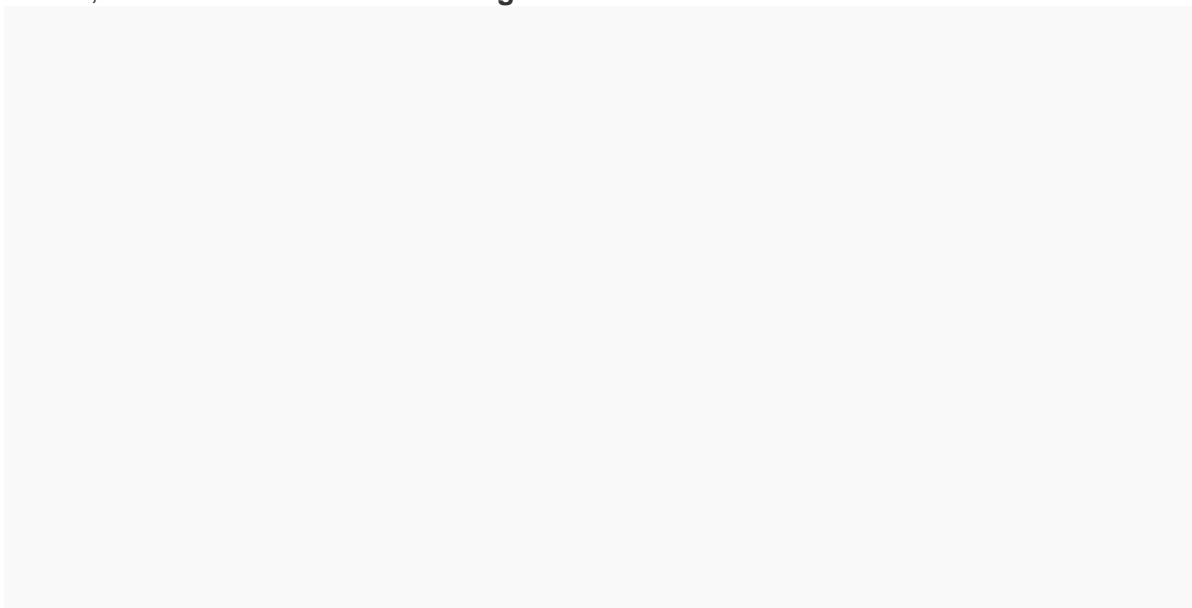


Hypothek aufnehmen – Das müssen Sie wissen!



Ein eigenes Haus mit Garten – für viele Menschen ist das noch immer der klassische Lebenstraum. Eine Möglichkeit – wenn auch bei weitem nicht die einzige – um **diesen Traum finanzieren zu können**, ist die Aufnahme eines Hypothekarkredites. Durch die Abtretung des Grundpfandrechtes vom Eigentümer an die Bank wird das gewährte Darlehen besichert – und der Eigentümer erhält günstigere Zinskonditionen, wie das bei einem „einfachen“ Darlehen der Fall wäre.

Was unter einer Hypothek eigentlich verstanden wird, welche Kriterien beim Abschluss eines Hypothekendarlehens zu beachten sind und welche Banken günstige Hypothekendarlehen anbieten, **erfahren Sie in unserem Ratgeber.**



Was ist eine Hypothek?



Das Wort Hypothek stammt aus dem Griechischen und bedeutet so viel wie Grundpfandrecht. Die **Rechte an einer Immobilie** werden von demjenigen, der das Objekt (Haus, Grundstück, Wohnung etc.) aufnimmt, abgetreten, um dafür andere Leistungen zu erhalten. Diese Leistungen sind in der Regel Geldleistungen. Die Hypothek wird im Bankwesen als Sicherung für Kredite eingesetzt. Die mögliche Höhe der Hypothek wird dabei vom Wert des Objektes bestimmt.

Eine Hypothek **gilt als Grundpfandrecht**. Löst der Schuldner seinen Kredit also nicht ein, kann der Gläubiger die Forderungen aus einer Zwangsversteigerung der Immobilie befriedigen. Die Hypothek ist jedoch immer an eine finanzielle Forderung, z.B. eine Immobilienfinanzierung, gebunden. Die Hypothek wird als gesetzlicher Grundtyp der Immobiliensicherheit bezeichnet. Die rechtlichen Grundlagen zur Hypothek sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) festgeschrieben.

Wird eine Hypothek immer in das Grundbuch eingetragen?

Ja, Hypotheken werden immer in das Grundbuch eingetragen. Dadurch sichert sich **der Gläubiger das Recht an der besicherten Immobilie**.

Bleibt die Hypothek erhalten, wenn ich das Darlehen zurückzahle?



Das Aufnehmen einer Hypothek ist also meist mit der Aufnahme eines Darlehens verbunden – dies ist allerdings nicht zwingend erforderlich. Auch persönliche Forderungen aus Verträgen können durch Hypotheken abgesichert werden. Beahlt der Schuldner Stück für Stück seine finanziellen Verpflichtungen, **reduziert sich dadurch auch die anfänglich vereinbarte Hypothek**. Die Hypothek schrumpft parallel zur Begleichung der Schulden. Ist die Forderung getilgt, bleibt die Hypothek so lange im Grundbuch eingetragen, bis von der Bank eine „löschfähige Quittung“ ausgestellt wurde. Ist die Schuld komplett getilgt, fällt die Hypothek zurück an den Eigentümer. Die Hypothek wird dann zur offenen Eigentümergrundschuld.

Was passiert, wenn die Forderung nicht getilgt wird?

Wird die mit der Hypothek abgesicherte Forderung nicht getilgt, dann **steht dem Eigentümer die Zwangsvollstreckung seines Grundstücks durch den Gläubiger** bevor. Durch Zahlungen an den Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung verhindert werden.



Können mehrere Hypotheken auf ein Grundstück aufgenommen werden? Und was passiert dann bei Zahlungsverzug?

Ja, es können durchaus mehrere Hypotheken auf einem Grundstück lasten. Werden die Forderungen nicht erfüllt und lasten mehrere Hypotheken auf der Immobilie, gibt es einen festen Rang, nach dem die Hypothekengläubiger befriedigt werden.

Muss ich eine Hypothek aufnehmen, wenn ich ein Darlehen erhalten möchte?



Nicht unbedingt. Das hängt zum einen **von der Höhe des Darlehens und dem vorhandenen Eigenkapital** und von eventuellen weiteren Sicherheiten ab. Wer „nur“ einen Kredit von etwa 50.000 Euro benötigt, kann auch andere Sicherheiten stellen, z.B. einen Bürgen.

Welche Arten von Hypotheken gibt es?

Im Bankwesen werden unterschiedliche Hypotheken unterschieden. Die diversen Hypothekarmodelle hängen vom finanziellen Spielraum, der Risikobereitschaft und der individuellen Lage ab. Grundsätzlich wird für den Immobilienkredit eine sogenannte Tilgungshypothek aufgenommen. Des Weiteren gibt es beispielsweise Festhypotheken und variable Hypotheken. Beim Hypothekendarlehen **wird eine Hypothek von maximal 60-70 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie gewährt**. Ist dies nicht ausreichend, kann eine zweite Hypothek aufgenommen werden.

Was kostet ein Hypothekendarlehen?



Für die Tilgungshypothek werden bereits zu Beginn des Vertrages **ein jährlicher Zinssatz und eine jährliche Tilgungsrate vereinbart**. Hypothekenzinsen sind in der Regel deutlich niedriger als Zinsen für einen normalen Ratenkredit, da der Kredit ja bereits durch die Immobilie besichert wurde. Im Vergleich zum Bauspardarlehen fallen bei einem Hypothekendarlehen auch außerordentliche Kosten an, wie z.B. für die notarielle Beglaubigung des Hypothekarvertrages.

Die Kosten für eine Hypothek bzw. ein Hypothekendarlehen setzen sich aus folgenden Posten zusammen:

- Disagio, also das „Abgeld“ (Eigentümer erhält weniger Geld, als im Grundbuch eingetragen wird),
- Zinsen (je niedriger der Disagio, umso höher die Zinsen),
- Bereitstellungszinsen (werden für bereitgestellte, aber noch nicht ausbezahlte Darlehen berechnet),
- Bearbeitungsgebühren der Bank,
- Kosten für Gutachten für den Wert des finanzierten Objektes,

- Kosten für notarielle Beglaubigung des Hypothekarvertrages
- Kosten für die Grundbucheintragung
- Eintragung Pfandrecht

Wie finde ich günstige Bedingungen für einen Hypothekarkredit?



Hier hilft nur vergleichen, vergleichen, vergleichen! In einer [Niedrigzinsphase](#) wie derzeit (Stand 06/2015) gibt es natürlich **deutlich günstigere Zinsen** zu erhaschen. Doch egal wie die gesamtwirtschaftliche Lage aktuell aussieht, ein Vergleich diverser Angebote ist stets empfehlenswert. Bei Darlehenssummen von 100.000 Euro und mehr kann selbst eine Zahl hinter dem Komma einen großen Unterschied bei der späteren monatlichen Belastung bedeuten.

Welche Vor- und Nachteile hat ein Hypothekarkredit gegenüber anderen Finanzierungsformen?

Vorteile:

- niedrige Zinsen wegen **grundbücherlicher Sicherung**
- variable oder feste Verzinsung möglich
- vorzeitige Sonderzahlungen in der Regel möglich

Nachteile:

- zusätzliche Kosten durch Eintragung ins Grundbuch

Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?



Auf jeden Fall sollte **Eigenkapital vorhanden sein, mindestens 20, am besten bis zu 40 Prozent**. Der Kauf einer Immobilie ohne Eigenkapital ist nur bei äußerst hohen Gehältern sinnvoll. Zusätzlich hängen die Kosten für eine Immobilie auch von dem aktuellen Zinsniveau, also den Hypothekarzinsen ab. Derzeit befinden wir uns in einer Niedrigzinsphase und die Zinsen sind im Keller – das Interesse an einer eigenen Immobilie steigt. Derzeit gibt es Kredite mit einer zehnjährigen Laufzeit für unter 2,5 % – ein äußerst gutes Angebot. Allerdings sollte eine solch weitläufige Entscheidung natürlich nicht nur vom Zinsniveau abhängen. Wer allerdings mit dem Gedanken spielte, Immobilien zu kaufen, sollte jetzt zuschlagen.

Wie viel Geld muss ich monatlich zur Verfügung haben, damit die Hypothek bezahlt werden kann?

Experten raten, nicht mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Belastung aus Zins und Tilgung auszugeben, damit die Hypothek bezahlt werden kann. Eine längere Zinsbindung kann eine teure Anschlussfinanzierung verringern.

Welche Risiken sind mit einer Hypothek verbunden?

Der Hypothekarkredit ist sicherlich die beliebteste Art der Immobilienfinanzierung. Damit Sie auch trotz Hypothek nachts ruhig schlafen können, sollten Sie folgende Punkte beachten:

- Der **Eigenkapitalanteil** sollte mindestens **20-30 %** betragen. Der Hypothekarkredit sollte nicht mehr als höchstens 70 Prozent des Immobilienwertes ausmachen, damit die Hypothek bei einem Wertverlust weiter bedient werden kann.
- Vertragsabschluss in Niedrigzinsphase = lange Zinsbindung
- Die anfängliche Tilgungsleistung sollte nicht zu niedrig sein, damit sich die Eigenheimfinanzierung nicht über 30 oder gar 40 Jahre hinstreckt. Idealerweise ist das Haus spätestens dann abbezahlt, wenn die Eigentümer in den Ruhestand gehen.

- Achten Sie auf die Nebenkosten in Zusammenhang mit der Baufinanzierung (Schätzkosten, Bereitstellungszinsen etc.).

WICHTIG:

Vor dem Abschluß eines Hypothekarkredites unbedingt mehrere unverbindliche Angebote von verschiedenen Kreditinstituten einholen bzw. einholen lassen. Jede Bank hat andere interne Kriterien, wie sie den Kreditnehmer bewertet, was wieder sehr große Auswirkungen auf den angebotenen Zinssatz hat. Ein Vergleich lohnt sich definitiv