

HAUSBAU



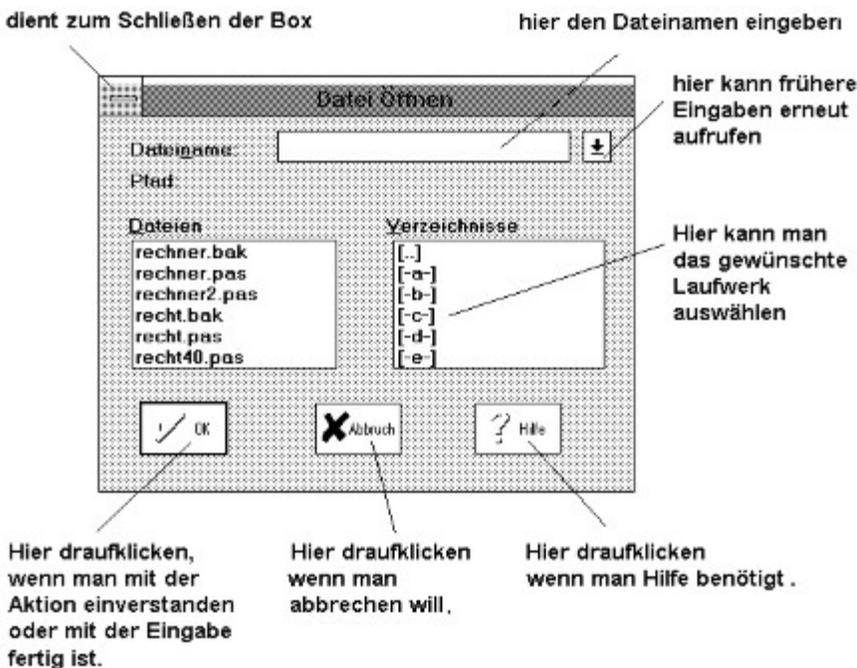
Bitte wählen Sie einen Bereich aus, zu dem Sie Informationen wünschen. Klicken Sie dazu mit der Maus (linke Maustaste) auf den entsprechenden Begriff oder betätigen Sie zur Themenauswahl die **TAB**-Taste mit anschließendem Quittieren der **ENTER**-Taste. Wie man anfängt, finden Sie unter [Wie gehts los?](#)

- [Allgemeines](#)
- [Adressverwaltung](#)
- [Baudarlehen](#)
- [Baukosten](#)
- [Baunebenkosten](#)
- [Bausparen](#)
- [Berechnungsverfahren](#)
- [Bundesschatzbriefe](#)
- [Bundesschuldenverwaltung](#)
- [Diagramm](#)
- [Drucken](#)
- [Einkommensvergleich](#)
- [Folgekosten](#)
- [Fördermittel](#)
- [Gebühren](#)
- [Grundstückskosten](#)
- [Hypothekendarlehen \(Prozentannuität\)](#)
- [Laden der Daten](#)
- [Langfristige Kredite \(Annuitätentilgung\)](#)
- [Lastenberechnung](#)
- [Rendite von Finanzierungsschätze des Bundes](#)
- [Rendite von Zero-Bonds](#)
- [Sonderzahlungen](#)
- [Sparen mit Festgeld](#)
- [Sparen mit Zuzahlungen](#)
- [Speichern der Daten](#)
- [Tips zur Bedienung](#)
- [Wie gehts los?](#)
- [Zinsabschlagsteuer](#)
- [Zinskonditionen von Banken](#)

Bitte wählen Sie ...

Dialogboxen

Dialogboxen dienen zum Austausch von Informationen zwischen dem Benutzer und dem Programm. Zum Beispiel muß beim Speichern einer Datei der Name dieser Datei angegeben werden. Die Bedienung ist recht einfach. Die Taste OK wird immer dann betätigt, wenn man mit den in der Box eingetragenen Werten einverstanden ist. Die Taste Abbruch, wird betätigt, wenn man die Box schließen will, weil man sie zum Beispiel aus Versehen aufgerufen hat.



Klicken Sie mit der Maus nur an die entsprechende Stelle (Doppelklick) und fertig. Wer keine Maus hat, kann auch mit der TAB-Taste (ganz links die vierte von unten - die mit dem Doppelpfeil) in den Feldern der Box "umherspringen". Mit den Cursorstasten (Pfeiltasten) wird eine Datei ausgesucht und mit ENTER bestätigt.

Beachten Sie, daß Sie das Programm nicht beenden können und auch sonst keinerlei Zugriff auf die Menüzeile haben, solange eine Dialogbox geöffnet ist.

Hat eine Dialogbox keine Hilfetaste können Sie dennoch Hilfe anfordern. Einfaches Drücken der Taste F1 genügt.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#), und unter dem Stichwort [Fenster!](#)

Finanzierung

Berechnungsverfahren

Benutzt man die in vielen Lehrbüchern genannten Formeln für die Zinsberechnung und will man so Zinsen und monatliche Rate der Bank überprüfen, stößt man schnell auf Widersprüche. Der Grund ist der, daß die Banken ihre Zinsen eben nicht nach den einfachen Lehrbuchmethoden berechnen. Andererseits benutzen sie starke [Vereinfachungen](#), die von den korrekten Methoden abweichen. Die Ursache dafür ist einerseits historisch bedingt, andererseits stellen viele Lehrbuchgleichungen mehr oder weniger starke Vereinfachungen dar. Zinseszinsprobleme werden mathematisch mit mitunter aufwendigen Gleichungen berechnet, da Guthaben theoretisch [exponentiell](#) wachsen. Ohne Taschenrechner ist man da verloren. Aber gerade da liegt das Problem. Taschenrechner gibt es noch nicht allzu lange. Dennoch mußten die Banken Zinsen bereits früher halbwegs korrekt ermitteln. Dazu wurden Tabellen aufgestellt oder vereinfachte Verfahren entwickelt für die man theoretisch keinen Taschenrechner brauchte. Diese [vereinfachten](#) Verfahren weichen dann von den theoretisch erwarteten geringfügig ab.

Abschließend noch ein Tip.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



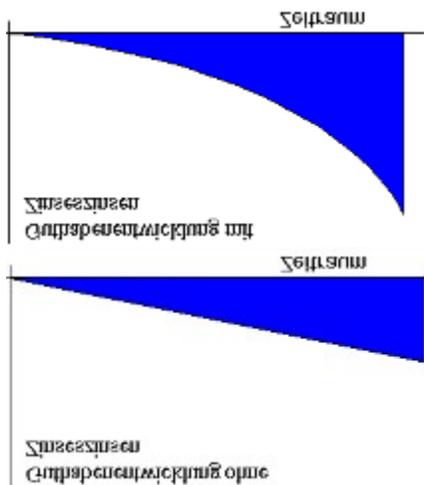
) möglich.

Vereinfachungen der Banken

Eine der Hauptvereinfachungen der Deutschen Kreditinstitute besteht in falschen Ermittlung der [unterjährigen](#) Zinsen. Durch diese in Deutschland legale Betrügerei kassieren die Banken in der BRD jedes Jahr bis zu 20 Milliarden DM vom Verbraucher zu viel. Durch die bewußte Falschberechnung der unterjährigen Zinsen ergibt sich auch generell ein falscher [Effektivzins](#). Zwar sind Kreditinstitute verpflichtet, bei einigen Kreditformen einen Effektivzins anzugeben, dieser ist in Deutschland aber generell falsch berechnet und ist somit mit ausländischen Anlagen nicht vergleichbar.

Geometrisches Wachsen von Guthaben

Guthaben bringen Zinsen, das ist klar. Die Zinsen wiederum bringen wieder Zinsen (Zinsen von den Zinsen = Zinseszinsen), diese Zinseszinsen erzeugen wiederum Zinsen usw. Je größer die Zinsen, um so schneller wächst das Guthaben. Es steigt also nicht linear an, sondern exponentiell. Die untenstehenden Grafiken zeigen den Zusammenhang.



Ermittlung der unterjährigen Zinsen

Eine der meist benutzten Mogeleien, die von den Kreditinstituten bei der Berechnung von Krediten benutzt wird ist die unzulässige Annahme, daß der Monatszinssatz = 1/12 des Jahreszinssatzes ist. Durch die entstehenden Zinseszinsen ist der Monatszinssatz (p.M.) real aber immer kleiner als 1/12 des Nominalzinssatzes. Berechnet man nun monatliche Kreditraten nach der linearen Vereinfachung Monatszinssatz = Jahreszinssatz/12, so entsteht in Wahrheit ein größerer Jahreszinssatz als es dem von den Kreditinstituten angegebenen entspricht. Bei dieser Methode kassieren die Banken zusätzliche Gewinne, die bei einem Kredit von 100.000,- (2 % Tilgung, 8 % p.A., keine Gebühren, keine Tilgungsstreckung) bereits 2139,91 DM ausmachen. In einigen Ländern der EG fällt dies sogar unter den gesetzlich strafbaren Tatbestand des Wuchers (z.B. Frankreich). Aus diesem Grund verlangt die EU-Richtlinie 87/102 vom 22.12.1986 eine entsprechende Verzinsung, die das exponentielle Wachstum des Geldes berücksichtigt. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Unterschied:

Nominal- jahres- zinssatz	linearer Monats- zinssatz	realer Jahres- zinssatz
6,00 %	0,5	6,1678
12,00 %	1,0	12,6825
18,00 %	1,5	19,5618
24,00 %	2,0	26,8242

Bei einem 24%tigen Kredit beträgt der Unterschied bereits 2 % im Jahr. Die deutschen Kreditnehmer zahlen aus diesem Grund rund 20 Milliarden DM zuviel an Zinsen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich jedoch in seiner diesbezüglichen Entscheidung auf die Seite der deutschen Banken gestellt. Er bestätigt ausdrücklich die falsche Berechnung von Krediten und Monatsraten (BGH Karlsruhe Az.: XI ZR 129/94 vom 23.05.1995) und verneint in einer pseudowissenschaftlichen Begründung die korrekte Umrechnung des Zinssatzes. Damit sind die zweit höchsten deutschen Richter in Ihrer Inkompetenz und Ignoranz kaum zu übertreffen. Die letztinstanzliche Entscheidung erinnert an die religiös motivierten Gerichtsentscheidungen des Mittelalters, wo immer wieder festgestellt wurde, daß die Sonne sich eben um die Erde dreht und nicht umgekehrt. Im 21.ten Jahrhundert werden in Deutschland allgemein wissenschaftlich anerkannte Tatsachen durch ein hohes deutsches Gericht ignoriert und die Wahrheit auf den Kopf gestellt. Dieses Urteil steht nicht nur im Widerspruch zu EU-Recht und mehreren anerkannten europäischen Studien *1), sondern schlägt dem [Verbraucherschutz](#) den Fehdehandschuh ins Gesicht. Während die deutschen Banken Beifall klatschten, waren sich Fachpresse und Fachwelt weitgehend

einig, daß Gutachter und Richter die Spitze an Unfähigkeit erreicht haben. Dieses um so mehr, wenn man die Urteilsbegründung liest, wo es von Halbwahrheiten, Fehlern und nicht zu beweisenden Behauptungen nur so wimmelt. Damit schließt sich die Justiz des Wirtschaftsrechtes der traurigen Inkompetenz der Beamten des Strafrechtes an.

*1) Final Report on Contract AO 2600/94/000 101: Study on Methods of Calculation, in the European Economic Area of the Annual Percentage Rate of Charge (APR) bzw. Zinsrecht von R. Seckelmann.

Ermittlung des Effektivzinses

Die Höhe der **Zinsen** hängt exakt nur vom eigentlichen Zinssatz (Nominalzins) ab. Die Zinsen hingegen sind nicht die einzigen [Kreditkosten](#), die ein Verbraucher zahlen muß. Gebühren, Agio, Disagio oder Provision und Spesen verteuern einen Kredit weiter. Da der Nominalzins nichts über diese Kreditnebenkosten aussagt, kann er nicht allein zum Vergleich zwischen den Kreditformen herangezogen werden. Aus diesem Grund geben Banken oft noch einen zweiten Zinssatz an, den **effektiven Jahreszins**. Dieser entspricht exakterweise dem Nominalzins, der sich ergeben würde, wenn alle Kreditkosten (Zinsen + Gebühren + Agio + [Disagio](#) + Provision + Spesen) eines Kredites als Zinsen betrachtet würden und sonst keinerlei Nebenkosten entstünden. Erst dieser effektive Jahreszins ist geeignet, die verschiedenen Kreditkonditionen real zu vergleichen. Ein korrekter Effektivzins setzt allerdings voraus, daß die Kreditinstitute die Zinsen korrekt [ermitteln](#). Dies geschieht mit Erlaubnis des BGH nicht.

Das müssen aber noch nicht alle Kreditkosten sein, die entstehen können. Zusätzlich entstehen noch [Kreditnebenkosten](#). Dazu gehören Schätzgebühren, Bereitstellungszinsen und Kontoführungsgebühren. Diese Kosten sind **nicht im effektiven Jahreszins enthalten**.

Zinsbindungspflicht

Nach Abschluß eines Kreditvertrages garantiert die Bank dem Darlehensnehmer einen Zinssatz für meist mehrere Jahre (Zinsbindungspflicht). Nach dieser Zeit wird der Zins den marktüblichen Zinsen angepaßt. Oft langen die Banken dann richtig zu, so daß sich die monatliche Belastung deutlich erhöht. Während sie sich bei einer Senkung der Zinsen am Markt mit der Anpassung ihres Zinses deutlich Zeit lassen, wird bei einer Zinserhöhung, diese sofort an den Verbraucher weitergereicht. Eine Bank kann aber nicht den Zins nach eigenem Gutdünken erhöhen. Das Oberlandesgericht Celle hat Richtlinien für die Zinsanpassung einer Bank während der Laufzeit eines Kredites festgelegt. Maßgeblich für die Höhe des neuen Zinssatzes ist der durch die Bundesbank veröffentlichte "Durchschnittszinssatz für [Hypothekendarlehen](#)". Und nun kommt es - nach der Zinserhöhung, darf der Unterschied zwischen dem neuen Zinssatz und dem Durchschnittszinssatz nur genauso groß sein, wie zu Darlehensbeginn. Im Klartext, wurde das Darlehen mit einem Zinssatz von zum Beispiel 8 % aufgenommen und betrug der Durchschnittszins der Bundesbank zu diesem Zeitpunkt 8,5 Prozent, darf der neue Zinssatz nur gleich dem neuen Durchschnittszinssatz zuzüglich des halben Prozentes sein. Das folgende Zahlenbeispiel soll dies noch deutlicher herausstellen:

Zins bei Kreditaufnahme	8 %
Durchschnittszinssatz	8,5 %
folglich ist der Unterschied	0,5 %

Nach Ablauf der Zinsbindungspflicht erhöht die Bank die Zinsen des Kreditnehmers

Durchschnittszinssatz jetzt	9 %
maximal erlaubter Zins der Bank	$9 + 0,5 \% = 9,5 \%$

Hat die Bank ihren Zins um mehr als den vom OLG Celle angegebenen Wert erhöht, sollten Sie die Bank zu einem korrekten Zins auffordern. Weigert sich die Bank die Zinsen weiter korrekt zu berechnen, sollte man sich rechtliche Beratung bei einem Anwalt suchen und auch einen Prozeß notfalls nicht scheuen. Bedenken Sie, es geht um Ihr Geld. Durch die OLG-Entscheidung ist eine Bank allerdings nicht verpflichtet, bei jeder Änderung des Durchschnittszinssatzes die Zinsen ihrer Kunden zu korrigieren. Auch dazu trafen die Oberlandesrichter eine Regelung. Ein Kunde hat dann Anspruch auf die Änderung seines Zinssatzes, wenn sich der Durchschnittszinssatz im letzten Monat des letzten Quartals um mehr als 0,2 Prozent geändert hat (OLG Celle Az.: 3 U 240/89, Verbraucher und Recht 1992, S 149, entnommen Zeitschrift Stiftung Warentest, Finanztest Spezial, "Erfolgreich streiten" 1994, S 96). Aus diesem Grund sollte man sich bei Kreditabschluß und während der Laufzeit über diesen Durchschnittszinssatz informieren. Dazu kann man bei den örtlichen [Verbraucherzentralen](#) anfragen.

Disagio

Banken locken gern mit einer besonderen Kreditform - die Auszahlung mittels Disagio oder auch Damnum. Doch was ist ein Disagio? Dies ist ein Abminderungsbetrag (Zinsen) von der Kreditsumme. Manche Kredite werden nicht zu 100 Prozent ausgezahlt, sondern zum Beispiel zu 96 Prozent (Disagio hier = 4 %). Zurückgezahlt werden muß auf jeden Fall die volle Summe (100 %). Wird ein Kreditvertrag für 10 Jahre abgeschlossen, so werden die Zinsen oder ein Teil der Zinsen für diese Zeit von der Kreditsumme abgezogen und der Rest ausgezahlt. Gelockt wird oft mit einer angeblichen Steuerersparnis (§ 10e EStG entfällt ab 1996) und einem verminderten Gesamtzins. Ersparen können Sie nur, wenn Sie genug verdienen. Also muß man genau nachrechnen. Das Finanzamt erkennt unter Umständen nicht das gesamte Disagio an (bis 10 %). Beispiel:

Kreditaufnahme	500.000,-- DM
Disagio (= Damnum) = 10 % =	50.000,-- DM
somit von der Steuer als	
Sonderaufwendungen absetzbar	50.000,-- DM
bei einem Steuersatz von	
30 Prozent bezahlt das Finanzamt	15.000,-- DM

Damit beteiligte sich bisher das Finanzamt mit 15.000,-- DM an den Zinskosten.

Aber aufgepaßt.

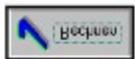
Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird der vorher wegen des Disagios kleinere gewährte Zinssatz dem Markt angepaßt. Damit ist der kleinere Zinssatz als Vorteil bei einem Disagio vorbei. Die monatliche Belastung kann somit kräftig ansteigen.

Baudarlehen

Baudarlehen sind vom Staat gewährte Darlehen mit besonders günstigen Konditionen. Eine solche kann sein, daß so ein Darlehen zum Beispiel für 10 Jahre völlig zinsfrei gewährt werden kann mit nur einer kleinen Tilgung. Das bedeutet, daß man zum Beispiel für ein Darlehen dieser Art von 60.000,-- DM und 1 % Tilgung nur 50,-- DM im Monat in den ersten 10 Jahren aufbringen muß. Dies verbessert enorm die Kostenbelastung in den ersten Jahren. Ein Haken ist jedoch dabei. Nach Ablauf dieser begünstigten Zeit also in unserem Beispiel nach 10 Jahren wird das Darlehen ab diesem Zeitpunkt zu marktüblichen Konditionen verzinst und getilgt. Da man von besagten 60.000,-- in unserem Beispiel nur 6.000,-- DM in 10 Jahren abgezahlt hat, steht also die Summe von 54.000,-- DM an. Deshalb muß im 121. Monat eine deutlich höhere Kreditbelastung aufgebracht werden. Manchmal fällt dieser Zeitpunkt mit dem Auslaufen der Zinsbindungspflicht aus den anderen Krediten zusammen. Dann wird zusätzlich auch die Monatsbelastung der restlichen Finanzierung spürbar erhöht. Wer da keine Reserven oder Vorsorge getroffen hat, ist meistens hoffnungslos verloren. Eine solche Vorsorge kann sein, auch während der ersten Jahre der Kreditnahme zu sparen - zum Beispiel [Bausparen](#). Ist das 10.te Jahr dann abgelaufen, werden die übriggebliebenen 54.000,-- DM komplett abgelöst. In so einem Fall ist das Baudarlehen von 60.000,-- DM wirklich billiges Geld. Es ist klar, daß das Einkommen eines Häuslebauers bzw. dessen Familie genug Reserven aufweisen muß, um zum Ablauf dieses Förderungszeitraumes auch die nötigen Mittel zu besitzen. Sei es durch [Bausparen](#) oder anderen Sparformen.

In der Eingabebox können Sie Tilgungs- und Zinskonditionen sowie den Zeitraum eingeben, für den diese meist sehr günstigen Konditionen gelten. Das Programm berechnet dann die Rate bis zu diesem Zeitpunkt und eine vermutliche Rate danach. Bei der zu erwartenden Monatsrate nach dem Auslaufen dieser Billigkonditionen geht das Programm von einem Zinssatz von 12 % und einer Tilgung von 3 % aus. Diese Werte sind für eine Niedrigzinsphase zwar hoch, können aber in einer Hochzinsphase noch überschritten werden.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Bausparen

Das Programm geht davon aus, daß ein gültiger Bausparvertrag vorliegt und auszahlungsreif also auch bewilligt ist. In der Regel wird eine Vertragssumme zur Hälfte angespart zu einem niedrigen Guthabenzins. Die restliche noch ausbleibende Hälfte wird dann von der Bausparkasse als Kredit gewährt und zu einem niedrigen SOLL-Zins verzinst. Man verfügt dann zum Auszahlungszeitpunkt über die volle Vertragssumme. Dies lohnt sich vor allem dann, wenn das Ansparen in eine sogenannte Niedrigzinsphase fällt. Im Klartext, wenn man bei anderen Kreditinstituten ohnehin nicht viel mehr Guthabenzinsen für sein Kapital erhalten würde. Am Optimalsten ist man bedient, wenn die Darlehensnahme nun wiederum in eine Hochzinsphase fällt. Da Kredite bei anderen Banken dann sehr teuer werden, ist das Bauspardarlehen sogenanntes billiges Geld. Nicht klug beraten ist der, der einen Bausparvertrag in einer Hochzinsphase abschließt folglich wenig Zinsen für sein Guthaben erhält und den eigentlichen Kredit in einer Niedrigzinsphase in Anspruch nimmt. Dann hat man auf wichtige Guthabenzinsen verzichtet und hat durch die niedrigen Zinsen bei der Bausparkasse keinen Vorteil.

Die reale Guthabenverzinsung kann man jedoch erst bewerten, wenn man während des Ansparens die sogenannte Bausparprämie nutzen konnte. Die 10%-tige Prämie erhalten Bausparer bis zu einem versteuernden Jahreseinkommen von 50.000,- DM (Ledige) bzw. von 100.000,- DM (Verheiratete). Der Prämienanspruch wurde von 18 Jahren Lebensalter auf 16 gesenkt (ab 1996). Das bedeutet, daß nun auch jugendliche Bausparer diese Prämie erhalten können. Die Mindesteinzahlung zum Erlangen der Prämie beträgt 1.000,- DM jährlich (Ledige) bzw. 2.000,- (Verheiratete). Das entspricht 83,33 DM/166,67 DM monatlich.

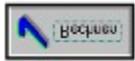
Die Gebühren kosten zwischen 1 und 1,6 Prozent der Bausparsumme. Bei der Auszahlung des Darlehens sind noch einmal Gebühren fällig. Das verteuert Ihr Darlehen mitunter so, daß ein guter Teil Ersparnis "aufgefressen wird".

Fazit: Auch Bausparkassen sind kein Wundermittel. Trotz verschiedenster Optionen und Konditionen. Bei Bausparverträgen verdienen in erster Linie die Banken und Bausparkassen. Bei einem Bausparvertrag werden Sie inflexibel festgelegt. Verschlechtern sich Ihre Einkommensverhältnisse, so daß an ein Hausbau nicht mehr zu denken ist, dann haben Sie auf Guthabenzinsen verzichtet und unnötige Gebühren bezahlt. Dennoch kann Bausparen als **Teilfinanzierung** interessant sein. Wie immer hilft nur nachrechnen. Beachten Sie, daß bis zur Auszahlung des Darlehens noch eine Wartezeit vergeht. Sie beträgt zwischen einem halben Jahr und 2 Jahren. Deshalb sollten Sie nicht auf den Tag kalkulieren. Muß der Hauskauf nämlich warten, weil das Geld von der Bausparkasse noch nicht da ist, so müssen Sie

indessen für die anderen Kredite (z.B. Hypothekenkredit) sogenannte Bereitstellungszinsen/-gebühren zahlen. Dies deswegen, da die Banken Ihre Kreditmittel aus Ihren eigenen Finanzanlagen herausnehmen. Das Geld liegt gewissermaßen rum und arbeitet nicht. Einen Teil des für die Bank dadurch entstehenden Verlustes müssen Sie dann begleichen.

In der Box geben Sie die Vertragssumme und den Betrag ein, den Sie bereits angespart haben (Gebühren beachten). Falls Ihre Laufzeit und der Zinssatz anders ist, müssen diesen korrigieren. Das Programm rechnet dann auf finanzmathematischer Grundlage Ihre monatliche Belastung aus. Sollten Sie keine weiteren Auszahlungsgebühren mehr zahlen müssen, geben Sie in der Gebührenbox einfach eine 0 ein.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Finanzierungsplan

Mit Hilfe des Finanzierungsplanes können Sie Ihre Geldmittelbeschaffung und vor allem die Kosten dafür sehr genau planen. Der Vorteil liegt nicht nur allein in der Planung, sondern auch in den zahlreichen Variationen, die Sie nun vornehmen können. Dabei gehen Sie folgendermaßen vor.

- (1) Zunächst werden mittels des Schalters [LASTENBERECHNUNG](#) in der Startbox alle Erwerbskosten ermittelt. Das Ergebnis wird nach Betätigen des Schalters FINANZIERUNG automatisch oben im Finanzierungsplan vorgetragen. Sie können aber auch auf die Baukostenberechnung verzichten und den Kaufpreis per Hand oben eintragen.
- (2) Nun können Sie in der darunterliegenden Eingabespalte, den Kaufpreis so aufteilen, bis im untersten Feld links der Wert 0 entsteht (zwischendurch Taste RECHNEN anklicken!). Folglich haben Sie die Wahl den Gesamtbetrag nun beliebig aufzuteilen. Haben Sie mehrere Kredite einer Kreditform zum Beispiel mehrere [Hypothekenkredite](#), so nutzen Sie das Eingabefeld SONSTIGES DARLEHEN. Nach dieser Aufteilung werden nun die Einzelraten aus den Einzelfinanzierungen bestimmt.
- (3) Der Witz ist nun der, daß nach Betätigen der jeweils rechts neben dem Eingabefeld liegenden Taste die komplette monatliche Belastung nur aus dieser Teilfinanzierung ermittelt wird. Dazu öffnet sich jeweils diejenige Kreditbox, die der gewählten Teilfinanzierung entspricht. In der Kreditbox geben Sie Ihre Konditionen ein, betätigen die Taste RECHNEN und ermitteln so Ihre Belastung aus der Teilfinanzierung. Nach dem Betätigen der Taste EXIT befinden Sie sich wieder im Finanzierungsplan. Die zuvor berechnete Rate ist bereits rechts neben dem Schalter eingetragen. Durch das Betätigen der Taste RECHNEN werden auch diese Teilraten zusammen gezählt und unten rechts unter MONATLICHE GESAMTBELASTUNG aufgeführt. Dadurch können Sie durch das Durchprobieren der verschiedensten Konditionen und Kapitalbeschaffungsformen die Gesamtbelastung ermitteln, die für Sie am Günstigsten erscheint. Etwas Zeit für die zahlreichen Varianten ist dabei schon notwendig.
- (4) Im Eingabefeld [STAATLICHE FÖRDERUNG](#) müssen Sie zunächst nichts einschreiben. Betätigen Sie einfach die dazugehörige Taste - Schalter Zusammenstellen und das Programm bietet Ihnen dann die Eingabe der Förderbedingungen (ab 1996) an. Beachten Sie, daß die Fördermittel für insgesamt 8 Jahre gelten. Pro Jahr erhält man folglich 1/8. Das Programm übernimmt den ersten Jahresbetrag in den Finanzierungsplan und berücksichtigt diesen kostenentlastend.
- (5) Ähnlich wie bei den Fördermitteln wird beim Eigenkapital vorgegangen.

Sie können gleich Ihr Eigenkapital hinschreiben und die Taste RECHNEN anklicken. Da Ihr Eigenkapital in verschiedenen Formen vorliegen kann, betätigen Sie besser die Taste ZUSAMMENSTELLEN. In der dann erscheinenden Dialogbox können Sie Ihr Eigenkapital nach Art und Menge eintragen. Nach Betätigen der Taste OK wird alles zusammengerechnet und Ihr Gesamteigenkapital im Finanzierungsplan eingetragen.

- (6) Haben Sie so Ihre optimale Rate ermittelt, verlassen Sie den Finanzierungsplan (keine Angst Ihre Werte bleiben erhalten!!!) mit Taste EXIT und aktivieren im Hauptfenster den Schalter [FOLGEKOSTEN](#). Dort wird das eben aus dem Finanzierungsplan ermittelte Ergebnis übernommen und die Kosten berechnet, um die ein Hausbesitzer nicht herumkommt. Schließlich wird die Gesamtbelastung angegeben.
- (7) Danach schließlich aktivieren Sie den Schalter [Einkommensvergleich](#). In dieser Eingabebox wird Ihre monatliche Gesamtbelastung sämtlichen monatlichen Einkünften gegenüber gestellt. Schließlich gibt das Programm eine Empfehlung. Beachten Sie aber, daß diese Empfehlung nur auf der privaten Einschätzung des Autors beruht und nicht auf Grund anerkannter statistischer oder sonstiger Methoden ermittelt wurde.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Fördermittel

Die Zusammenstellung der möglichen Fördermittel können Sie im [Finanzierungsplan](#) vornehmen, indem Sie in der Zeile Staatliche Förderung die Taste ZUSAMMENSTELLEN betätigen. Die neue Förderung gilt ab 1996. Stichtag für die Bewilligung ist hingegen der 27.10.1995. Wer ab diesem Zeitpunkt den Bauantrag gestellt oder einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet hat, kann die neue Förderung nutzen. Nach Aktivierung der entsprechenden Eingabebox können Sie Ihre Förderbedingungen eingeben. Gefördert werden Einkommen, die im Antragsjahr und im Vorjahr 480.000,-- (Verheiratete) bzw. 240.000,-- (ledige) in der Summe nicht überschreiten. Die Einkommen werden brutto also ohne Abzüge angegeben. Zwar sind die Zulagen selbst einkommensunabhängig, wird hingegen vom Antragsteller dieser Wert überschritten gibts kein Geld.

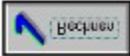
Alt- und Neubau werden unterschiedlich gefördert. Altbauten mit 2,5 % des Kaufpreises maximal jedoch 2.500,-- DM/Jahr für 8 Jahre. Neubauten werden mit 5 % des Anschaffungswertes maximal bis zu 5.000,-- DM/Jahr für 8 Jahre gefördert. Für jedes Kind gibt es zusätzlich 12.000,-- DM. Bedingung dabei ist, daß die angegebenen Kinder im Haushalt des Antragstellers leben unter 18 Jahre sind oder unter 27 Jahre alt sind und sich in Ausbildung, Wehrdienst, Wehersatzdienst oder sozialem Dienst befinden. Wer seinen Energieverbrauch durch Solaranlagen, Wärmerückgewinnung und Wärmepumpen optimiert, kann eine zusätzliche Öko-Förderung beantragen (500,-- DM jährlich für 8 Jahre). Wer einen Neubau erwirbt, kann weitere Fördermittel (400,-- DM/Jahr für 8 Jahre) locker machen, wenn sein Haus ein sogenanntes Niedrigenergiehaus ist. Dieses Zulage wird dann gewährt, wenn der Standard der Wärmeschutzverordnung von 1994 um 25 % unterschritten wird.

Die Auszahlung der Zulage erfolgt jährlich. Die erste Zulage wird innerhalb eines Monats nach Bewilligung ausgezahlt, die Zulagen in den folgenden 7 Jahren jeweils im März.

Zusätzlich zu diesen Fördermitteln haben sich die Bedingungen für [Bausparprämien](#) deutlich gebessert.

Wichtig: Die Steuervorteile sind nicht für jedermann gleich. Im Klartext - man muß natürlich das entsprechende Steueraufkommen haben, um den angegebenen Betrag absetzen zu können. Hinzu kommt, daß das Finanzamt nicht über die gesamte Laufzeit zahlt. Aus den genannten Gründen wird die mögliche Steuererleichterung weder beim [Finanzierungsplan](#) bzw. den Fördermitteln noch beim [Einkommensvergleich](#) berücksichtigt.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste

auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste () möglich.

Diagramm

Das Programm gestattet es, den Rückzahlungsverlauf und die monatliche Belastung grafisch sichtbar zu machen. Angezeigt werden die jeweilige Restschuld (rote Kurve) und die monatliche Belastung (blaue Kurve). Dabei kann man an der Grafik gut sehen, wenn eine Finanzierungsart endet.

Die Anzeige erfolgt mit einer Einschränkung. Es werden nur alle Berechnungen nur einmal berücksichtigt. Taucht eine Finanzierungsart mehrere male auf, so wird die zuletzt ausgewählte Berechnung benutzt.

Beachten Sie, daß nach Betätigen der Taste DRUCK nicht das Diagramm, sondern die dazugehörige Liste mit Rückzahlungswerten (Restschuld und Rate) ausgedruckt wird.

Bilder

Das Programm bietet eine kleine Auswahl von Fotos mit Häusern. Dieses soll den potentiellen Käufer einer Immobilie seine Auswahl erleichtern helfen. Alle Bilder wurden im Format 400 * 300*256 gespeichert. Nur Bilder im BMP-Format sind vom Programm lesbar. Die BMP-Bilder befinden sich in dem in der [INI-Datei](#) angegebenen Unterverzeichnis für BMP-Bilder.

Bundesschuldenverwaltung

Anschrift der Bundesschuldenverwaltung zur kostenfreien Aufbewahrung von Finanzierungsschätzen:

Bundesschuldenverwaltung
Bahnhofstraße 16
61352 Bad Homburg
ISDN 06172 - 108 - 0

Speichern der eingegebenen Werte

Die wichtigsten Eingaben können Sie natürlich abspeichern und wieder [einladen](#). Dazu gehören die [Baukosten](#), [Baunebenkosten](#), [Grundstückkosten](#), der [Finanzierungsplan](#), die Eigenmittel, die [Fördermittel](#), die Daten des [Bauspardarlehens](#), die Daten des [Bauförderdarlehens](#), die Daten des [Normalkredites](#), die [Folgekosten](#) und die Daten des [Einkommensvergleiches](#).

Für WINDOWS 3.1 und WINDOWS 95 gestaltet sich die Bedienung leicht unterschiedlich. Für WINDOWS 3.1 müssen Sie nur einmal auf das Schließ-Icon (oben links in jedem Fenster) mit der Maus klicken (nicht Doppelklicken) und es öffnet sich ein kleines Menü, indem sich die beiden Auswahlmöglichkeiten Laden und Speichern befinden. Der Dateityp ist DAT. Bei Windows 95 müssen Sie den Mauszeiger auf obere (meist blaue) Titelzeile bewegen und dann die **rechte** Maustaste betätigen. Nach Öffnen des Menüs, können Sie den Befehl Speichern oder Laden der Daten auswählen.

ACHTUNG: Das Menü mit Speichern und Laden ist nur in der Startbox erreichbar, nicht jedoch in den einzelnen Unterfenstern.

In den anderen Fenstern ist nur der Befehl **Über das Programm ...** vorhanden.

Laden von Speichermedium

Die wichtigsten Eingaben können Sie natürlich [abspeichern](#) und wieder einladen. Dazu gehören die [Baukosten](#), [Baunebenkosten](#), [Grundstückkosten](#), der [Finanzierungsplan](#), die Eigenmittel, die [Fördermittel](#), die Daten des [Bauspardarlehens](#), die Daten des [Bauförderdarlehens](#), die Daten des [Normalkredites](#), die [Folgekosten](#) und die Daten des [Einkommensvergleiches](#).

Für WINDOWS 3.1 und WINDOWS 95 gestaltet sich die Bedienung leicht unterschiedlich. Für WINDOWS 3.1 müssen Sie nur einmal auf das Schließ-Icon (oben links in jedem Fenster) mit der Maus klicken (nicht Doppelklicken) und es öffnet sich ein kleines Menü, indem sich die beiden Auswahlmöglichkeiten Laden und Speichern befinden. Der Dateityp ist DAT. Bei Windows 95 müssen Sie den Mauszeiger auf obere (meist blaue) Titelzeile bewegen und dann die **rechte** Maustaste betätigen. Nach Öffnen des Menüs, können Sie den Befehl Speichern oder Laden der Daten auswählen.

ACHTUNG: Das Menü mit Speichern und Laden ist nur in der Startbox erreichbar, nicht jedoch in den einzelnen Unterfenstern.

In den anderen Fenstern ist nur der Befehl **Über das Programm ...** vorhanden.

Gebühren

Bei fast jedem Bankvorgang sind Gebühren fällig. Bei Krediten werden Sie in der Regel in Prozent von der Abschlußsumme (= Kreditsumme) angegeben. Bei einem Kredit von 100.000,-- DM und 2 % Gebühren sind das folglich 2.000,-- DM. Handelt es sich aber um den effektiven Jahreszins bei einem Kredit, so sind evtl. Gebühren bereits darin eingerechnet. Wollen Sie also, daß evtl. einzugebende Gebühren berücksichtigt werden, so müssen Sie die Zinsart auf **nominal** stellen.

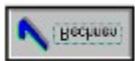
Langfristige Kredite - Standarddarlehen

Das Übliche ist, daß nach einer Kreditnahme zum vertraglich festgesetzten Beginn (oft einen Monat später) die Abzahlung beginnt. Diese Abzahlung setzt sich aus der Tilgung zusammen und aus den Zinsen. Der Witz ist dabei der, daß durch die ständige Abzahlung, die Schuldsomme immer kleiner wird. Damit werden aber auch die Zinsen immer kleiner. Die Banken regeln das so, daß eine durchschnittliche Ratenzahlung (Annuität) errechnet wird, so daß man zu Beginn der Laufzeit zuwenig Zinsen und gegen Ende der Laufzeit zuviel Zinsen zahlt. Zuviel und zuwenig gezahlte Zinsen gleichen sich genau aus.

Die Eingabebox gestattet 3 verschiedene Grundmodelle für die Verzinsung. **Effektiv** bedeutet, daß keine Zusatzkosten mehr anfallen, **nominal** bedeutet, daß noch Gebühren fällig sind und **Agio**, daß die Banken für Ihre Kreditkosten ein Aufgeld verlangen. Zwar sind Gebühren auch eine Form von Aufgeld. Die Verrechnung gestaltet sich unterdessen bei den Gebühren anders anders als beim Agio.

Zur Kontrolle wird die Effektivverzinsung ermittelt. Dieses kann man leicht kontrollieren, indem man den errechneten Zinssatz eingibt ohne jegliche Zusatzkosten. Man erhält dann das gleiche Ergebnis, wie zuvor mit Zusatzkosten und Nominalzinssatz.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Hypothekendarlehen

1. Grundsätzliches

Hypothekendarlehen werden meist zum Hausbau benutzt. Bei dieser Kreditform wird ein Teil der Kreditkosten nicht direkt gezahlt wie zum Beispiel die Zinsen sondern gewissermaßen vorweg. Ein Teil der Geldbeschaffungskosten wird einfach von dem Kredit vorher abgezogen (Disagio, Damnum) und man erhält eine kleinere Auszahlungssumme. Deshalb ist die Verzinsung dann meist niedriger als bei einer 100-prozentigen Auszahlung. Daraus folgt, daß der Zinssatz bei einem Hypothekenkredit allein nicht aussagefähig über die Kreditkosten ist. Hypothekendarlehen werden von den Banken in den verschiedensten Konditionen angeboten. Die Verbraucherzentrale Düsseldorf versendet gegen einen Verrechnungsscheck von 30,-- DM eine umfangreiche Liste mit den Hypothekenzinssätzen deutscher Kreditinstitute (Tel. 0211-3809-0).

Beachten Sie, daß eine Hausfinanzierung oft aus mehreren Krediten besteht. Deshalb ist das Timing wichtig. Alle Kredite müssen am Zahltag auch bereitstehen. Muß der Hauskauf nämlich warten, weil das Geld von der Bausparkasse noch nicht da ist, so müssen Sie indessen für die anderen Kredite (z.B. Hypothekenkredit) sogenannte Bereitstellungsziinsen/-gebühren zahlen. Dies deswegen, da die Banken Ihre Kreditmittel aus Ihren eigenen Finanzanlagen herausnehmen. Das Geld liegt gewissermaßen rum und arbeitet nicht. Einen Teil des für die Bank dadurch entstehenden Verlustes müssen Sie dann begleichen.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. Drucken ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (

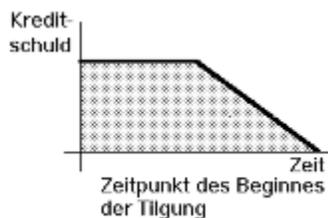


) möglich.

2. Berechnung des Hypothekenkredites

Die Banken ihrerseits haben das Geld nicht tonnenweise im Keller. Sie beschaffen sich die Mittel, die sie an den Kunden weiterreichen wollen (gegen Aufschlag natürlich!) von der Bundesbank. Gegen Hinterlegung von Pfandbriefen, Schuldverschreibungen, Wechsel erhalten die Banken von der Landeszentralbank (= Unterstelle der Bundesbank) Geld. Dies natürlich nicht zum Nulltarif. Die Bundesbank berechnet dafür Zinsen nach einem der von ihr vorgegebenen Zinssätze (Lombardsatz, Diskontsatz). Die dadurch entstehenden Aufwendungen einer Bank haben zur Folge, daß eben diese Bank einen Hypothekenkredit für einen Kunden in der Regel nicht voll auszahlen kann. Deshalb werden die sogenannten Geldbeschaffungskosten von der Kreditsumme abgezogen. Betragen diese zum Beispiel 3 % bei

einem Kredit von 100.000,- DM, so beträgt die Auszahlungssumme 97.000,- DM. Dadurch ist die Bank in der Lage, für die Gesamtverzinsung einen niedrigeren Zinssatz anzusetzen, als bei einer 100-prozentigen Auszahlung. Benötigt ein Kunde aber dennoch die volle Auszahlung der Summe, so wird mit der Bank eine Aufstockung des Darlehens mit gleichzeitiger Tilgungsstreckung vereinbart. In unserem Beispiel müßte der Hypothekenkredit um 3.000,- DM aufgestockt werden. Für diese zusätzlichen 3.000,- wird eine gesonderte Rückzahlungsvereinbarung getroffen. Eine solche kann sein, daß die 3.000,- in den ersten 2 Jahren in zwei Beträgen je 1.500,- DM zurückzuzahlen sind. Während dieser Zeit findet keine Tilgung des eigentlichen Darlehens statt (siehe Diagramm). Die Verzinsung erfolgt somit auf die volle Gesamtsumme (Darlehensbetrag + Aufstockung). Die Darlehenstilgung würde in unserem Beispiel erst im 3.ten Jahr beginnen also um 2 Jahre . gestreckt sein



Die Berechnung der Zinsen erfolgt im voraus vom Darlehensbetrag zu Jahresbeginn. Wenn die Tilgung dann beginnt, wird die Restschuld immer kleiner. Folglich werden auch die Restzinsen kleiner. Um diese Ersparnis wird die Tilgungssumme erhöht, so daß die Zinsen immer kleiner werden und die Tilgung immer größer. Man erreicht so eine gleichmäßige Belastung des Kreditnehmers (= Annuität).

Für das Annuitätendarlehen oder genauer das Prozentannuitätendarlehen gibt es zwei prinzipielle Berechnungsmethoden:

(1) Die Tilgungsleistungen werden jährlich bzw. am Ende des Abzahlungszeitraumes verrechnet, so daß sie für die Zinsberechnung erst zu Beginn des nächsten Jahres wirksam werden (= nachschüssige Tilgungsverrechnung). Bei dieser Methode sind jedoch die Banken angewiesen, dem Kunden nicht nur den effektiven Jahreszins sondern auch den entsprechenden Tilgungsplan zu übermitteln.

(2) Die Tilgungsleistungen werden sofort verrechnet, so daß der Zinsanteil mit jeder Zahlung sinkt (= vorschüssige Tilgungsverrechnung). Dieses ist ohne Zweifel die für den Kunden attraktivere Methode, denn es ist nicht einzusehen, daß Zinsen für einen Betrag gezahlt werden, der jeden Monat kleiner wird, also in der Form gar nicht mehr vorhanden ist.

Im Allgemeinen ergibt sich im letzten Zahlungszeitraum ein kleinerer Betrag als es der Annuität entsprechen würde. Das liegt daran, daß die Laufzeit in

der Regel nicht ganzzahlig ist. Deshalb ist für diesen nichtganzzahligen Rest eine Sonderzahlung üblich. Diese kann am Schluß erfolgen oder zu Beginn der Laufzeit. HAUSBAU berechnet die Ausgleichszahlung zum Ende der Laufzeit.

Zur Kontrolle ermittelt HAUSBAU die Effektivverzinsung. Diese berücksichtigt Disagio und/oder Gebühren. Dieses kann man leicht kontrollieren, indem man den errechneten Zinssatz eingibt ohne jegliche Zusatzkosten. Man erhält dann das gleiche Ergebnis, wie zuvor mit Zusatzkosten und Nominalzinssatz. Wählt man die Option **Sonderzahlungen**, wird keine Effektivverzinsung errechnet.

3. Berechnung des Zinssatzes

Bei den HAUSBAU werden 2 prinzipielle [Berechnungsverfahren](#) angeboten. Diese sind nach Betätigen des Schalters OPTIONEN einstellbar. Die Methode finanzmathematisch führt die Berechnungen so aus, wie sie in der einschlägigen Finanz-Fachliteratur erläutert werden. Die Methode bankintern ist eigentlich eine unzulässige Vereinfachung, die von den Banken immer wieder gern aus Gründen sogenannter durchsichtiger Verhältnisse angewandt wird. Sie geht von der irrigen Annahme aus, daß Monatszinssatz = Jahreszinssatz/12 ist. In Wahrheit sind die Zusammenhänge wegen der Zinseszinsprobleme komplizierter. Bei dieser Methode kassieren die Banken zusätzliche Gewinne, die bei einem Kredit von 100.000,- bereits mehrere tausend Mark ausmachen können. Allerdings ist bei der zweiten also mathematisch falschen Methode der Effektivzins höher, so daß diese kleine Mogelei letztendlich doch für den Verbraucher ersichtlich ist.

2. Schalter Optionen

- (1) HAUSBAU gestattet mehrere Einstellungen. Während die wichtigsten bereits in der Hauptbox vorhanden sind (Zinssatz, Tilgungszins, Disagio) ist über den Schalter OPTIONEN möglich weitere Einstellungen zu treffen.

1. Rückzahlungsmodus und Sondertilgungen

Verständlich ist der Rückzahlungsmodus - hier wird entschieden ob der Kredit monatlich, vierteljährlich oder jährlich abgezahlt wird. Auch die Sondertilgungen sind leicht einsehbar. Haben Sie eine entsprechende Klausel im Kreditvertrag, ist es möglich mitten in der Laufzeit zusätzlich Zahlungen zu leisten, um so die Gesamtzinsen zu verringern, die anderenfalls oft in der Höhe der Kreditsumme liegen. So kann man zum Beispiel durch einen Bausparvertrag den Kredit nach einem bestimmten Zeitraum auch komplett ablösen.

Angenommen Sie wollen im 120 Monat also nach 10 Jahren, den Kredit voll ablösen durch einen Bausparvertrag und eigene Mittel. Zunächst wählen Sie den Normalkredit ohne Sonderzahlung (RECHNEN-Taste nach Eingabe ihrer Zahlen drücken). Dann sehen Sie in der Box (Finanzierungsplan) nach, wie groß die Restschuld im 120 Monat ist. Die Zahl merken. Nun betätigen Sie den Schalter Optionen und stellen die Einstellung Sondertilgungen auf JA. Danach die Taste OK. Nun noch einmal die Taste RECHNEN betätigen. Zunächst geben Sie wie gehabt die Gebühren ein. Dann erscheint jedoch die Box mit Eingabe der Sonderzahlungen. Oben links geben Sie nun die Restschuld aus dem 120. Monat ein. Mit der TAB-Taste (oder Maus) wählen Sie die Zeitangabe an. Für die Zeit stellen Sie die Zahl 120 ein (einfach in das Eingabefenster schreiben). Danach Taste OK und fertig. Wenn Sie jetzt im Finanzierungsplan nachsehen, werden Sie feststellen, daß Ihre Restschuld nach dem 120. Monat = 0 ist, der Kredit also abbezahlt ist.

2. Tilgungsstreckung und Verzinsung

Für die Verzinsung gilt das bereits unter Punkt 3 Gesagte. Die Tilgungsstreckung bedeutet nichts anderes als das Hinausschieben der Tilgung auf einen späteren Zeitpunkt. Zinsen müssen natürlich gezahlt werden, für die Dauer der Tilgungsstreckung jedoch auf die volle Kreditsumme. Für die Banken ein Bombengeschäft. Der Kunde hat im Gegenzug für diese Zeitdauer eine niedrige monatliche Belastung, da die Rate nur aus Zinsen nicht jedoch aus Tilgungsanteilen besteht. Diese scheinbare Vergünstigung ist für den Kunden eine teure Angelegenheit. Die Gesamtrückzahlung ist spürbar höher. Für die Tilgungsstreckung bietet HAUSBAU zwei Modi an. Zunächst das einfache Hinausschieben des Zeitpunktes des Tilgungsbeginnes (= Schalter ohne Darlehensaufstockung). Hier zahlt man zum Beispiel 2 Jahre nur Zinsen ohne daß die Schuld kleiner wird. Nach dieser Zeit zahlt man Zinsen und Tilgung. Nun wird die Schuld zwar kleiner aber die monatliche Belastung ist spürbar höher als vorher.

Die zweite Variante ist das Hinausschieben unter gleichzeitiger Aufstockung des Darlehens auf 100 % Auszahlung. Diese Variante geht natürlich nur, wenn der Kredit mit weniger als 100 % ausgezahlt wird. Angenommen sie bekommen von 100.000,-- DM nur 98.000,-- DM ausgezahlt (Disagio 2 %), so kann der Kredit aus 102.000,-- DM aufgestockt werden (Auszahlungsbetrag dann 100.000,-- DM). Diese zusätzlichen 2.000,-- DM müssen nun zunächst abgezahlt werden, bevor der eigentliche Kredit getilgt wird. Auch hier liegt also eine Verschiebung des Tilgungsbeginnes vor.

Für die Zeitangabe bei längeren Tilgungsstreckungen dieser Form müssen Sie nicht Jahre in Monate umrechnen und umgekehrt. Angenommen Sie wissen, daß Ihr Kredit 5 Jahre tilgungsfrei ist. Stellen Sie in der Optionen-Box den Schalter für den Rückzahlungsmodus auf Jahre ein. Klicken Sie nun auf den Schalter ohne Darlehensaufstockung. Geben Sie in dem erscheinenden

Eingabefeld die Jahreszahl also 5 ein. Stellen Sie nun den Rückzahlungsmodus auf Monate. HAUSBAU rechnet nun Ihre 5 Jahre in Monate um.

Tips zur Bedienung

Die Vorgehensweise finden Sie unter dem Stichwort [Wie gehts los?](#)

Nachfolgend einige Tips zur Bedienung

- (1) Die Eingabefelder kann man auswählen durch Betätigen der TAB-Taste,
- (2) die TAB-Taste ist die vierte von unten ganz links auf der Tastatur erkennbar an dem Doppelpfeil,
- (3) Schalter werden nach Auswahl mit der Leertaste ein- oder ausgestellt,
- (4) Gebühren sind eingebbar, wenn man den Zins auf **nominal** stellt,
- (5) Zahl ohne Einheit eingeben also **nicht: 2000 DM** sondern **nur: 2000** eingeben,
- (6) die Laufzeit wird in der Regel als ganze Zahl eingegeben,
- (7) beim Ratenkauf wird der Zinssatz in der Regel pro Monat (**p.M.**) angegeben (außer wenn Zins **p.A.** eingestellt),
- (8) will man in einem Feld nichts eingeben, muß man eine Null (= 0) eintragen,
- (9) keine Minuszeichen verwenden,
- (10) Komma und Punkt kann gleichermaßen verwendet werden.

Sonderzahlung

Wer einen langfristigen Kredit nimmt, der ist gut beraten, wenn er im Kreditvertrag die Möglichkeit von Sondertilgungen mit aufnimmt. Dies bedeutet, daß man während der normalen Laufzeit unabhängig von einer zu zahlenden regelmäßigen Rate meist größere Beträge zusätzlich einzahlen kann und so seine Kreditschuld verkleinern kann. Dadurch werden auch die Gesamtzinsen und folglich die Gesamtrückzahlungssumme kleiner. Sondertilgungen geben auch die Möglichkeit von Umschuldungen. Erhöht zum Beispiel eine Bank nach Ablauf der Zinsbindungspflicht seine Zinsen so, daß die monatlichen Belastungen ungemütliche Werte annehmen, kann ein Kreditnehmer nach einen anderen Kreditgeber Ausschau halten und mit dessen preisgünstigerem Angebot seinen teuren Kredit ablösen und die niedrigeren Raten bei der neuen Bank weiter zahlen.

HAUSBAU bietet diese Berechnungsmöglichkeit beim **Hypothekenkredit** an. Dazu muß man in der Box **Hypothekenkredit** den Schalter **Sonderzahlungen** auf **Ja** stellen. Betätigt man dann den Schalter RECHNEN, so erscheint nach der üblichen Gebührenbox (beim Hypothekenkredit) das Fenster mit der Eingabe einer möglichen Sonderzahlung. Man kann nun die Höhe dieser Sonderzahlung und auch den Zeitpunkt angeben, wann diese erfolgen soll. Die Zinsberücksichtigung erfolgt beim Hypothekenkredit zum Ende des genannten Zeitraumes. Wollen Sie eine weitere Sonderzahlung berechnen zum Beispiel 2 Jahre später, so betätigen Sie die Taste **NOCHMAL**. Dadurch wird die erste Eingabe gespeichert und die Eingabezeile für den DM-Betrag und für den Zahlungszeitpunkt auf 0 gesetzt. Sie können nun einen weiteren Betrag mit Zeitpunkt eingeben. Das Programm gestattet bis zu 20 verschiedene Sondertilgungen/Sonderzahlungen. Wenn Sie den **letzten Wert** eingegeben haben, betätigen Sie die Taste **OK**. HAUSBAU berücksichtigt nun alle Ihre Eingaben beim Aufstellen der Finanzierung einschließlich des zuletzt eingegebenen. Geben Sie mehrere Beträge für den gleichen Zeitraum ein, wird jeweils nur die Eingabe wirksam, die Sie zuletzt tätigten. In der Liste können Sie sich alle Ihre Eingaben noch einmal ansehen, bevor Sie das Fenster mit **OK** oder **Abbrechen** schließen. Eine fehlerhafte Eingabe können Sie wie gesagt dadurch korrigieren, daß Sie sie noch einmal eingeben. Wenn Sie die Taste **Abbruch** betätigen, werden alle früheren Eingaben gelöscht.

Beachten Sie aber - Wenn Sie einen Zahlungszeitpunkt eingeben, der größer als die Gesamtlaufzeit ist, finden diese Sonderzahlung in der Berechnung keine Berücksichtigung.

Bei der Eingabe des Einzahlungszeitpunktes beachten Sie auch, daß die Zeitintervalle so berücksichtigt werden, wie Sie in der Hauptbox eingestellt sind. Im Klartext - haben Sie die Rückzahlung zum Beispiel auf **jährlich**

eingestellt, können Sie die Sonderzahlungen auch nur jährlich berechnen lassen. Steht die Rückzahlung hingegen auf **monatlich**, so bedeutet zum Beispiel die Eingabe einer 12, daß die Sondertilgung zum Ende des 12ten Monates erfolgt. Bei **jährlich** wäre es dann das 12te Jahr.



1. Allgemeines
2. Einstellungen mit HILFE der INI-Datei

1. Allgemeines

Das Programm stützt sich auf anerkannte Berechnungsverfahren, um so den wirklichen Kosten oder Zinserträgen möglichst nahe zu kommen. Allerdings mit einer kleinen Einschränkung, die tatsächlichen Zinsen bei den Zinsberechnungen können geringfügig von den ermittelten abweichen. Zwar stützt sich das Programm auf Berechnungsmethoden, wie sie Banken üblicherweise benutzen und wie sie in der Ausbildung für Bankkaufleute vermittelt werden. Dennoch halten die Kreditinstitute so viele verschiedene Varianten in der Berechnung parat, daß sich kleine Abweichungen nicht vermeiden lassen. Wie dem auch sei, HAUSBAU gibt Orientierungshilfe für die persönliche Planung.

Der Autor weist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, daß eine Haftung für entstandene Schäden oder fehlerhafte Angaben nicht übernommen wird.

Beachten Sie, daß eine Hausfinanzierung oft aus mehreren Krediten besteht. Deshalb ist das Timing wichtig. Alle Kredite müssen am Zahltag auch bereitstehen. Muß der Hauskauf nämlich warten, weil das Geld von der [Bausparkasse](#) noch nicht da ist, so müssen Sie indessen für die anderen Kredite (z.B. Hypothekenkredit) sogenannte **Bereitstellungszinsen/-gebühren** zahlen. Der Grund liegt darin, daß die Banken Ihre Kreditmittel aus Ihren eigenen Finanzanlagen herausnehmen müssen oder selbst wiederum Kredit aufnehmen. Das so entnommene Geld liegt in dann gewissermaßen bereit und arbeitet nicht. Einen Teil des für die Bank dadurch entstehenden Verlustes müssen Sie dann begleichen.

2. Einstellungen mit HILFE der INI-Datei

In der Datei HAUSBAU.INI (Standardverzeichnis C:\WINDOWS\HAUSBAU) sind einige Voreinstellungen möglich.

[Application]

```
ParentWindow = TRUE
BitmapLoad   = TRUE
256ColorMode = FALSE
Sound        = TRUE
SoundDir     = WAV\
BMPDir       = BMP\
BitmapFile   = HAUSBAU1.BMP
PrnFont      = Courier
CBFontHeight = 12
PrnFontHeight = 11
;PrnFont     = Draft - EDV Schrift
```

[Text]

```
Zeile1 = Hausbau - das ultimative Programm
Zeile2 = Die Kosten beim Hausbau
Zeile3 = Von der Darlehensnahme bis zu den Folgekosten
```

```
; BundesschatzBriefe
```

[Typ_A]

```
Zinssatz_1=3,75
Zinssatz_2=4,75
Zinssatz_3=6,00
Zinssatz_4=6,75
Zinssatz_5=7,00
Zinssatz_6=7,50
```

[Typ_B]

```
Zinssatz_1=3,75
Zinssatz_2=4,75
Zinssatz_3=6,00
Zinssatz_4=6,75
Zinssatz_5=7,00
Zinssatz_6=7,50
Zinssatz_7=7,50
```

Normalerweise erscheint HAUSBAU mit einem Hintergrundbild (muß aus max. 256 Farben bestehen). Dieses freilich nur, wenn Ihr System auf mehr als 256 Farben eingestellt ist, mindestens also 32767 Farben. Will man dieses Hintergrundbild auf dem Bildschirm nicht haben oder ist der Speicher für ein solches Bild zu klein, muß man in der HAUSBAU.INI den Eintrag '**BitmapLoad**' in der Sektion **[Application]** auf **FALSE** stellen.

[Application]

```
BitmapLoad = FALSE
ParentWindow = TRUE
```

In diesem Fall erscheint statt des Hintergrundbildes nur ein von hellblau nach schwarz verlaufender Hintergrund. Dieser Hintergrund erscheint auch dann, wenn das System auf **nur 256 Farben** eingestellt ist. In diesem Fall gewissermaßen automatisch. Das Hintergrundbild ist eine einfache BMP-Datei. Das Programm bietet zwei Bilder an (HAUSBAU1.BMP und HAUSBAU2.BMP). Sie können wahlweise die Bilder wechseln oder sogar Ihr eigenes Bild verwenden. Stellen Sie dazu einfach den Eintrag **BitmapFile** auf den Namen der BMP-Datei, die Sie als Hintergrundbild verwenden möchten.

BitmapFile = HAUSBAU2.BMP

Will man auf das Hintergrundfenster generell verzichten, zum Beispiel im Falle, daß der Hauptspeicher ein bißchen sehr klein ist, so muß man in der HAUSBAU.INI den Eintrag '**ParentWindow**' in der Sektion **[Application]** auf FALSE stellen. Dann benötigt das Programm noch weniger Platz im RAM. Der Eintrag '**BitmapLoad**' ist dann ohne Bedeutung.

[Application]
BitmapLoad = FALSE
ParentWindow = FALSE

Bei weniger als 256 Farben erscheint generell kein Hintergrundfenster. Weitere Einträge sind:

256ColorMode

Hat jemand seine Grafikkarte auf nur 256 Farben eingestellt, so wird ein 256-Farbenhintergrundbild dennoch nicht in 256 Farben abgebildet, sondern auf 16 Farben reduziert. Dieses wird von WINDOWS automatisch vorgenommen, da der 256-Farbenmodus nicht standardisiert ist. Will der Nutzer dennoch auf ein ansprechendes Hintergrundbild in 256 Farben nicht verzichten, kann er den Eintrag auf

256ColorMode = TRUE

stellen. In diesem Fall wird das Hintergrundbild im 256-Farbenmodus angezeigt. Natürlich nur, wenn das Hintergrundbild auch aus 256 Farben besteht. Die Option ist in der Voreinstellung auf FALSE gestellt, weil wegen der fehlenden Standardisierung des 256-Farbenmodus auf einigen Grafikkarten das Hintergrundbild nicht mehr zu erkennen ist. So wird ein 256-Farbenbild auf einer älteren ET4000 nahezu völlig schwarz dargestellt. Man muß also auf seiner Grafikkarte ausprobieren, ob diese Einstellung funktioniert. Ist die Grafikkarte auf 32767 Farben (= 15 Bit) oder mehr eingestellt, sollte man diesen Eintrag auf FALSE lassen, da dann alle 256-Farbenbilder richtig abgebildet werden.

PrnFont

In diesem Eintrag steht die Schrift, mit der der Drucker angesteuert wird. Für

die Tabellenausgabe sollte diese Schrift immer eine nicht proportionale Schrift sein wie COURIER oder DRAFT. Die Schrifteinstellung (**PrnFont**) sollten Sie hingegen nur verändern, wenn mit der Standardeinstellung kein vernünftiger Ausdruck zu erreichen ist. Sie bestimmt die Voreinstellung für den [Ausdruck](#). Denn genau diese Schrift garantiert, daß Ihre tabellarischen Ausgaben auf dem Drucker auch in Tabellenform verbleiben. Nahezu jede andere Schrift (TRUETYPE-Schriften) zerstört das Tabellenformat. Damit das Programm die in der INI-Datei eingetragene Schrift finden kann, ist es notwendig, jedes einzelne Zeichen genauso einzugeben, wie sie es in der Original-INI-Datei vorfinden. Eine Auswahl der in Ihrem System installierten Schriften finden Sie in der Druckbox (Schalter Drucken) in der Systemsteuerung und in den meisten Textprogrammen unter FORMAT.

PrnFont = DRAFT - EDV Schrift

PrnFontHeight

Dieser Eintrag enthält die Vorgabe für die Druckschriftgröße. Natürlich kann dieser Wert nach Aufruf der Druckeingabebox noch verändert werden. Bei den meisten Druckern wird ein Wert zwischen 10 und 14 ausreichend sein. Vorgabe ist der Wert 12. Normalerweise bewirkt die Einstellung 12 eine angemessene Größe. Einige Laserdrucker müssen etwas großzügiger angesteuert werden (Schriftgröße 20). Sollte die Schrift bei dieser Einstellung zu klein sein, wählen Sie eine größere und falls Sie öfter mit diesem Drucker arbeiten sollten, dann können Sie in der INI-Datei diese Schriftgröße voreinstellen. Zum Beispiel so:

PrnFontHeight = 20

CBFontHeight

Das Programm enthält einige Comboboxen, bei die Ausgabe in Tabellenform erfolgen muß, um übersichtlich zu bleiben. Dazu muß die Schrift wie beim Ausdruck eine nichtproportionale sein. Die Schriftgröße ist aber in Abhängigkeit vom jeweils verwendeten Grafiktreiber unterschiedlich. Der Eintrag CBFontHeight legt die Schriftgröße für diese Comboboxen fest. Er muß für jede Grafikkarte durch probieren optimiert werden. Vorgabe ist der Wert 12.

Sound

Diese Einstellung bestimmt, ob bestimmte Aktionen des Anwenders durch Sound begleitet werden sollen. Der Eintrag ist nur wirksam, wenn Ihr System Sound bzw. Töne/Musik ausgeben kann. Ist die Begleitmusik unerwünscht, muß man den Eintrag auf FALSE stellen. Also von

Sound = TRUE auf

Sound = FALSE

Auch bei Konflikten mit dem MCI-Gerät sollte dieser Wert auf FALSE gestellt werden.

SoundDir

Die zur Soundausgabe notwendigen WAVE-Dateien liegen in dem unter SoundDir angegebenen Verzeichnis. Haben Sie Ihre Sounddateien alle im gleichen Verzeichnis, können Sie diesen Eintrag ändern, zum Beispiel so:

SoundDir = C:\WINDOWS\MEDIA

BMPDir

Die zur Bildausgabe notwendigen BMP-Dateien liegen in dem unter BMPDir angegebenen Verzeichnis. Haben Sie Ihre BMP-Dateien alle im gleichen Verzeichnis, können Sie diesen Eintrag ändern, zum Beispiel so:

BMPDir = C:\DATEN\BILDER

In der Sektion [Text] kann man seine eigene Information eintragen. Diese erscheint dann auf dem Bildschirm sowohl in der Hauptbox als auch im Hintergrundfenster. Nur 3 Zeilen sind möglich.

In der Sektion **[Text]** kann man seine eigene Information eintragen. Diese erscheint dann auf dem Bildschirm sowohl in der Hauptbox als auch im Hintergrundfenster. Nur 3 Zeilen sind möglich.

Bauen und Grunderwerb



1. Grundsätzliches

Der Traum vom eigenen Haus kann schnell zum Alptraum werden. Die Probleme gehen mit der [Finanzierung](#) los und über die [Anzahlung](#) weiter. Letztendlich kann bereits die mangelnde Rechtskenntnis bereits beim Kauf eines Grundstückes den Traum vom Eigenheim beenden.

Das Eigentum an Grundstücken wird erworben durch Einigung und Eintragung in das [Grundbuch](#).

Auch wer auf [Fördergelder](#) hoffte und diese bereits fest einplante, ist mitunter schon böse erwacht. Steuerliche Versprechungen erweisen sich für manchen als eine bunte Luftblase. Wie dem auch sei, dem Hausbauer müssen alle Kosten bekannt sein, die auf den Bauherrn zukommen können. Das sind eben nicht nur die reinen Baukosten. Hier eine [Übersicht](#) über die wichtigsten beim Hausbau auftretenden Kosten.

Aufpassen sollte man, wenn das angefangene Haus aus irgend einem Grund verkauft werden muß. Wurde nämlich bereits von der Energieversorgung ein Anschluß bereitgestellt, aber noch nicht bezahlt, so gehen die Anschlußkosten nicht automatisch auf den [Nachbesitzer](#) über.

Bevor der Bau beginnt, muß erst ein Grundstück erworben werden. Die Sicherheit der Käufer von Bauland wurde durch den Bundesgerichtshof erhöht. Alle relevanten Informationen über Bauland müssen dem Käufer [mitgeteilt](#) werden, sonst macht sich der Verkäufer schadenersatzpflichtig. Findet der Verkauf über einen Makler statt, so haftet für Ansprüche nicht der Grundstückseigner, sondern der Makler, wenn die Ansprüche wegen arglistiger Täuschung entstehen (OLG Koblenz Az.: 5 U 901/91). Beim Kauf eines Grundstückes darf auch nicht der Architekt an den Kaufvertrag gebunden werden (BGH Karlsruhe Az.: VII ZR 138/91). Wurde das Grundstück in den letzten Tagen der DDR in derselben erworben, so sind die Preise von damals [ungültig](#).

Entscheiden Sie sich für einen Bau "Stein auf Stein", können Sie Ihr Haus später als Sicherheit benutzen. Dies lehnen die Banken bei Fertigteilhäusern oft ab.

2. Versicherungsprobleme beim Bau

Helfer beim Bau sind unter Umständen kostenfrei unfallversichert. Das gilt

nach Ansicht des Bayerischen LSG für Vereinsmitglieder eines Sportvereins, die in eigener Regie ihr Vereinsheim ausbauen. Der Verein muß dann aber entsprechende Beiträge an den Versicherungsträger (hier: Bauberufsgenossenschaft) abführen (Bayerisches LSG Az.: L 1 U 75/92).

3. Sonstiges

Existieren mehrere Eigentümer am Haus, so müssen bei einer Veränderung alle Miteigentümer [zustimmen](#). Finanzierungskosten für ein Grundstückes, das mit einem Haus für den eigenen Bedarf bebaut werden soll, sind als sogenannte Vorkosten steuerlich absetzbar. Aber nur, wenn das Bauvorhaben auch wirklich durchgeführt wird (BFH München Az.: X R 6/91).

Hier eine [Liste](#) mit Entscheidungen.

Bauen und Grunderwerb

Liste mit Entscheidungen

Hier eine Liste mit Entscheidungen.

[Anzahlung](#)

[Baugenehmigung erteilt ist erteilt](#)

[Denkste bei Fördergeldern](#)

[Die wichtigsten Kosten, bei Hausbau](#)

[Energieanschlußkosten nicht an neuen Besitzer](#)

[Finanzierungshinweise \(Umschuldung, Disagio\)](#)

[Grundbuch](#)

[Hypothek](#)

[Immobilienpreise aus DDR-Zeiten ungültig](#)

[Information über Bauland muß weitergeben werden](#)

[Miteigentümer muß bei Hauserweiterung zustimmen](#)

Bitte wählen Sie ...

Bauen und Grunderwerb

Denkste bei Fördergeldern

Einen klassischen Fall von Denkste kann passieren, wenn jemand bauen will und dabei auf Fördergelder angewiesen ist. Fördergelder werden von den Behörden nur für "geplante" Baumaßnahmen nicht aber für bereits laufende Baumaßnahmen gewährt. Und genau da sitzt der Teufel im Detail. Wurde ein Hausbau nämlich schon begonnen, gibts keine Mark vom Staat. Dazu gehört schon der Kauf von Nägel auf dem Baumarkt, vorausgesetzt die Nägel sind für den Hausbau gedacht. Ein Häuslebauer, der bereits in Eigenleistung auf dem Grundstück "rackert", dort also plant oder betoniert, der riskiert von der Behörde abschlägig beschieden zu werden. Er erhält dann einen Brief mit folgendem Inhalt:

"Aus ihrem schlüssigen Gesamtverhalten ergibt sich, daß Sie die Baumaßnahme auch dann vorgenommen hätten, wenn Sie öffentliche Zuschüsse nicht hätten erwarten dürfen."

In der Regel ist diese Begründung vielleicht sinnvoll. Soll doch diese Regelung verhindern, daß "Subventionsjäger" sich bereichern. Der Ankauf eines Grundstückes, die Berechnung eines Statikers oder die Planung eines Architekten gehören jedoch zu den bauvorbereitenden Maßnahmen. Diese sind notwendig, um überhaupt einen Antrag auf Förderung stellen zu können. Allerdings sind dann schon etliche Tausend bezahlt. Als besonders Bürokratiebonbon machen manche Kommunen die Auflagen, daß bei einem von der Kommune erworbenen Grundstück die Baumaßnahme 6 Monate nach Erwerb zu beginnen hat, ansonsten ist der Kauf Null und nichtig. Da die Anträge auf Förderung oft 9 Monate laufen, hat sich der Hausbau dann erledigt (siehe MZ vom 21.04.1994, S V3).

Folgerung:

In der Praxis erweisen sich die verwaltungsrechtlichen Regelungen wie so oft als Gängelung oder scheinheilige Begründung zur Zahlungsverweigerung. Aber so ist sie eben die Deutsche Bürokratie - immer ... ?!

Bauen und Grunderwerb

Anzahlung

Eine Vertragsklausel, daß bei Aufstellung eines Fertighauses am 2. Tag 60 Prozent des Verkaufspreises fällig werden, ohne daß entsprechende Arbeiten geleistet wurden ist unwirksam (BGH Karlsruhe Az.: VII ZR 289/90). Die Klausel in einem Vertrag, wonach bei der Aufstellung eines Fertighauses am zweiten Aufbautag 60 Prozent des Kaufpreises fällig werden, ist dann unwirksam, wenn die bis dahin geleistete Arbeit keinerlei Rolle spielt (BGH Karlsruhe Az.: VII ZR 289/90).

Bauen und Grunderwerb

Energieanschlußkosten gehen nicht an neuen Besitzer über

Schließt ein Versorgungsunternehmen (hier Energie) mit einem Häuslebauer einen Vertrag über die Lieferung von Energie ab, so kann das Unternehmen nicht einfach die Bezahlung vom Hausnachbesitzer verlangen. Im vorliegenden Fall baute jemand ein Haus und schloß dazu einen Vertrag über die Versorgung mit Energie mit einem Versorgungsunternehmen. Das Haus verkaufte er ohne je Energie bezogen zu haben noch im Rohbau weiter. Das Energieversorgungsunternehmen verlangte nun vom Neubesitzer die Zahlung des Baukostenzuschusses und der Hausanschlußkosten. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof Karlsruhe feststellte. Nach Ansicht der Karlsruher Richter darf das Versorgungsunternehmen die Belieferung von Energie nicht davon abhängig machen, ob der Vorbesitzer die Anschlußkosten korrekt bezahlt habe. Eine Ausnahme ist dann gegeben, wenn der Hauskäufer sich im Kaufvertrag verpflichtet, diese Altschulden mit zu übernehmen (BGH Karlsruhe Az.: VIII ZR 64/90 vom 05.12.1990).

Bauen und Grunderwerb

Information über Bauland muß weitergegeben werden

Verkauft ein Verkäufer Bauland, von dem er weiß, daß es ehemals eine sogenannte wilde Müllkippe war, so muß er den Käufer darüber informieren. Andernfalls kann er auf Schadenersatz verklagt werden (BGH Karlsruhe Az.: V ZR 121/90). Selbst ein regelmäßig lärmender Nachbar muß einem Kaufwilligen genannt werden (BGH Karlsruhe Az.: V ZR 299/89).

Bauen und Grunderwerb

Miteigentümer muß bei Hauserweiterung zustimmen

Wohnt eine Familie mit ihren Eltern in einem Zweifamilienhaus und will die Familie wegen Familienzuwachs an - bzw. ihr Teil des Hauses ausbauen, so bedarf dies der Zustimmung aller Hausmitemeigentümer also auch der Eltern der jungen Leute. Im vorliegenden Fall wohnten die Eltern unten und die Familie mit ihren zwei Kindern oben. Als sich ein drittes Kind anbahnte, wollte der Vater der Kinder das Haus weiter ausbauen. Dagegen hatte der frischgebackene Opa aus dem Erdgeschoß etwas. Die jungen Leute, Eltern von nun 3 Kindern klagten vor Gericht. Das Bayerische Oberste Landgericht erteilte den "Ausbauern" eine Absage. Zu einem Umbau sei die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Daran ändere sich auch nichts, daß es sich um eine "Familienangelegenheit" handele. Da wäre der Traum von einer Großfamilie nun ausgeträumt. Vorbei ist es mit dem Hausfrieden und den Anbau hat man nun doch nicht (Bayerisches OLG München Az.: 2 Z BR 104/92).

Bauen und Grunderwerb

Immobilienpreise aus DDR-Zeiten ungültig

Die Preise für die verkauften Gebäude und Grundstücke während der letzten Tage der DDR, zu Zeiten des damaligen Ministerpräsidenten der DDR Modrow, sind ungültig. Das entschied der Bundesgerichtshof in einem Urteil. Damit klagten die Eigentümer eines Einfamilienhauses erfolglos, welches sich auf städtischem Grund befand auf Anerkennung des Kaufvertrages und den damit damals vorhandenen Konditionen. Der BGH äußerte sich aber nicht über die Rechtmäßigkeit der Kaufverträge. Die Richter legten lediglich fest, daß die neuen Besitzer keinen Anspruch auf Anerkennung der Kaufverträge auf der Basis der alten Preise haben. Nach Ansicht des Gerichtes gilt die vom 17. Mai in Kraft getretene Kommunalverfassung auch für Kaufverträge, die vor diesem Termin getätigt wurden (BGH Karlsruhe Az.: V ZR 284/92).

Bauen und Grunderwerb

Finanzierungstips

Einen Kredit für eine Hausfinanzierung zu bekommen, ist an sich kein Problem. Aber ist der Kredit nicht zu teuer? Wer aus falschverstandener Kundentreue unbedingt bei seiner Hausbank bleiben will, dem kann es passieren, daß er etliche Tausend Mark zuviel bezahlt. Auch kann es sich lohnen, einen bereits laufenden Kredit umzuschulden (Sondertilgungsrecht für Altkredit günstig!).

Hinweise finden Sie zu den folgenden Finanzierungsarten:

Finanzierung über

[eine Kapitallebensversicherung](#)
[eine Bank](#)
[eine Bausparkasse](#)
[einen Billigkreditanbieter](#)

Bitte wählen Sie ...

Finanzierungstips

Finanzierung mit einer Kapitallebensversicherung?

Gewarnt wird immer wieder vor Finanzierungen, die an eine Lebensversicherung gekoppelt sind. Lange Zahlenreihen von Tilgungen, Zinsen, Überbewertung der Eigenleistung und Steuerersparnis sollen den Kreditnehmer vorgaukeln, daß er hier ein besonderes attraktives Finanzierungsmodell vor sich hat. Doch - keiner hat etwas zu verschenken und schon gar nicht die Versicherungen. Beachten Sie, daß jeder Vermittler einer Kapitallebensversicherung eine kräftige Provision kassiert. Das sind bis zu 3,5 Prozent der Abschlußsumme. Bei 100.000,-- DM sind dies 3.500,-- DM - bezahlt von Ihrem Geld. Gerade mit Steuervorteilen wird gern geworben.

Dazu muß man wissen, daß Sie nur das von der Steuer absetzen können, was sie auch verdienen bzw. überhaupt an Steuern zahlen. Sie können folglich nicht mehr absetzen, als sie an Steuern zahlen!

Somit treffen die Vorteile oft genug nur für Vielverdiener zu. Hinzu kommt, daß bei dieser Kreditform nicht getilgt wird. Damit zahlen Sie die Zinsen über die gesamte Laufzeit für die volle Kreditsumme, ein teures Unterfangen. Sie können deshalb auch nicht ohne Probleme mit der Versicherung während der Laufzeit umschulden.

Finanzierungstips

Finanzierung über eine Bank

Neben der Finanzierung über eine [Lebensversicherung](#) können sie auch ein [Hypothekendarlehen](#) = (Annuitätendarlehen) zur Finanzierung benutzen. Dabei wird die Forderung der Bank als Belastung (Hypothek) auf das Grundstück eingetragen. Einige Banken lehnen diese Kreditform bei Fertigteilhäusern ab, sondern machen zur Voraussetzung den Erwerb eines Hauses "Stein auf Stein". Bei der genannten Darlehensform wird getilgt und Zinsen gezahlt. Dadurch sinkt von Jahr zu Jahr die Restschuld und folglich auch der Restzinsbetrag. Die Banken berechnen dann für die Gesamtzinsen einen Durchschnittswert, so daß die Rate insgesamt für die Laufzeit konstant ist. Aus diesem Grund ist es günstig, höhere Anfangstilgungen zu vereinbaren (falls bezahlbar). Insgesamt sinkt der Zinsanteil dadurch mitunter spürbar. Nach Abschluß des Kreditvertrages garantiert die Bank eine [Zinsbindungspflicht](#).

Unterschieden werden muß noch zwischen dem Nominalzins (p.A.) und dem [effektiven](#) Jahreszins. In ihren Finanzierungsangeboten weisen Banken gern nur den kleineren ersteren Zinssatz aus. Die tatsächliche Belastung läßt sich hingegen erst mit Hilfe des effektiven Jahreszins berechnen.

Vereinbaren Sie vertraglich die Möglichkeit von Sondertilgungen!

Sondertilgungen sind aber nur möglich, wenn die Gesamtlaufzeit mindestens 10 Jahre beträgt (§ 609 a BGB). Die entsprechende evtl. Kündigungsfrist beträgt für den Kreditvertrag 6 Monate. Sollte die Bank bei der Gewährung eines Sondertilgungsrechtes höhere Zinsen verlangen, geben Sie nicht nach. Sondertilgungen müssen kostenlos sein. Drohen Sie an, eine andere Bank aufzusuchen. Alle deutschen Banken gehören dem Einlagenfond an. Also können Sie auch eine Bank auswählen, die sich nicht im Ort oder in Ortsnähe befindet ([Verbraucherberatungsstätte](#) fragen!).

Finanzierungstips

Finanzierung über eine Bausparkasse

Bausparen hat Vor- und Nachteile. Nachteil ist der geringe Guthabenzins und die Gebühren. Da Sie bei den meisten Bausparkassen 50 Prozent der Kreditsumme angespart haben müssen, hat dies einige Folgen. Bei einer hohen Bausparsumme dauert der Sparvorgang entsprechend lange. Folglich haben Sie durch die Höhe der Summe und der langen Ansparzeit einen entsprechend hohen Zinsausfall an Guthabenzinsen. Fällt die Kreditgewährung in den Zeitraum mit Niedrigzinsen, ist der Verlust offensichtlich. Sie haben auf viel Guthabenzinsen verzichtet und ersparen nicht soviel, wie sie verloren haben. Andererseits ist der Vorteil klar, wenn die Kreditgewährung in eine Hochzinsphase und das Ansparen in eine Niedrigzinsphase fällt.

Ansparen in einer Niedrigzinsphase, Auszahlung in einer Hochzinsphase!

Bausparkassen halten aber noch eine zweite Finanzierungsart bereit. Das funktioniert so:

Ein potentieller Häuslebauer wendet sich an eine Bausparkasse um ein Darlehen für ein Haus. Noch kein Bausparvertrag abgeschlossen ? ... nun kein Problem versichert der Angestellte. Sie machen einfach 2 Verträge. Einen Kreditvertrag über die Darlehenssumme und einen Bausparvertrag über die Darlehenssumme. Der Kreditsumme wird sofort ausgezahlt und nicht getilgt. Sie zahlen jeden Monat auf die volle Kreditsumme die Zinsen. Zusätzlich zahlen sie in ihren Bausparvertrag ein. Haben Sie nun letzteren zur Hälfte angespart (die Guthabenzinsen gleichen die Kreditzinsen nicht aus), gewährt Ihnen die Bausparkasse Ihrerseits einen günstigen Kredit über die andere Hälfte der Bausparsumme, so daß sie nun in der Lage sind, mit dem Angespartem und dem Kredit der Bausparkasse den zu Beginn genommenen Kredit mit einem Ruck zurückzuzahlen und mit deutlich weniger Belastung den von der Bausparkasse gewährten Kredit weiter abzahlen und nun auch tilgen.

Vorteile: Die zweite Kreditphase ist kostengünstig. Zinsen und Tilgung werden ja nun nur von der halben Finanzierungssumme ermittelt. Sie können während des Ansparvorganges (= erste Kreditphase) wahlweise einzahlen (was beliebigen Sondertilgungen gleich kommt). Der Zinssatz ist über die gesamte Laufzeit bekannt. Unliebsame Überraschungen in Form von Zinserhöhungen gibt es meistens nicht.

Nachteile: Die erste Kreditphase ist teuer, sehr teuer um nicht zu sagen sauteuer. Der Vorteil der zweiten Kreditphase verschwindet teilweise, wenn die zweite Phase in eine Niedrigzinsphase fällt. Nach Erreichen der Ansparsumme, läßt sich die Bausparkasse mit der

Zuteilung noch etwas Zeit (im Extremfall bis zu 2 Jahre), optimal hingegen 3 bis 6 Monate. Dieses bedeutet Verlängerung der teuren Phase 1.

Durch die insgesamt kurzen Laufzeiten (oft um 16 Jahre), will die Bausparkasse dem Kunden suggerieren, daß dieses Modell kostengünstiger ist, als eine reine Hypothekenfinanzierung. Dabei wird jedoch nicht berücksichtigt, daß Hypothekenfinanzierungen oft 20 Jahre und mehr dauern und folglich wegen der Zinsen teuer sind. Eine Hypothekenfinanzierung über die gleiche Laufzeit kann oft preiswerter sein. Damit ist klar, eine Bausparfinanzierung bietet etwas mehr Sicherheit für den inflexiblen Kreditnehmer ist aber oft teurer.

Finanzierungstips

Billigkredite

Vorsicht bei sogenannten Billigkrediten. Beachten Sie, wenn Kredite wirklich so preisgünstig wären, wie sie in der Presse mitunter angeboten werden, dann würde die Mehrzahl der deutschen Banken sich nicht bei der Bundesbank zum Diskont- oder Lombardsatz Geld besorgen, sondern eben bei dem inserierten Angebot. Manchmal soll der Kunde vorher Notargebühren überweisen, die er dann nie wieder sieht. Und zu einem Kredit kommt es natürlich auch nicht. In anderen Fällen ist die Kreditsumme fest und oft höher als man benötigt. Einen Teil der Summe soll man dann risikoreich (auf eigenes Risiko) anlegen: "... nicht unter 12 % Rendite." ist dann zum Beispiel zu lesen. Und beachten Sie, daß die größte Bank am Ort nicht unbedingt das beste Angebot hat. Denken Sie auch daran, daß eine große deutsche Bank, die erst kürzlich Millionen Verluste durch Betrügereien eingefahren hat, diese Verluste nur über ihre Kunden ausgleichen kann! Sich umsehen und genügend Eigenkapital ist immer noch die beste Finanzierung.

Bauen und Grunderwerb

Die wichtigsten Kosten, bei Hausbau

Manchem Bauherrn sind die Kosten beim Hausbau später "über den Kopf gewachsen". Sitz der Gedanke vom eigenen Haus erst einmal tief im Kopf, trübt der Blick, wenn die Finanzierung bei der Bank geregelt wird. Bedenken Sie - die Bank gewinnt immer, egal ob Sie eine Finanzierung bezahlen können oder nicht. Als Faustregel gilt, je mehr Eigenkapital um so besser. Ein Drittel (30 bis 40 Prozent) von den Gesamtkosten, sollten es schon sein. Auch die monatliche Belastung sollte nicht mehr als 1/3 von Ihrem Nettoeinkommen betragen. Eine Finanzierung die 50 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens benötigt und auf einer Eigenkapitalbeteiligung von 20 Prozent und weniger beruht, ist bereits als risikofreundlich einzuschätzen.

Hier eine Übersicht über die wichtigsten Kosten.

- Anschlußkosten für Gas, Wasser, Telefon, TV-Kabel und Strom**
- Architektenhonorar (1000,-- DM aufwärts)**
- Baukosten inklusive Kosten für Wege, Pflanzungen, Erdarbeiten und Baumaterial**
- Baugenehmigungsgebühren**
- Bereitstellungszinsen**
- Grundbuchauszüge, Wertberechnungen, Bodenuntersuchungen**
- Grunderwerbssteuer (2 %)**
- Kaufpreis des Grundstückes**
- Maklerprovison (um 3 bis 4 Prozent)**
- Notargebühren und Eintragung im [Grundbuch](#) (0,8 bis 1,5 %)**
- Neue Möbel und Wohnungseinrichtung (Küche!!!)**
- Richtfest**
- Strom und Wasser für Bautätigkeit**
- Vermessungskosten (ca. 0,3 %)**
- Versicherungskosten**
- Wertschätzungskosten**
- Wohnungsumzug**

Beachten Sie, daß Grunderwerbssteuer selbst dann gezahlt werden muß, wenn man das Grundstück gleich weiterverkauft und nicht im Grundbuch eingetragen war. Allein der Kauf zählt. Im vorliegenden Fall konnte ein Hauskäufer, der einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen hatte, den Kaufpreis nicht aufbringen, und mußte das Grundstück wieder verkaufen, bevor er im Grundbuch eingetragen war. Er muß nach Ansicht des Rheinland-Pfälzischen Oberverwaltungsgerichtes dennoch Grunderwerbssteuer zahlen (OVerwG Koblenz Az.: 6 A 12 334/94).

Siehe auch [Finanzierungshinweise](#).

Bauen und Grunderwerb

Einmal erteilte Baugenehmigung muß gelten

Zumindest dann, wenn eine Gemeinde die Bauunterlagen genehmigt hat und nachträglich bereits genehmigte Elemente rügen will. Im vorliegenden Fall hatte eine Gemeinde in ihre Satzung geschrieben, daß sämtliche Dächer von Neubauten nur mit dunklen Dacheindeckungen auszustatten seien. Diese an und für sich schon schwachsinnig anzumutende Forderung wollte eine Gemeinde bei einem Häuslebauer durchdrücken, nachdem sie bereits im Genehmigungsverfahren die Bauunterlagen mit einem roten Dach gebilligt hatte. Als der Bauherr entsprechend der genehmigten Unterlagen das Dach rot eindeckte, wurden die "Ordnungshüter" plötzlich wach, wegen der so aus der Art schlagenden Bauweise. Prompt wurde der Bauherr verklagt. Wo kämen wir schließlich hin, wenn der Bürger selbst seine Hausfarbe wählen dürfte. In diesem Fall hatte sich die Gemeinde jedoch im Netz ihrer eigenen Bürokratie verfangen. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz wies die Klage zurück. Es verstoße gegen das Prinzip von Treu und Glauben, wenn eine Gemeinde erst eine Genehmigung erteilt und diese später einfach so zurücknehme. Ihre Rechte, so das Gericht, müsse die Gemeinde schon rechtzeitiger wahrnehmen (OVerwG Koblenz Az.: 1 A 11 772/92).

Bauen und Grunderwerb

Hypothek und Hypothekenkredit

1. Grundsätzliches

Hypothekendarlehen werden meist zum Hausneubau, -hausrenovierung oder -umbau benutzt. Bei dieser Kreditform wird häufig ein Teil der Kreditkosten nicht direkt gezahlt wie zum Beispiel die Zinsen sondern gewissermaßen vorweg. Diese "Vorauszahlung" (Geldbeschaffungskosten) wird einfach von dem Kredit vorher abgezogen (Disagio, Damnum) und man erhält eine kleinere Auszahlungssumme. Deshalb ist die Verzinsung dann meist niedriger als bei einer 100-prozentigen Auszahlung. Daraus folgt, daß der Zinssatz bei einem Hypothekenkredit allein nicht aussagefähig über die Kreditkosten ist. Als Sicherheit für das Darlehen dient das zu erwerbende Grundstück oder eines welches bereits im Besitz des Kreditnehmers ist. Der Kreditgeber (Bank) läßt sich seine Ansprüche gegen den Kreditnehmer so sichern, daß diese Ansprüche in das [Grundbuch](#) eingetragen werden. Kann der Kreditnehmer seine Schuld nicht vertragsgemäß begleichen, gerät der Kreditgeber letztendlich ganz oder teilweise in den Besitz des Grundstückes.

Die Hypothek existiert in 3 Varianten. Das sind die

Briefhypothek
Buchhypothek
Sicherungshypothek

Hinweis: Die zuerst im Grundbuch eingetragene Hypothek hat den höheren Rang!

1.1. Die Briefhypothek

Neben der Eintragung in das Grundbuch wird eine eigene Urkunde ausgestellt (Hypothekenbrief). Diesen Hypothekenbrief erhält der Gläubiger (= Kreditgeber). Der Hypothekenbrief kann aufbewahrt oder verkauft werden. Bei einem Verkauf wird der Brief mit einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung dem Käufer übergeben. Eine Korrektur im Grundbuch ist nicht notwendig. Allein der Hypothekenbrief und dessen Inhalt ist von Bedeutung (siehe § 1116, 1117, 1140 und 1150 BGB). Briefhypotheken sind akzessorisch. Das bedeutet, daß sie nur in der Höhe bestehen, wie die Höhe der eigentlichen Forderung des Gläubigers. Auch dann, wenn die Grundbucheintragung höher sein sollte.

1.2. Die Buchhypothek

Die Belastung wird in das Grundbuch eingetragen. Ein Brief wird nicht

erstellt. Will der Besitzer der Hypothek diese verkaufen wird der neue Besitzer erst Eigentümer der Hypothek, wenn eine entsprechende Korrektur im Grundbuch vorgenommen wurde (§ 1116 II BGB). Auch Buchhypotheken sind akzessorisch. Das bedeutet, daß sie nur in der Höhe bestehen, wie die Höhe der eigentlichen Forderung des Gläubigers. Auch dann, wenn die Grundbucheintragung höher sein sollte. Dies kann zum Beispiel dann geschehen, wenn ein Kreditnehmer ein Darlehen (z.B. 200.000,-- DM) von einer Bank nimmt und die Höhe des Darlehens in das Grundbuch eingetragen wird. Später stellt sich dann heraus, daß der Kreditnehmer die volle Summe gar nicht benötigt und gibt einen Teil des Darlehens an die Bank zurück (z.B. 30.000,-- DM). Die Höhe der Hypothek beträgt folglich nur 170.000,-- DM trotz anderslautender Eintragung im Grundbuch. Die restlichen zurückgegebenen 30.000,-- DM bezeichnet man als Eigentümergrundschild. Sie gehören dem Eigentümer selbst. Natürlich könnte die Bank theoretisch die Hypothek für 200.000,-- DM verkaufen, da ja 200.000,-- DM im Grundbuch eingetragen sind. In so einem Fall würden für den Kreditnehmer Schadenersatzansprüche von hier mindestens 30.000,-- DM an die Bank entstehen. Eine solche Eigentümergrundschild entsteht auch dann, wenn der Kredit zurückgezahlt ist, aber eine entsprechende Austragung im Grundbuch (Rötung) noch nicht vorgenommen wurde.

1.3. Die Sicherungshypothek

Die Sicherungshypothek ist eigentlich eine besondere Buchhypothek und wird folglich auch in das Grundbuch eingetragen. Der Unterschied ist der, daß sie streng akzessorisch ist. Dies bedeutet, daß die Höhe der Hypothek genau der Höhe der Forderungen eines Kreditnehmers entsprechen muß. Folglich darf auch die Grundbucheintragung nur in der Höhe der Hypothek vorgenommen werden. Das in Punkt 1.2 gezeigte Beispiel ist damit ausgeschlossen. Damit ist aber auch der gutgläubige Erwerb bei einem höheren Grundbuchbetrag als der tatsächliche ausgeschlossen (§ 1184 ff. BGB).

2. Berechnung des Hypothekenkredites

Die Banken ihrerseits haben das Geld nicht tonnenweise im Keller. Sie beschaffen sich die Mittel, die sie an den Kunden weiterreichen wollen (gegen Aufschlag natürlich!) von der Bundesbank. Gegen Hinterlegung von Pfandbriefen, Schuldverschreibungen, Wechsel erhalten die Banken von der Landeszentralbank (= Unterstelle der Bundesbank) Geld. Dies natürlich nicht zum Nulltarif. Die Bundesbank berechnet dafür Zinsen nach einem der von ihr vorgegebenen Zinssätze (Lombardsatz, Diskontsatz). Die dadurch entstehenden Aufwendungen einer Bank hat zur Folge, daß eben diese Bank einen Hypothekenkredit für einen Kunden in der Regel nicht voll auszahlen kann. Deshalb werden die sogenannten Geldbeschaffungskosten von der

Kreditsumme abgezogen. Betragen diese zum Beispiel 3 % bei einem Kredit von 100.000,- DM, so beträgt die Auszahlungssumme 97.000,- DM. Benötigt ein Kunde aber dennoch die volle Auszahlung der Summe, so wird mit der Bank eine Aufstockung des Darlehens mit gleichzeitiger Tilgungsstreckung vereinbart. In unserem Beispiel müßte der Hypothekenkredit um 3.000,- DM aufgestockt werden. Für diese zusätzlichen 3.000,- wird eine gesonderte Rückzahlungsvereinbarung getroffen. Eine solche kann sein, daß die 3.000,- in den ersten 2 Jahren in zwei Beträgen je 1.500,- DM zurückzuzahlen sind. Während dieser Zeit findet keine Tilgung des eigentlichen Darlehens statt. Die Verzinsung erfolgt somit auf die volle Gesamtsumme (Darlehensbetrag + Aufstockung). Die Darlehenstilgung würde in unserem Beispiel erst im 3.ten Jahr beginnen als um 2 Jahre gestreckt sein.

Im Gegensatz zu anderen Kreditformen ist bei einem Hypothekenkredit keine feste Laufzeit vorgesehen. Die Dauer der Rückzahlung richtet sich nach dem vereinbarten Tilgungssatz. Er beträgt bei 2 % Tilgung ca. 20 Jahre. Die Gesamtrückzahlung beträgt dann oft mehr als das Doppelte der eigentlichen Kreditsumme. Zinsanteile und Tilgungsanteil bei der Rate für einen Kreditnehmer sind indessen nicht konstant. Die Berechnung der Zinsen erfolgt im voraus vom Darlehensbetrag zu Jahresbeginn. Wenn die Tilgung dann beginnt, wird die Restschuld immer kleiner. Folglich werden auch die Restzinsen kleiner. Um diese Ersparnis wird die Tilgungssumme (monatlich bei monatlicher Rückzahlung) erhöht, so daß die Zinsen immer kleiner werden und die Tilgung immer größer. Man erreicht so eine gleichmäßige Belastung des Kreditnehmers (= Annuität).

Sie auch unter [Haus- und Grunderwerb](#).

Bauen und Grunderwerb

Das Grundbuch

1. Grundsätzliches

Für den Kauf von Grundstücken gilt ein wichtiger Grundsatz:

Das Eigentum an Grundstücken wird erworben durch Einigung und Eintragung in das Grundbuch.

Das bedeutet, daß ein Kaufvertrag allein nicht ausreicht, um ein Anspruch auf ein Grundstück zu begründen. Er ist ohne Grundbucheintragung ungültig also praktisch wertlos und berechtigt bestenfalls zu Schadenersatzansprüchen. Notwendig sind eine entsprechende Einigung (= **Auflassung**) und eine Eintragung in das Grundbuch. Ein bloßer Kaufvertrag ist folglich noch keine Auflassung. Die Auflassung selbst bedarf der notariellen Form und muß im Beisein beider Vertragspartner vor einem Notar erklärt werden. Verkauft zum Beispiel eine Person A per Kaufvertrag an eine Person B ein Grundstück und weigert sich später, vor einem Notar die Auflassung vorzunehmen, ist A immer noch der rechtmäßige Eigentümer des Grundstückes unabhängig davon ob dieses von B nun bezahlt wurde oder nicht. B kann aber Schadenersatzansprüche an A stellen. Allein auf Grund des Kaufvertrages wird das Grundbuchamt die Eintragung zugunsten von B nicht vornehmen. Andererseits kann jeder Käufer eines Grundstückes darauf vertrauen, daß der im Grundbuch eingetragene Besitzer auch der tatsächliche ist (= **Gutgläubensschutz des Grundbuches**). Kommt ein Kaufvertrag wegen einer fehlerhaften Grundbucheintragung zustande, gehört dem Käufer dennoch das Grundstück (= **gutgläubiger Erwerb**). Der frühere Eigentümer kann natürlich Schadenersatzansprüche stellen. Dieser Glaubensschutz gilt auch für eingetragene Grundpfandrechte ([Hypotheken](#), Grundschuld, Rentenschuld). Bei gelöschten Rechten, werden diese nicht durchgestrichen, sondern rot unterstrichen (Hinweis: Auf Fotokopien erscheint diese Unterstreichung schwarz). Fehler kommen indessen selten vor. Grundbucheintragungen erfolgen erst nach genauester Überprüfung aller Umstände und rechtlichen Erfordernisse. Bei Eintragen von Rechten muß immer der Belastete zustimmen - analog bei der Löschung von Rechten. Ohne diese Zustimmung kann grundsätzlich keine Eintragung erfolgen. Da ein zu Unrecht im Grundbuch eingetragener ein Grundstück zu Lasten des tatsächlichen Besitzers veräußern kann, hat das Gesetz eine Notbremse geschaffen. Der tatsächliche Besitzer kann **Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches** beim zuständigen Amtsgericht einlegen. Das Gericht kann dann sehr schnell eine einstweilige Verfügung erlassen, so daß innerhalb weniger Stunden die Grundbucheintragung sachlich richtig korrigiert wird. Damit ist ein evtl. gutgläubiger Erwerb solange gesperrt, wie der Widerspruch im Grundbuch steht. Bei einem Verkauf wird in das Grundbuch eine sogenannte Vormerkung eingetragen. Diese verhindert, daß

ein betrügerischer und raffinierter Verkäufer ein Grundstück zweimal verkaufen kann, da bis zur eigentlichen Eintragung im Grundbuch meistens doch einige Zeit vergeht. Ein weiterer Fallstrick ist der § 946 ff. BGB. Wer nämlich auf fremden Grund und Boden baut, verliert automatisch seinen Besitz (Neubau) an den Besitzer des Grundstückes. Erlaubt A der Person B auf dem Grundstück von A eine Garage zu bauen und baut B diese dann, so gehört diese Garage automatisch der Person A. Bei Eigentumswohnungen gibt es indessen eine Ausnahme (Gesetz vom 15.03.1951). Für jede Wohnung wird ein Extra-Grundbuchblatt angelegt. Die Wohnung ist frei verkäuflich, vererblich und kann mit Grundpfandrechten belastet werden.

2. Grundpfandrechte

Das Grundpfandrecht entsteht immer durch einen notariellen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigner und dem Gläubiger abgeschlossen wird (§ 1113, 1147 BGB). Schuldner und Grundstücksbesitzer können dabei verschiedene Personen sein. Im Grundbuch werden verschiedene Grundpfandrechte eingetragen. Dies sind:

[Hypothek](#),
**Grundschild und
Rentenschuld.**

Die Grundschild unterscheidet sich von der Hypothek im Wesentlichen dadurch, daß die Hypothek akzessorisch ist. Die Höhe der Hypothek besteht nämlich nur in Höhe der tatsächlichen Schuld nicht aber in Höhe der Grundbucheintragung. Zahlt ein Kreditnehmer von seinem Kredit zurück, wird seine Schuld kleiner trotz der noch immer im Grundbuch stehenden vollen Kreditschuld. Bei einer Grundschild gilt die Schuld, die auch im Grundbuch steht. Unabhängig davon, ob der Schuldner tatsächlich soviel schuldet oder nicht. Eine Grundschild ist somit immer "abstrakt" also losgelöst von der tatsächlichen Forderung. Auch wenn ein Kredit bereits zurückgezahlt oder gar nicht ausgezahlt wurde, die Grundbuchschild gilt dennoch. Grundbuchschilden sind günstiger für den Gläubiger, Hypothekenschulden wiederum für den Schuldner. Ansonsten sind Grundschilden und Hypotheken rechtlich gleich zu behandeln (§ 1191 BGB).

Eine Rentenschuld wird dann bestellt, wenn es sich um eine immer wiederkehrende Leistung handelt und diese Leistung durch die Belastung des Grundstückes gesichert werden soll (§ 1199 BGB). Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn eine Person A eine Person B eine monatliche Zahlung (Rente) schuldet. Der Bezieher kann seine Forderung durch eine Eintragung in das Grundbuch sicherer machen. Zahlt nämlich A dem B die Rente nicht mehr, kann sich B an dem Grundstück in Höhe der Eintragung halten.

Der Rang der eingetragenen Grundpfandrechte wird lediglich durch den Zeitpunkt ihrer Eintragung in das Grundbuch bestimmt. Ältere Eintragungen gehen also vor, bieten folglich eine größere Sicherheit für den Kreditgeber. Wird ein Grundstück wegen Zahlungsunfähigkeit versteigert, erhalten also die Gläubiger (= Kreditgeber) mit einer älteren Eintragung in der zeitlichen Reihenfolge ihr Geld. Ist der Verkaufserlös geringer als die Summe aller Eintragungen, so beißen den letzten Gläubiger gemäß des Sprichwortes die Hunde. Das heißt aber nicht, daß der letzte Gläubiger seine Forderung in den Wind schreiben muß. Zwar haftet das Grundstück **dinglich**, der Schuldner jedoch haftet mit seinem Vermögen voll **persönlich**. Das bedeutet, daß er die Forderung des Gläubigers von seinem restlichen Vermögen - so vorhanden - begleichen muß. Deshalb prüfen Banken auch, ob die dingliche Haftung gering oder höher ist. Bei einer geringen dinglichen Haftung und dem damit verbundenen höheren Risiko sind die Banken berechtigt auch einen höheren Zinssatz zu verlangen (§ 879 ff. BGB).

Drucken

Alle vom Programm ermittelten Resultate lassen sich auch ausdrucken. Der Druck von evtl. Ergebnissen ist allerdings nur dann möglich, wenn Sie zuvor durch Betätigen der RECHNEN-Taste die Berechnungen haben ausführen lassen. Anderenfalls erscheint die Meldung, daß keine Daten in der Liste ist und deshalb ein Drucken sinnlos wäre. Haben Sie zuvor die RECHNEN-Taste betätigt, erscheint ein Fenster, in welchem Sie diverse Einstellungen für den Ausdruck vornehmen können.

In der oben links stehenden Eingabezeile, können Sie Ihrem Ausdruck quasi eine Überschrift geben. Zum Beispiel: **Hausfinanzierung**. Rechts neben dieser Eingabezeile können Sie diverse Schriftattribute einstellen. Vorgabe ist KURSIV-Schrift. Ganz oben rechts in der Box befindet sich eine Eingabezeile mit der Zahl **9999**. Wenn Sie diese Zahl unverändert lassen, druckt HAUSBAU auf einem A4-Blatt. Wollen Sie auf kleinere Blätter drucken, müssen Sie dort eine Zeilenanzahl angeben, die kleiner als die für ein A4-Blatt ist. Geben Sie also zum Beispiel dort eine Zahl 10 ein, wird jedesmal nach 10 Zeilen, das Blatt aus dem Drucker geworfen und somit eine Seite beendet. Links unten können Sie die Schriftgröße einstellen, die Sie besser nicht zu groß wählen. Rechts daneben befindet sich die Box mit der Auswahl der Schriften. Vorgabe ist die Schrift, die Sie in der INI-Datei vorgeben. Sollte diese Schrift nicht gefunden werden, trägt das Programm als Vorgabe Times New Roman ein. Falls diese Schrift nicht vorhanden sein sollte, sucht HAUSBAU nach einer ähnlichen Schrift oder danach nach Arial. Ist auch diese Suche erfolglos, wird als Vorgabe die erste in Ihrem System vorkommende Schrift eingestellt. Die meisten Schriften haben jedoch den Nachteil, die Buchstaben eine unterschiedliche Breite besitzen. Dadurch stehen die Zahlen nicht exakt untereinander. Stellen Sie in der Schriftauswahlbox die Schrift DRAFT-EDV Schrift ein und der Ausdruck erfolgt so richtig schön übersichtlich.

In der Box kann man sich mit Hilfe der TAB-Taste bewegen (ganz links auf der Tastatur die vierte von unten, die mit dem Doppelpfeil). Durch das Betätigen der Leertaste sind die Einstellungen veränderbar. In den Eingabezeilen muß man einen entsprechenden Wert eingeben. Natürlich kann man die Eingabefelder und Labels auch direkt anklicken.

Grundstückskosten

Nach Betätigen dieses Schalters erscheint eine Box mit den wichtigsten Grundstückskosten. Nach Eingabe Ihrer Werte können Sie die Taste RECHNEN drücken und das Ergebnis erscheint unten im Ergebnisfeld (= Kosten des Baugrundstückes insgesamt). Links oben sehen Sie die Taste ERWERBSKOSTEN. Nach Betätigen dieses Schalters wird der Grundstückspreis aus Quadratmeterpreis und Fläche neu berechnet, falls Sie die Fläche nur mal eben so ändern wollen. Das Gesamtergebnis wird jedoch erst korrigiert, wenn Sie die RECHNEN-Taste drücken. Danach schließen Sie die BOX und siehe da, die Grundstückskosten wurden bereits im Fenster Lastenberechnung übernommen und eingetragen. Auch die Gesamtkosten haben sich verändert.

Haben Sie die RECHNEN -Taste angeklickt und vergessen zu [drucken](#)? Kein Problem - nach erneutem Betätigen des Schalters Grundstückskosten sind alle Werte noch da. Zum Ausdruck müssen Sie jedoch noch einmal vorher die RECHNEN-Taste betätigen. Anderenfalls sind die Daten noch nicht in der internen Druckliste eingetragen.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



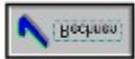
) möglich.

Baukosten

Nach Betätigen dieses Schalters erscheint eine Box mit den wichtigsten Baukosten. Nach Eingabe Ihrer Werte können Sie die Taste RECHNEN drücken und das Ergebnis erscheint unten im Ergebnisfeld (= Baukosten insgesamt). Links oben sehen Sie die Taste GEBÄUDEKOSTEN. Nach Betätigen dieses Schalters wird der Gebäudepreis aus Kubikmeterpreis und Kubikmeter neu berechnet, falls Sie die reinen Gebäudekosten nur mal ändern wollen. Das Gesamtergebnis wird jedoch erst korrigiert, wenn Sie die RECHNEN-Taste drücken. Danach schließen Sie die BOX und siehe da, die Gebäudekosten wurden bereits im Fenster Lastenberechnung übernommen und eingetragen. Auch die Gesamtkosten haben sich verändert.

Haben Sie die RECHNEN-Taste angeklickt und vergessen zu [drucken](#)? Kein Problem - nach erneutem Betätigen des Schalters Gebäudekosten sind alle Werte noch da. Zum Ausdruck müssen Sie jedoch noch einmal vorher die RECHNEN-Taste betätigen. Anderenfalls sind die Daten noch nicht in der internen Druckliste eingetragen.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Baunebenkosten

Nach Betätigen dieses Schalters erscheint eine Box mit den wichtigsten Grundstückskosten. Nach Eingabe Ihrer Werte können Sie die Taste RECHNEN drücken und das Ergebnis erscheint unten im Ergebnisfeld (= Kosten des Baugrundstückes insgesamt). Links oben sehen Sie die Taste ERWERBSKOSTEN. Nach Betätigen dieses Schalters wird der Grundstückspreis aus Quadratmeterpreis und Fläche neu berechnet, falls Sie die Fläche nur mal ändern wollen. Das Gesamtergebnis wird jedoch erst korrigiert, wenn Sie die RECHNEN-Taste drücken. Danach schließen Sie die BOX und siehe da, die Grundstückskosten wurden bereits im Fenster Lastenberechnung übernommen und eingetragen. Auch die Gesamtkosten haben sich verändert.

Haben Sie die RECHNEN-Taste angeklickt und vergessen zu [drucken](#)? Kein Problem - nach erneutem Betätigen des Schalters Baunebenkosten sind alle Werte noch da. Zum Ausdruck müssen Sie jedoch noch einmal vorher die RECHNEN-Taste betätigen. Anderenfalls sind die Daten noch nicht in der internen Druckliste eingetragen.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Folgekosten

Die Folgekosten haben es meist in sich. Sie werden vom potentiellen Hausbauer im Planungsverfahren meist unterschätzt. Dennoch sind es feste Kosten, um die ein Hausbesitzer nicht herum kommt, wenngleich auf den Energie- und Wasserverbrauch Einfluß genommen werden kann.

Beachten Sie, daß Sie für die Ermittlung der Gesamtkosten unbedingt die RECHNEN-Taste betätigen müssen. Das separate Betätigen der TRINKWASSER- oder der ABWASSER-Taste führt nur zur getrennten Neuberechnung der Trinkwasser- bzw. Abwasserkosten, nicht jedoch zur Gesamtberechnung. Im Gegenzug müssen Sie nicht immer die Abwasser- oder Trinkwassertaste vor der RECHNEN-Taste drücken. Diese beiden Tasten sind nur dazu da, wenn Sie die Wasserkosten in verschiedenen Varianten durchspielen wollen, ohne das zuvor errechnete Gesamtergebnis aus den Augen zu verlieren. Die Gesamtkosten für Trink- und Abwasser werden inklusive Mehrwertsteuer berechnet (Trinkwasser = 7 %, Abwasser = 15 %). Die Wasserpreise selbst werden ohne MWST eingegeben. Natürlich können Sie den Gesamtbetrag für Trink- oder Abwasser auch gleich direkt neben dem jeweiligen Schalter eingeben (MWST nicht vergessen!!!). Der normale Weg wird jedoch sein, seinen jährlichen Wasserverbrauch in Kubikmeter und die entsprechenden Wasserpreise (DM je Kubikmeter) einzugeben.

Bei den zumeist jährlich anfallenden Kosten mit entsprechenden Abschlagszahlungen während des Jahres berechnet das Programm die durchschnittliche Monatsbelastung. Dies unabhängig davon, ob Sie Wasserkosten monatlich/2-monatlich oder vierteljährlich zahlen. Sie müssen nur darauf achten, dort den Jahresbetrag einzugeben, wo er gefordert ist.

Falls Sie die Folgekosten vor Lastenberechnungen aufrufen, macht Sie HAUSKAUF darauf aufmerksam. Dies auch, wenn Sie die Finanzierung noch nicht berechnet haben. Eine Funktionseinschränkung ergibt sich jedoch daraus nicht.

Haben Sie die RECHNEN-Taste angeklickt und vergessen zu [drucken](#)? Kein Problem - nach erneutem Betätigen des Schalters Folgekosten sind alle Werte noch da. Zum Ausdruck müssen Sie jedoch noch einmal vorher die RECHNEN-Taste betätigen. Anderenfalls sind die Daten noch nicht in der internen Druckliste eingetragen.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



) möglich.

Lasten- bzw. Kostenberechnung

Die Lastenberechnung ist das Modul, das man zweckmäßigerweise zuerst aufruft (Schalter LASTENBERECHNUNG). Nach Betätigung des entsprechenden Schalters erscheint eine Box mit 4 Eingabefeldern und rechts daneben befindlichen Schaltern. Im Prinzip können Sie bereits jetzt per Hand die entsprechenden DM-Beträge eingeben und die RECHNEN-Taste drücken. Besser ist jedoch Sie gehen alle 4 Schalter durch und fangen mit dem obersten (= Grundstückskosten) an.

(1) Grundstückskosten

Nach Betätigen dieses Schalters erscheint eine Box mit den wichtigsten [Grundstückskosten](#). Nach Eingabe Ihrer Werte können Sie die Taste RECHNEN drücken und das Ergebnis erscheint unten im Ergebnisfeld (= Kosten des Baugrundstückes insgesamt). Links oben sehen Sie die Taste ERWERBSKOSTEN. Nach Betätigen dieses Schalters wird der Grundstückspreis aus Quadratmeterpreis und Fläche neu berechnet, falls Sie die Fläche nur mal ändern wollen. Das Gesamtergebnis wird jedoch erst korrigiert, wenn Sie die RECHNEN-Taste drücken. Danach schließen Sie die BOX und siehe da, die Grundstückskosten wurden bereits im Fenster Lastenberechnung übernommen und eingetragen. Auch die Gesamtkosten haben sich verändert.

(2) Baukosten und Baunebenkosten

Ebenso verfahren Sie mit dem Schalter [Baukosten](#) und [Baunebenkosten](#). Nach Eingabe Ihrer Werte einfach die RECHNEN-Taste drücken und dann die Dialogbox schließen (Taste: EXIT).

Haben Sie so alle vier Ergebnisse in die Box Lastenberechnung eingetragen, dann betätigen Sie erneut die Taste RECHNEN. Nun können Sie sich an die Finanzierung herantrauen. Der eben ermittelte Wert wird automatisch als Kreditsumme vorgetragen.

(3) Gesamtkosten

Der Schalter Gesamtkosten ist eigentlich fast überflüssig. Er dient nur dazu, einige Zahlen durchzuprobieren, wenn man die 3 Kostenbestandteile durch direkte Eingabe ein wenig variieren will ohne die Box durch Betätigen der RECHNEN-Taste zu beenden.

Wie gehts los?

HAUSBAU ist einfach aufgebaut. Sie fangen mit einer Kostenberechnung (Schalter LASTENBERECHNUNG) an und arbeiten sich bis zum Abschlußbericht durch. Zuerst wäre das die [Lastenberechnung](#). Hier werden alle die Kosten ermittelt, die für den Kauf des Grundstückes, den Bau des Hauses einschließlich der Nebenkosten notwendig sind.

Ist man damit fertig, muß der notwendige Betrag finanziert (Schalter [Finanzierung](#)) werden. Dazu bietet HAUSBAU die verschiedensten Finanzierungsmittel an. Schließlich stellt man einen Finanzierungsplan auf und ermittelt so seine monatliche Belastung aus Krediten und Finanzierungen. Dabei wird der aus der [Lastenberechnung](#) ermittelte Betrag automatisch als Kreditbetrag eingesetzt, den Sie natürlich ändern können und nun aufteilen müssen. Haben Sie nach Betätigen der RECHNEN-Taste mit vorheriger Eingabe Ihrer Werte Ihre finanzielle (monatliche) Belastung ermittelt, können Sie den Finanzierungsplan verlassen und die Folgekosten (Schalter [Folgekosten](#)) ermitteln. Stehen nun alle Kosten fest, aktiviert man den Schalter [Einkommensvergleich](#). In dieser Box stellt man alle seine monatlichen Einnahmen den ermittelten monatlichen Belastungen gegenüber.

Nun wird Ihre Gesamt-Monatsbelastung ermittelt. Sie setzt sich logischerweise aus der eben ermittelten monatlichen Kreditbelastung und den fixen Kosten zusammen, um die Sie als Hausbesitzer nicht herumkommen. Dazu gehören die Wasserkosten ebenso, wie Müllabfuhr und Grundsteuer. HAUSBAU setzt die aus der Zinsberechnung ermittelten Belastung automatisch ein, so daß Sie nun nur noch die RECHNEN-Taste betätigen müssen. Vorher können Sie die bereits eingetragenen Werte nach Ihren Bedürfnissen ändern. Die Gesamtbelastung ist der Betrag, den Sie mindestens für den Erwerb eines Hauses jeden Monat ausgeben müssen. Dies wird so manchen potentiellen Häuslebauer stark ernüchtern. Lebenshaltungskosten sind dabei noch nicht eingerechnet.

Zusätzlich wird das Programm ZINSBERECHNUNGEN mitgeliefert (Vollversion gegen Aufpreis), welches unabhängig vom Programm HAUSBAU diverse Zinsberechnungen gestattet. Mit diesem eigenständigen Programm können Sie die Rendite diverser Sparformen untersuchen. Bei den Krediten werden die Ergebnisse jedoch **nicht** in das Programm HAUSBAU übernommen.

Sie können natürlich jeden Modul einzeln aufrufen und sind nicht verpflichtet, die genannte Reihenfolge einzuhalten. Allerdings werden dann keine Ergebnisse aus vorheriger Rechnung eingetragen. Bei den Folgekosten fehlt dann zum Beispiel der Betrag für die monatliche Kreditbelastung. Sie müssen

diese Werte dann von Hand eintragen.

Einkommensvergleich

HAUSBAU stellt die ermittelte monatliche Belastung allen Ihren regelmäßigen monatlichen Einkünften und Ausgaben gegenüber. Nach Betätigen der Taste RECHNEN ermittelt das Programm die Differenz. Ist diese größer als 0 oder ist sogar ein Überschuß vorhanden, haben Sie folglich ein positives Ergebnis. Ist der Überschuß negativ, sollten Sie Ihre Kaufentscheidung neu überdenken oder sogar in Frage stellen. Das Programm macht Sie auf einen negativen Überschuß durch eine Warnmeldung aufmerksam. Die monatlichen Ausgaben können Sie direkt im Feld eintragen, oder Sie betätigen den Schalter ZUSAMMENSTELLEN. In dem dann erscheinenden Eingabedialog können Sie Ihre Einzelausgaben eintragen, die das Programm dann automatisch zusammenrechnet.

Im Einkommensvergleich können Sie auch vorhandene Geldanlagen direkt mit einbeziehen. Das Programm berechnet Ihre jährlichen Zinsen teilt diese durch 12 (monatlich) und zählt dies zu Ihren Einkünften hinzu. Zum Ermitteln solcher Einnahmen benutzen Sie einen der 3 Schalter FINANZANLAGEN. Welchen, ist völlig egal.

Beachten Sie, daß ein Überschuß unbedingt vorhanden sein sollte. Bedenken Sie stets, daß Sie Mittel für evtl. Zinserhöhungen einkalkulieren müssen. Auch die [Fördermittel](#) laufen eines Tages aus. Und in den Urlaub will man auch noch fahren. Eine Hausfinanzierung zu beginnen ohne jegliche Reserven, davon rät der Autor dringend ab. Besonders dann, wenn das allgemeine Zinsniveau deutlich niedrig ist, wie das 1996 der Fall ist (war???)

Wichtig: Die Steuervorteile sind nicht für jedermann gleich. Im Klartext - man muß natürlich das entsprechende Steueraufkommen haben, um den angegebenen Betrag absetzen zu können. Hinzu kommt, daß das Finanzamt nicht über die gesamte Laufzeit zahlt. Aus den genannten Gründen wird die mögliche Steuererleichterung weder beim [Finanzierungsplan](#) bzw. den [Fördermitteln](#) noch beim Einkommensvergleich berücksichtigt.

Der Autor ist jedoch gezwungen, in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß eine Haftung für entstandene Schäden oder fehlerhafte Angaben nicht übernommen wird.

Die Eingabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste auswählen. [Drucken](#) ist erst nach Betätigen der RECHNEN-Taste (



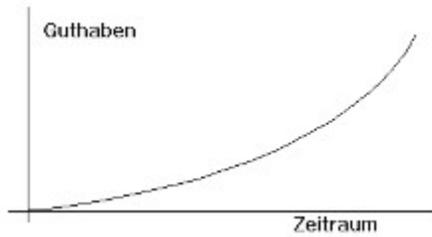
) möglich.

Treuhand-Konten

Andererseits ist kein Bankkunde verpflichtet, seinen gesamten Freibetrag einem Bankkonto zuzuordnen. Der Freibetrag kann auch gesplittet werden. So ist es möglich, einen Teil für einen Bausparvertrag und einen anderen Teil für eine [Festanlage](#) zu verwenden. Aber auch die Zuordnung auf mehr als 2 Kapitalertragsformen ist kein Problem.

Sparen mit Festgeld

Bei dieser Sparform wird eine bestimmte Summe fest angelegt. Zwar ermöglichen einige Kreditformen die vorfristige Kündigung (unbedingt Nachfragen!), aber durch die jährlichen Zinsen vergrößert sich das Vermögen und damit wiederum die Zinsen im Vergleich zum Vorjahr. Man erhält Zinsen auf die Zinsen (Zinseszins). Das Guthaben wächst bei dieser Anlageform exponentiell (siehe Grafik).



Nun darf man aber keine Wunder erwarten. Um sehr viel Zinsen zu erzielen, muß der Betrag lange, sehr lange liegen. So vermehren sich 10.000,-- nach 10 Jahren bei 7 % Zinsen auf 19.671,51 DM. Eine Verdoppelung etwa in 10 Jahren. Nach 20 Jahren sind es 38.696,-- DM und nach 30 Jahren bereits 76122,55 DM. Wenn man sich hingegen die deutsche Geschichte genauer ansieht, so muß auch dem Dümmersten auffallen, daß es für den kleinen Mann ein viel zu hohes Risiko ist, Barvermögen so lange Zeit fest anzulegen.

Legen Sie Ihr Geld möglichst nicht bei einem Zinssatz an, der unterhalb der Inflationsrate liegt (meist um 3 %). Beachten Sie unbedingt die 30-prozentige [Zinsabschlagsteuer](#)!

Auch hier benutzen die Banken nicht die Formeln aus dem Mathematikunterricht. Mit den mathematischen Gleichungen würden sich auch Hundertstel- oder sogar Tausendstel Pfennige auf die Endsumme auswirken. Dies kann bei langen Laufzeiten schon ins Gewicht fallen. Da die Banken jedoch am Ende jedes Verzinsungszeitraumes abrechnen, fallen die Bruchteile von Pfennige durch Rundung einfach weg.

Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.

Sparen mit Zuzahlungen

1. Grundsätzliches

Bei dieser Sparform zahlt man regelmäßig Geld auf ein Sparkonto ein. So vergrößert sich das Guthaben nicht nur wegen der Zinsen, sondern auch noch wegen der regelmäßigen Einzahlungen. Einfache Sparkassenbücher mit 2,5 % Zinsen sind jedoch dazu nicht geeignet. Hier gleichen sich die Zinsen nicht einmal mit der Inflationsrate aus. So hat ihr gutes angelegtes Geld nach der Anlage weniger Kaufkraft wie vorher. Im Klartext sie bekommen nicht mehr soviel zu kaufen wie vorher. Dazu ein Beispiel:

Angenommen Tante Emma legt 1.000,-- DM bei einem Zinssatz von 2,5 % Zinsen an. Angenommen weiter, zu diesem Zeitpunkt kostet ein von ihr gewünschter Fernseher gerade 1.000,-- DM. Nun der alte tut es noch also auf die Sparkasse mit dem Geld, Zinsen kassieren. Nach einem Jahr hat sich die Lage grundlegend geändert. Der alte Fernseher ist defekt, eine Reparatur lohnt nicht mehr. Kein Problem denkt unsere Tante Emma, auf dem Konto liegen ja noch die 1.000,-- DM. Flugs zur Kasse geeilt und das Geld abgeholt. Und tatsächlich - aus den 1.000,-- DM sind stolze 1025,-- DM geworden. Spätestens im Fernsehgeschäft wird Tante Emma jedoch wach. Der Fernseher kostet nun 1035,-- DM. Nun begreift sie, was eine Inflationsrate von 3,5 % für sie konkret bedeutet.

Das hat zwar nun nicht zur Folge, daß jeder Artikel im Preis um 3,5 % steigt, sondern nur daß alle Artikel (Waren und Leistungen) im Durchschnitt um 3,5 % steigen. Einige steigen gar nicht oder nur wenig und andere steigen viel. Bei einer anderen Inflationsrate natürlich mehr bzw. weniger. Besonders wichtig ist die Berücksichtigung der [Zinsabschlagsteuer](#). 30 Prozent der Ertragszinsen führen Banken und Sparkassen an den Fiskus ab, wenn nicht die entsprechenden steuerlichen Freibeträge genutzt werden.

Zuzahlungen können in vielfältiger Weise erfolgen. Dabei will das Programm nicht alle möglichen Sparpläne von Banken und Sparkassen berücksichtigen, sondern einen Überblick geben, was bei welcher Sparform etwa herauskommen würde. Bei der Berechnung werden bankübliche Methoden verwendet, insofern kann es eine Abweichung zu den mathematischen Zinsgleichungen geben. Das Programm bietet 3 Zuzahlungsmethoden an:

1. Monatliche Zuzahlung eines konstanten Betrages

Dabei wird angenommen, daß die Zuzahlung zum Monatsende erfolgt, der zugezahlte Betrag folglich erst ab dem nächsten Monat in die Zinsrechnung mit eingeht. Somit wächst das Guthaben auf zweierlei Art:

**wegen der monatlichen Zuzahlungen,
wegen der Verzinsung.**

Das Programm erwartet zwar in der Eingabe den Nominalzins p.A. (pro Jahr) sollte Ihre Bank Ihnen nur den monatlichen Zins nennen, dann multiplizieren Sie diesen einfach mit 12 und geben das Ergebnis dann ein. Beachten Sie aber, daß dieser so von Ihnen errechnete Zinssatz eine Näherung darstellt und in Wirklichkeit etwas größer ist. **Denn es gilt eben nicht:**
Jahreszins = 12 * Monatszins.

2. Jährliche Zuzahlung eines konstanten Betrages

Hier wird einmal im Jahr ein Betrag zum Guthaben dazugezählt und mit verzinst.

3. Einmalige Zuzahlung eines Betrages

Diese Berechnungsmethode geht von der einmaligen Zuzahlung eines Betrages während der Laufzeit des Sparen aus.

Legen Sie Ihr Geld möglichst nicht bei einem Zinssatz an, der unterhalb der Inflationsrate liegt (meist um 3 %).

Abschließend noch ein Tip. Die Angabefelder können Sie auch ohne Maus mit der TAB-Taste anwählen.

Rendite von Finanzierungsschätze des Bundes

Neben den Schuldtiteln mit Effektencharakter, wie zum Beispiel Anleihen oder Bundesobligationen gibt der Bund auch sogenannte Finanzierungsschätze heraus. Diese haben eine einjährige oder zweijährige Laufzeit. Für den Anleger ist es dabei wichtig zu wissen, welche Rendite diese Wertrechte erwirtschaften. Erst die Rendite ermöglicht es dem potentiellen Anleger effektiv zu vergleichen. Finanzierungsschätze werden ebenso wie Zero-Bonds abgezinst herausgegeben. Das heißt man kauft ein Wertrecht zu einem Nennwert, bezahlt aber weniger. Der Nennwert wird nach Ablauf der Laufzeit ausgezahlt.

Wichtig für die Bewertung der Rendite ist der Verkaufszins. Dieser stellt praktisch einen Diskontabzug dar. Beträgt zum Beispiel der Verkaufszins 6 % so ist klar, daß man für einen Nennwert von 100,-- DM nur 94,-- DM zahlen muß. Bei einer zweijährigen Laufzeit noch weniger. Wie dem auch sei - am Ende der Laufzeit erhält man dann besagte 100,-- DM für die Rückgabe des Finanzierungsschatzes zurück. Damit ist klar, daß nicht so sehr der angelegte Betrag, sondern einzig und allein der Verkaufszins über die Höhe der Rendite aussagefähig ist. Das Zinsprogramm rechnet Ihnen den Verkaufszins in die durchschnittliche Rendite um. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, entsprechende Vergleiche mit anderen Anlageformen zu ziehen.

Siehe dazu auch unter [Zero-Bonds](#).

Rendite von Zero-Bonds

Null-Kupon-Anleihen oder auch Zero-Bonds werden abgezinst herausgegeben. Das bedeutet, daß man einen zukünftigen Wert zu einem kleineren Preis kauft. Hat man zum Beispiel einen Zero-Bonds über 10.000,-- DM (= Nennwert) erworben und ist dieser zum Beispiel erst in 10 Jahren fällig, so kostet er zum Kaufzeitpunkt erheblich weniger - zum Beispiel 3000,-- DM. Ausgezahlt bekommt man hingegen nach 10 Jahren die besagten 10.000,-- DM. Das Zinsprogramm berechnet Ihnen nun die Rendite, die das Kapital in 10 Jahren von 3.000,-- auf 10.000,-- DM erhöht. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, entsprechende Vergleiche mit anderen Anlageformen zu ziehen.

Siehe dazu auch unter [Finanzierungsschätze](#).

Bundesschatzbriefe

Inhalt

1. Grundlegendes
2. Verkauf
3. Ankauf
4. Effektivverzinsung

1. Grundlegendes

Bundesschatzbriefe sind Wertpapiere. Diese werden von der Bundesrepublik Deutschland zur Finanzierung öffentlicher Investitionen regelmäßig aber nicht notwendigerweise in festen Zeitabständen herausgegeben (Emissionsreihe). Neben solchen Investitionen soll auch die Eigentums- und Vermögensbildung der Bevölkerung gefördert werden. Bundesschatzbriefe werden von den Kreditinstituten an Privat-, gemeinnützigen Personen sowie an mildtätige und kirchliche Institutionen verkauft. Die Bundesschatzbriefe werden dabei nicht zu den Kurswerten, sondern zu den Nennwerten gehandelt. Damit entfällt jegliches Kursrisiko für den Käufer.

Für den Kauf oder Verkauf von Bundesschatzbriefe werden keine Gebühren erhoben, wohl aber für die Verwahrung (Depotgebühren). Sie liegen meist bei 1/oo vom Nennwert. Als Mindestgebühr werden oft 10,-- DM oder mehr erhoben. Will man auch diese Gebühren vermeiden, kann man beim Kauf verlangen, daß die Schatzbriefe bei der [Bundesschuldenverwaltung](#) aufbewahrt werden. Dann ist auch die Verwahrung kostenfrei.

Bundesschatzbriefe werden in 2 Varianten angeboten:

Typ A

Die Laufzeit beträgt 6 Jahre. Die kleinste Stückelung beträgt 100,-- DM. Dies bedeutet, daß man nicht einen Bundesschatzbrief für zum Beispiel 40,-- DM erwerben kann also nur 100, 200, 300, 400 DM usw. Die Zinsen werden jedes Jahr am Jahresende ausgezahlt. Nach Ablauf der Laufzeit erhält man den Wert des Schatzbriefes durch Verkauf zurück.

Typ B

Die Laufzeit beträgt hier 7 Jahre. Die kleinste Stückelung beträgt dagegen nur 50,-- DM. Dies bedeutet, daß man nicht einen Bundesschatzbrief für zum Beispiel 40,-- DM erwerben kann also nur 50, 100, 150, 200, 250 DM usw. Die Zinsen inklusive Zinseszinsen werden bei der Rückzahlung dem Besitzer des Schatzbriefes zum Nennwert ausgezahlt (Rückzahlungswert). Folglich gibt es

hier im Gegensatz zum Typ A Zinseszinsen.

Die Verzinsung bei beiden Schatzbriefftypen steigt jährlich nach einem festen Plan, der je nach Zinslage auf dem Kreditmarkt festgelegt wird. Wird zum Beispiel eine Emissionsreihe am 01. Juli eines Jahres herausgegeben, erfolgt die Verzinsung am 30. Juni des Folgejahres. Falls Sie eine aktuelle Version von ZINSBERECHNUNGEN besitzen, sind bereits die aktuellen Steigerungsstufen für beide Typen eingetragen (siehe in der Datei ZINSEN.INI). Für beide Schatzbriefftypen wird auch die Effektivverzinsung angegeben. Dieser ist jedoch beim Typ A nur bedingt zu trauen. Beim Typ A werden die Zinsen jährlich ausgezahlt, nehmen also nicht mehr an der Kapitalvermehrung teil. Der von der Bundesbank angegebene Effektivzins für den Typ A geht indessen davon aus, daß diese Zinsen anderweitig angelegt werden und so indirekt zur Kapitalvermehrung beitragen. ZINSBERECHNUNGEN berechnet hingegen den Effektivzins, der durch die tatsächliche Anlage entsteht, geht also davon aus, daß die jährlich ausgezahlten Zinsen vom Besitzer der Schatzbriefe verbraucht d.h. ausgegeben werden.

Die Zinsabschlagsteuer (30 %) wird beim Typ A am Ende der Laufzeit (von den Gesamtzinsen) beim Typ B jährlich (von den jährlichen Zinsen) berechnet. Auch bei einer vorzeitigen Rückgabe ist entsprechend der entstehenden Zinsen eine Zinsabschlagsteuer fällig.

2. Verkauf

Schatzbriefe können auch vor Ablauf der Laufzeit wieder zurückgegeben werden. Allerdings erst nach Ablauf einer Sperrfrist von einem Jahr. Zusätzlich ist der Rückgabebetrag pro Person auf 10.000,-- DM innerhalb von 30 Zinstagen begrenzt. Beim Typ A erfolgt die Rückgabe zum Nennwert zzgl. der [Stückzinsen](#) des laufenden Jahres. Dabei gilt der Zinssatz des jeweiligen Laufzeitjahres. Die Rückgabe zum Typ B erfolgt nach einem Rückzahlungswert, der mit Hilfe von Rückzahlungstabellen einer entsprechenden Emissionsreihe gebildet wird. Auch hier werden Stückzinsen ermittelt und ausgezahlt.

3. Ankauf

Wie beim vorzeitigen Verkauf kann es auch beim verspäteten Ankauf bedeuten, daß [Stückzinsen](#) berechnet werden. Beim verspäteten Ankauf muß folglich der Käufer diese Stückzinsen dem Verkäufer (meist der Bank) bezahlen.

4. Effektivverzinsung

Abweichungen zu den Bankangaben wird es bei der Effektivverzinsung geben. Dies liegt in der Definition des Effektivzinses, nämlich darunter was man unter Effektivzins versteht. Da beim Typ A die Zinsen jährlich ausgezahlt werden, also nicht mehr an der Kapitalbildung teilnehmen, sind hier Zinseszinsseffekte auszuschließen. Deshalb wird dann nur der Durchschnittszins berechnet. Beim Typ B wird hingegen derjenige Zinssatz als Effektivzins herangezogen, der bei einer festen Anlage für den gleichen Zeitraum zum selben Endkapital führt (inkl. Zinseszinsen). Dies erweist sich schon deswegen als zweckmäßig, da

- 1. die Anlage auch bei den Bundesschatzbriefen fest angelegt ist,*
- 2. auch einfach als Festanlage hätte erfolgen können mit einem festem Zins über die gesamte Laufzeit.*

Stückzinsen

Stückzinsen sind Zinsen, die ein Ankäufer eines Wertpapiers (z.B. [Bundesschatzbrief](#)) dem Verkäufer zahlen muß auf die der Verkäufer noch Anspruch hätte.

Beispiel 1:

Käufer A kauft Bundesschatzbrief am 30.06., die am 01.01. herausgegeben wurden. Der Verkäufer hat Anspruch auf die Zinsen für das erste Halbjahr. Da die Zinsen jedoch jährlich ausgezahlt werden (Typ A), würde der Käufer in den Genuß der vollen Jahreszinsen gelangen, obwohl er das Wertpapier nur ein halbes Jahr besitzt. Deshalb muß er den Anteil für das erste Halbjahr dem Verkäufer beim Kauf (vorzeitig) herausgeben. Um diesen Betrag (= Stückzinsen) verteuert sich zunächst der Ankauf des Wertpapiers. Am Jahresende erhält der Käufer dann die volle Jahresverzinsung gutgeschrieben, zahlt also im Prinzip nichts extra hinzu.

Beispiel 2:

Wird zum Beispiel eine Emissionsreihe von Bundesschatzbriefe am 01.03. herausgegeben und ein Käufer kauft Schatzbriefe dieser Emissionsreihe erst am 01.04., so hat er die anteiligen Zinsen (= Stückzinsen) vom ersten Jahr (hier für einen Monat = $1/12$) zzgl. zum Kaufpreis zu bezahlen. Betragen zum Beispiel die Zinsen für das erste Jahr 45,-- DM für eine 100,-- DM-Stückelung, so müßte der Käufer statt der 100,-- DM konkret $100,-- + 45/12 = 100 + 3,75 = 103,75$ beim Kauf einer 100,-- DM-Stückelung aufbringen. Damit beträgt sein Zinsgewinn am Jahresende nicht mehr 45,-- DM (die er aber ausgezahlt bzw. gutgeschrieben bekommt!!!), sondern nur noch 41,25 DM.

Bankkonditionen

Die wichtigsten Bankkonditionen (ohne Gewähr):

Beachten Sie bitte, daß für die verschiedenen Kreditkonditionen unterschiedliche Beleihungswerte existieren. Fragen Sie unbedingt auch nach den Gebühren und der Auszahlungssumme!

Alle Angaben ohne Gewähr!!!

Geld- Institut	Zinssatz		Telefon
	fest		
	5 Jahre	10 Jahre	
	Nom/Eff	Nom/Eff	
Aachener/Münchner	6,15/6,30	6,95/7,15	0241-600101
ALLBANK AG	6,18/6,49	7,17/7,57	0511-6465247
Allgemeine Dt. Direktbank AG	6,30/6,54	7,10/7,42	069-2722227
Allgemeine Hypobank	6,50/6,70	7,35/7,61	069-71790
Allianz	6,20/6,49	7,05/7,43	0711-6630
Ärztevereinigung Niedersachsen	6,00/6,24	6,90/7,16	0511-3801185
Augsburger Aktienbank	6,30/6,49	7,50/7,77	0821-50150
Baden-Württembergische LB	6,00/6,17	6,99/7,22	0721-1500
Centralboden	6,05/6,22	7,10/7,34	0221-57211
Deutsche Hypo AG	6,40/6,59	7,30/7,55	069-2548378
Bankhaus Bauer AG	6,22/6,40	7,08/7,32	0711-221721
Bayerische Handelsbank	6,35/6,55	7,20/7,46	069-280955
Bayerische Landesbank	6,35/6,54	7,20/7,45	089-21712125
Bayerische Vereinsbank	6,40/6,59	7,20/7,45	069-2717258
BfG Bank AG	6,25/6,43	7,15/7,39	Zweigstelle
BfG Hypo	5,95/6,12	7,00/7,23	069-971530
Berliner Bank AG	6,18/6,49	7,17/7,57	Zweigstelle
Berliner Landesbank	6,40/6,59	7,30/7,55	030-86901
Berliner Spark.	6,25/6,43	7,15/7,39	030-86901
Bremer Landesbank	6,15/6,58	7,05/7,44	0441-2371407
Citibank	6,40/6,59	7,30/7,55	Zweigstelle
Deutsche Bau und Boden	6,30/6,49	7,20/7,45	069-27112345
Dortmunder Volksbank	6,37/6,52	7,40/7,59	0231-5402136
DSL Bank	6,31/6,50	7,20/7,45	0228-889383
Dt.-Ind.-u. Hand.-Bank Berlin	6,15/6,30	7,05/7,24	030/48336-0
Edekabank	6,40/6,56	7,30/7,50	040-63772385
Frankfurter Bodenkreditbank	6,20/6,38	7,10/7,34	069/75770
Frankfurter Sparkasse	6,50/6,70	6,40/7,66	069-26410
Gladbacher Bank AG	6,35/6,54	7,20/7,43	02161/2490
Hamburgische Landesbank	6,31/6,48	7,26/7,49	040-33332893
Hypo Bank	6,40/6,60	7,25/7,50	0130-838183
Hypo Hamburg AG	6,40/6,59	7,30/7,55	040-359100
LB Hessen/Thüringen	6,35/6,54	7,25/7,50	069-13201
Lübecker Hypo	6,29/6,48	7,24/7,49	0451-45060
Münchner Hypo e.G.	6,40/6,59	7,30/7,55	089-5387606
Noris Verbraucherbank	6,45/6,61	7,40/7,61	0911-149157
Schlesweg-holsteinische LB	6,35/6,57	7,20/7,46	0431-9001804
Stadtsparkasse Dresden	6,40/6,59	7,35/7,61	0351-44650
Stadtsparkasse Köln	6,40/6,59	7,25/7,50	0221-2261
Stadtsparkasse Magdeburg	6,40/6,59	7,35/7,61	0391-59110
Stadtsparkasse München	5,95/6,12	7,00/7,23	089-21676102
Rheinboden	6,40/6,59	7,30/7,55	0221-77470

WestHyp	6,25/6,46	7,15/7,42	0231-10820
WestLB	6,30/6,49	7,25/7,50	0251-4124553
Württembergischer Hypo	6,20/6,38	7,05/7,29	0711-2096350
Wüstenrot Hypo	6,30/6,49	7,10/7,34	0711-20960
ZVK des Baugewerbes	6,15/6,30	6,95/7,14	0611-7070

Stand 08/1996

Adressen von Verbraucherzentralen

1. Beratungsstätten und Arbeitsgemeinschaften

Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucher
53123 Bonn
Heilbachstr. 20
Tel. (0228) 64 10 11

Arbeitsgemeinschaft
Hauswirtschaft e.V.
53115 Bonn
Poppeldorfer Allee 15
Tel. (0228) 22 40 63

Verein zum Schutz der
Verbraucher gegen
unlauteren Wettbewerb
Lützowstr. 33-36
10785 Berlin
Tel. (030) 25 49 07-0

Zentrale zur Bekämpfung
unlauteren Wettbewerbes
Postfach 2555
61295 Bad Homburg v.d.H.
Tel. (061) 1 21 50

2. Verbraucherzentralen

Verbraucherzentrale
Baden Württemberg e.V.
Paulinenstr. 47
70178 Stuttgart
Tel. (0711) 6 69 10

Verbraucherzentrale
Bayern e.V.
Mozartstr. 9
80336 München
Tel. (089) 53 98 70

Verbraucherzentrale
Berlin e.V.
12681 Berlin
Allee der Kosmonauten 69
Tel. (030) 5 42 80 91

Verbraucherzentrale
Brandenburg e.V.
14467 Potsdam
Hegelallee 6-8
Tel. (0331) 35 39 81

Verbraucherzentrale
Bremen e.V.
Oberstr. 38-42
28195 Bremen
Tel. (0421) 32 08 34

Verbraucherzentrale
Hamburg e.V.
Große Bleichen 23
20354 Hamburg
Tel. (040) 35 00 14 85

Verbraucherzentrale
Hessen e.V.
Berliner Str. 27
60311 Frankfurt/M
Tel. (069) 28 07 01

Verbraucherzentrale
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Strandstr. 98
18055 Rostock
Tel. (0381) 3 12 85

Verbraucherzentrale
Niedersachsen e.V.
Herrenstr. 14
30159 Hannover
Tel. (0511) 11 96 01
Tel. (0511) 91 19 60 0

Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen e.V.
Mintropstr. 27
40215 Düsseldorf
Tel. (0211) 3 80 90

Verbraucherzentrale
Rheinland-Pfalz e.V.
Große Langgasse 16

Verbraucherzentrale
Saarland e.V.
Hohenzollernstr. 11

55116 Mainz
Tel. (06131) 23 20 37

Verbraucherzentrale
Sachsen e.V.
Burgstr. 2
04109 Leipzig
Tel. (0341) 29 14 41

Verbraucherzentrale
Schleswig-Holsstein e.V.
Bergstr. 24
24103 Kiel
Tel. (0431) 5 12 86

66117 Saarbrücken
Tel. (0681) 5 20 47-49

Verbraucherzentrale
Sachsen-Anhalt e.V.
Am Steintor 14/15
06112 Halle
Tel. (0345) 5 00 83 16

Verbraucherzentrale
Thüringen e.V.
Wilhelm-Külz-Str. 26
99084 Erfurt
Tel. (0361) 6 46 13 12

Datenbank - neue Adresse - STRG EINF

Zunächst öffnen Sie die Datenbank, in dem Sie den Schalter  in der Startbox anklicken. Falls Sie die Datenbank zum ersten mal aufrufen, erscheint automatisch eine Box, in der Sie die zu öffnende Datenbank auswählen können. Dateierweiterung ist *.ADR. Falls Sie auf Abbrechen klicken, öffnet sich die leere Datenbank. Einen neuen Kunden erzeugt man dadurch, indem auf den Schalter **Neu** (



) geklickt wird. Versuchen Sie nicht, Daten in die Liste direkt zu schreiben. Diese Variante ist nur dazu da, bereits bestehende Datensätze zu verändern. Nach Betätigen der Taste **Neu** öffnet sich eine Eingabemaske, in der Sie die notwendigen Personendaten eintragen können.

Wer schneller mit der Tastatur ist, benutzt bei geöffneter Liste die Tastenkombination

STRG ENTF
STRG EINFG

Für Datensatz löschen
Für Datensatz hinzufügen

Nach Aktivieren des Befehles erscheint eine [Dialogbox](#), in der Sie Namen, Vornamen etc. eingeben können. Auch ein kurzer Infotext (max. 255 Zeichen inkl. Leerzeichen) ist möglich. Sie müssen aber nicht jedes Feld ausfüllen. Wenn Sie die Anrede leer lassen wollen - kein Problem. Sind Sie fertig, betätigen Sie die OK-Taste. Das Betätigen der [Abbruchtaste](#) negiert alle vorherigen Eingaben. Die Taste **Druck** gestattet den Ausdruck der eben eingegebenen Werte.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Kunde löschen - STRG ENTF

Ein eingetragener Datensatz kann natürlich jederzeit wieder gelöscht werden

(Taste **Löschen** ()). Zum Löschen eines Kunden ist es immer notwendig, die Kundenliste zu aktivieren (Schalter



). Wählen Sie den zu löschenden Namen an (Achtung auf gleiche Namen achten!!!) und betätigen Sie die Löschtaste in dem Listendialog. Wer schneller mit der Tastatur ist, benutzt bei geöffneter Liste die Tastenkombination

STRG ENTF
STRG EINFÜG

Für Datensatz löschen
Für Datensatz hinzufügen

Haben Sie einmal den falschen Datensatz gelöscht, keine Panik! Beenden Sie das Programm und beantworten Sie eine evtl. Frage nach Abspeichern auf jeden Fall mit **Nein**. Starten Sie dann erneut und laden die alte Kundenliste neu ein. Aber auch für den Fall, daß Sie nach dem Löschen eines Datensatzes die Kundenliste bereits abgespeichert haben, ist noch nicht alles verloren. Das Programm legt bei jedem Speichern eine Sicherheitskopie der alten Datendatei an (*.SIK). Beenden Sie das Programm **ohne abspeichern**, benennen Sie HAUSBAU.SIK in HAUSBAU.ADR um, starten Sie das Programm und laden Sie die *.ADR-Datei zur Weiterverarbeitung ein.

Im Übrigen wird dringend empfohlen, sich von der Datendatei eine Sicherungskopie zu speichern.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Liste anzeigen

Die Liste ist eine Sammlung mit wichtigen Adressen. Geöffnet wird sie durch

Anklicken des Schalters . Wird die Liste das erste mal [geöffnet](#) (



), erscheint eine Dateiauswahlbox, in der Sie eine bereits zuvor gespeicherte Datenbank (Dateierweiterung *.ADR) auswählen können. Bei Betätigen der Taste [Abbruch](#) erscheint die leere Adressliste. Sie können nun eine neu Liste [erzeugen](#) oder eine Liste [einladen](#).

In der Liste ist eine Listbox, die alle Namen enthält und über die Sie die verschiedenen Datensätze auswählen können. Ist einmal ein Name nicht voll lesbar, Doppelklick auf den Namen in der Listbox genügt.

Nach einem Doppelklick auf den Namen in der Namensliste wird der volle Name inklusive Ort und Straße in einer sogenannten Messagebox angezeigt.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Neu erstellen

Eine Datenbank neu zu erstellen, ist einfach. Sie starten das Programm und

klicken auf den Schalter Adressliste . Die Dateiauswahlbox verlassen Sie mit Hilfe der Taste [Abbruch](#) (keine ältere Datenbank einladen!).

Anschließend aktivieren Sie den Befehl **Neuer Datensatz** bzw. **neuer Kunde** (Schalter



). Geben Sie nun alle notwendigen Werte ein und [speichern](#) Sie die neue Datenbank ab.

Achtung - Achten Sie darauf, daß Sie keine noch zu benötigende Datenbank überschreiben.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank Öffnen

Das Öffnen der Datenbank geschieht entweder dadurch, daß Sie gleich bei Starten der Datenbank in der erscheinenden Dateiauswahlbox eine Adressdatei auswählen (Dateierweiterung *.ADR) oder bei geöffneter

Datendatei den Schalter  betätigen. Die Dateiauswahlbox nach Start der Adressliste erscheint nur, wenn die Adressliste leer ist. Haben Sie also eine Adressliste bereits eingeladen und öffnen später noch einmal die Adressliste erscheint die Dateiauswahlbox nicht automatisch.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Speichern

Zum Speichern betätigen Sie nur den Schalter . Dies ist natürlich nur möglich, wenn Sie eine Datenbank [geöffnet](#) oder [neu](#) erzeugt haben. Bei jedem Speichern legt das Programm eine Sicherungskopie (Dateierweiterung *.SIK) an. Die Vorgabe für die Adressdatei ist ADR. Sie können natürlich auch andere Namensweiterungen wählen. Beachten Sie dann aber, daß andere Dateien in der Dateiauswahlbox (beim [Öffnen](#)) nicht angezeigt werden und folglich separat eingegeben werden müssen.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Speichern unter

Zum Speichern betätigen Sie nur den Schalter . Dies ist natürlich nur möglich, wenn Sie eine Datenbank [geöffnet](#) oder [neu](#) erzeugt haben. Bei jedem Speichern legt das Programm eine Sicherungskopie (Dateierweiterung *.SIK) an. Die Vorgabe für die Adresdatei ist ADR. Sie können natürlich auch andere Namensweiterungen wählen. Beachten Sie dann aber, daß andere Dateien in der Dateiauswahlbox (beim [Öffnen](#)) nicht angezeigt werden und folglich separat eingegeben werden müssen.

Die Funktionen **Speichern** und **Speichern unter** sind völlig identisch.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Suchen

In der Datenbank gestattet eine komfortable Suchfunktion das Auffinden jeder Adresse ohne lange Zeit mit Blättern in der Liste zu verbringen. Zunächst müssen Sie jedoch eine Datenbank [einladen](#) oder [neu](#) erstellen. Ist die Adressliste erst einmal aktiv, betätigen Sie den Schalter **Suchen** (erkennbar an der Lupe). Nach Betätigen werden Sie aufgefordert, einen Suchbegriff einzugeben. Das Programm durchsucht dann die komplette Kundendatenbank nach diesem Begriff. Es kann also eine Telefonnummer, PLZ oder sonstiger Wert sein. Ist der Begriff gefunden, wird der dazugehörige Datensatz automatisch angewählt. Sie können nun diesen Datensatz bearbeiten (einfach in die Liste schreiben). Nun ist es durchaus möglich, daß der zu suchende Begriff in mehreren Datensätzen vorkommt. Falls Sie z.B. nach einer Postleitzahl suchen, ist es durchaus wahrscheinlich, zwei Personen aus dem gleichen Ort in der Datenbank gespeichert zu haben. Wenn Sie gerade die zweite Person suchen, wird jedoch immer die erste Fundstelle angesprungen. Nun das macht nichts. Betätigen Sie die Taste **F3** und das Programm sucht ab dem nächsten Datensatz [weiter](#). So können Sie solange **F3** betätigen, bis der gewünschte Datensatz ausgewählt wurde oder alle Datensätze abgesucht sind.

Nach einem Doppelklick auf den Namen in der Namensliste wird der volle Name inklusive Ort und Straße in einer sogenannten Messagebox angezeigt.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Weiter suchen - F3

In der Datenbank gestattet eine komfortable Suchfunktion das Auffinden jeder Adresse ohne lange Zeit mit Blättern in der Kundenliste zu verbringen. Zunächst müssen Sie jedoch eine Datenbank einladen und die Kundenliste aktivieren und mindestens einmal die Funktion Suchen aufgerufen haben. Das Aktivieren der Kundenliste können Sie mit mehreren Schaltern bzw. Befehlen erledigen (). Im Menü Datenbank sind die Befehle Liste anzeigen und Suchen in Kundenliste möglich. Ist die Kundenliste erst einmal aktiv, betätigen Sie den Schalter Suchen (erkennbar an der Lupe). Nach Betätigen werden Sie aufgefordert einen Suchbegriff einzugeben. Das Programm durchsucht dann die komplette Kundendatenbank nach diesem Begriff. Es kann also eine Telefonnummer, PLZ oder sonstiger Wert sein. Wird der Begriff gefunden, wird der dazugehörige Datensatz automatisch ausgewählt. Sie können nun diesen Datensatz bearbeiten. Nun ist es durchaus möglich, daß der zu suchende Begriff in mehreren Datensätzen vorkommt. Falls Sie z.B. nach einer Postleitzahl suchen, ist es durchaus wahrscheinlich, zwei Kunden aus dem gleichen Ort in der Datenbank gespeichert zu haben. Wenn Sie gerade den zweiten suchen, wird jedoch immer die erste Fundstelle angesprungen. Nun das macht nichts. Betätigen Sie die Taste **F3** und das Programm sucht ab dem nächsten Datensatz weiter. So können Sie solange **F3** betätigen, bis der gewünschte Datensatz ausgewählt wurde oder alle Datensätze abgesucht wurden.

Die Kenntnis der Taste **F3** ist deshalb notwendig, da in der Adressliste keine Taste dafür vorgesehen ist, die man anklicken kann.

Nach einem Doppelklick auf den Namen in der Namensliste wird der volle Name inklusive Ort und Straße in einer sogenannten Messagebox angezeigt.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank - Kunde drucken



Sie können aus der Liste heraus oder bei Neuanlegen eines Datensatzes () jederzeit die Datensätze [ausdrucken](#) lassen. Nach Aktivierung des Befehles werden die Daten (des gerade ausgewählten Datensatzes) gedruckt.

ACHTUNG - Drucker einschalten nicht vergessen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank drucken



Die Daten zu [drucken](#), ist sehr einfach. Entweder Sie benutzen das Menü Datenbank/Alle Datensätze drucken oder den Schalter () Datenbank drucken. Anschließend werden alle Personendaten gedruckt.

Es werden alle Personendaten der kompletten Datenbank gedruckt, bei 50 Personen also 50 Blatt.

ACHTUNG - Drucker einschalten nicht vergessen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Datenbank verkürzt drucken



Die Daten verkürzt zu [drucken](#), ist sehr einfach. Zunächst müssen Sie alle Boxen schließen. Gültige Eingaben beenden Sie mit der Taste OK. Dann aktivieren Sie das Menü Datenbank (Tastenkombination ALT B oder einfach mit der Maus anklicken). Nach öffnen des Menüs klicken Sie entweder auf **Alle Datensätze verkürzt drucken** oder betätigen einfach die Taste K.

Nach dem Erscheinen der Druckerbox wählen Sie evtl. ein Schrift aus, stellen vielleicht die Schriftgröße ein oder klicken einfach auf den Druckschalter. Es werden **nicht alle** Personendaten der kompletten Datenbank gedruckt, sondern nur die

Namen
Vornamen

ACHTUNG - Drucker einschalten nicht vergessen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Drucken

Der Befehl Drucken wird in aller Regel durch die Drucktaste () aktiviert. Nach dem Aufruf des Befehles Drucken erscheint zunächst eine Dialogbox, in der Sie diverse Zusatzangaben machen können. So ist es bei störrischen Druckertreibern möglich, die Anzahl der Zeilen auf einer Seite zu begrenzen. Auch die Schriftgröße und andere Schriftattribute sind einstellbar (nicht bei EDV-Schrift). Im Allgemeinen können Sie es bei den Voreinstellungen belassen und die Taste Druck betätigen. Dann erscheint eine weitere Box, in welcher Sie weitere Einstellungen für den Drucker vornehmen können. Auch hier können Sie die Voreinstellungen in der Regel problemlos übernehmen. Erst wenn Sie die Taste OK betätigen, wird der Ausdruck vorgenommen. Die Voreinstellungen für Schriftgröße und Schriftart finden Sie in der [INI-Datei](#). In dem jeweiligen Hilfekontext finden Sie am oberen linken Rand eine Empfehlung, wie der Ausdruck erfolgen soll.

Sollte der Drucker nicht drucken, vergewissern Sie sich, daß der Name Ihres Druckers sowohl in der ersten Druckbox als auch in der zweiten korrekt angegeben ist. Und ganz wichtig - Drucker einschalten nicht vergessen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Abbrechen

Abbrechen oder **Cancel**, wie es auf Englisch heißt, ist die Aufschrift auf eine der häufigsten Tasten. Betätigt man eine solche, so bedeutet dies, daß die laufende Aktion abgebrochen wird. In der Regel wird das entsprechende Fenster oder die [Dialogbox](#) geschlossen. Sämtliche evtl. vorherigen Eingaben oder Änderungen werden verworfen.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Bestätigen

Bestätigen oder **Ok**, wie es auf Englisch heißt, ist die Aufschrift auf eine der häufigsten Tasten. Betätigt man eine solche, so bedeutet dies, daß die laufende Aktion bestätigt wird. In der Regel wird das entsprechende Fenster oder die [Dialogbox](#) geschlossen. Sämtliche evtl. vorherigen Eingaben oder Änderungen werden den aktuellen Daten hinzugefügt.

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#).

Fensterbenutzung

Die Aufgabe dieses Programmes soll es nicht sein, WINDOWS noch einmal zu erklären. Deshalb lediglich in Kurzform das Wichtigste über die Bedienung der Fenster. Ein Fenster ist schnell auf dem Bildschirm, aber wie kriegt man es wieder weg? Nun ganz einfach:

Zuerst wäre da erst einmal die Betätigung der Tasten **ALT F4**, welches das aktuelle Hauptfenster schließt. Fast jedes Fenster unter Windows kann so geschlossen werden, auch wenn keine gesonderte Taste dafür vorhanden ist. Links oben in jedem Fenster befindet sich ein kleines Quadrat mit einem waagerechten hellen Strich drinnen (WINDOWS 3.1/3.11). Auf dieses Quadrat klicken Sie mit der Maus (Mauszeiger draufbewegen und linke Maustaste drücken). Sodann öffnet sich ein kleines Menü, indem sich der Menübefehl "**Schließen**" befindet. Bewegen Sie den Markierungsbalken auf diesen Befehl, drücken die **ENTER**-Taste und das Fenster ist zu. Unter WINDOWS 95 müssen Sie auf das rechts oben am Fenster befindliche kleine Kreuz klicken.

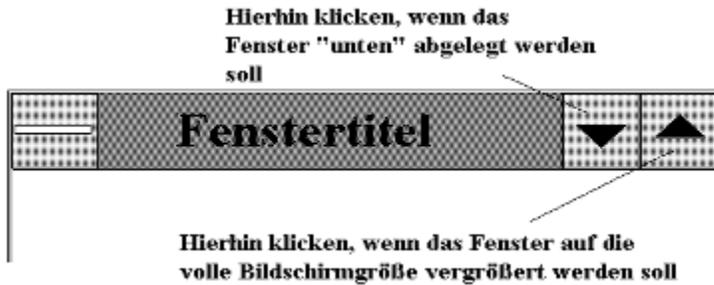
Hinweis:

DOS-Programme im Fenster können meist nicht auf diese Art beendet werden. Dazu müssen Sie das DOS-Programm auf dem für dieses Programm vorgesehenen Weg beenden.

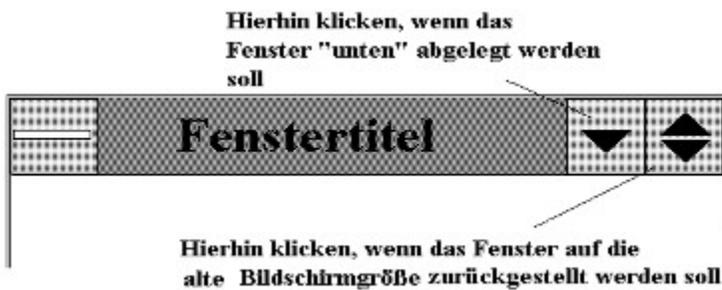


Rechts oben in der Ecke eines Fenster befinden sich meist 2, manchmal 3 Symbole (bei WINDOWS 3.1/3.11 schwarze kleine Dreiecke). Wenn Sie auf eine der Tasten klicken (Mauszeiger drauf bewegen und linke Maustaste drücken) so können Sie:

- (1) Ein Fenster "unten" auf der Arbeitsfläche ablegen
- (2) Ein Fenster auf die volle Bildschirmgröße vergrößern oder auf die alte Größe zurückstellen



Wenn das Fenster unten auf der Arbeitsfläche als Icon erscheint, kann man es natürlich jederzeit in den alten Zustand zurückbeordern. Ein Doppelklick reicht. Klappt das mit dem Doppelklick nicht (Finger noch nicht in Topform?), kann man auch einmal klicken und dann die **ENTER**-Taste betätigen. Wurde ein Fenster auf den vollen Bildschirm vergrößert, so erscheinen statt des nach oben gerichteten Dreiecks nun zwei Dreiecke, eines nach oben und eines nach unten. Klickt man nun auf diesen Button, nimmt das Fenster wieder seine alte Gestalt an.



Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#) oder [Dialogfenster](#).

Fenster nebeneinander stellen

Hat man mehrere Fenster in einem Programm geöffnet und will man den Überblick nicht verlieren, so kann man alle Fenster nebeneinander stellen. Dadurch wird die Größe zwar kleiner aber der Datenaustausch geht leichter vonstatten.

Dies gilt nicht für die Dialogboxen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#) oder [Dialogfenster](#).

Fenster hintereinander stellen

Hat man mehrere Fenster in einem Programm geöffnet und will man den Überblick nicht verlieren, so kann man alle Fenster hintereinander stellen. Dadurch wird die Größe der Fenster fast vollständig erhalten und keines der Fenster deckt ein anderes komplett zu. Man muß nur auf eine hervorstehende Ecke klicken und schon hat man dieses Fenster im Vordergrund und kann dran rumwerkeln.

Dies gilt nicht für die Dialogboxen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#) oder [Dialogfenster](#).

Fenstericone anordnen

Benötigt man vorerst ein Fenster nicht, will es aber noch nicht schließen, kann man es als Icon auf den "Boden" ablegen (siehe [Fensterbenutzung](#)). Legt man mehrere Fenster ab, so sammeln sich die Icons und stehen ungeordnet in der Gegend herum. Durch oben genannten Befehl werden alle Icone übersichtlich angeordnet.

Dies gilt nicht für die Dialogboxen!

Weitere Hilfe finden Sie unter dem [Index](#) oder [Dialogfenster](#).

