche Zinskonditionen die Familie aufgrund des Vorhabens und der vorhandenen Eigenmittel eingeräumt bekommt.

1.9 Unterschiede zur Grundschuld

Obwohl landläufig weiter der Begriff Hypothek genutzt wird, hat sich im Finanzierungsalltag die so genannte Grundschuld gegenüber der Hypothek durchgesetzt. Nur noch wenige Immobiliendarlehen werden mit Hypotheken im ursprünglichen Sinn besichert. Das liegt an der einfacheren Handhabung der Grundschuld.

Beide Grundpfandrechte werden meist als Sicherheit bei Immobiliendarlehen vereinbart. Dies gilt sowohl für die private Immobilienfinanzierung als auch für die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Im Zeitablauf hat dabei die Grundschuld die Hypothek zu einem

erheblichen Teil verdrängt. Rund achtzig Prozent der Darlehenssicherungen im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierungen erfolgen heute über Grundschuldregistrierungen. Trotzdem hat sich im allgemeinen Sprachgebrauch die Bezeichnung 'Hypothekendarlehen' sowohl für hypothekarisch als auch über Grundschulden besicherte Kredite eingebürgert.

1.9.1 Rechtliche Unterscheidung

Die Vorschriften des BGB gelten in weiten Teilen für Hypotheken und Grundschulden gleichermaßen. Der wesentliche Unterschied beider Sicherungsformen liegt vor allem in der sogenannten Akzessorietät. Mit diesem Begriff wird die enge Verknüpfung einer Sicherheit mit einer finanziellen Forderung gegen einen Schuldner bezeichnet. Ein Hypothek ist akzessorisch, das heißt sie kann vom Gläubiger nur bei Vorliegen und entsprechend dem Umfang einer Forderung geltend gemacht werden. Dies ist bei Grundschulden nicht der Fall. Hier kann der Grundschuldinhaber einen Anspruch unabhängig vom Bestehen einer Forderung geltend machen. Er muss aber ggf. bestimmte Rückgewähransprüche des Schuldners erfüllen.

Sowohl Hypotheken als auch Grundschulden sind nicht zwingend an eine Darlehensforderung gebunden, sie können auch im Zusammenhang mit anderen Verträgen oder Schadensersatzansprüchen vereinbart werden. Grundschulden lassen sich außerdem zur Absicherung von sonstigen Rechten und Regelungen, zum Beispiel testamentarischen Verfügungen, einsetzen, die nicht zwingend eine rechtliche Forderung begründen. In der Praxis ist aber die Verwendung als Kreditsicherheit der typische Fall. Im Hinblick auf die Absicherungswirkung ist dabei die Unterscheidung zwischen Hypothek und Grundschuld eher theoretischer Natur.

1.9.2 Grundbucheintragung

Die Bevorzugung der Grundschulden vor Hypotheken im Kreditgeschäft hat vor allem einen praktischen Grund. Da Grundschulden nicht an eine bestimmte Forderung gebunden sind, können sie im Vergleich zu Hypotheken relativ einfach als Sicherheit für zusätzliche oder erneute Kreditverpflichtungen eingesetzt werden. Hierzu ist lediglich eine Ergänzung oder Veränderung der bestehenden Sicherungsabrede erforderlich. Bei der Hypothek müssen dagegen bei zusätzlichen Krediten wegen der Akzessorietät immer wieder neue Hypotheken eingetragen werden.

Hypotheken und Grundschulden werden im Grundbuch (Abteilung III) für das jeweilige Grundstück eingetragen. Das Grundbuch wird beim zuständigen Amtsgericht geführt. Dabei ist die Rangfolge der Eintragung von Bedeutung. Erstrangige Rechte werden vor nachrangigen Rechten befriedigt. Die Rangfolge ist daher für die Gläubiger wichtig. Wenn der Gläubiger eines Grundpfandrechts die sofortige Unterwerfung des Schuldners unter die

Zwangsvollstreckung verlangt, ist vorher eine notarielle Beurkundung der Grundpfandrechtsbestellung erforderlich. In der Praxis ist dies bei Kreditsicherheiten üblich.

2 Hypothek und Zinsen

Für die Darlehensgewährung berechnen die Banken ihren Kunden Hypothekenzinsen. Die Höhe dieser Zinsen richtet sich nach der Bonität des Antragstellers, der Kredithöhe und nach der Laufzeit des Baufinanzierungsdarlehens. Ein gesichertes Einkommen der Darlehensnehmer ist unabdingbare Voraussetzung für eine Kreditgenehmigung. Wichtig sind ebenfalls die Immobiliennutzungsart, die Lage und der Anteil des Eigenkapitals, welches der Bauherr einbringen kann. Banken kalkulieren außerdem das aktuelle Marktzinsniveau, die Nachfrage- bzw. Konkurrenzsituation und die eigene Marge in ihr Zinsangebot ein.

2.1 Kosten der Hypothek

Hypothekenzinsen sind noch nicht alle Kosten, die für ein Immobiliendarlehen anfallen. Der Kreditnehmer muss die Erwerbsnebenkosten der Immobilie selbst tragen. Das sind Grunderwerbssteuer, Maklerkosten, Kosten für die Grundbucheintragung sowie notarielle Beglaubigung und Beurkundung der Hypothek. Banken sind im Allgemeinen nicht bereit, diese Aufwendungen über Kredit zu finanzieren. Außerdem können ein Disagio, Bereitstellungsinsen, Bearbeitungsentgelte oder Wertermittlungsgebühren sowie Teilauszahlungszuschläge berechnet werden. Diese Zusatzkosten sind nicht zu unterschätzen. Sie können eine Baufinanzierung erheblich verteuern.

2.2 Zinsbindung

Der wesentlichste Bestandteil der Kosten sind jedoch die Hypothekendarlehenszinsen. Diese werden für einen bestimmten Zeitraum konstant gehalten, die Frist bezeichnet man als Zinsbindung. Sie sorgt für gleichbleibende Raten während der gesamten Zinsbindungsdauer. Die Sollzinsen werden für einen kalkulierbaren Zeitraum garantiert. Die Sollzinsbindung ermöglicht dem Darlehensnehmer eine stabile Planungsgrundlage hinsichtlich seiner monatlichen Belastung. Bei Geschäftsbanken sind Zinsbindungsfristen zwischen 5 und 20 Jahren verbreitet, vereinzelt werden längere Zinsbindungen angeboten. Nach Ablauf der Frist werden die Hypothekenzinsen den aktuellen Marktkonditionen angepasst.

2.3 Wann lohnt sich eine lange Zinsbindung?

Je kürzer die Zinsbindung, desto geringer derzeit der Sollzins. Eine lange Zinsbindungsfrist lohnt sich in Niedrigzinsphasen, da die Wahrscheinlichkeit steigender Zinsen von einem geringen Grundniveau aus wesentlich höher ist als in Hochzinsphasen. Eine geringe

Zinsbelastung sichert man sich so über lange Jahre. Bei niedrigen Zinsen sind die Raten der Hypothekendarlehen für den Kunden leichter zu tragen. Wird die Darlehensrückzahlung jedoch ausschließlich deshalb möglich, weil das Zinsniveau gerade sehr niedrig ist, sollte man besser auf eine Immobilienfinanzierung verzichten.

3 Hypothek kündigen

Wer durch günstige Umstände zu Geld kommt, kann Tausende Euro sparen, wenn er sein Hypothekendarlehen kündigt. Allerdings sind dabei gesetzliche und vertragliche Bedingungen einzuhalten. Eine Hypothekenkündigung ist nach Ablauf des Darlehensvertrages, bei variablen Konditionen nach 3 Monaten sowie generell nach 10 Jahren Zinsbindung und aus einem wichtigen Grund möglich.

3.1 Normalfall: Vollständige Rückzahlung

Immobilienkreditdarlehen werden über einen langen Zeitraum, meist über 20 bis 35 Jahre, zurückgezahlt. Bezahlen Darlehensnehmer die Raten über viele Jahre planmäßig, verringert sich automatisch die Höhe ihrer Hypothek. Mit der Hypothek erlischt das Verwertungsrecht des Gläubigers, sie kann nicht mehr für eine erneute Finanzierung verwendet werden. Hat der Eigentümer das Darlehen komplett zurückgeführt, ist er berechtigt, die Hypothek aus dem Grundbuch löschen zu lassen. Verfügt er nach Ablauf einer Zinsbindungsfrist über freies Vermögen, kann er ebenfalls das Hypothekendarlehen vollständig tilgen und viel Geld einsparen. Er braucht dafür keinen Ausgleich an die Bank zu zahlen, damit erwirbt er einen Lösungsanspruch für seine Hypothek.

3.2 Gesetzliches Kündigungsrecht nach 10 Jahren Zinsbindung

Der Gesetzgeber hat dem Darlehensnehmer außerdem ein Kündigungsrecht nach 10 Jahren Zinsbindung eingeräumt. Nach 10 Jahren kann der Kreditnehmer mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten sein Darlehen ganz oder teilweise zurückzahlen. Innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf der Kündigungsfrist muss der Kunde das Hypothekendarlehen in voller Höhe oder mit dem gekündigten Betrag an die Bank überweisen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt dafür nicht an.

3.3 Außerordentliche Kündigung bei Verkauf der Immobilie

Ebenfalls kündigen kann der Bankkunde, wenn er seine Immobilie aus wichtigen Gründen wie beruflicher Umzug, Scheidung, Überschuldung oder Änderung der Lebensplanung verkauft. Niemand kann nur deshalb lebenslang an eine Immobilie gebunden werden, weil er sie über einen Kredit finanziert hat. Es handelt sich dabei um ein außerordentliches

Darlehenskündigungsrecht, für das der Kreditnehmer der Bank einen Ausgleich für die entgangenen Hypothekenzinsen bezahlen muss. Entfällt der Grund für die Darlehensgewährung durch den Verkauf des Finanzierungsobjektes, kann der Kreditvertrag gekündigt werden. Aus anderen Gründen als den Verkauf der Immobilie ist die Bank nicht verpflichtet, Kunden aus dem Kreditvertrag zu entlassen. Geldeingänge oder Zinsveränderungen sind keine triftigen Gründe für eine vorzeitige Darlehensablösung.

3.4 Vorfälligkeitsentschädigung

Da die Bank mit der Höhe und Laufzeit des Darlehens wirtschaftlich kalkuliert hat, steht ihr eine Entschädigung für die entgangenen Zinseinnahmen zu. Diese wird als Vorfälligkeitsentschädigung bezeichnet. Ihre Höhe hängt vom Darlehensbetrag, der Restlaufzeit des Vertrages, dem vereinbarten Festzins und vom aktuellen Zinsniveau ab. Das Kreditinstitut will mit der Vorfälligkeitsentschädigung den gleichen Gewinn erzielen, den sie mit der bisherigen Finanzierung erreicht hätte. Banken können die Vorfälligkeitsentschädigung auf zwei Wegen berechnen. Erlaubt sind die Aktiv-Passiv-Methode oder die Aktiv-Aktiv-Methode. Die gebräuchlichste Methode ist die Aktiv-Passiv-Methode, die auf der Wiederanlage der Mittel in Pfandbriefen beruht. Je länger die Kreditrestlaufzeit und je niedriger die aktuelle Pfandbriefverzinsung, desto höher wird die ermittelte Vorfälligkeitsentschädigung sein. Seltener wird bei der Berechnung die zweite Methode angewendet. Diese beruht auf einer Berechnung des Zinsverschlechterungsschadens, wenn die Bank die frei gewordenen Mittel gleich, aber mit weniger Zinsen, an einen anderen Kreditnehmer weiter verleiht.

Die Banken haben sehr viel Spielraum bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, müssen sich jedoch an Grundregeln halten. Die Gewinnmargen der Banken sind stets individuell. Die Berechnungen der Geldinstitute sind regelmäßig sehr kompliziert und für den Laien wenig durchschaubar. Sondertilgungsrechte und mögliche Erhöhungen der Tilgungsraten werden von den Banken selten in die Vorfälligkeitsberechnungen einbezogen. Sie sollten sich deshalb bei der Überprüfung der Vorfälligkeitsentschädigung fachliche Hilfe bei Verbraucherschützern und Anwälten holen. Als ersten Anhaltspunkt können Sie Vorfälligkeitsrechner im Internet nutzen, um die Berechtigung der Entschädigungshöhe zu überprüfen.

4 Umschuldung und Anschlussfinanzierung

Sind die Hypothekenzinsen gefallen, macht es ökonomisch Sinn, bereits frühzeitig während der ersten Zinsbindungsfrist über eine Umschuldung oder eine Anschlussfinanzierung nachzudenken. Hier ist der Vergleich das Wichtigste, denn die Unterschiede zwischen den einzelnen Anbietern können unter dem Strich mehrere Tausend Euro betragen.

Baufinanzierungsrechner und Vergleichsplattformen im Internet ermöglichen einen fundierten Vergleich der Konditionen.

4.1 Wie funktioniert die Anschlussfinanzierung?

Da die Kreditlaufzeiten für Immobilien meist jenseits der 30 Jahre liegen und das Annuitätenprinzip angewendet wird, ist nach Ablauf der ersten Zinsbindungsphase noch eine relativ hohe Restschuld vorhanden. Diese muss mit neuen Zinsen weiterfinanziert werden. Für die Konditionen der Anschlussfinanzierung sollten Sie sich rechtzeitig interessieren, damit das Zinsänderungsrisiko minimiert werden kann. Auf keinen Fall sollte lediglich auf das Prolongationsangebot der Hausbank gewartet werden. Die Angebote der Hausbank zur Verlängerung der Finanzierung sind oft nur unterdurchschnittlich, weil die eigene Bank mit der Scheu der Kunden vorm Bankwechsel rechnet. Holt sich der Darlehensnehmer bereits bis zu fünf Jahre, bevor die Zinsbindungsfrist ausläuft, ein neues Angebot, hat er die Chance, sich ein extrem niedriges Zinsniveau im Voraus mittels eines Forward-Darlehens zu sichern. Die Entscheidung über die Anschlussfinanzierung ist in jedem Fall eine Spekulation über die weitere Entwicklung der langfristigen Zinsen. Läuft die Sollzinsbindung in weniger als einem Jahr ab, wird es höchste Zeit, zu entscheiden, ob man das Baudarlehen bei der gleichen oder einer anderen Bank mit einer neuen Zinsbindung versehen möchte. Baufinanzierungsvergleiche erfordern in jedem Fall ausreichend Zeit. Konkurrenzangebote einzuholen lohnt sich. Bereits ein um 0,25 Prozent besseres Zinsangebot rechtfertigt den Aufwand der Umschuldung des Baudarlehens zu einer anderen Bank.

4.2 Wie funktioniert die Umschuldung?

Eine Umschuldung kann nicht nur bei der fälligen Anschlussfinanzierung Sinn machen. Haben sich seit Vertragsabschluss die Hypothekenzinsen stark ermäßigt, lohnt es sich für den Darlehensnehmer, einen Vergleich mit dem aktuellen Zinsniveau anzustellen. Vielleicht sind die Einsparpotenziale so hoch, dass sich eine Umschuldung der bestehenden Finanzierung bezahlt macht.

Will man Ersparnisse realisieren, bietet es sich an, die Anschlussfinanzierung bei einer anderen Bank abzuschließen, den Kredit umzuschulden. Mit dem neu aufgenommenen Kredit wird das Hypothekendarlehen bei der alten Bank getilgt. Wichtig ist, darauf zu achten, dass das Darlehen von der neuen Bank auch an dem Termin bereitsteht, der für die Ablösung des Kredites vereinbart wurde. An diesem Tag erfolgt durch die alte Bank die Fälligstellung des restlichen Kreditbetrages.

4.3 Angebote einholen

Erster Ansprechpartner für die Umschuldung des Hypothekendarlehens ist die Hausbank. Das ist erforderlich, um die Bedingungen auszuloten, unter denen die Bank bereit ist, eine

Umschuldung zu akzeptieren. Kann das Darlehen problemlos abgelöst werden? Welche Gebühren fallen an? Wie hoch ist die Vorfälligkeitsentschädigung? Auf dieser Grundlage kann man von Drittanbietern Angebote einholen, um einen aussagefähigen Vergleich zu ermöglichen. Neben Internetvergleichen kann man sich beispielsweise bei Hypothekemaklern Hilfe holen.

4.4 Hypothekemakler

Makler im Finanzierungsbereich suchen beispielsweise die für ihre Kunden optimale Anschlussfinanzierung heraus. Sie arbeiten mit einigen Banken zusammen und vermitteln Darlehensnehmer an verschiedene Institute. Sie verfügen über einen hinreichenden Marktüberblick und ersparen dem Kunden langwierige, aufwendige Vergleichsprozesse und das Feilschen um Konditionen. Es gibt große Maklerfirmen, die auch über das Internet vermitteln, und kleine selbständige Einzelmakler. Da es sich um Kreditvermittler handelt, sollte man sich von ihnen vor der Annahme eines Angebots nicht unter Zeitdruck setzen lassen.

4.5 Verhandlungen mit der Bank

Hat der Darlehensnehmer genügend Vergleichsangebote eingeholt, lässt es sich eventuell besser mit der eigenen Bank verhandeln. Eventuell ist die Hausbank bereit, um den Kunden zu halten, ein paar Prozentpunkte Zinsnachlass zu gewähren, wenn konkrete Angebote vorliegen. Es kommt dabei auf das Verhandlungsgeschick des Kreditnehmers an. Vorhandenes Eigenkapital macht die Verhandlungen leichter. Für den Kunden stehen die richtige Tilgung, Darlehensrate und Zinsbindungsfrist im Mittelpunkt. Sind Sondertilgungen und Ratenänderungen möglich? Zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Kosten?

Jedoch ist die Strategie, Vergleichsangebote lediglich wegen des Drucks auf die Hausbank einzuholen, nicht klug. Wenn die Hausbank sich nur dann bewegt, falls ein Konkurrenzangebot vorliegt, ist der Kunde für seine Bank eher ein Adressat zweitrangiger Angebote. Haben andere Banken die eindeutig besseren Baufinanzierungskonditionen, muss auch ein Bankwechsel ins Auge gefasst werden. Die neue Baufinanzierungsbank verlangt jedoch oft bei Darlehensgewährung den Wechsel aller Konten und Finanzprodukte ins eigene Haus. Dann gilt es für den Kunden, alle Vor- und Nachteile der Gesamtbankverbindung abzuwägen. Genaues Nachrechnen zahlt sich bei allen Finanzierungsvorschlägen von Banken und Bausparkassen aus. So rechnen sich beispielsweise Koppelgeschäfte mit einem Bausparvertrag, der nach der Zinsbindung das Bankdarlehen ablöst, selten für Kreditnehmer.

4.6 Wann lohnt sich die Umschuldung?

Eine Umschuldung kommt infrage, wenn sich der Darlehensbedarf erhöht, mehrere Kredite zusammengefasst werden sollen, ein Darlehensnehmer ausgeschieden ist oder andere Anbieter deutlich bessere Zinskonditionen offerieren. Im Ausnahmefall kommen Umschuldungen auch bei der gleichen Bank zustande. Bei einer Umschuldung wird ein neues Darlehen aufgenommen und damit die alte Schuld abgelöst. Voraussetzung für eine Umschuldung ist die erneute Prüfung der Bonität des Kreditantragstellers. Sollte der Umschuldungswunsch auf sich abzeichnenden Zahlungsschwierigkeiten beruhen, empfiehlt es sich, frühzeitig das Gespräch mit der bisherigen Bank zu suchen. Gegebenenfalls ist diese aus Rückzahlungserwägungen eher bereit, einer sinnvollen Umschuldung zuzustimmen.

Man kann jedoch nicht pauschal sagen, dass alle teuren Altfinanzierungen durch neue Niedrigzinsvereinbarungen ersetzt werden müssen. Eine Umschuldung lohnt sich nur dann, wenn der Zinsaufwand für den Kunden nachher geringer ist als vor der Umschuldung. Ideal ist es, wenn der Kredit schnell getilgt werden kann und sich die monatliche Belastung gegenüber der bisherigen Finanzierung verringert. Umschuldungen kurz vor Ende der Zinsbindungsfrist lohnen nur im Ausnahmefall. Jeder Darlehensnehmer muss das für seinen Sachverhalt genau nachrechnen, bevor er seinen Kreditvertrag vorfristig kündigt.

4.7 Vorfälligkeitsentschädigung beachten

Die Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung muss der vorgesehenen planmäßigen Tilgung des Darlehens Rechnung tragen und der Betrag muss für jede Rate gesondert bis zum Ende der Zinsbindungsfrist berechnet werden. Der Umfang der Vorfälligkeitsentschädigung ist im Allgemeinen sehr hoch. Sie darf deshalb bei der Liquiditätsplanung einer Umschuldung nicht vergessen werden. Sonst besteht die Gefahr, dass die ganze Umschuldung an einer nicht berücksichtigten Vorfälligkeitsentschädigung scheitert. Banken lassen Darlehensnehmer nicht gern zur Konkurrenz abwandern. Je länger die Restlaufzeit und je höher die Restschuld sind, desto eher verweigern sie ihre Zustimmung zur Kündigung des Darlehens. Der Kreditkunde kann zur Fortsetzung seines Darlehensvertrages gezwungen werden, da ein Umschuldungswunsch allein kein außerordentlicher Kündigungsgrund ist.

5 Fazit

Von der Standort- bis zur Finanzierungsfrage sind permanent Themen zu klären, die für die Rentabilität des Immobilienerwerbs und die Lebenszufriedenheit des Besitzers ausschlaggebend sind. Zu einer vorausschauenden Planung gehört bei Immobiliendarlehen auch die rechtzeitige Initiative für eine Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Sollzinsbindung, beispielsweise ein bis zwei Jahre im Voraus. Die Gesamtkosten der

Investition erhöhen sich proportional mit der Laufzeit des Baudarlehens. Je schneller die Tilgung erfolgt, desto mehr Aufwand spart der Darlehensnehmer. Die Immobilienfinanzierung sollte so gestaltet sein, dass der Hypothekenkredit abbezahlt ist, wenn der Eigentümer der Immobilie in die Altersphase seines Lebens, den Ruhestand, eintritt. Eine umsichtige und verantwortungsvolle Planung hilft, Zahlungsschwierigkeiten bei der Immobilienfinanzierung von vornherein vorzubeugen.

5.1 Wirtschaftliche Bedeutung

Grundpfandrechte gelten im Vergleich zu anderen Sicherheiten als besonders hochwertig. Dadurch, dass der Gläubiger bei fehlender Zahlung durch den Schuldner die Möglichkeit hat, das Grundstück zur Befriedigung seiner Forderungen zu verwerten, kann er mit hoher Wahrscheinlichkeit sicherstellen, die verliehenen Mittel auch wieder zurückzuerhalten. Dies gilt umso mehr, als in der Praxis Beleihungen üblicherweise nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz des Verkehrswertes erfolgen.

Grundpfandrechte bilden damit eine wichtige Voraussetzung dafür, dass es überhaupt zur Kreditvergabe kommt. Die Sicherheit ist aber nicht nur für den Gläubiger von Vorteil. Da grundpfandrechtlich besicherte Darlehen wesentlich risikoärmer als sonstige Kredite sind, sind auch die Zinsen wesentlich niedriger. Der Gläubiger kann hier nämlich auf Zinszuschläge zur Abdeckung seiner Ausfallrisiken weitgehend verzichten. In der Praxis zeigt sich dies besonders gut an der Zinsdifferenz zwischen Hypothekendarlehen und den im Konsumentenkreditgeschäft üblichen Ratenkrediten. Ratenkredite werden meist ohne dingliche Sicherheiten vergeben, hier zählt vor allem die persönliche Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers.

5.2 Preisvergleich sinnvoll

Die aktuelle Zinssituation ist gut für eine günstige Hausfinanzierung. Die Zinsen sind im historischen Vergleich besonders niedrig. Trotzdem empfiehlt sich ein Konditionenvergleich, denn die Bandbreite der Zinssätze am Markt ist immer noch groß.

Bildquelle: Head-off / bigstockphoto.com