

# Das prüfen Banken vor der Baufinanzierung

Promotion



**(Anzeige). Von Bonität bis Verkehrswert - wer eine Immobilie finanzieren will, sollte sich am besten schon vor dem Gespräch mit dem Baufinanzierungsberater mit einigen Fachbegriffen vertraut machen. Die wichtigsten Begriffe für angehende Wohneigentümer erklären wir hier.**



***Beleihungsprüfung, Verkehrswert, Bonität - bei der Baufinanzierung werden angehende Immobilienbesitzer mit vielen Begriffen konfrontiert. Diese Fachbegriffe sollten Häuslebauer in spe kennen.***



***Grundvoraussetzung für die Vergabe eines Baudarlehens ist die Bonität des künftigen Immobilienbesitzers. Dazu muss er ein regelmäßiges monatliches Einkommen sowie ausreichend Eigenkapital nachweisen.***

Dabei gilt die Faustregel: Für eine solide Finanzierung sollten künftige Kreditnehmer mindestens 20 Prozent des Kaufpreises plus Kaufnebenkosten (Notar und Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer, Maklergebühren) gespart haben. „Für unvorhergesehene Ausgaben wie eine neue Waschmaschine oder eine größere Autoreparatur sollten sie außerdem eine Reserve in Höhe von drei Monatsgehältern bilden“, empfiehlt Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer. Eine weitere Voraussetzung ist eine positive

Bonitätsauskunft für den Antragsteller und alle Mitschuldner. Wer Einblick in seine Schufa-Einträge erhalten will, kann die Datenübersicht kostenfrei unter [meineschufa.de](https://meineschufa.de) anfordern.

Anschließend ermittelt die Bausparkasse den Wert der Immobilie. „Die sogenannte Beleihungsprüfung für einen Immobilienkredit erfolgt nicht willkürlich, sondern richtet sich nach bestimmten rechtlichen Vorgaben wie beispielsweise der Beleihungswertermittlungsverordnung“, erklärt Oberländer. „Es sieht unter anderem die Sicherung des Darlehens durch eine Grundschuld vor und macht Vorgaben für die Berechnung des Beleihungswertes.“

Der Beleihungswert gibt den Wert einer Immobilie an. Von ihm hängt ab, welcher Kaufpreis künftig erzielbar ist, etwa bei einem Verkauf der Immobilie. Basis für die Berechnung des Beleihungswertes sind die Beleihungsunterlagen. Dazu gehören der Grundbuchauszug, die Flurkarte, Baupläne des Hauses sowie Einkommensnachweise der Darlehensnehmer.

Bei einem Immobilienkauf muss zudem ein Kaufvertrag vorgelegt werden, bei einer Versteigerung eine Versteigerungsakte. Der Beleihungswert darf den Verkehrs- beziehungsweise Marktwert der Immobilie nicht überschreiten. Oberländer erklärt: „Der Verkehrs- oder Marktwert spiegelt den Preis der Immobilie wider, der zu dem Zeitpunkt zu erzielen wäre, an dem der Wert ermittelt wurde.“