

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mehr Kredit zugesagt als ausgezahlt: Die Nettoauszahlung mit dem Kaufbedarf abgleichen

Wie erkenne ich eine Finanzierungslücke, wenn Kreditbetrag und tatsächlich verfügbarer Auszahlungsbetrag auseinanderliegen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In der Finanzierungsübersicht steht ein Darlehensbetrag, der den geplanten Bedarf scheinbar deckt. Entscheidend für deine nächste Zahlung ist jedoch, welcher Betrag tatsächlich an welchen Empfänger fließen soll. Diese redaktionelle Arbeitshilfe ersetzt keine Vertragsprüfung. Sie zeigt, wie du einen Unterschied sichtbar machst, bevor du denselben Euro gleichzeitig für Kaufpreis und weitere Kosten einsetzt.

Jede Zahl nach ihrer Funktion benennen

Schreibe aus dem konkreten Angebot getrennt heraus: vereinbarter Kreditbetrag, vorgesehene Auszahlungen, einbehaltene beziehungsweise unmittelbar anders verwendete Beträge und zusätzliche Zahlungen aus eigenen Mitteln. Unterstelle keinen bestimmten Grund für eine Differenz. Frage nach, welche Position dahintersteht und ob sie bereits anderswo in deiner Gesamtrechnung enthalten ist.

Eine Übersicht, die nur „Finanzierung 250.000 Euro“ nennt, ist dafür zu grob. Ein Teil kann im angenommenen Zahlungsablauf an einen anderen Empfänger gehen. Ob das im wirklichen Vertrag vorgesehen und rechtlich zulässig ist, wird an den Unterlagen geklärt, nicht aus dem Beispiel abgeleitet.

Der fiktive Fall

Ein Haushalt soll laut Beispielvertrag 250.000 Euro zurückzahlen. Die vorliegende Auszahlungsaufstellung nennt 246.000 Euro für die vorgesehene Kaufzahlung und 4.000 Euro für eine gesondert benannte Position. Für den Kauf fehlen im eigenen Plan genau diese 4.000 Euro, wenn dort die vollen 250.000 Euro als Kaufpreisdeckung eingetragen wurden.

Die Zahl ist kein behaupteter marktüblicher Abzug. Sie illustriert nur die Annahmen dieses Falls. Der Haushalt lässt sich erklären, warum die 4.000 Euro so verwendet werden, ob weitere eigene Zahlungen entstehen und welche Gesamtrückzahlung mit dem Angebot verbunden ist.

Geldfluss und Kostenliste miteinander verbinden

Markiere auf der Verwendungsseite, welche Position bereits unmittelbar aus dem Kredit bedient wird. Sie darf in der Bedarfsliste weiterhin sichtbar sein, aber nicht nochmals als ungedeckter Bedarf zählen. Umgekehrt darf die Finanzierung nicht mit dem Bruttobetrag angesetzt werden, wenn für die betreffende Verwendung weniger ankommt.

Eine einfache Kontrollfrage hilft: Stimmen alle vorgesehenen Mittelzuflüsse und alle Verwendungen insgesamt überein? Bleibt ein Rest, wird er als freie Reserve oder als ungeklärte Differenz benannt. Er verschwindet nicht in einer pauschalen Zeile „Nebenkosten“.

Mit dem passenden Dokument entscheiden

Bitte um eine eindeutige, zum aktuellen Angebot gehörende Auszahlungsaufstellung. Ändert sich der Betrag, werden Bedarf und Reserve erneut geprüft. Eine insgesamt leistbare Rate beantwortet diese einmalige Deckungsfrage nicht. Erst wenn Betrag, Empfänger und Zeitpunkt zusammenpassen, ist der Zahlungsplan für den angenommenen Erwerb vollständig erklärt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vereinbarter Kreditbetrag

Trag den Betrag ein, den du laut Vertrag zurückzahlen musst.

02 / Auszahlung für den Kauf

Trag ein, welcher Betrag laut Auszahlungsaufstellung tatsächlich für den Kaufpreis fließt.

03 / Anders verwendete Beträge

Liste Beträge auf, die einbehalten oder an andere Empfänger gezahlt werden, mit Grund laut Bank.

04 / Eigene Zusatzzahlungen

Trag ein, was du zusätzlich aus eigenen Mitteln zahlen musst.

05 / Gesamter Bedarf

Trag Kaufpreis und alle weiteren Kosten ein, ohne Positionen doppelt zu zählen.

06 / Differenz oder Reserve

Rechne alle Zuflüsse minus alle Verwendungen und trag den Rest als Reserve oder offene Differenz ein.

07 / Aktuelle Aufstellung

Trag Datum und Fassung der Auszahlungsaufstellung ein, auf die sich deine Rechnung stützt.

08 / Nächster Schritt

Welche Differenz klärst du bis wann mit wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0002-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.