

Mark Schmidt-Medvedev

Die Immobilie in der Schuldnerberatung

Ein Ratgeber für Fachkräfte in der Verbraucher-,
Schuldner- und Insolvenzberatung



Bundesarbeitsgemeinschaft
Schuldnerberatung e.V.

Die Immobilie in der Schuldnerberatung

Ein Ratgeber für Fachkräfte in der
Verbraucher-, Schuldner- und Insolvenzberatung

Autor:

Mark Schmidt-Medvedev

Bankkaufmann, Diplom-Sozialpädagoge (FH), Soziale Arbeit (Master of Art)

Impressum

Herausgeber und Verlag:

Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung e. V. (BAG-SB)
Markgrafendamm 24 (Haus SFm)
10245 Berlin
www.bag-sb.de

Druckproduktion:

SteffenMedia GmbH
Friedland in Mecklenburg

ISBN:

978-3-9820576-1-3

Auflage:

1. Auflage 2020, Druck: 1.000 Exemplare, Digital: unbegrenzt abrufbar unter www.bag-sb.de

Inhalt:

Für die Inhalte des Ratgebers sind die Autorinnen und Autoren verantwortlich, sie spiegeln nicht unbedingt die Meinung der BAG-SB bzw. der Redaktion wider. Inhaltliche Anmerkungen oder Rückfragen richten Sie daher bitte direkt an die Autorinnen und Autoren, zu denen der Herausgeber gern den Kontakt herstellt.

Vervielfältigung:

Der Ratgeber darf unter deutlicher Nennung der Quelle und des Herausgebers kostenfrei genutzt und für Schulungszwecke vervielfältigt und veröffentlicht werden. Eine Veröffentlichung in anderen Printmedien und der Nachdruck einzelner Auszüge oder Inhalte bedarf der Genehmigung der BAG-SB.

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Hinweise zur Nutzung dieses Ratgebers



Kernaussagen

Zentrale Hinweise erkennen Sie an dem Zeigefinger-Symbol. Dabei kann es sich sowohl um besondere Tipps für die Beratung wie auch um gefährliche Fehlerquellen handeln.



Fallbeispiele

Dieses Symbol markiert Fallbeispiele. Die Lösungen finden sich direkt anschließend im Text.



Rechtsgrundlagen

Mit diesem Symbol sind besondere rechtliche Vorschriften oder Gerichtsentscheidungen gekennzeichnet.



QR-Codes

Mit den QR-Codes gelangen Sie direkt zu einem weiterführenden Dokument im Internet. In der Regel handelt es sich um Websites, die nicht von der BAG-SB gepflegt werden. Darum Vorsicht: Verändert der Inhaber der Webseite den Link, ist auch der QR-Code nicht mehr gültig. Bitte nutzen Sie im Zweifel den zusätzlich angegebenen Link und die Suchfunktion des Anbieters.

Die BAG-SB versucht, eine vorurteilsfreie und geschlechtergerechte Sprache zu nutzen, um einen Meinungs- und Fachaustausch zu fördern, der sachlich und nicht diskriminierend ist. Aus Gründen des leichten – weil abwechslungsreicheren – Lesens verwenden wir im Ratgeber verschiedene Formen des Genders. Gemeint sind in jedem Fall immer alle Geschlechter, auch soweit nur die weibliche oder nur die männliche Form erwähnt ist.

Einleitung	8
------------------	---

I. Damit fängt alles an:

Die Finanzierung einer Immobilie	12
A. Kreditvertrag	12
1. Formen der Finanzierung	12
2. Beleihungswert und Beleihungsgrenzen	13
3. Das Annuitätendarlehen	14
4. Vertragsunterlagen und Versicherung(en)	17
B. Grundschuldbestellung	18
1. Grundschuldbestellungsurkunde	20
2. Das Grundbuch	22
C. Zweckerklärung	31

II. Die Finanzierung scheidert:

Erhalt – Verkauf –Zwangsversteigerung	32
A. Erhalt der Immobilie	32
1. Kontakt zur Bank	32
2. Kontakt zur Behörde	36
3. Sonderfälle	37
B. Verkauf der Immobilie	39
C. Zwangsversteigerung der Immobilie	40
1. Voraussetzungen und Grundlagen	40
2. Versteigerungstermin	45
a. erster Abschnitt	45
b. zweiter Abschnitt	49
c. dritter Abschnitt	51
3. Verteilungsverfahren	53
4. Sonderfälle in der Immobilien-Zwangsvollstreckung:	54

III. Wenn nichts mehr geht:

Mit der Immobilie in die InSO	57
A. Pro und Contra	57
B. Eröffnung des Verfahrens und Sicherungsmaßnahmen	60
1. Anordnung der Insolvenzverwaltung	60
2. Verfügungsverbot und Untersagung der Einzelvollstreckung	62
3. Freihändiger Verkauf	62
4. Zwangsversteigerung	64
C. Sonderfälle:	66
1. Freigabe der Immobilie durch die/den Insolvenzverwalter/-in	66
2. Aufgabe des Eigentums durch den/die Schuldner/-in	68

Fokusthemen

Festsetzung des Verkehrswertes:	
Warum sich eine Überprüfung aus Schuldnersicht lohnt	70
Die Wohnimmobilienkredit-Richtlinie	78
Wann lohnt sich der Widerruf eines Immobilienkredites?	79
Wann und wie darf eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet werden?	87
Zwangsversteigerungsverfahren:	
Mythen, Irrtümer und Halbwahrheiten	91

Checklisten

Baufinanzierung und Gebühren	94
Ende einer Baufinanzierung OHNE Vorfälligkeitsentschädigung:	95
Erstgespräch mit Immobilie	97

Anhänge

Berechnungsbeispiele	99
Beispielschreiben an Gläubiger	100
Interessante Links zum Thema	101
Wichtige Urteile und Gesetze	102
Literaturtipps	103

Einleitung

8

In den sozialen Schuldner- und Insolvenzberatungsstellen tauchen Immobilien als Vermögensgegenstand einerseits und als Schuldenursache andererseits immer häufiger auf. Dabei ist es egal, ob es sich um eine sogenannte Schrottimobilie, das aktuell selbstgenutzte Haus oder eine fremdvermietete Eigentumswohnung handelt: So oder so sind Immobilien „extrem zeitintensiv“ in der Beratung. „Natürlich sind Fälle mit Immobilien wesentlich komplexer und arbeitsintensiver als andere Fälle“, bestätigt beispielsweise Andreas Dawo von der Kooperation Bauschuldnerberatung in NRW. Sein Team bei der Bauschuldnerberatung hat sich seit vielen Jahren auf Ratsuchende mit Immobilien spezialisiert und schafft es in vielen Fällen, die Immobilie für die Besitzer*innen zu retten. Auf dem Weg dahin führen sie zahlreiche Gespräche mit Kreditinstituten, Familienangehörigen, weiteren Gläubigern, Zwangsverwaltern, Gerichtsvollziehern und Maklern. Sie nehmen sich viel Zeit.

Auch in der Beratungsstelle VfK Procasa e.V. in Sulingen, die sich ebenfalls auf Immobilienschuldnerinnen und -schuldner spezialisiert hat, macht Christa Lobner die Erfahrung, dass Ratsuchende mit Immobilienbesitz langfristig und vor allem emotional begleitet werden müssen. „Wenn der Erhalt der Immobilie das oberste Ziel sein soll, müssen die Ratsuchenden tief in sich gehen. Priorität hat dann, dass alle anderen Wünsche diesem Ziel untergeordnet werden, sonst kann die Rettung nicht gelingen.“ Doch selbst bei sehr zielstrebigem Versuchen kann es sein, dass der Erhalt der Immobilie nicht gelingt: weil die Erbengemeinschaft zerstritten ist, die Untermieterin nicht zahlt oder die Bausubstanz hohe (Zusatz-)Investitionen fordert. In diesen Fällen ist Fingerspitzengefühl und eine gute begleitende Sozialarbeit gefragt, die sich nicht nur durch rechtliche Kenntnisse, sondern auch durch beratungsmethodische Kompetenz und Erfahrung auszeichnet.

Wenn auch Sie zukünftig Ratsuchende mit Immobilien(schulden) beraten möchten, sollten Sie sich für Ihre Beratungsgespräche auf wesentlich intensivere Beratungsprozesse einstellen. Haftungsrisiken für die Beratungsstellen müssen im Vorfeld geklärt und ggfs. abgesichert werden. Viele Kommunen haben Eigenheimbesitzer von der kostenfreien Beratung ausdrücklich ausgenommen. Anhand eines konkreten Beispielfalls hilft Ihnen dieser Ratgeber bei der Vorbereitung. Die verschiedenen Stationen eines Beratungsprozesses werden von der Kreditvergabe bis zur Insolvenzeröffnung nachgezeichnet und an konkreten Zahlen illustriert. Mit den sehr praxisorientierten Videos „Methodisches Arbeiten in der Beratung“ der Hochschule Luzern, die wir auf der Linkliste am Ende dieses Ratgebers aufgeführt haben, können Sie sich zudem das grundle-

gende methodische Rüstzeug für schwierige Beratungsgespräche in Erinnerung rufen. Die eher betriebswirtschaftlichen Kompetenzen und rechtlichen Grundlagen vermittelt der Hauptteil dieses Ratgebers ausführlich.

Unser Autor Mark Schmidt-Medvedev, Diplom-Sozialpädagoge und Lehrbeauftragter an zahlreichen Hochschulen, hat früher selbst in der Immobilienkreditabteilung einer Sparkasse gearbeitet. Andreas Dawo war Vorstand einer Sparkasse und für das komplette Kundenkreditgeschäft verantwortlich. Auch wenn in der Szene der sozialen Schuldnerberatung (ehemalige) Bankmitarbeiter manchmal umstritten sind und durchaus mit Argwohn beäugt werden, beweisen sie in ihrer Beratungsarbeit, dass ein gewisses „Insiderwissen“ gerade bei Ratsuchenden mit Immobilien entscheidende Vorteile mit sich bringt und als klarer Pluspunkt in Verhandlungen gewertet werden kann. Unser Autor weiß aus eigener Erfahrung, wie Banken und Sparkassen intern ticken, was geht und was nicht geht, und wovor die kreditgebenden Institute „Angst“ haben und widmet sich dementsprechend im erste Kapitel auch ausführlich den Finanzierungsmöglichkeiten und der Kreditvergabepaxis. Denn egal, ob in Rückzahlungsverhandlungen, bei Umschuldungswünschen oder beliebigen Immobilien: Nur, wer die Spielräume der kreditgebenden Institute kennt, weiß, worauf es bei Verhandlungen ankommt.

Ebenso entscheidend kann es allerdings sein, dass viele Ratsuchende, wenn Sie zu Ihnen in die Beratungsstellen kommen, selbst schon versucht haben, eigene Lösungen zu finden oder mit der kreditgebenden Bank zu sprechen. Sei es die Untervermietung einzelner Zimmer oder Bereiche, der (Teil-)Verkauf einzelner Gebäudeabschnitte oder die Erstattung von früheren Sondertilgungsleistungen durch die Bank: Die Regulierungs- und Lösungsmöglichkeiten sind bei Ratsuchenden mit Immobilien besonders individuell und zahlreich, weil eben nicht nur Zahlungsverpflichtungen, sondern meist auch ein reeller Wert der Immobilie vorhanden ist, über den verhandelt werden kann.

Oft kommen die Ratsuchenden enttäuscht bei Ihnen an, weil ihre eigenen Bemühungen fruchtlos waren oder sie von den Gläubigern nicht ernst genommen wurden. Viele Ratsuchende werden zudem erst viel zu spät zu Ihnen kommen, da sie sich selbst nicht als „Schuldnerinnen und Schuldner“, sehen. Mit dem Kurzarbeitergeld oder den pandemiebedingten Einkommenseinbußen erleben in diesen Tagen viele Menschen, was ein typisches „ungeplantes Lebensereignis“ ist, das die Überschuldungsstatistik seit Jahren als Hauptauslöser einer Überschuldung ausmacht. Folglich werden Sie in Ihrer Beratungsstelle vielleicht auch Ratsuchende vor sich haben, die ein ganz neues Klientel darstellen. Und natürlich ist eine gut gepflegte Eigentumswohnung in einem hippen Stadtteil einer

überlaufenen Großstadt eine ganz andere Immobilie als ein riesiger alter Bauernhof neben einer Autobahn im ländlichen Bereich. Unterschiede tun sich auch bei den Verhandlungspartner_innen auf. So wollen Groß- und Hypothekenbanken beispielsweise oftmals eher abwickeln oder abgelöst werden als zu sanieren. Doch egal, wer in der Beratung mit welcher Vorgeschichte vor Ihnen sitzt: In diesem Ratgeber werden Sie zahlreiche Argumentationshilfen finden, mit denen Sie die Ratsuchenden in der für sie schwierigen Zeit unterstützen können. Mit einem Zeigefinger gekennzeichnet sind dabei die wichtigsten Fakten, die jede Beratungskraft zum Thema Immobilienschulden kennen sollte.

Besonders wichtig war uns, mit diesem Ratgeber die Soziale Schuldnerberatung anzusprechen. Also die Beratungskräfte, denen es nicht allein um die Vermittlung von (zwangsvollstreckungsrechtlichem) Fachwissen geht, sondern die auch die sozialen Bezüge und die emotionalen Aspekte in ihre Beratungsarbeit einbeziehen möchten. Natürlich sehen viele Ratsuchende selbst, wenn sie nicht mehr in der Lage sind, die Kreditraten rechtzeitig zurückzuzahlen. Natürlich haben auch die Ratsuchenden gute Argumente, mit denen sie bei den Banken oder Sparkassen in die Verhandlungen gehen. Doch heißt das noch lange nicht, dass sie deshalb auch in der Lage sind, emotional zu verarbeiten, wofür sie bei einer Immobilie meist so lange gearbeitet und gespart haben. Oder ihrer Familie mitzuteilen, dass alle Anstrengungen nicht ausreichen, trotz Zusatzschichten oder Wochenendarbeit.

Eine ganz entscheidende Aufgabe für Sie als Beratungskräfte ist deshalb die eingangs erwähnte emotionale Unterstützung. Eine Immobilie ist nicht selten mit langjährigen Familiengeschichten verbunden: In dem Haus wurde schon die Oma geboren. Im Garten hat der Sohn die ersten Schritte gemacht. Die Terrasse, bei deren Bau die Tante mitgeholfen hat. Aber ganz genauso können natürliche negative Erinnerungen den Blick auf die Immobilie dominieren: Die gescheiterte Ehe, zu deren Beginn das Eigenheim angeschafft wurde. Der Jobverlust, mit dessen Einkommenseinbußen die Ratenzahlung für die große Wohnung unmöglich wurde. Die Geschwister, die keinen Wert auf die Instandhaltung des Elternhauses legen. All diese Geschichten bringen Immobilienbesitzer*innen mit zu Ihnen in die Beratungsstelle und all diese Gefühle gilt es im Beratungsprozess in konstruktive Energie umzusteuern. Wie heißt es so treffend in unseren Grundsätzen guter Schuldnerberatung? „Eine Beratung braucht Zeit: für Gespräche und für Verhandlungen und Veränderungen.“

Im zweiten Kapitel beschäftigen wir uns mit gescheiterten Finanzierungsmodellen und den drei Optionen: Erhalt – Verkauf – Zwangsversteigerung. Wer Personen berät, deren Haus oder Wohnung eine Zwangsversteigerung droht, der sollte

sich auf jeden Fall einmal zum Amtsgericht begeben und einer Versteigerung beiwohnen. Es wird sonst schwer, die Ratsuchenden auf den Prozess vorzubereiten, wenn man die Situation im Gerichtssaal, die unterschiedlichen juristischen Bedingungen, die Stimmungen, die Atmosphäre, die Verfahrensbeteiligten und die Bietinteressent*innen nie selbst erlebt hat. (Gleiches gilt selbstverständlich auch für ein Kreditgespräch bei der Bank!)

Schließlich wirft der Autor im dritten Kapitel einen Blick auf die Möglichkeiten, mit einer Immobilie in die Insolvenz zu gehen, „wenn nichts mehr geht“. Gerade, wer noch nie einen Schuldenbereinigungsplan gemacht hat oder noch nie die Vertretung im Verfahren übernommen hat, wird die Pro-und-Contra-Liste gut für die Entscheidungsfindung einsetzen können. In den ergänzenden Fokusthemen erklären Ihnen weitere Autorinnen und Autoren schließlich, welche Änderungen mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2016 einhergingen, warum es sich lohnt, einen Blick auf die Verkehrswertberechnung zu werfen oder wie der Widerruf eines Kreditvertrags gelingt.

Worauf wir in dem Ratgeber nicht eingehen, sind Mietschulden oder die staatlichen Hilfsangebote, die es vielerorts für Mieterinnen und Mieter gibt. Für diese Ratsuchenden sei an dieser Stelle auf die Fachstellen für Wohnungsnotfälle und Sozialämter in den Kommunen verwiesen und deren umfassende Möglichkeiten, Zahlungsrückstände bei offenen Mietzahlungen zu übernehmen.

In jedem Fall hoffen wir, mit diesem Ratgeber allen Beratungskräften, die sich inhaltlich bisher nicht an das Thema Immobilien „herangetraut“ haben, das zentrale Grundwissen für die Beratung an die Hand geben zu können. So können Sie alle trotz der Komplexität gut begründete Szenarien mit den Ratsuchenden entwerfen selbst wenn diese dann später mit einer spezialisierten Beratungsstelle, Verbraucherberatung oder Anwaltskanzlei gemeinsam umgesetzt werden.

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!

Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung e. V. (BAG-SB)

I. Damit fängt alles an: Die Finanzierung einer Immobilie

Damit es bei der Beratung von überschuldeten Menschen mit Immobilien zu einer nachhaltigen und rechtssicheren Situationseinschätzung kommen kann, bedarf es aufseiten der Beratungskraft grundsätzlicher Kenntnisse im Bereich der Immobilienfinanzierung.

12

A. Kreditvertrag

Bevor ein Kreditvertrag zur Finanzierung einer Immobilie zwischen kreditgebendem Institut und Kunden geschlossen werden kann, müssen im Rahmen der Antragstellung einige grundsätzliche Eigenschaften der Finanzierung geklärt werden. Richtungsweisend ist bei einem Kreditantrag sicherlich der Kaufpreis der Immobilie. Aber auch die konkreten Vertragsbedingungen des kreditgebenden Instituts und die Voraussetzungen für unterschiedliche Vertragstypen müssen vom Kunden mit bedacht werden. Die jeweils getroffenen Regelungen sind in dem jeweiligen Kreditvertrag festgehalten. Von ihnen hängen auch die (frühzeitigen) Handlungsmöglichkeiten der Fachkräfte in den Schuldnerberatungsstellen ab.

1. Formen der Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie kann auf unterschiedlichste Art und Weise erfolgen. Aufgrund der hohen Anschaffungskosten für ein Haus oder eine Wohnung wird in der Regel Fremdkapital benötigt, wodurch es zu entsprechenden Vertragsverhältnissen mit Kreditinstituten und Versicherungen kommt.

Im Allgemeinen wird dabei von Krediten oder Darlehen gesprochen, die sich jedoch aufgrund der gewählten Vereinbarungen stark unterscheiden können. Dies sind die gebräuchlichsten Darlehensformen (in alphabetischer Reihenfolge):

- **Bauspardarlehen**

Aufgrund eines vorhandenen Bausparvertrages wird der Darlehensanteil zu einem günstigen Zinssatz finanziert.

· **Festzinsdarlehen**

Der Darlehenszins ist für einen Zeitraum von fünf bis 20 Jahren festgeschrieben. Eine Kündigung von beiden Seiten – vor allem für das finanzierende Institut – ist grundsätzlich ausgeschlossen.

· **Forwarddarlehen**

Vor Ablauf der Zinsfestschreibung wird schon ein Anschlussvertrag mit einem festen Zinssatz abgeschlossen.

· **Realkredit**

Der Klassiker unter den Darlehensarten: Ein günstiger Immobilienfinanzierungskredit bis zur Beleihungsgrenze von 60 Prozent.

· **Resevedarlehen**

Vereinbarte und geleistete Sondertilgungen können wieder ausgezahlt werden.

· **Versicherungshypothek**

Das Darlehen wird während der Laufzeit nicht getilgt, sondern es werden nur Zinsen gezahlt. Die Ablösung erfolgt durch eine parallel zu besparende Lebensversicherung.

· **Vollfinanzierung**

Die gesamten Erwerbungskosten – inkl. Anschaffungskosten – werden finanziert

· **Volltilgerdarlehen**

Der Tilgungssatz sowie Sondertilgungen sind so berechnet, dass das Darlehen bis zum Ablauf der Zinsfestschreibung zurückgezahlt ist.

Auch wenn die Finanzierung einer Immobilie vollständig durch eine dieser Formen erfolgen kann, haben sich in der jüngeren Vergangenheit diverse Mischformen ergeben. Im Mittelpunkt stehen dabei mehr Sicherheit und Flexibilität. Inwieweit schon die Form der Finanzierung Auswirkungen auf die „Rettung“ einer Immobilie im Krisenfall hat, wird im 2. Kapitel näher beleuchtet.

2. Beleihungswert und Beleihungsgrenzen

Bezieht sich der gestellte Kreditantrag auf die Finanzierung einer Immobilie, wird das finanzierende Institut neben der Prüfung der Bonität auch zur Abklärung der langfristig gesicherten Kredithöhe eine Beleihungswertermittlung durchführen. Die Ermittlung kann dabei auf zwei Wegen erfolgen: Entweder orientiert sich die finanzierende Stelle an der Summe aus Boden- und Bauwert

bzw. an dem Quadratmeterpreis für ausstattungs- und lageähnliche Eigentumswohnungen oder sie geht direkt vom vorliegenden Kaufpreis bzw. den Herstellungskosten aus.



Sollten belastende Aspekte im Grundbuch (z. B. ein Wohnrecht oder ein Nießbrauchrecht) vorhanden sein, werden diese in monetärer Weise berechnet und vom Immobilienwert abgezogen.

In allen Fällen wird zusätzlich ein Sicherheitsabschlag von zehn bis 20 Prozent abgezogen. Mit diesem Abschlag sichert sich das kreditgebende Institut in erster Instanz gegen eventuelle Ausfälle ab.

Ausgehend von diesem Beleihungswert ermittelt das kreditgebende Institut dann die Beleihungsgrenze. Viele Banken und Sparkassen setzen die Beleihungsgrenze bei 60 Prozent an, da sie bis zu diesem Wert ein geringes Risiko für das bewilligte Darlehen – einen Realkredit – sehen und die rechtlichen Voraussetzungen hier enger sind. Sofern eine ausreichende Bonität vorliegt, vergeben manche Kreditinstitute auch Darlehen bis zur Beleihungsgrenze von 80 Prozent, die oft als Wohnungsbaudarlehen bezeichnet werden und meistens schlechtere Konditionen haben. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase kommt es auch immer mehr zu 100 Prozent bzw. sogar 100 Prozent + Finanzierungen, die dann jedoch erheblich teurer sind.

Eine exemplarische Darstellung findet sich im Anhang.

In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass eine Eigenkapitalquote von 20 bis 30 Prozent die Risiken eines Scheiterns der Finanzierung stark minimiert.



Schätz- und Besichtigungskosten zulasten der Kunden sind nicht zulässig – OLG Düsseldorf: I-6 U 17/09, OLG Celle: 13 W 49/10).

3. Das Annuitätendarlehen

Wenn die Prüfung der Bonität mit einem positiven Ergebnis zu Ende gegangen ist, der Beleihungswert bzw. die Beleihungsgrenze ermittelt und damit auch die Entscheidung für eine bestimmte Darlehensform getroffen ist, geht es in die konkrete Ausgestaltung der Vertragsbedingungen. Dabei ist das Annuitätendarlehen der Bestseller unter den Immobilienkrediten.

Der Begriff Annuität beschreibt dabei die Art der Rückzahlung, bei der sich die Ratenhöhe während der Vertragslaufzeit nicht verändert. Die Annuität setzt sich zusammen aus Sollzinssatz sowie dem anfänglichen Tilgungssatz und ergibt die monatliche Belastung.



Darlehensbetrag: 30.000 Euro

Sollzinssatz: 2,54 % p. a.

Zinsfestschreibung: 10 Jahre

Anfängliche Tilgung: 8,795 %

= Monatliche Annuität: 283,38 Euro

Die Berechnung im Detail:

$2,54 \% + 8,795 \% = 11,335 \% \text{ Annuität}$

$11,335 \% \text{ von } 30.000 \text{ Euro: } 12 \text{ Monate} = 283,38 \text{ Euro mtl. Rate}$

Der Vorteil dieser Rückzahlungsart liegt darin, dass der durch die Rückzahlung stetig kleiner werdende monatliche Zinsanteil durch Tilgungsbeträge aufgefüllt wird. Dadurch erstreckt sich die vollständige Rückzahlung (bei einer anfänglichen Tilgung von 1 %) nur auf 25 bis 30 Jahre statt auf ca. 100 Jahre (gegenüber einem festen Tilgungssatz von 1 %). In dem Beispiel handelt es sich um ein sogenanntes Volltilgerdarlehen, bei dem der anfängliche Tilgungssatz so berechnet wurde, dass das gesamte Darlehen innerhalb der Zinsfestschreibung von zehn Jahren zurückgezahlt ist.

Ein weiterer – wenn nicht sogar für die meisten Immobilienfinanzierenden der entscheidendste – Punkt der Vertragsverhandlungen stellt die Höhe des Sollzinssatzes dar. Als Berechnungsgrundlage für den Sollzinssatz dient dem kreditgebenden Institut zunächst der Nominalzins (Leitzins der Europäischen Zentralbank + Gewinnmarge). Anschließend werden dann noch operative Kosten sowie ein Risikozuschlag eingepreist. Außerdem gehen immer mehr Institute dazu über, dass der Sollzinssatz von der Bonität der Antragsstellenden beeinflusst werden kann.

Grundsätzlich gilt, dass ein hoher Sollzinssatz für eine hohe monatliche Belastung sorgt. Deshalb sollte bei der Finanzierung einer Immobilie möglichst ein Angebot mit einem niedrigen Zinssatz ausgewählt werden. Bei der Suche nach einem günstigen Finanzierungsangebot sollte sich jedoch nicht ausschließlich am Sollzinssatz orientiert werden. Viel aussagekräftiger ist der effektive Jahreszins (Effektivzins), der neben dem Sollzins auch weitere Bestandteile (Disagio oder Agio, Tilgungssatz, Zinsbindung, Verrechnungstermine, Versicherungen, Provisionen und Gebühren) mit einbezieht und somit einen Vergleich unterschiedlicher Kreditangebote möglich macht.

Eine exemplarische Darstellung findet sich im Anhang.



Viele Gebühren (z. B. Kontoführungs- und Darlehnsgebühren) dürfen nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr verlangt werden. Eine Übersicht findet sich im Anhang.

Die Höhe des Zinssatzes ist nicht nur von der Marktlage abhängig, sondern auch von der Zinsbindung. Während einer Niedrigzinsphase sind die Konditionen für langfristige Zinsfestschreibungen meistens schlechter als für kurzfristige. Dagegen kann es bei einer Hochzinsphase genau umgekehrt sein. Dennoch sollte immer eine möglichst langfristige Zinsfestschreibung ins Auge gefasst werden, da so auch die Höhe der monatlichen Belastung langfristiger planbar ist. Je höher der Sollzinssatz ausfällt, umso niedriger wird im Regelfall der Tilgungssatz ausfallen. Dabei wirkt ein hoher anfänglicher Tilgungssatz – bei einer trotzdem gleichbleibenden monatlichen Belastung – wie ein Turbo auf die Laufzeitverkürzung.



Würde das Beispieldarlehen unter der Bedingung abgeschlossen, die Annuität mit einem anfänglichen Tilgungssatz von 1 Prozent zu berechnen, verlängerte sich die Laufzeit von zehn Jahren auf 27 Jahre.

Ein guter Mix aus möglichst langfristiger Zinsbindung bei gleichzeitig hohem anfänglichen Tilgungssatz und dem damit verbundenen kürzeren Rückzahlungszeitraum kann die Gefahr eines Scheiterns der Immobilienfinanzierung maßgeblich verringern.

Es kann allgemein festgehalten werden, dass es gerade im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Zinsbindung zu Zahlungsschwierigkeiten kommt. Auch ein nur geringfügig gestiegener Sollzinssatz kann zu einer nicht mehr tragbaren monatlichen Belastung führen. Auch wenn dieses in der aktuellen Situation eher

in geringerer Häufigkeit auftreten mag, kann diesem Punkt in der Zukunft wieder eine größere Bedeutung zukommen.

Zwecks Absicherung weiterer Eventualitäten sollte auch die Möglichkeit jährlicher Sondertilgungen und anderer Sondervereinbarungen verhandelt werden. Als Beispiele sind hier die Reduzierung und Erhöhung des Tilgungssatzes während der Zinsfestschreibung und die Rückauszahlung von Sondertilgungen zu nennen. Auch auf diese Punkte wird im 2. Kapitel eingegangen, denn je nach Vertragsgestaltung ergeben sich unter Umständen enorme Chancen für Verhandlungen.

4. Vertragsunterlagen und Versicherung(en)

Stehen alle Bedingungen und die Konditionen fest, geht es zur Vertragsunterzeichnung. Aufgrund höchstrichterlicher Entscheidungen sowie der seit März 2016 gültigen Wohnimmobilienkreditrichtlinie – in Verbindung mit der Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung vom August 2018 – werden hohe Ansprüche an die Beratung und die Kreditverträge innerhalb der Immobilienfinanzierung gestellt. So ist geregelt, dass jeder Darlehensvertrag folgende Punkte beinhalten muss:

- Darlehensnehmer
- Sollzinssatz
- Darlehensbetrag
- Auszahlungskurs
- Tilgungssatz
- effektiver Jahreszins
- Nettodarlehensbetrag
- Ratenhöhe und Ratenanzahl
- anfallenden Kosten für Gebühren und Versicherungen
- zu bestellende Sicherheiten
- SCHUFA-Erklärung
- Sondervereinbarungen

Außerdem muss den Kreditnehmenden mindestens auch das Europäische standardisierte Merkblatt zur Finanzierungsberatung ausgehändigt werden. Manche Kreditinstitute erstellen auch noch eine genaue Übersicht über das Finanzierungsvorhaben.

Ziel der beiden oben genannten Regelungen ist es insbesondere, durch eine intensivere Prüfung der Kreditwürdigkeit das Risiko von Finanzierungsproblemen zu minimieren. Die sich mit der Einführung der Richtlinie zunächst herauskristallisierten Probleme bezüglich der hohen Ablehnung von Baufinanzierungen für junge Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Antragstellende mit geringem Einkommen aufgrund der strengen Kreditwürdigkeitsprüfung, wurden im Rahmen einer Verordnung zum 1. August 2018 beseitigt. Eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte zu diesem Thema findet sich im Anhang.

Oft wird vergessen, dass bei der Finanzierung einer Immobilie von dem finanzierenden Institut eine Feuerrohbauversicherung bzw. eine Wohngebäudeversicherung verlangt wird. Beim Erstabschluss eines Kreditvertrags kann diese Voraussetzung sicher gewährleistet werden. Im Falle einer Kündigung der Versicherungspolice durch das Versicherungsunternehmen – aufgrund eines Schadens – steht man jedoch schnell ohne Versicherung dar. Und im schlimmsten Fall flattert dann eine Kündigung des Kreditvertrages ins Haus.

Viele Versicherer versuchen aktuell ihre Portfolios zu bereinigen und kündigen schon nach dem ersten Schaden, was den Neuabschluss erheblich erschweren kann. Auch wird das kreditgebende Institut von der Versicherung über die Nichtzahlung der Risikoprämien informiert.



Sollte es zu einer Aussetzung des Versicherungsschutzes kommen, kann der Kreditvertrag vonseiten der Bank ebenfalls gekündigt und die Restschuld sofort fällig gestellt werden. Ein schnelles Eingreifen ist hier sehr wichtig.

B. Grundschuldbestellung

Der Kreditvertrag sieht in der Regel die Absicherung am zu finanzierenden Objekt in Form eines Sicherungsrechtes vor: Das Grundpfandrecht im Grundbuch. In Deutschland werden drei Grundpfandrechte unterschieden:

- Grundschuld
- Hypothek
- Rentenschuld

Die Grundschuld ist die gängigste Form innerhalb der privaten Immobilienfinanzierung. Ihre besondere charakteristische Eigenschaft liegt in der Unabhän-

gigkeit von einer Forderung (nicht akzessorisch). Somit können freigewordene Teile der Grundschuld wieder für die Absicherung anderer Kredite verwendet werden (Neuvaluierung). Sie kann sowohl als Buchgrundschuld als auch als Briefgrundschuld im Grundbuch eingetragen werden. Bei einer Briefgrundschuld wird neben der eigentlichen Eintragung im Grundbuch auch noch ein Grundschuldbrief ausgefertigt, durch den die Übertragung einer Grundschuld auch außerhalb des Grundbuches erfolgen kann. Bei einer Buchgrundschuld kann eine wirksame Übertragung nur durch eine entsprechende Änderungseintragung im Grundbuch erfolgen. In der neueren Immobilienfinanzierung hat sich jedoch die Buchgrundschuld durchgesetzt, bei der im Grundbuch der Briefausschluss explizit benannt sein muss.

Im Weiteren sind noch zu unterscheiden: die Gesamtgrundschuld und die Eigentümergrundschuld. Bei der Gesamtgrundschuld wird eine Belastung mehrerer Objekte (z.B. das Grundstück mit dem Hofgebäude sowie mehrere landwirtschaftliche Flächen mit eigenem Grundbuch) vorgenommen. Bei der Eigentümergrundschuld tragen die Eigentümer/-innen eines Grundstücks ein für sich geltendes Grundpfandrecht im Grundbuch ein. Bzw. hier handelt es sich um freigewordene Grundpfandrechte anderer Gläubiger/-innen, die aufgrund der nicht mehr vorhandenen Forderung auf ihn zurückgefallen sind.



Auch wenn man einen aktuellen Grundbuchauszug vor sich liegen hat und dort Grundpfandrechte eingetragen sind, kann man daraus nicht ohne Weiteres die „wahre“ Belastung und die derzeitigen Eigentümer/-innen der Grundpfandrechte der Immobilie bzw. des Grundstücks entnehmen. Nur die Kontaktaufnahme und entsprechende Rückmeldungen schaffen hier ein genaues Bild.

Die Hypothek ist im Gegensatz zur Grundschuld akzessorisch. Sie besteht immer nur in der Höhe des aktuellen Kreditsaldos. Sie wird hauptsächlich zur dinglichen Absicherung staatlicher Kredite bzw. Forderungen eingetragen und wird als Sicherungshypothek bezeichnet. Die Zwangshypothek wird im Rahmen der Zwangsvollstreckung als Sicherungsmittel eingesetzt. Bei Vorlage eines entsprechenden Titels sowie einer Mindesthöhe (750,01 Euro) der abzusichernden Forderung kann auf Antrag beim Grundbuchamt ein entsprechender Eintrag im Grundbuch veranlasst werden.

Für die beiden letztgenannten Grundpfandrechte gilt, dass bei Wegfall der zugrundeliegenden Forderung ein Rückgewähranspruch ausgelöst wird. Neben der Rückabtretung und der Verzichtserklärung kann dieser durch eine Löschung des Grundpfandrechts erfolgen. Andernfalls bleiben die Grundpfandrechte beste-

hen, eine automatische Berichtigung des Grundbuches erfolgt nicht. Bei einer Löschung fertigt das kreditgebende Institut eine Löschungsbewilligung aus, mit der dann das Grundpfandrecht aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

Bei der Rentenschuld handelt es sich um einen Anspruch auf eine regelmäßige Leistung des Eigentümers an die Berechtigten. Es wird nicht wie bei einer Grundschuld oder einer Hypothek ein fester Schuldbetrag eingetragen, sondern eine genau festgelegte Summe, die zu wiederkehrenden Terminen vom Eigentümer ausgekehrt werden muss. In der Grundbucheintragung muss auch der Ablösebetrag vermerkt sein, durch den sich die/der Eigentümer/-in von der Rentenschuld befreien kann. Die Forderung nach einer Ablösung steht nur dem Eigentümer zu und die Berechtigten können im Fall einer ausbleibenden Zahlung die Zwangsversteigerung beantragen. Hauptsächlich kommt dieses Grundpfandrecht im Rahmen der Erbfolge bzw. privaten Finanzierung von Grundstücken zur Anwendung.



Diese Unterart der Grundschuld spielt in der Schuldnerberatung dann eine wichtige Rolle, wenn sich die Rentenschuld im Rang vor einer für eine Umschuldung wichtigen und noch einzutragenden Grundschuld befindet bzw. weil dadurch das Ergebnis einer Zwangsversteigerung beeinflusst werden kann und eine nahestehende Person mit beteiligt ist.

1. Grundschuldbestellungsurkunde

Neben dem eigentlichen Kreditvertrag inklusive der bereits näher beschriebenen Anlagen gehört auch die Grundschuldbestellung mit zu den notwendigen Unterlagen einer Immobilienfinanzierung. Das entsprechende Formular wird von dem finanzierenden Institut vorbereitet und den Kreditnehmern ausgehändigt.

Anschließend müssen die Kreditnehmenden und/oder Eigentümer/-innen der Immobilie einen Termin beim Notariat vereinbaren. Dort wird die Grundschuldbestellung beurkundet, die jeweiligen Abschriften beglaubigt und die Eintragung des Grundpfandrechts beim Amtsgericht eingeleitet – sofern der/die Kreditnehmende schon als Eigentümer/-in im Grundbuch eingetragen ist bzw. im Rahmen eines Treuhandvertrages gehandelt werden kann. Sobald die Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch erfolgt ist, erhält sowohl das finanzierende Institut als auch der Sicherungsgeber eine Eintragungsbenachrichtigung des Amtsgerichtes.

In einer Grundschuldbestellungsurkunde sind im Normalfall folgende Punkte enthalten:

- Notariatsbezeichnung + Urkundenrolle
- Angaben zur kreditnehmenden Person
- Angaben zu den Eigentümerinnen und Eigentümern
- Sicherungsnehmer
- Höhe des Grundpfandrechts
- Art des Grundpfandrechts (Grundschuld/Hypothek)
- Grundschuldzinsen
- Rangstelle
- Dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung – § 800 ZPO
„Wegen des Grundschuldbetrages und der Zinsen wird die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz in der Weise erklärt, dass die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zulässig ist.“
- Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung
„Die Kreditnehmerin, nämlich Martina Musterfix, erklärt: Für die Zahlung eines Geldbetrages in Höhe des Grundschuldbetrages übernimmt die Kreditnehmerin die persönliche Haftung, aus welcher die Gläubigerin ihr ohne vorherige Zwangsvollstreckung in den belasteten Grundbesitz und unabhängig vom Bestand der Grundschuld in Anspruch nehmen kann, und unterwirft sich auch wegen dieser persönlichen Haftung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen [...]“

Die dingliche Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung ist aus dem Grundbuch ersichtlich und ermöglicht Gläubigern einen sofortigen Zugriff auf die besicherte Immobilie – in Form einer Zwangsversteigerung. Es muss kein gerichtliches Mahnverfahren bzw. eine Zahlungsklage eingeleitet werden. Gleiches gilt auch für die persönliche Unterwerfung, die jedoch nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Gläubiger können damit in das restliche Vermögen der Schuldnerin oder des Schuldners vollstrecken. Oft wird zunächst diese Möglichkeit genutzt, bevor die Zwangsversteigerung beantragt wird.



Die beiden Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklauseln spielen in der gescheiterten Immobilienfinanzierung eine wesentliche Rolle. In beiden Fällen muss die Grundschuldbestellungsurkunde zunächst mit einer Vollstreckungsklausel versehen und der verschuldeten Person zugestellt werden.

2. Das Grundbuch

In den vorherigen Abschnitten wurde bereits deutlich, dass die Grundpfandrechtl. Absicherung einen erheblichen Stellenwert bei der Immobilienfinanzierung hat. Der Beleihungswert orientiert sich am Wert der Immobilie und beeinflusst die Konditionen sowie die Höhe der möglichen Darlehen. Ob es jedoch tatsächlich zu einer Gewährung dieser Darlehen kommen kann, hängt neben der Bonität auch entscheidend von den Eintragungen im Grundbuch und der damit verbundenen Rangstelle des Grundpfandrechts ab.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis und wird beim Grundbuchamt im für die Liegenschaft zuständigen Amtsgericht geführt. Es ist ein offizielles Register und gibt Auskunft über Eigentümer, Größe, Belastungen und Rechte Dritter.



Das Recht zur Einsicht haben nur Personen, die ein berechtigtes Interesse haben. Dazu gehören keinesfalls potenzielle Käufer, sondern nur Eigentümer, Eheleute im Rahmen eines Zugewinnausgleiches, Grundstücksanrainer, Erben, Grundpfandrechtsgläubiger, Mieter, Notare und Behörden. Im Rahmen einer Kaufverhandlung gehört ein aktueller Grundbuchauszug jedoch zum Must-have, weswegen die Verkaufsfirmen diesen auch mit zur Verfügung stellen. Und auch das beurkundende Notariat muss einen Grundbuchauszug einholen.

Der Inhalt des Grundbuchs – Die Aufschrift


Amtsgericht Musterdorf
Wohnungs - Grundbuch
von
Musterhausen
Band 9
Blatt 1234

Auskunft über: zuständiges Amtsgerichtes, Angaben zum Grundbuch, einer eventuellen Bandnummer und der Blattnummer.

Neben dem Grundbuch (Häuser, Grundstücke etc.) gibt es auch noch das Wohnungsgrundbuch bei aufgeteiltem Eigentum (Eigentumswohnungen) und das Teileigentumsgrundbuch (z. B. für Pkw-Stellplätze) bei aufgeteiltem Eigentum, das nicht vorrangig Wohnzwecken dient.

Ein Sonderfall stellt das Erbbaurecht dar. Hier wird zwischen dem Eigentum am Grundstück und dem eigentlichen Gebäude unterschieden. Die/Der Erbbaurechtsgeber/-in ist und bleibt Eigentümer/-in des Grundstücks und vergibt an eine andere Person (Erbbaurechtsnehmer/-in) ein veräußerbares und vererbbares Recht, ein Gebäude auf fremden Grund und Boden für eine festgelegte Zeit (in der Regel 99 Jahre) zu errichten. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit kommt es oft zu einer Verlängerung des Vertrages, da der Grundstückseigentümer – aufgrund der Entschädigungspflicht – kein Interesse an der Übernahme des Gebäudes hat. Bei einem Erbbaurecht werden zwei Grundbücher erstellt. Das erste Grundbuch bezieht sich auf das Grundstück, das zweite auf das Erbbaurecht.

Das Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Musterdorf		Grundbuch von Musterhausen Band 9 Blatt 1234						
Bestandsverzeichnis								
Laufende Nr. Grundstücke	Bisherige lfd. Nr.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung	Karte	Liegenschafts- buch	Wirtschaftsart- und Lage	ha	a	qm
1		Musterhausen	3 – 13		Hof- und Gebäudefläche, Musterweg 7		3	30
2		Musterhausen	3 – 26		Bauplatz Schieferweg 12		5	59
3/ zu 1	-	Grunddienstbarkeit (Wegerecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) an dem Grundstück Grundbuch von Musterhausen, Band 9, Blatt 6789, Bestandsverzeichnis Nr. 1, dort eingetragen in Abteilung II Nr. 1, eingetragen am 10.01.1995 und hier vermerkt am 15.Mai 2000						
		 Meier		 Koslowski				

Auskunft über: Lage und Größe des Grundstücks, Wirtschaftsart, Hinweise zu Begünstigungen aufgrund von Grunddienstbarkeiten. Zum Beispiel wäre hier ein Wegerecht zugunsten dieses Grundstücks (herrschendes Grundstück) eingetragen. Aus dem Bestandsverzeichnis können bei Wohnungs- oder Teileigen-



tumsgrundbüchern genaue Informationen zum Miteigentumsanteil am Grundstück, dem Sondereigentum (eigentliche Wohnung/Garage etc.) sowie Veräußerungsbeschränkungen entnommen werden.

Bei einem Erbbaugrundbuch werden hier deutlich das Erbbaurecht, die Grundbuchbezeichnung sowie die Eigentümer/-innen des „belasteten“ Grundstücks und Verfügungseinschränkungen erkennbar. Für die Bestellung von Grundpfandrechten oder eines Wohnrechts ist die Zustimmung des Grundstückeigentümers notwendig.



Aus dem Bestandsverzeichnis kann nicht entnommen werden, wie das Grundstück bebaut ist. Auch die Angaben zur Wirtschaftsart, Flächenangaben und die Anschrift müssen nicht mehr aktuell sein.

Abteilung I

Amtsgericht Musterdorf		Grundbuch von Musterhausen	Band 9 - Blatt 1234
Abteilung I			
Ifd. Nr.	Eigentümer	Ifd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
<u>1</u>	<u>Hamburg Gemeinnützige Grundstücksvermittlungsgesellschaft in Hamburg</u>	<u>1,2</u>	<u>Ohne Eigentumsveränderung, gemäß § 3 Abs. 3 GBO, eingetragen am 15. Mai 2000</u>
2	Eheleute	1,2	Aufgelassen am 01.02.2009, eingetragen am 10.09.2009
a)	Martina Musterfix -geb. 01.01.1990 -		  Justizbeamter I Justizbeamte II
b)	Ariane Musterfix-Meyer -geb. 04.04.1989 - beide wohnhaft in Musterhausen je zu ½ Anteil		

Auskunft über: Eigentumsverhältnisse.











Eigentumswechsel durch: Auflassung (Kaufvertrag), Erbschein/Testament mit Eröffnungsprotokoll und Zuschlag bei der Zwangsversteigerung. Die Eigentumsverhältnisse können in verschiedenster Aufteilung erfolgen. In dem hier abgedruckten Auszug sind beide Eigentümerinnen je zu 50 Prozent am gesamten Eigentum (die Eintragung bezieht sich auf die Grundstücke 1 + 2) beteiligt. Im unteren Bereich des Grundbuchblattes (nicht auf dem Beispiel sichtbar) werden Löschungen oder Änderungen erfasst. Im oberen Teil werden diese immer durch Unterstreichungen deutlich gemacht. Außerdem kann man hier entnehmen,

wann man sich über den Eigentumswechsel geeinigt (31.03.2009) und wann der Eigentumsübergang tatsächlich stattgefunden hat (10.09.2009).



Sollten als Eigentümer mehrere Erben als Erbengemeinschaft eingetragen sein, können sie auch nur gemeinsam in Gesamthand- schaft handeln. Damit jeder Erbe über seinen Anteil verfügen kann, muss erst eine Einigung über den Umgang mit dem Erbe erfolgt sein bzw. eine Aufhebung der Gemeinschaft (siehe Zwangsverstei- gerung) erfolgt sein.

Abteilung II

Amtsgericht Musterdorf		Grundbuch von Musterhausen	Band 9 - Blatt 1234
Abteilung II			
lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	1,2	<p>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestehend in der Verlegung und Ausbesserung von Wasserleitungsrohren für den Landkreis Musterdorf (Wasserwerke). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. April 2000 eingetragen am 15.05.2000.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Kramer </div> <div style="text-align: center;">  Detlevsen </div> </div>	
2	2	<p>Vorkaufsrecht für den Verkaufsfall für die Hamburg gemeinnützige Grundstücksvermittlungsgesellschaft in Hamburg, eingetragen am 15. Mai 2000</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Detlevsen </div> <div style="text-align: center;">  Schulte </div> </div>	
3	1,2	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Martina Musterfix und Ariane Musterfix-Meyer, je zur Hälfte, Bewilligung vom 01.02.2009, eingetragen am 31.03.2009</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Detlevsen </div> <div style="text-align: center;">  Schulte </div> </div>	
4	1,2	<p>Reallast, bestehend in einer lebenslangen Rente von € 250 (zweihundertfünfzig) monatlich für Siegfried Meyer, geb. 12.12.1960. Die Löschung erfolgt gegen Vorlage der Sterbeurkunde des Berechtigten. Ingetragen aufgrund der Bewilligung vom 14.03.2009 (Urkundenrolle Nr. 101/2009 des Notares Beispielhaft in Marburg) eingetragen 10.09.2009</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Obermeier </div> <div style="text-align: center;">  Detlevsen </div> </div>	
5	1,2	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (15 M 12/2019). Ingetragen am 14.02.2019</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Detlevsen </div> <div style="text-align: center;">  Schulte </div> </div>	

Auskunft über: Lasten und Beschränkungen

Wenn Eigentümer/-innen bestimmte Handlungen zulassen müssen bzw. zu unterlassen haben oder Leistungen gegenüber anderen Grundstückseigentümern erbringen müssen, spricht man von Lasten. Bei Beschränkungen handelt es sich um Eintragungen, die die Verfügung über das Grundstück einschränken. Sowohl Lasten als auch Beschränkungen können den Wert der Immobilie beeinflussen, was sich wiederum auch auf die Finanzierung einer Immobilie auswirkt. Im Folgenden sollen die wichtigsten Lasten und Beschränkungen näher dargestellt werden:

Grunddienstbarkeiten

Belastungen zugunsten eines anderen Grundstücks, die nicht an eine bestimmte Person gebunden sind. Bei einem Eigentümerwechsel (Kauf/Erbe/Zwangsversteigerung) wechselt das Recht mit (Objektbezogenheit). Zu diesen Grunddienstbarkeiten gehören z. B. Wegerechte und Leitungsrechte für Strom, Wasser etc. Sie entstehen durch Einigung zwischen den Eigentümern des belasteten und des herrschenden Grundstücks sowie durch die Eintragung im Grundbuch.

Gleiches gilt auch für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit, wobei das Recht zugunsten einer konkreten Person eingetragen wird. Nur diese Person kann das Recht nutzen, eine Übertragung oder eine Vererbung ist nicht möglich. Die häufigsten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind das dingliche Wohnrecht bzw. das Betretungs- und Betreibungsrecht für lokale Versorgungsunternehmen.



Sowohl für das dingliche Wohnrecht als auch für alle weiteren Belastungen gilt, dass die genauen Bedingungen und Ausgestaltungen der jeweiligen Rechte nicht aus dem Grundbuch zu entnehmen sind. Diese befinden sich in den eintragungsrelevanten Urkunden.

Nießbrauch

Auch dieses Recht ist unvererblich und unverkäuflich. Die Begünstigten aus einem Nießbrauch können eine bestimmte Sache (z. B. ein Grundstück) nutzen oder daraus Erträge ziehen. Zum Beispiel kann ein/e Nießbrauchberechtigte/r eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bewohnen oder vermieten und sich an den Erträgen der Obstbäume bedienen. Im Grunde besteht hier eine ähnliche Stellung wie die der Eigentümerin/des Eigentümers, jedoch ohne das Recht des Verkaufs des Grundstücks. Oft sollen die Eltern im Rahmen der Erbfolge eine gesicherte Position durch einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch erhalten. Es stellt sich die Frage: „Wohnrecht oder Nießbrauch?“



Der entscheidende Unterschied zwischen dinglichem Wohnrecht und dem Nießbrauch ist die Tatsache, dass das Wohnrecht nur für die eingetragene Person gilt und bei einem Auszug (z. B. ins Pflegeheim) keine Vermietung zulässt.

Reallast

Bei der Reallast müssen die jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks den Begünstigten aus der Reallast wiederkehrende Leistungen erbringen. Dabei kann es sich um Sach- und Geldleistungen handeln. Bei der Einigung über die Eintragung einer Reallast kann das Recht sowohl einen unvererblichen bzw. unübertragbaren als auch den gegenteiligen Charakter erhalten. Sollte die Reallast nicht bedient werden, kann der Anspruch im Rahmen der Zwangsvollstreckung in das persönliche und dingliche Vermögen durchgesetzt werden.

Ein Beispiel für eine Reallast wäre die finanzielle Absicherung der ehemaligen Eigentümerin durch eine verpflichtende Zahlung einer Geldrente sowie der Sicherstellung der Pflege im Falle der Pflegenotwendigkeit. Die genaue Beschreibung der jeweiligen Verpflichtungen findet sich in den notariellen Urkunden, die zur Grundbuchakte genommen werden.

Vorkaufsrecht

Durch ein Vorkaufsrecht erhalten die Berechtigten die Chance, in einen bestehenden Kaufvertrag einzusteigen. Sie müssen die Bedingungen des Kaufvertrages inklusive aller Vereinbarungen und den Kaufpreis akzeptieren. Das Notariat wird den beurkundenden Kaufvertrag dem Vorkaufsberechtigten zustellen und wenn dieser innerhalb von zwei Monaten von seinem Recht Gebrauch macht, entsteht ein eigenständiger Kaufvertrag zwischen ihm und der/dem Verkäufer/-in.

Weitere Belastungen sind z. B. das Erbbaurecht (hier befindet sich im Grundbuch des Erbbaurechtsgebers der entsprechende Vermerk über ein eingeräumtes Erbbaurecht mit Angaben zum Erbbauberechtigten und zu den entsprechenden Grundbuchangaben) und die Auflassungsvormerkung (nach Abschluss eines Kaufvertrages wird durch diesen kurzfristigen (Schutz-)Vermerk im Grundbuch deutlich gemacht, dass hier bereits eine Eigentumsübertragung vereinbart wurde, wodurch eine weitere rechtssichere Veräußerung bzw. eine Belastung des Grundstücks nicht mehr möglich ist).









Alle belastenden Eintragungen bleiben auch nach einem Verkauf des Grundstücks bestehen bzw. müssen im Rahmen einer Zwangsversteigerung Berücksichtigung finden. Eine Löschung des Rechts kann nur mit Zustimmung der/des Berechtigten erfolgen.

Das Erbbaurecht stellt in dieser Hinsicht eine Besonderheit dar, da im Erbbaurechtsvertrag vereinbart sein kann, dass im Falle der Nichteinhaltung einer Verpflichtung (z. B. keine Zwangsversteigerung) das Erbbaurecht wieder auf die Grundstückseigentümer/-innen zu übertreten ist (Heimfall). In diesem Fall würden die Erbbaurechtsberechtigten für die Immobilie eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes erhalten. Bei den Beschränkungen finden sich folgende Vermerke:

- Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Anordnung einer Zwangsverwaltung über eine Immobilie/ein Grundstück
- Eröffnung einer Insolvenz
- Testamentsvollstreckungsverfahren
- Nacherbenregelung
- eingeleitete städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

In allen Fällen (bis auf den Sanierungs- und Umlegungsvermerk) soll vorübergehend ein gutgläubiger Erwerb bzw. eine Verfügung über das Grundstück verhindert werden. Der Sanierungs- und Umlegungsvermerk weist darauf hin, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und dass bestimmte gesetzliche Aspekte zu beachten sind.

Abteilung III

Amtsgericht Musterdorf		Grundbuch von Musterhausen		Band 9 - Blatt 1234	
Abteilung III					
lfd. Nr. der Eintragungen	lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	1,2	3.400.000,-- DM	Drei Komma vier Millionen Deutsche Mark mit 15 vom Hundert Jahreszinsen für die Aufbaubank Hamburg in Hamburg. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 06.Mai 2000 eingetragen am 15.Mai.2000.		
					
			Handschuh	Detlevsen	
2	1,2	60.000,-- EUR	Grundschild ohne Brief zu sechzigtausend Euro für die Musterstädter Sparkasse in Musterstadt, 15% Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 %. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abteilung II Nr. 3 und Abteilung III Nr. 1. Eingetragen aufgrund der Bewilligung vom 01.02.2019 (UR-Nr. 809/2009, Notar Schweigsam in Musterstadt) eingetragen am 31.03.2009.		
					
			Detlevsen	Schulte	
3	1,2	32.500,-- EUR	Zwangssicherungshypothek zu 32.500 € für das Finanzamt Musterdorf, wegen rückständiger Steuerschulden. Aufgrund des Ersuchens vom 06.06.2018, eingetragen am 10.07.2018.		
Veränderungen / Löschungen					
lfd. Nr. der Eintragung	Betrag				
1	3.400.000 EUR	Gelöscht am 10.09.2009			
					
		Detlevsen	Schulte		

Auskunft über: Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken [Sicherungs- und Zwangshypotheken] und Rentenschuld).

Neben der Art des jeweiligen Grundpfandrechts kann hier auch die Höhe der Belastung entnommen werden. Auch Abtretungen und Löschungen von Grundpfandrechten können nachvollzogen werden, da diese deutlich gekennzeichnet (Unterstreichungen und Löschungs- bzw. Abtretungsvermerk) werden.



Löschungsbewilligungen für Grundpfandrechte werden von den Kreditinstituten und Versicherungen nicht automatisch nach Erledigung der Finanzierung ausgestellt! Und: Die Ausstellung muss kostenlos sein.

Neben der Höhe des Grundpfandrechtes (diese entspricht in den meisten Fällen der Höhe der benötigten Kreditmittel) werden auch ein Grundschuldzins (10 bis 20 %) sowie in manchen Fällen eine einmalige Nebenleistung aufgenommen. Der dort angegebene Zinssatz bzw. prozentuale Wert hat aber nichts mit dem tatsächlich in der Finanzierung vereinbarten Darlehenszins zu tun. Er dient der finanzierenden Einrichtung als zusätzlicher Schutz im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Dadurch sollen höhere Forderungen aufgrund von Zinsrückständen (max. 2 Jahre) abgesichert werden. Auch die Nebenleistung hat nichts mit den tatsächlichen Darlehensbedingungen zu tun. Mit dieser sollen die Kosten für eine eventuelle Zwangsversteigerung gedeckt werden.



Auch wenn das Kreditinstitut oder die Versicherung diese hohen Zinssätze und Nebenleistungen im Rahmen einer Zwangsversteigerung berücksichtigen kann, müssen die Kreditnehmer/-innen maximal die noch bestehende Restschuld zurückzahlen.

Rangfolge

Die genaue Kenntnis über die Rangverhältnisse im Grundbuch ist sowohl für die finanzierende Stelle als auch für die Fachkraft in der Schuldner- und Insolvenzberatung wichtig. Durch die Rangfolge wird bestimmt, welcher der eingetragenen Rechte im Rahmen einer Zwangsversteigerung mit einer Befriedigung der Forderung rechnen können und welche Beteiligten eventuell leer ausgehen. Bei der Festlegung der Rangfolge innerhalb des Grundbuches sind nach § 879 BGB zwei Ansätze zu unterscheiden:

Rechte in der gleichen Abteilung

Hier gilt die „sichtbare“ Rangfolge: Das Recht in Abteilung II Nr. 1 liegt im Rang vor Abteilung II Nr. 2 und dieses wiederum vor der Eintragung in Abteilung II Nr. 3.

Rechte in unterschiedlichen Abteilungen

Die Rangfolge der Rechte in Abteilung II und III ergibt sich aus dem Zeitpunkt der Eintragung. Wird das Recht in Abteilung III Nr. 2 vor dem Recht in Abteilung II Nr. 1 eingetragen, liegt dieses in der Rangfolge vorne. Eine Rangänderung ist jederzeit möglich, sofern sich die vor- und zurücktretenden Rechteinhaber/-innen darüber einigen, die/der Eigentümer/-in zustimmt und die Änderung im Grundbuch eingetragen wird.



Die Rangfolge – möglichst erstrangig – spielt für die finanzierenden Kreditinstitute bzw. Versicherungen eine wesentliche Rolle, da hiervon – im Falle einer Zwangsversteigerung – die Aussicht auf eine vollständige Befriedigung der offenen Forderungen inklusive Kosten abhängt.

C. Zweckerklärung

Der eigentliche Kreditvertrag enthält zwar eine Vereinbarung über die zu bestellenden Sicherheiten, durch diese erfolgt jedoch noch keine genaue und verwerthungsregelnde Verbindung zwischen Grundpfandrecht und abgesicherter Forderung. Die Zweckerklärung regelt zum einen für die/den Sicherungsgeber/-in, welche Sicherungsrechte zur Verfügung gestellt werden müssen und für welche Verbindlichkeiten diese Sicherungsrechte (nicht akzessorische Sicherheit) gelten. Zum anderen legt sie für den/die Sicherungsnehmer/-in fest, wie und wann sie/er sich aus dem Sicherungsrecht bedienen darf. Die Zweckerklärung ist damit ein Sicherungsvertrag, der als Bindeglied zwischen Grundpfandrecht und Forderungen des kreditgebenden Instituts fungiert. Die Zweckerklärung bedarf keiner bestimmten Form, jedoch werden von den finanzierenden Instituten in der Regel Standardformulare verwendet. Neben den genauen Angaben zum Sicherungsrecht beinhalten die Formulare auch die genaue Bezeichnung der/des Sicherungsnehmenden und des/der Sicherungsgebenden. Hier ist zu beachten, dass Kreditnehmer/-in und Sicherungsgeber/-in unterschiedliche Personen sein können.

Der letztgenannte Punkt ist auch dafür entscheidend, in welchem Umfang die Zweckerklärung gefasst werden kann. Handelt es sich beim Kreditnehmenden und Sicherungsgebenden um ein und dieselbe Person, hat der BGH die Vereinbarung eines „weiten“ Sicherungszwecks für rechtmäßig erklärt. Damit kann in der Zweckerklärung neben der Haftung für bestehende auch die Haftung für zukünftige Forderungen der finanzierenden Institute vereinbart werden. Handelt es sich jedoch um unterschiedliche Personen, ist ein „weiter“ Sicherungszweck nur in Ausnahmen (z. B. persönlich haftende Geschäftsführer) zulässig. Im Normalfall ist der Sicherungszweck sehr eng (ein konkretes Darlehen) zu fassen.



Die Zweckerklärung sorgt auch dafür, dass die Kreditnehmenden im Falle einer Kreditablösung bzw. einer Zwangsversteigerung nur die tatsächliche Restschuld begleichen müssen und nicht die in der Abteilung III – sich während der Rückzahlung nicht verändernde – eingetragene Höhe des Grundpfandrechts.

II. Die Finanzierung scheitert: Erhalt – Verkauf – Zwangsversteigerung

Auch wenn im Vorwege die Finanzierung einer Immobilie gut und ausführlich durchdacht sowie alle möglichen Beratungs- und Unterstützungsangebote (Verbraucherzentralen, (Online-)Ratgeber und Zeitschriften, Rechtsanwaltskanzleien, Notariate) in Anspruch genommen wurden, kann es während der oft langfristigen Laufzeit von Immobilienfinanzierungen zu Störungen und Zahlungsschwierigkeiten kommen. Ein verringertes Einkommen aufgrund von Arbeitslosigkeit bzw. Familiengründung oder die Auswirkungen einer Scheidung oder einer Falschberatung im Rahmen einer Anschlussfinanzierung sollen hier nur exemplarisch genannt werden. Auch die aktuell herrschende Pandemielage wird ihre Spuren hinterlassen. Unverschuldet in eine solche Situation zu geraten, produziert eine massive Belastung, die sich negativ auf die eigene Handlungskompetenz auswirken kann. Hier setzt die Hilfe der Schuldnerberatung an. Die unterschiedlichen Maßnahmen und Interventionsmöglichkeiten im Falle einer notleidenden Finanzierung sollen in diesem Kapitel aufgezeigt und näher erläutert werden.

A. Erhalt der Immobilie

Sofern die Kreditnehmenden in einer finanziellen Krisensituation handlungsfähig bleiben und sich schnell und konsequent um eine Lösung bemühen, kann in vielen Fällen eine Verschärfung der Situation (zunächst) verhindert werden. Sind die an der Finanzierung bzw. an dem Sicherungsgegenstand beteiligten Parteien dann auch noch kooperationsbereit, bestehen gute Chancen auf den Erhalt der Immobilie.

1. Kontakt zur Bank



Egal welche Ursache hinter den Zahlungsschwierigkeiten steht: Ein Gespräch mit der Bank sollte immer einer der ersten Schritte sein. In einem vertrauensvollen Gespräch kann die aktuelle Lage erläutert und gemeinsam über mögliche Lösungen beraten werden.

Folgende Handlungsmöglichkeiten kommen bei einem Liquiditätsengpass in Betracht:

Dispositionscredit

Bei einer kurzfristigen Zahlungsschwierigkeit kann mit der Bank eine Ausweitung des Dispositionskredites vereinbart und die offenen Kreditraten hieraus beglichen werden.

Tilgungsaussetzung

Banken können für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten die Tilgung aussetzen bzw. reduzieren.

Ratenreduzierung

Diese Möglichkeit besteht jedoch nur, wenn zum Zeitpunkt der Zahlungsschwierigkeiten ein höherer Tilgungssatz als ein Prozent festgelegt ist und – wenn eine Zinsfestschreibung besteht – bei den Vertragsverhandlungen eine Änderung des Tilgungssatzes während der Zinsfestschreibung vereinbart wurde. Die Absenkung des Tilgungssatzes von zwei auf ein Prozent kann bei einer Kreditsumme von 120.000 Euro zu einer monatlichen Entlastung von ca. 200 Euro führen. Im Anhang findet sich eine Übersicht mit verschiedenen Beispielen.

Rückzahlung von Sondertilgungen

Sofern im Kreditvertrag vereinbart wurde, dass geleistete Sondertilgungen jederzeit wieder ausgezahlt werden können (Reservedarlehen) und diese in der Vergangenheit auch geflossen sind, könnten aus den zurückgeflossenen Beträgen die monatlichen Ratenverpflichtungen für einen längeren Zeitraum beglichen werden.

Sonderkündigungsrecht

Bei Arbeitslosigkeit kann den Kreditnehmenden ein außerordentliches Kündigungsrecht zustehen, sodass mit der Bank über neue Konditionen verhandelt werden kann, die sich dann an der neuen Lebenslage orientieren. In diesen Fällen muss jedoch – im Falle einer Zinsfestschreibung – mit einer Vorfälligkeitsentschädigung gerechnet werden, die die neue Kreditsumme ansteigen lässt.

Widerruf des Kreditvertrages

Im Rahmen einer Überprüfung von mehreren tausend Immobiliendarlehensverträgen hat die Verbraucherzentrale Hamburg festgestellt, dass bei einer sehr großen Zahl von Verträgen die Widerrufserklärung zum Zeitpunkt der Unterzeichnung fehlerhaft war. Dieses ermöglicht auch noch Jahre nach Vertragsabschluss die Rückabwicklung laufender Verträge. „Teure“ Kreditverträge können ohne bzw. mit nur geringen Kosten abgelöst bzw. in einen Kredit mit günstigeren Konditionen umgeschuldet werden. Bei einer Kreditsumme von 100.000 Euro zu 3,3 Prozent (2013) könnte die Umschuldung in einen Vertrag zu 1,04 Prozent (2020) die monatliche Belastung um ca. 52 Prozent reduzieren.

Da sich das Sonderkündigungsrecht bzw. der Widerruf des Kreditvertrages negativ auf den Bilanzgewinn der kreditgebenden Institute auswirkt, versuchen diese Akteure oft den Wunsch der Kunden mit verwirrenden Begründungen abzulehnen bzw. eine Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen.



Die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung ist in vielen Fällen nicht gerechtfertigt. Eine Übersicht zu Ausnahmen und Hinweise zur Überprüfung der Vorfälligkeitsentschädigung, findet sich im Anhang.

Seit dem 21. März 2016 gibt es bezüglich des Widerrufs von Immobilienkrediten auch eine gesetzliche Regelung. Danach ist bei den Darlehen, die zwischen dem 2. November 2002 und dem 10. Juni 2010 geschlossen wurden, das „ewige“ Widerrufsrecht erloschen. Es gilt nun die Regelung, dass das Widerrufsrecht spätestens nach einem Jahr und 14 Tagen erlischt. Für Darlehen ab dem 11. Juni 2010 bis zum 21. März 2016 müsste aber immer noch das „ewige“ Widerrufsrecht gelten. Da davon auszugehen ist, dass die kreditgebenden Institute weiterhin in dieser Sache mauern werden, sollte sowohl bezüglich des Widerrufs als auch wegen der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung die Hilfe der Verbraucherzentralen oder spezialisierter Kanzleien in Anspruch genommen werden.

Allgemeine Informationen zum Widerruf von Immobilienkrediten nach dem Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie finden Sie im Anhang. Aufgrund der sich ständig ändernden Rechtsprechung sollten Aktualität und Neuerungen immer überprüft werden.



Es ist immer eine intensive Auseinandersetzung mit den entsprechenden und vollständigen Kreditunterlagen notwendig, um die jeweiligen Handlungsmöglichkeiten erkennen zu können.

Folgende Handlungsmöglichkeiten kommen nach einer Kündigung des Kreditvertrages in Betracht:

Sollte sich die finanzielle Situation mittelfristig nicht positiv verändern bzw. die finanzierende Stelle trotz intensiver Zusammenarbeit doch das Kreditverhältnis kündigen, sollte unbedingt eine Prüfung des Kreditvertrages, der Zweckerklärung und der Kreditkündigung durch einen Rechtsbeistand vorgenommen werden. So können eventuelle Handlungsmöglichkeiten (Widerspruch gegen die Kündigung, Eingrenzung des Sicherungszwecks etc.) herausgearbeitet werden. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass das Kreditinstitut ab dem Zeitpunkt der Kündigung nur noch einen Verzugszinssatz in Höhe von 2,5 Prozent über dem Basiszins fordern darf. Auch sollten hier noch einmal die Entscheidungen bezüglich der berechtigten und unberechtigten Gebühren in der Immobilienfinanzierung (inklusive der Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen) mit in die Bearbeitung einbezogen werden.

Auch zu diesem Zeitpunkt ist Kommunikation eines der wichtigsten und effektivsten Handlungsoptionen. Mit der Bank oder Sparkasse sollten durch Sie als Schuldnerberatungsstelle intensive Verhandlungen aufgenommen werden. Im Rahmen eines ersten Angebots könnte eine Konditionsänderung, der Eintritt eines weiteren bzw. anderen Schuldners und/oder die Vereinbarung von Sonderzahlungen im Mittelpunkt stehen. Im Rahmen des Angebotes sollte neben den konkreten Rückzahlungsvorschlägen auch der persönlichen Situation sowie der Darstellung der positiven Perspektive Raum gegeben werden. Und wie immer gilt natürlich: Es sollte nur versprochen werden, was auch gehalten werden kann. Versuchen Sie, sich von Ihren Ratsuchenden möglichst verbindliche Belege für die weiteren finanziellen Szenarien geben zu lassen und zeigen Sie diese bei Bedarf bei der Bank vor.

Zu dem Zeitpunkt, zu dem die Bank oder Sparkasse bereits mit der Zwangsversteigerung droht bzw. diese schon betreibt, sollten (auch) die Vorteile einer Einigung außerhalb der Zwangsvollstreckung klar und deutlich benannt werden. Hier wäre u. a. der zeitliche und monetäre Aufwand für die Betreibung der Zwangsversteigerung sowie die oft geringere Realisierungsquote zu nennen.

Auch der Hinweis auf ein mögliches Insolvenzverfahren sollte in die Verhandlungen mit eingebracht werden, wenn durch eine unveränderte Haltung der Gläubiger/-innen von einer massiven Verschlechterung der persönlichen und finanziellen Gesamtsituation ausgegangen werden muss und dann nur noch

eine Lösung über eine Restschuldbefreiung möglich wäre. Viele Gläubiger/-innen scheuen die oft hohen Kosten eines Insolvenzverfahrens und die damit gebundenen Zeitressourcen. Zwecks Untermauerung der Argumentation und zur Vorbereitung eventueller weiterer Interventionsmöglichkeiten sollten genaue Informationen eingeholt werden über:

- Immobilien-Verkaufspreise im Umfeld
- Verkehrsgutachten des Vollstreckungsgerichts
- Genaue Eigentumsverhältnisse der Ratsuchenden
- dingliche Sicherungsrechte in Abteilung II + III des Grundbuches (inklusive der Valutierung)
- die Kosten des Verwalters und/oder der Zwangsversteigerung

Entsprechende Vergleichsrechnungen helfen in der Argumentation entscheidend. Von wesentlicher Bedeutung ist hier auch das niedrigste Gebot im Rahmen der Zwangsversteigerung, welches in Bezug auf den Verkehrswert die Realisierungschancen der betreibenden Gläubigerin verdeutlicht (hierzu siehe Abschnitt C).

Selten stehen den Ratsuchenden zu diesem Zeitpunkt noch die üblichen – oben bereits näher benannten – Handlungsoptionen zur Verfügung. Aus diesem Grund tritt dann die Möglichkeit von Vergleichen in Form eines Schuldenschnitts und/oder des Eintritts einer dritten – solventen – Person in den Mittelpunkt. Auch der Kauf durch einen Verwandten bei gleichzeitiger Vermietung an die bisherigen Eigentümer/-innen wäre eine Option, wenn dadurch die Beibehaltung des Sozialraums gesichert werden kann.



Anfechtungsbefugnisse der Insolvenzverwalter_innen sind dringend zu beachten, wenn die Immobilie an eine nahestehende Person verkauft und die Insolvenz eingeleitet wird. Gleiches gilt auch für den Fall, dass es in der früheren Vergangenheit zu einer Übertragung der Immobilie ohne finanziellen Ausgleich (Schenkung) gekommen ist.

2. Kontakt zur Behörde

Im Falle einer längeren Krankheit oder Arbeitslosigkeit sowie bei Erwerbsunfähigkeit ist auch die Beantragung eines Lastenzuschusses in Betracht zu ziehen. Beim Lastenzuschuss handelt es sich um das Wohngeld für Selbstnutzende eines Eigenheims bzw. einer Eigentumswohnung. Der Antrag kann bei den Sozial- bzw. Wohnungsämtern der jeweiligen Kommune gestellt werden.

Der Zuschuss orientiert sich an dem örtlichen Mietniveau, der geltenden Mietstufe, der Familiengröße, dem Familieneinkommen (Bruttoeinnahmen abzüglich Werbungskosten und Pauschalen) sowie der monatlichen Belastung und liegt im Minimum bei zehn Euro und im Maximum bei 800 Euro. In vielen Fällen kann dieser Zuschuss kleinere Zahlungsausfälle kompensieren, aber es ist zu beachten, dass er niemals die gesamte Belastung decken wird.

3. Sonderfälle

a) Erbschaft

In der Beratungspraxis kommt es immer häufiger vor, dass verschuldete Menschen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge Eigentümer bzw. Miteigentümer einer Immobilie geworden sind. Nun hat sich ihre eigene finanzielle Situation so stark verschlechtert, dass eine Verwertung des Eigentums anstehen könnte. Gleichzeitig bewohnt die/der Erblasser/-in weiterhin die Immobilie bzw. sind mehrere Personen als Eigentümer eingetragen, wodurch die Verwertung des Objektes eine stark emotionale Seite bekommt.

In diesem Fall kann die Überprüfung des Schenkungsvertrages (vorweggenommene Erbfolgen sind rechtlich gesehen Schenkungen) ein Lösungsansatz sein. Sollte im Schenkungsvertrag vereinbart sein, dass u. a. im Falle eines Vermögensverfalls – dieser tritt in der Regel mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ein – bei der/dem Beschenkten ein Widerruf der Schenkung (Rückübertragung auf den Übertragenden) ausgelöst wird, kann dieses auch im Grundbuch entsprechend eingetragen und somit die Verwertung der Immobilie verhindert werden.

Durch die Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung in das Grundbuch kann sich die/der Übertragende noch besser absichern und sich nicht nur die Ansprüche auf Rückübertragung bei bestimmten Vorkommnissen (Verkauf/Zwangsvollstreckungsmaßnahmen/Insolvenz) sichern, sondern auch die Eintragung von Grundpfandrechten verhindern.



Findet sich im Grundbuch in Abteilung II eine erstrangige Rückauflassungsvormerkung zugunsten eines noch lebenden Übertragenden – bzw. ein entsprechender Passus im Übertragungsvertrag, kann auch im Falle einer Zwangsvollstreckung oder einer Insolvenz die Übertragung rückgängig gemacht werden.

b) Trennung/Scheidung

Voraussetzung für weitere Interventionen im Fall einer Trennung/Scheidung ist ein gemeinsames Vorgehen der früheren Partner/innen und die Bereitschaft, sich bezüglich der Immobilie einigen zu wollen. Sollte eine Partei in der Immobilie wohnen und der Kreditvertrag sowie die Eigentumsverhältnisse unverändert bestehen bleiben, zahlen beide Eigentümer/-innen jeweils ihren Anteil an der Kreditrate und die in der Immobilie verbleibende Partei zusätzlich noch ein Nutzungsentgelt.

38

Möchte jedoch eine Partei die Immobilie als Alleineigentümer/-in übernehmen, soll diese in der Regel auch die vollständige Finanzierung übernehmen und ggf. noch einen Zugewinnausgleich an die ausscheidende Person zahlen. Im Innenverhältnis kann dieses durch eine Scheidungsfolgenvereinbarung geregelt werden. Bezüglich der Finanzierung der Immobilie ändert sich dadurch jedoch nichts. Für das kreditgebende Institut sind weiterhin beide gesamtschuldnerisch haftbar. Ein Sonderkündigungsrecht (Zinsfestschreibung) besteht bei dieser Konstellation nicht – sofern die Immobilie weiterhin erhalten bleiben soll und die Festschreibung noch nicht länger als zehn Jahre besteht.

Eine Lösungsmöglichkeit wäre in diesem Fall die Haftungsentlassung. Damit würde die Bank oder Sparkasse die „ausscheidende“ Partei aus der Haftung entlassen und die verbleibende als Kreditnehmerin akzeptieren. Ob das kreditgebende Institut diesen Weg jedoch mitgehen wird, hängt sowohl von der Bonität der übernehmenden kreditnehmenden Person ab als auch von der Restlaufzeit der Finanzierung. Ein Rechtsanspruch auf eine Haftungsentlassung gibt es nicht.

Sollte eine Haftungsentlassung nicht möglich sein und eine Partei die Immobilie weiterhin halten wollen, wäre die Vermietung des Objektes eine Option. Sowohl die Finanzierung als auch das Eigentum wird dann vollständig von der „übernehmenden“ Partei im Rahmen einer notariellen Vereinbarung übernommen; sie zahlt eventuell einen Ausgleich an den „abgebenden“ Partner und zieht selbst aus dem Objekt aus. Durch die Mieteinnahmen werden die Kreditraten und weitere Kosten gedeckt. Diese Lösung kann gerade dann interessant sein, wenn eine weitere Wertsteigerung erwartet wird bzw. die emotionale Bindung zur Immobilie sehr groß und mit einer späteren Rückkehr zu rechnen ist.

In dem Fall, dass sich die Eigentümer/-innen auf keine der vorgestellten Lösungen einigen können und auch ein Verkauf nicht infrage kommt, bleibt für den „aussteigenden“ Eigentümer nur noch die Teilungsversteigerung (siehe Abschnitt C).

B. Verkauf der Immobilie

Sollten die im vorherigen Abschnitt dargestellten Verhandlungsmöglichkeiten scheitern bzw. die Zuschüsse zur Deckung der Kreditbelastung nicht ausreichen, sollte der eigenständige Verkauf der Immobilie im Mittelpunkt stehen. Diese Option ermöglicht in der Regel einen viel höheren Verkaufserlös als in einer späteren Zwangsversteigerung. Außerdem kann hier vom Schuldner selbst noch mitbestimmt werden, wer von den Interessenten die Immobilie erwerben soll.



Sollte die Immobilie bereits seit längerer Zeit im Besitz der Ratsuchenden sein, sie ein Mindestalter von 60 Jahren aufweisen und die Kreditbelastung nicht mehr in voller Höhe bestehen, könnte auch der Verkauf der Immobilie im Rahmen einer Immobilienverrentung auf Nießbrauchbasis in Betracht gezogen werden.

Durch den Verkauf an neue Eigentümer/-innen steht sofort Geld für die Ablösung der offenen Forderungen zur Verfügung und durch die Eintragung eines Wohnrechts bzw. eines Nießbrauchs kann weiterhin in der Immobilie gewohnt werden. Weitere Informationen finden sich dazu auf den Seiten der Verbraucherzentralen. Egal in welcher Form letztendlich der Verkauf einer finanzierten Immobilie erfolgen soll, folgende Punkte müssen beachtet werden:

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass das finanzierende Institut einem lastenfremen Verkauf der Immobilie zustimmen muss, sofern der Verkaufserlös die offenen Forderungen deckt. Diese Zustimmungsverpflichtung gilt auch dann, wenn der Zinsfestschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. In diesen Fällen dürfen die finanzierenden Stellen jedoch eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Sollte die Kündigung des Immobilienkredites vonseiten des kreditgebenden Instituts (aufgrund von Zahlungsverzug) erfolgt sein, ist dieses jedoch zu verneinen:



Urteil des BGH vom 19. Januar 2016 – XI ZR 103/15, Leitsatz: Keine Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Kündigung eines Verbraucherdarlehens nach Zahlungsverzug des Darlehensnehmers.

Eine weitere Voraussetzung für den Verkauf der Immobilie ist die Zustimmung sämtlicher Eigentümer/-innen. Sollten in Abteilung II des Grundbuches beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Wohnrecht/Wohnungsrecht) bzw. Nießbrauchrechte eingetragen sein, müssen auch die daraus Berechtigten mit in die Verhandlungen einbezogen werden. Denn ein verbleibendes Wohnrecht wird die Verkaufsverhandlungen stark erschweren bzw. den Verkaufserlös mindern.

Sind die beiden vorherigen Punkte geklärt, muss noch entschieden werden, in welcher Weise die Immobilie angeboten werden soll. Hier kommen der Eigenverkauf, der Verkauf über Maklerbüros und spezialisierte Firmen in Betracht. Sobald ein/e Käufer/-in gefunden wurde, übernehmen das finanzierende Institut sowie der beauftragte Notar oder die Notarin die restlichen Tätigkeiten. Nach Geldeingang entlässt das finanzierende Institut den/die Schuldner/-in aus der persönlichen Haftung und erteilt für die dingliche Haftung eine Lösungsbevollmächtigung. Ein eventueller Verkaufsüberschuss wird dem/der Schuldner/-in ausbezahlt.

C. Zwangsversteigerung der Immobilie

Manchmal ist der Verkauf der finanzierten Immobilie nicht möglich, da nicht alle Eigentümer/-innen diesem zustimmen wollen bzw. der zu erwartende Verkaufserlös nicht zur Deckung sämtlicher offener Forderungen reicht. Dann kann das Grundbuch nicht lastenfrei übergeben werden und es wird nach Ablauf eines gewissen Zeitraums höchstwahrscheinlich zur Zwangsversteigerung der Immobilie kommen.

1. Voraussetzungen und Grundlagen

Am Anfang der Zwangsversteigerung steht immer der Antrag eines Gläubigers bzw. eines Eigentümers auf Anordnung der Zwangsversteigerung nach § 15 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz), der bei der Vollstreckungsstelle des zuständigen Amtsgerichts gestellt werden muss. Im Antrag müssen das Grundstück, die Eigentümer/-innen, der Anspruch sowie der Vollstreckungstitel genau bezeichnet werden. Außerdem sind dem Antrag sämtliche Originalurkunden (Grundbuchauszug, Titel mit Klausel, Zustellungsurkunde, Grundschuldbrief etc.) beizufügen.



Grundsätzlich gibt es keine Mindesthöhe bezüglich der geltend gemachten Forderung und auch keine Verpflichtung, erst andere Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchzuführen, sodass auch wegen einer geringen Forderung gleich die Zwangsversteigerung betrieben werden kann. Einzige Ausnahme: Das Finanzamt muss erst in das bewegliche Vermögen vollstrecken.

In Bezug auf den Titel soll hier festgehalten werden, dass sich die Schuldner/-innen in den meisten Fällen bereits bei der Eintragung der Grundschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung (dinglich und/oder persönlich) unterwerfen und

somit vonseiten der Gläubiger/-innen keine aufwendige und zeitintensive Titulierung der Forderung mehr erfolgen muss. Einzige Voraussetzung für die Zwangsvollstreckung ist dann noch die Zustellung der vollstreckbaren Grundschuldbestellungsurkunde an die/den Schuldner/-in.

Nach Eingang des Antrages prüft die/der zuständige Rechtspfleger/-in, ob die allgemeinen Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen (Antrag inklusive Unterlagen) vorliegen und ob die/der Schuldner/-in als Eigentümer/-in im Grundbuch eingetragen ist. Liegen alle Voraussetzungen vor, ordnet die/der Rechtspfleger/-in die Zwangsversteigerung im Rahmen eines Beschlusses an. Sowohl der/dem Schuldner/-in als auch dem Grundbuchamt – hier mit der Bitte den Versteigerungsmerk im Grundbuch einzutragen – wird dieser Beschluss zugestellt. Alle weiteren Gläubiger/-innen – mit einem entsprechenden Titel – können bei der/dem Rechtspfleger/-in den Beitritt zur Zwangsversteigerung beantragen, der in der Regel zugelassen wird.

Mit der Zustellung des Anordnungs- bzw. Beitrittsbeschlusses werden die Schuldner/-innen auch darüber belehrt, dass sie innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen einen Antrag auf Aufhebung und einstweilige Einstellung des Verfahrens nach § 30a ZVG stellen können. Als Voraussetzung für eine Gewährung dieses Rechtsmittels sind glaubhaft zu machen, dass eine Vermeidung der Zwangsvollstreckung möglich ist und die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der verschuldeten Person sowie die Art der Schuld der Billigkeit entsprechen.



Es ist äußerst schwer, einen Antrag nach § 30a ZVG durchzusetzen, da nicht nur die Interessen der Ratsuchenden im Mittelpunkt stehen. Sollte man jedoch nachvollziehbar erläutern können, wie man innerhalb von sechs Monaten die gesamte Schuld begleichen kann bzw. es zu einer neuen Finanzierung kommen wird, besteht eine Chance auf eine entsprechende Entscheidung. Wurde bereits ein Insolvenzverfahren eröffnet, kann man diesen Antrag nicht mehr stellen.

Außerdem ist in besonderen Fällen auch ein Antrag nach § 765a ZPO möglich, der die Zwangsversteigerung auf Dauer verhindern kann. Der BGH sieht eine entsprechende Antragsberechtigung, wenn die Zwangsversteigerung eine besondere Härte darstellt und man der Meinung ist, dass diese dem allgemeinen Rechtsgefühl widerspricht und schlichtweg unangemessen ist (BGH, 20.11.2008 – V ZB 31/08). Der Antrag muss jedoch ebenfalls gut begründet und mit entsprechenden Nachweisen untermauert werden.



In verschiedenen Internetforen werden in dieser Hinsicht sogenannte „Tipps zur Verhinderung einer Zwangsversteigerung“ proklamiert. Eine gewisse Verzögerung und ein erhöhter Arbeitsaufwand für die Gläubiger/-innen und die Gerichte sind sicherlich damit zu erreichen, eine eventuell angestrebte kulante Einigung mit den Gläubigern/Gläubigerinnen kann man dann allerdings vergessen.

Auch vonseiten der Gläubiger/-innen kann jederzeit – bis zur Zuschlagsentscheidung – eine Einstellung des Verfahrens beantragt werden. Es sind dabei die einstweilige Einstellung und die Aufhebung des Verfahrens zu unterscheiden: Eine einstweilige Einstellung kann längstens sechs Monate dauern und ist insgesamt zweimal möglich. Sollte es innerhalb der sechs Monate nicht zu einem Fortsetzungsantrag kommen, wird das Verfahren von Amts wegen aufgehoben. Eine Aufhebung des Verfahrens kann von allen beteiligten Gläubigern/Gläubigerinnen beantragt werden. Zu einer vollständigen Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens kommt es jedoch nur, wenn alle Antragstellenden von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.

Die betreibenden Gläubiger/-innen haben in der Regel auch zu diesem Zeitpunkt immer noch an einer gütlichen Einigung Interesse und nutzen im Falle einer aussichtsreichen Perspektive dieses Rechtsmittel, wodurch der/dem Schuldner/-in mehr Zeit für eine Lösung eingeräumt werden kann. Mit der Eintragung des Versteigerungsvermerks im Grundbuch (Abteilung II) bzw. mit Zustellung des Anordnungsbeschlusses wird das entsprechende Grundstück/Wohneigentum unter Beschlag genommen (§§ 20, 21 ZVG). Durch die Beschlagnahme besteht ein Veräußerungsverbot, welches den gutgläubigen Erwerb durch Dritte verhindern soll. Die Eigentümer können jedoch weiterhin das Grundstück bzw. die Immobilie bewohnen und daraus den wirtschaftlichen Nutzen ziehen. Die Beschlagnahme bezieht sich nicht nur auf das Grundstück oder die Immobilie selber, sondern auch auf die wesentlichen (Bäume, Garage, Heizungsanlage, Einbauküche etc.) und unwesentlichen (Traktor, Baubude etc.) Bestandteile dessen.

Mit der erfolgten Anordnung der Zwangsversteigerung wird vonseiten des Gerichts auch ein/e Sachverständige/r beauftragt, die/der den Verkehrswert (= Preis im freihändigen Verkauf) des zu versteigernden Objektes ermitteln soll. Das Gericht fordert dazu einen Kostenvorschuss vom betreibenden Gläubiger/der Gläubigerin an. Die/Der Gutachter/-in hat den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu ermitteln und orientiert sich dabei unter anderem an folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte- und buch

- Bauzeichnungen
- Wohn- und Nutzflächeberechnung
- Baubeschreibungen
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan/Hausgeldabrechnung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen

Eine Besichtigung der zu bewertenden Immobilie gehört regelhaft dazu, wobei die Eigentümer/-innen den Zugang zum Grundstück verweigern können. In diesem Fall können sie dann aber die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mehr anfechten. Sobald das Gutachten vorliegt, werden alle Beteiligte darüber informiert, dass das Gutachten zur Einsichtnahme im Vollstreckungsgericht ausliegt und die Möglichkeit der Stellungnahme besteht. In der Regel wird der Verkehrswert vom Gericht wie im Gutachten angegeben per Beschluss festgesetzt. Sobald der Beschluss (relativ) rechtskräftig ist, kann der Termin für die Zwangsversteigerung anberaumt werden.



Zu diesem Zeitpunkt wird das Gutachten häufig auch im Internet veröffentlicht, sodass sich Bietinteressenten umfassend informieren können. Ab diesem Zeitpunkt besteht auch das Recht auf Akteneinsicht.

Neben der rechtskräftigen Bestimmung des Verkehrswertes gelten als weitere Voraussetzungen für die Terminbestimmung nach § 36 ZVG die wirksame Beschlagnahme sowie die Vorlage des Originaltitels beim Vollstreckungsgericht. Die Terminbestimmung wird allen Beteiligten zugestellt, an der Gerichtstafel ausgehängt sowie im Internet veröffentlicht. Sie enthält folgende Angaben:

- Bezeichnung des Grundstücks (muss)
- Zeit und Ort des Versteigerungstermins (muss)
- die Angabe, ob die Versteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder zwecks Aufhebung einer Gemeinschaft erfolgt (muss)
- die Aufforderung, Rechte – bis spätestens zum Versteigerungstermin – anzumelden, die zum Zeitpunkt des Eintragungsvermerks nicht aus dem Grundbuch ersichtlich waren (muss)
- die Aufforderung, sich entsprechend zu melden, wenn Rechte bestehen, die einer Versteigerung entgegenstehen (muss)
- Angabe des Verkehrswertes (soll)
- Angabe des Grundbuchblatts (soll)
- Hinweis auf eine Versagung des Zuschlags in einem vorherigen Termin (soll)

Die namentliche Nennung der Grundeigentümer/Eigentümerinnen darf aufgrund der DS-GVO nicht mehr erfolgen.

Amtsgericht Musterdorf Straße der Gerechtigkeit 1 Musterstadt	
Aktenzeichen: 99 K 001/2019	Musterdorf, 02.01.2020
Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am	
Mittwoch, 12.03.2020 um 13:00 Uhr vor dem Amtsgericht Musterdorf, Straße der Gerechtigkeit 1, 2.OG, Raum 243	
das im Grundbuch von Musterhausen Band 9 – Blatt 1234	
Gemarkung Musterhausen, Flurstücke 3 – 13 + 3 - 26 Hof- und Gebäudefläche + Bauplatz, Musterweg 7 / Schieferweg 12 Größe: 889 m ²	
eingetragene Grundstück öffentlich versteigert werden.	
<u>Objektbeschreibung/Lage (laut Angabe des Sachverständigen):</u> Das Grundstück ist bebaut mit einer nicht unterkellerten Einzelhaushälfte (bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss) sowie einer Garage. Die Grundstücksgröße beträgt 330 m ² , die Wohnfläche fast 100 m ² . Baujahr 2010, gute Grundsubstanz, umfangreicher Sanierungsbedarf. Das Objekt wird wahrscheinlich von den Schuldnerinnen genutzt.	
Verkehrswert: 240.000,00 €	
Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden ...	
Wer ein Recht hat, das der Versteigerung entgegensteht, wird aufgefordert ...	
Der Versteigerungsvermerk ist am 14.02.2019 in das Grundbuch eingetragen worden.	
Das über den Verkehrswert eingeholte Gutachten kann auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.	

Bis zum Versteigerungstermin wird das Gericht alle Beteiligten informieren, welche Gläubiger/-innen aus welchem Recht welche Ansprüche geltend machen und das Verfahren betreiben. In Form der Anmeldung können dann auch noch andere Beteiligte (Grundpfandrechtsgläubiger, WEG-Verwaltungen, Finanzamt, Öffentliche Stellen, Gläubiger/-innen ohne dingliche Sicherung etc.) ihren Wunsch nach einer Teilnahme am Verfahren kundtun und ihre Forderung – unter Vorlage der anspruchsbegründenden Unterlagen – anmelden. Sie werden dann mit ihren Ansprüchen im Beteiligtenverzeichnis aufgenommen.



Die genaue Höhe der – durch das Zwangsversteigerungsverfahren – zu befriedigenden Forderungen steht erst mit Beginn der Gebotsabgabe im Versteigerungstermin fest, da noch bis zu diesem Zeitpunkt Ansprüche angemeldet werden können.

2. Versteigerungstermin

Von diesem Termin hängt es ab, zu welchem Wert die Immobilie die Eigentümer/-innen wechseln wird. Eine möglichst hohe Anzahl von Kaufinteressierten macht dieses Ziel wahrscheinlicher, weswegen Zwangsversteigerungen öffentlich sind. Für die Beteiligten gibt es keine persönliche Anwesenheitspflicht. Der eigentliche Versteigerungstermin unterteilt sich in drei Abschnitte und wird von einem/einer Rechtspfleger/-in geleitet.

45

a. erster Abschnitt

Der erste Abschnitt beginnt mit dem Aufruf der Sache und der Feststellung der anwesenden Beteiligten. Die/Der Rechtspfleger/-in gibt die wichtigsten Angaben bekannt: Verkehrswert, Einheitswert, Tag der Beschlagnahme, Grundbuchdaten, Anmerkungen zum Gutachten (z.B. dass es sich hier um einen Miteigentumsteil handelt), betreibende Gläubiger/-innen, vorliegende Anmeldungen, Einstellungen etc. Anschließend werden die Versteigerungsbedingungen (ob Rechte bestehen bleiben, die Verzinsung des Bargebots, ob die Gerichtskosten für den Zuschlag die/der neue Eigentümer/-in trägt etc.) festgelegt sowie das geringste Gebot bekanntgegeben. Das geringste Gebot stellt einen wesentlichen Aspekt im Versteigerungstermin dar. Es soll gewährleistet, dass die Rangfolge im Grundbuch sowie die Befriedigungsreihenfolge des § 10 ZVG eingehalten wird.

Hier ist anzumerken, dass nicht jede eingetragene Gläubigerin oder Berechtigte auch mit einer – vollen – Befriedigung ihrer Ansprüche bzw. des Fortbestands des Rechtes rechnen kann. Die Befriedigung richtet sich nach der Rangordnung, wonach eine jeweils im Rang an vorderster Stelle stehende Forderung bzw. eines Rechtes aus Abteilung II befriedigt wird, bevor der nächste Gläubiger oder Berechtigte aus den Abteilungen II etwas erhält. Nach dem ZVG gibt es insgesamt 10 Rangklassen (RKL), die von 0 bis 8 benannt sind:

- RKL 0:** die Kosten für das Zwangsversteigerungsverfahren (aber nicht die Kosten für die Rechtsverfolgung bezüglich der Geltendmachung der Forderung)
- RKL 1:** Kostenvorschüsse für die Zwangsverwaltung für den Betreiber der Zwangsverwaltung
- RKL 1a:** Sollte ein Insolvenzverfahren eröffnet worden sein, kann die/der Insolvenzverwalter/-in für diese Position Kosten anmelden, die für die Bewertung der beweglichen Gegenstände auf dem Versteigerungsgrundstück anfallen (max. 4 % des Verkehrswertes).
- RKL 2:** Im Falle einer Versteigerung von Wohneigentum (WEG) werden hier laufende und rückständige Wohngeldbeträge sowie andere Forderungen aus der WEG (z. B. Instandhaltung, Sonderumlagen etc.) der letzten drei Jahre berücksichtigt, auch wenn diese nicht tituliert sind. Dieses Vorrecht ist jedoch auf fünf Prozent des Verkehrswertes begrenzt.
- RKL 3:** Forderungen aus öffentlichen Lasten (Grundsteuer, Erschließungsbeiträge etc.). Versorgungsleistungen wie Wasser und Strom können an dieser Position nur angemeldet werden, wenn eine gesetzliche Regelung (z. B. Kommunalabgabengesetz) für die Abgabenverpflichtung besteht.
- RKL 4:** In dieser Rangklasse werden alle eingetragenen Rechte aus dem Grundbuch, die bis zum Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurden, berücksichtigt. In welcher Reihenfolge die Gläubiger/-innen wiederum am Ersteigerungserlös beteiligt sind, ergibt sich aus den Rangverhältnissen im Grundbuch.
- RKL 5:** Gläubiger/-innen, die eigenständig die Zwangsvollstreckung betreiben, aber keine dingliche Sicherung vorweisen können.
- RKL 6:** Rechte, die nach der Beschlagnahme im Grundbuch eingetragen wurden. Es liegt mit der Beschlagnahme zwar eine Grundbuchsperre vor, neue Eintragungen (z. B. Zwangshypotheken) können jedoch dennoch vorgenommen werden.
- RKL 7 + 8:** Hier werden die Ansprüche der Gläubiger/-innen aus der RKL 3 + 4 aufgenommen, die auf weiter zurückliegenden Zeiträumen beruhen.

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus:

a) den eventuell bestehenbleibenden Rechten in den Abteilungen II + III sowie dem

b) Mindestbargelb (Ansprüche aus den Rangklassen 0 bis 3 sowie eventuell Zinsen und Kosten aus bestehenbleibendem Rechten aus den Rangklassen 4 und 5), welches in der Versteigerung mindestens geboten werden muss.



In unserem Beispielfall liegen folgende Bedingungen vor:

Betreibung der Zwangsvollstreckung aus dem Recht Abteilung III Nr. 3

- Gerichtskosten in Höhe von 4.000 Euro
- keine Anmeldung lfd. Zinsen aus dem Recht Abteilung III Nr. 3
- Anmeldung aktueller Grundsteuer in Höhe von 400 Euro

Bestehenbleibende Rechte:

1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit:	1.500,00 Euro
2. Grundpfandrecht – Abteilung III/2	60.000,00 Euro
3. Reallast – Abteilung II/4	45.000,00 Euro

Mindestbargelb:

RKL 0 = Gerichtskosten	4.000,00 Euro
RKL 3 = Öffentliche Lasten (Grundsteuer)	400,00 Euro

Geringstes Gebot: 110.900,00 Euro

Die Bietenden müssen somit ein Gebot über mindestens 4.400 Euro in der Versteigerung abgeben, damit es überhaupt als Gebot angenommen wird. Gleichzeitig müssen sie bei ihren weiteren Geboten beachten, dass eine Summe von 106.500 Euro für die zu übernehmenden Rechte „im Kopf“ hinzuzurechnen ist.

Erläuterungen:

- Die Ansprüche, die bei der Verteilung des Versteigerungserlöses vorrangig bedient werden, gehören zum Mindestbargelb. Hier sind es die Gerichtskosten und die Grundsteuer.

- Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit hat den besten Rang und wird auch im Regelfall von den Erwerbenden zu übernehmen sein. Bei der Berechnung des geringsten Gebotes muss jedoch ein Wert (Ersatzwert) angegeben werden.
- Das Vorkaufsrecht in Abteilung II/2 wurde nicht berücksichtigt, da es trotz des Ranges nach einer Zwangsversteigerung nicht bestehen bleibt. Eine Zwangsversteigerung gilt zwar als „Verkaufsfall“, aber als einer, der kein Vorkaufsrecht auslöst.
- Die Gläubigerin zum Recht in Abteilung III/2 ist dem Verfahren nicht beigetreten, so muss dieses Grundpfandrecht in voller Höhe berücksichtigt werden, da es im Rang vor dem betreibenden Recht steht.
- Auch die Reallast hat einen besseren Rang als die Zwangshypothek. Die/Der Berechtigte hat Ansprüche (aufgrund einer angenommenen Lebenserwartung von 75 Jahren: monatliche Rente in Höhe von 250 Euro x 12 x 15), die durch die Rechtspfleger/-in in Form dieses Ersatzwertes in das geringste Gebot aufgenommen wird. Da die Reallast im Rang aber vor dem betreibenden Recht steht, würde sie auch nach dem Zuschlag weiter bestehen und die neuen Eigentümer/-innen müssten – sofern die Reallast an den jeweiligen Eigentümer gebunden ist – übernehmen. Sollte die Reallast nicht mehr bestehen, muss die Ersteherin/der Ersteher den Ersatzwert zusätzlich zum Gebot in die Verteilung geben. Dadurch soll verhindert werden, dass die Immobilie zu einem zu geringen Wert ins neue Eigentum übergeht.

An dieser Stelle soll auch auf die häufigen Fragen nach einer „Möglichkeit“, die Immobilie durch die Eintragung einer Belastung in Abteilung II des Grundbuches vor einer Zwangsversteigerung zu sichern, eingegangen werden:

In dem hier vorliegenden Beispiel würde die/der Berechtigte ihr/sein Recht behalten und die möglichen Erwerbenden müssten die Reallast übernehmen und die Rente weiterzahlen. Sicherlich wird ein solches Recht in dieser Zwangsversteigerung eher nicht zu einem Zuschlag führen, da diese Belastung das Versteigerungsobjekt unattraktiv macht. Eine Garantie – gerade bei Immobilien in beliebten Lagen – kann dafür aber nicht gegeben werden. Ganz anders würde es aussehen, wenn die Sparkasse dem Verfahren beigetreten wäre. Dann wäre die Reallast im Range nach dem Grundpfandrecht der Sparkasse, dadurch nicht mehr im geringsten Gebot enthalten und anstelle der dinglichen Reallast träte ein Anspruch auf Wertersatz (hier: 60.000 Euro). In diesem Beispiel würde der Wertersatz auch realisiert werden können. In der Praxis verfügen Belastungen aus der Abteilung II jedoch oft über einen schlechten Rang, da die Gläubiger/-

innen von Grundpfandrechten sich in den meisten Fällen eine erstrangige Absicherung sichern. Im Ergebnis würde die Reallast im Grundbuch gelöscht.

Gleiches gilt auch für andere Belastungen, wie dingliches Wohnrecht, Nießbrauch, Rückauflassungsvormerkung oder Erbbaurecht.



Befinden sich die Belastungen aus Abteilung II im Rang nach der/dem betreibenden Gläubiger/-in, erlischt das Recht mit der Zuschlagserteilung und eventuell – wenn noch freie Beträge aus dem Erlös vorhanden sind – besteht ein Anspruch auf Wertersatz. Ist die Belastung jedoch bestrangig eingetragen bzw. hat einen Rang vor der/dem betreibenden Gläubiger/-in, bleibt das Recht bestehen und die neuen Eigentümer/-innen müssen die Nutzung des jeweiligen Rechts dulden. Gegen den Willen der Berechtigten ist eine Löschung nicht möglich.

Der erste Abschnitt wird durch die Aufforderung beendet, dass nun die letzte Möglichkeit zur rangwahrenden Anmeldung von Ansprüchen bestehe.

b. zweiter Abschnitt

Der zweite Abschnitt wird als Mindestbietzeit (Bietestunde) bezeichnet und muss mindestens 30 Minuten betragen. Die/der Rechtspfleger/-in notiert den genauen Beginn der Mindestbietzeit und fordert zur Abgabe von Geboten auf. Oft werden die ersten Gebote im letzten Drittel der Bietestunde abgegeben, obwohl dadurch keinerlei Vorteile generiert werden können. Bei der Abgabe eines Gebotes muss das geringste Gebot und sollte der Verkehrswert beachtet werden.

Das Gutachten über den Verkehrswert basiert auf den Unterlagen und der Besichtigung des Objektes zu einem bestimmten Zeitpunkt. Zwischen Gutachten und tatsächlicher Zwangsversteigerung vergehen oft Monate, sodass nicht sicher mit einem gleichen Zustand gerechnet werden kann. Warum es für Schuldnerinnen und Schuldner auch ratsam sein kann, wenn der Verkehrswert möglichst gering ausfällt, ist im Kapitel Fokusthemen ausführlich beschrieben.

Werden Angebote abgegeben, müssen sich die Bietenden mit einem amtlichen Ausweisdokument legitimieren und auf Verlangen eine Sicherheitsleistung in Höhe von zehn Prozent des Verkehrswertes beibringen. Diese kann u.a. durch einen bestätigten Bundesbankscheck oder die vorzeitige Überweisung des Betrages auf das Konto des Gerichts geschehen. Bargeldzahlungen sind ausgeschlossen. Ist die vereinbarte Mindestbietzeit abgelaufen und kein Bietinteresse

mehr festzustellen, wird das letzte Angebot dreimal aufgerufen und der Schluss der Bietestunde angekündigt. Mit der Verkündung des Schlusses der Bietestunde sind keine weiteren Gebote mehr möglich. Sollte in der Versteigerung kein Gebot abgegeben werden, wird die Zwangsversteigerung einstweilig eingestellt. Anschließend haben die Gläubiger sechs Monate Zeit, einen Fortsetzungsantrag zu stellen. Bleibt dieser aus oder wird auch in der zweiten Versteigerung kein Gebot abgegeben, wird das Verfahren vollständig aufgehoben. Gleiches gilt auch für den Fall, dass alle betreibenden Gläubiger/-innen eine einstweilige Einstellung des Verfahrens beantragen. Einstweilige Einstellungen können von dieser Seite in der Bietestunde, nach deren Schluss und noch in der Zuschlagsverhandlung gestellt werden, da die Gläubiger/-innen stets „Herr des Verfahrens“ sind. Ob und zu welchem Zeitpunkt eine Einstellung bewilligt wird, hängt von der Taktik (Verhinderung eines nicht gewünschten Gebotes, Verhandlung eines zusätzlichen Geldbetrages zum Höchstgebot) der betreibenden Gläubiger/-innen ab.

Wie schon zu Beginn ausgeführt, ist die Anwesenheit der bisherigen Eigentümer_Innen während des Versteigerungstermins nicht verpflichtend. Aus den Beratungsgesprächen wird schnell deutlich, dass viele Klientinnen und Klienten diesen Schritt für sich nicht machbar halten. Zu lange kämpfen sie schon am Erhalt ihrer Immobilie und eine Teilnahme am Verfahren wird von ihnen wie ein weiterer Dolchstoß empfunden. Gleichzeitig sollte im Beratungsgespräch der Austausch über die Möglichkeit einer Teilnahme dennoch Raum einnehmen. Die Versteigerung kann nämlich auch dabei helfen, endlich einen Schlusstrich unter diesen Lebensabschnitt in der Biografie zu ziehen.

In einzelnen Fällen kann es auch förderlich sein, wenn vonseiten der Beratung eine Begleitung angeboten wird. Sich dieser Herausforderung nicht alleine zuwenden zu müssen, macht es noch einmal leichter an der Versteigerung teilzunehmen. Und wenn dann auch noch der Hinweis gegeben wird, dass man sich während des Termins nicht zu erkennen geben muss, verschwinden dann meistens auch noch die letzten Zweifel.

Unabhängig von einer Begleitung im Rahmen einer fallbezogenen Schuldner- und Insolvenzberatung, sollte jede Schuldnerberatungsfachkraft einmal an einer Zwangsversteigerung teilgenommen haben. So schafft man sich ein realistisches Bild über diese Maßnahme und kann dann in der täglichen Beratungsarbeit den betroffenen Klientinnen und Klienten Ängste nehmen und Verhandlungen mit den Gläubigern klarer führen.

c. dritter Abschnitt

Im dritten Abschnitt geht es um die Verhandlung über den Zuschlag und damit um die Tatsache, ob die höchstbietende Person nun wirklich neue Eigentümerin der Immobilie wird. In der Regel erfolgt diese Verhandlung noch im Zwangsversteigerungstermin. Folgende Voraussetzungen für den Zuschlag sind zu beachten:

- Die Erteilung des Zuschlages ist von Amts wegen zu versagen, wenn im ersten Versteigerungstermin das Gebot inklusive bestehender Rechte nicht mindestens 50 Prozent des Verkehrswertes (5/10 – Regelung – § 85 a ZVG) erreicht.
- Handelt es sich um den ersten Versteigerungstermin und liegt das Gebot inklusive bestehender Rechte zwischen 50 Prozent und 70 Prozent des Verkehrswertes, können Berechtigte, die einen Anspruch auf den Versteigerungserlös haben, einen Antrag auf Versagung des Zuschlages stellen (7/10 – Regelung – § 74 a ZVG). Dieser Antrag kann nur vor Ort in der Versteigerung gestellt werden.
- In beiden Fällen wird vom Amtsgericht ein neuer Termin für eine erneute Zwangsversteigerung bestimmt. Beim zweiten Termin sind die 5/10 sowie 7/10 – Grenzen nicht mehr zu beachten, was auch in der neuen Terminbestimmung zum Ausdruck kommen muss. In diesem Versteigerungstermin könnte es deshalb dazu kommen, dass eine Immobilie nur zum Mindestbargebot ersteigert wird.



Sollte die Gefahr einer Verschleuderung des Grundbesitzes bestehen, ist das Gericht verpflichtet, einen separaten Termin für die Zuschlagsverkündung anzusetzen. Dadurch sollen die Schuldner/-innen Zeit bekommen, einen Schutzantrag nach § 765a ZPO zu stellen, der durch ein krasses Missverhältnis zwischen Verkehrswert und Versteigerungsergebnis zu begründen wäre.



Für unser Beispiel würden sich folgende Grenzen ergeben:

Verkehrswert: 240.000 Euro (siehe Terminbestimmung)

- 5/10 Grenze 120.000 Euro
- 7/10 Grenze 168.000 Euro

1. Gäbe es ein Höchstgebot in Höhe von 5.000 Euro, wäre zwar das Mindestbargebot (4.400 Euro) gewährleistet, aber es müsste eine Versagung des Zuschlages aufgrund der 5/10 Grenze [5.000 Euro (Bargebot) + 106.500 Euro (bestehenbleibende Rechte) = 111.500 Euro (Gesamtgebot)] erfolgen.

2. Würde es zum Schluss ein Höchstgebot in Höhe von 60.000 Euro geben, wäre das Mindestbargelb und die 5/10 Grenze (166.500 Euro) gedeckt bzw. erreicht, aber das Finanzamt könnte eine Versagung des Zuschlages aufgrund der nicht erreichten 7/10 Grenze beantragen. Damit diese Grenze erreicht wird, müsste mindestens ein Bargelb von 61.500 Euro [7/10 Grenze (168.000 Euro) – bestehenbleibende Rechte (106.500 Euro)] aufgerufen werden.

Liegt das Gebot oberhalb des Mindestbargelbs, kommen keine Versagungsgründe von Amts wegen in Betracht. Werden keine Anträge auf Versagung des Zuschlages vonseiten der Beteiligten gestellt oder eine einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligt, wird der Beschluss über den Zuschlag für die/den Höchstbietende/n verkündet. Das Ergebnis wird im Zuschlagsbeschluss festgehalten und allen Beteiligten mit einer Rechtsmittelbelehrung (Möglichkeit der Beschwerde innerhalb von 14 Tagen) zugestellt. Mit dem Zuschlagsbeschluss werden die Höchstbietenden sofort Eigentümer/-innen der Immobilie und damit auch Träger/-innen sämtlicher Lasten und Gefahren. Die eigentliche Umschreibung im Grundbuch erfolgt jedoch erst, wenn dem Grundbuchamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt (Zahlung der Grunderwerbssteuer) vorliegt.

Der vorliegende Zuschlagsbeschluss ist für die neuen Eigentümer/-innen auch gleichzeitig der Vollstreckungstitel zur Durchsetzung ihres Rechtes auf die Nutzung der Immobilie. Durch die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses und einer entsprechenden Vollstreckungsklausel können die neuen Eigentümer/-innen die Immobilie durch die/den Gerichtsvollzieher/-in räumen lassen. Schutzmaßnahmen sind für die ehemaligen Eigennutzenden der versteigerten Immobilien kaum möglich.



Die Vollstreckungsklausel muss sämtliche Personen (Ehepartner/-in/Lebensgefährte/-in) enthalten, die im Besitz der Immobilie sind und gegen die die Zwangsäumung durchgeführt werden soll. Sollten andere Dritte als der eigentliche Eigentümer im Besitz der Immobilie sein, kann dafür keine Klausel erteilt werden. Hier muss ein separater Aäumungstitel erwirkt werden.

Bevor die zwangsweise Aäumung der Immobilie bzw. andere kostenpflichtige Maßnahmen angegangen werden, sollte unbedingt die Beschwerdefrist bezüglich des Zuschlagsbeschlusses abgewartet werden, da im Falle einer Aufhebung des Zuschlages dem Erwerbenden das Eigentum rückwirkend – ohne Ausgleich der Kosten – entzogen werden kann.

Ist die zu versteigernde Immobilie vermietet, kann das – je nachdem wie der Mietvertrag genau ausgestaltet ist – zu einem geringeren bzw. keinem Interesse an diesem Versteigerungsobjekt führen. Für das ersteigerte Objekt bewohnende Mieter/-innen gelten die gleichen Schutzvorschriften des BGB wie für alle anderen Mieter/-innen: auch nur Zahlungsverzug und Eigenbedarf ermöglichen eine Kündigung.

Für Berechtigte, deren Recht aus der Abteilung II in der Zwangsversteigerung nicht erloschen ist, bleibt alles beim Alten: Wohnrechte und Berechtigungen im Rahmen eines Nießbrauches bleiben im vollen Umfang erhalten, Kündigungsmöglichkeiten sind vonseiten der neuen Eigentümer/-innen nicht möglich.

3. Verteilungsverfahren

Nach der Erteilung des Zuschlages beraumt das Gericht im Regelfall nach 14 Tagen den so genannten Verteilungstermin an. Im Verteilungstermin wird vonseiten des Gerichtes zunächst festgestellt, wie hoch die zu verteilende Masse (Teilungsmasse) (bestehend aus Höchstgebot und Zinsen) ist. In einem weiteren Schritt werden die eventuell bestehenbleibenden Rechte und weitere relevante Daten benannt (Vorbericht). Anschließend wird die Schuldenmasse festgestellt. Hierzu werden alle festgestellten und zu befriedigenden Ansprüche – unter Berücksichtigung der Befriedigungsreihenfolge nach § 10 ZVG – aufgeführt. Im letzten Schritt wird der Erlös der Zwangsversteigerung auf die festgestellten Ansprüche verteilt. In welcher Weise die jeweiligen Gläubiger/-innen sich darüber hinaus aus der persönlichen Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung bedienen, hängt von der Höhe der weiterhin offenen Forderung sowie den persönlichen Umständen der Schuldner/-innen ab.



Wenn davon ausgegangen wird, dass es ein Bargebot von 61.500 Euro gegeben hat, ergibt sich für unser Beispiel folgende Verteilung:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1. RKL 1 (Gerichtskosten): | 4.000 Euro |
| 2. RKL 3 (Grundsteuer): | 400 Euro |
| 3. RKL 4 (Finanzamt): | 32.500 Euro |

36.900 Euro

Der Übererlös in Höhe von 24.600 Euro würde an die ehemaligen Eigentümerinnen ausgezahlt werden. Dieser Anspruch auf Auszahlung des Übererlöses wäre auch wieder durch einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss pfändbar.

4. Sonderfälle in der Immobilien-Zwangsvollstreckung:

a) Zwangsverwaltung

Der Zweck einer Zwangsverwaltung liegt in der Regel darin, dass die Gläubiger/-innen sich aus den Erträgen der Immobilie befriedigen können. Die Antragsstellung entspricht der Antragsstellung auf Anordnung der Zwangsversteigerung. Die häufigsten Mythen, Irrtümer und Halbwahrheiten werden im Kapitel Fokusthemen aufgeklärt. Das Gericht erlässt einen entsprechenden Beschluss und benennt gleichzeitig eine/n Verwalter/-in. Diese/r verschafft sich anschließend den Besitz an der Immobilie, wodurch dann auch die Beschlagnahmung wirksam wird. Die/Der Verwalter/-in zieht dann die Mieten und Pachtzahlungen ein und begleicht daraus alle laufenden Kosten für den Unterhalt der Immobilie. Überschüsse werden analog eines Verteilungsplanes auf die Gläubiger verteilt. Dieser Verteilungsplan wurde vorab in einem Verteilungstermin erstellt (Befriedigungsreihenfolge wie im Zwangsversteigerungsverfahren). Die Zwangsverwaltung ist aufzuheben, wenn die/ere betreibende Gläubiger/-in befriedigt ist bzw. wenn in einem parallel betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren der Zuschlag erteilt wurde.

b) Aufhebungs- und Teilungsversteigerung

Bei der Aufhebungs- und Teilungsversteigerung handelt es sich um einen Sonderfall der Zwangsversteigerung. Im Mittelpunkt der Aufhebungs- und Teilungsversteigerung steht die Umwandlung eines nichtteilbaren Grundstücks in einen aufteilbaren Geldbetrag und die damit verbundene Auflösung einer Gemeinschaft (Bruchteilsgemeinschaft, Erbengemeinschaft, GbR etc.).



Wie bei der „normalen“ Zwangsversteigerung wird auch bei der Aufhebungs- und Teilungsversteigerung die gesamte Immobilie versteigert.

Um dieses Ziel zu erreichen, gelten zunächst die gleichen gesetzlichen Vorschriften wie in der „normalen“ Zwangsversteigerung:

- ein Antrag auf Teilungsversteigerung muss beim zuständigen Amtsgericht gestellt werden
- ein Verkehrsgutachten wird in Auftrag gegeben und der Wert per Beschluss festgesetzt

- ein Termin für die Versteigerung wird bestimmt und öffentlich verkündet
- die eigentliche Versteigerung teilt sich in drei Abschnitte (Aufruf der Sache, Bietestunde und Verhandlung über den Zuschlag)
- das Verfahren kann jederzeit vom Antragssteller bzw. von der Antragstellerin einstweilig eingestellt werden
- die 5/10- und 7/10-Grenzen sind in der ersten Versteigerung zu beachten, in einem Folgetermin entfallen sie
- im Rahmen des Verteilungstermins wird von den Rechtspflegern/Rechtspflegerinnen aus dem Versteigerungserlös das Mindestbargelb (Gerichtskosten, eventuelle lfd. Zinsen und Nebenleistungen für die Grundbuchgläubiger, Steuern etc.) entnommen. Der Restbetrag (Übererlös) steht zwecks Verteilung an die Berechtigten zur Verfügung.

Zu den besonderen Bedingungen der Aufhebungs- und Teilungsversteigerung gehören:

- Der Antrag auf Aufhebungs- und Teilungsversteigerung wird nicht durch eine/n Gläubiger/-in, sondern durch eine/n Miteigentümer/-in der zu versteigernden Immobilie unter Vorlage des Grundbuchauszuges beantragt. Eine Begründung oder ein Titel ist nicht notwendig.
- Jedes einzelne Mitglied einer Gemeinschaft (z. B. Bruchteilsgemeinschaft im Rahmen einer ehemaligen Ehe) hat grundsätzlich das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Ist die Ehe noch nicht geschieden, gilt diese Regel nur, wenn auch noch anderes Vermögen vorhanden ist.
- Die/Der Antragstellende betreibt die Aufhebungs- und Teilungsversteigerung immer aus dem allerletzten Rang.
- Die Erwerbenden einer Immobilie im Rahmen einer Aufhebungs- und Teilungsversteigerung übernehmen immer bestehende Belastungen.
- Bei den bestehenbleibenden Rechten geht es um die Höhe der Grundschuld, nicht um die noch bestehende offene Forderung dahinter.

- Beim geringsten Gebot werden nicht nur die bestehenbleibenden Rechte, die laufenden Zinsen und Nebenleistungen sowie die Gerichtskosten berücksichtigt, sondern auch ein eventueller Ausgleichsbetrag (dieser wird berechnet, wenn die Belastungen auf dem Grundbuch nicht gleichmäßig auf alle Bruchteile verteilt ist).
- Nießbrauch: Wenn es auf dem gesamten Grundstück lastet, bleibt es im Rahmen des geringsten Gebotes bestehen und die Nießbrauchberechtigten haben „nur“ neue Eigentümer/-innen. Lastet der Nießbrauch nur auf dem Anteil der Antragstellenden, wird eine Zustimmung benötigt. Das Recht verschwindet aus dem Grundbuch und wird aus dem Erlös entschädigt. Bei einem Nießbrauch auf dem Anteil der anderen Eigentümer/-innen wird keine Zustimmung benötigt und er bleibt ebenfalls nicht bestehen. Die Entschädigung erfolgt aus dem Erlösanteil der anderen Eigentümer.



Das Gericht nimmt keine Aufteilung des Versteigerungserlöses vor. Ausnahme: Wenn übereinstimmende Erklärungen von den Alteilgängern/Alteilgängerinnen vorliegen, wie der Erlös ausgezahlt werden soll, wird das Gericht dem nachkommen. Liegen diese Erklärungen nicht vor, wird der Geldbetrag bis zur endgültigen Klärung (Einigung/Klageverfahren) bei der Hinterlegungsstelle des Gerichts hinterlegt.

Die Aufhebungs- und Teilungsversteigerung hat viele weitere spezifische Herausforderungen (z. B. Minderanmeldung durch die Grundpfandrechtsgläubiger/-innen, Rückgewähranspruch, taktische Nutzung der einstweiligen Einstellung etc.) und oft ist sie mit emotionalen Aspekten verbunden, weshalb auch manchmal aufseiten der „überraschten“ Eigentümer/-innen der Wunsch nach einer Verhinderung oder Behinderung dieser Maßnahme besteht. Sowohl Möglichkeiten als auch Informationen darüber gibt es viele, im Rahmen der Schuldnerberatung sollten diese aber nicht Thema sein.

Weitere Informationen zum Zwangsversteigerungsverfahren finden sich auf der Webseite des Justizministeriums von Nordrhein-Westfalen. Den direkten Link finden Sie in der Linksammlung am Ende dieses Ratgebers.

III. Wenn nichts mehr geht: Mit der Immobilie in die InsO

A. Pro und Contra

In vielen Fällen ist das Thema Insolvenz für Immobilienbesitzer ein rotes Tuch – gerade, wenn es sich um eine selbstbewohnte Immobilie handelt. Sie wollen verständlicherweise alle Möglichkeiten zur Rettung ausschöpfen und setzen deshalb oft auf eine Verbesserung der Situation durch eine Zwangsversteigerung. Ein Zwangsversteigerungsverfahren kann allerdings bis zu 24 Monate dauern. Dem entgegen steht der berechtigte Wunsch nach einer schnellen Entlastung und Klärung der ganzen Angelegenheit.

Gerade wenn sich in der Erstberatung herausstellt, dass der Überschuldungsgrad massiv ist und die Befriedigung sämtlicher Gläubiger aus dem Erlös der Zwangsversteigerung eher unwahrscheinlich ist, sollte möglichst schnell eine Entscheidung getroffen werden. Um diese Entscheidungsfindung zu unterstützen, soll hier das Für und Wider der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens trotz vorhandener Immobilie vorgestellt werden:

Pro:

· Zeitgewinn

Aufgrund der langen Bearbeitungszeiten bei Zwangsversteigerungsverfahren kann hier schon ein Teil der Verfahrenslaufzeit im Insolvenzverfahren absolviert werden. Außerdem hat die/der Insolvenzverwalter/-in oft selbst ein hohes Interesse an einer schnellen Verwertung der Immobilie in Form des freihändigen Verkaufs.

· Rückschlagsperre

Durch die Wirkungen der Insolvenzeröffnung können von der/dem Insolvenzverwalter/-in Vollstreckungen in die Immobilie rückgängig gemacht und dadurch wieder eine leichtere und bessere Verwertung ermöglicht werden.

• **Anfechtungen vermeiden**

Verhinderung von Auseinandersetzungen mit dem Insolvenzgericht bezüglich der Anfechtung von Immobiliengeschäften vor dem Insolvenzantrag.

• **Freigabemöglichkeit**

Sollte die/der Insolvenzverwalter/-in kein Interesse an der Übernahme der Immobilie in die Masse haben bzw. findet sich kein Interessent für eine massebelastende Immobilie, kann die Immobilie freigegeben werden. Die Kombination aus Vollstreckungsverbot (Insolvenzgläubiger) und einer neuen Verhandlungsmöglichkeit bringt hier entsprechende Vorteile.

• **Vorteile bei Gemeinschaftseigentum**

Verfügt ein/e Insolvenzschuldner/-in über gemeinschaftliches Eigentum, kann die/der nicht betroffene Bruchteilseigentümer/-in die unter Insolvenzbeschluss stehende Eigentumshälfte beim Insolvenzverwalter/bei der Insolvenzverwalterin oft günstiger als in der Zwangsversteigerung „freikaufen“. Andernfalls bleibt der Insolvenzverwaltung nur die Auseinandersetzungsversteigerung, die wiederum – aufgrund der bestehen bleibenden Rechte und der anschließenden unklaren Einigung über die Verteilung des Versteigerungserlöses – als sehr unattraktiv gilt.

Contra:

• **Zahlungsverpflichtung für Neuverbindlichkeiten**

Im Falle einer Freigabe der Immobilie im Insolvenzverfahren kommen sämtliche laufende Kosten auf die/den Schuldner/-in zu, von denen sie/er – weil Neuverbindlichkeiten – in diesem Verfahren nicht befreit werden kann.

• **Gefährdung Miteigentümer/-innen**

Sollte eine Immobilie sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden und nur ein/e Eigentümer/-in in die Insolvenz gehen, kann die/der Insolvenzverwalter/-in die Aufhebungs- und Teilungsversteigerung beantragen. Im Falle einer Ersteigerung durch fremde Personen, wäre dann für beide Eigentümer/-innen die Immobilie verloren.

· Kaufpreisverlust

Die Fremdverwertung kann auch mit Schwierigkeiten verbunden sein. Handelt es sich um eine eher nicht werthaltige Immobilie, kann die Motivation der/des Insolvenzverwalters/Insolvenzverwalterin bezüglich der Verwertung (Schnelligkeit und Höhe des Preises) eher gering ausfallen.

· Keine Beteiligung der Eigentümer/-innen am Verkauf

59

Auf welchem Wege erfolgt die Verwertung? Welcher Erlös wird erzielt? Wer wird die/der neue Eigentümer/-in? Diese Fragen dürfen nicht unterschätzt werden, da sie eine große Wirkung auf die psychologische Betrachtung (Trauer, Abschied) der Angelegenheit haben.

· Hohe Kosten

Durch die hohen Vergütungssätze im Rahmen der insolvenzrechtlichen Vergütungsverordnung wird ein großer Teil des Erlöses bereits verbraucht. Es steht somit wesentlich weniger Geld für die Befriedigung der Gläubiger/-innen zur Verfügung. Sollte die Verwertung dann nicht im Rahmen einer Verwertungsvereinbarung erfolgen, kommen zusätzlich noch die Kosten für eine Zwangsversteigerung hinzu.



Gerade bei relativ werthaltigen Immobilien und einer subjektiv durch die/den Schuldner/-in angenommenen hohen Überschuldung, kann die Einleitung eines Insolvenzverfahrens der wirtschaftlich unsinnige und damit falsche Weg sein.



Das OLG Brandenburg bewertet eine solche Fallkonstellation sogar als Beratungsfehler und sieht die Beratungsstelle in der Haftung (OLG Brandenburg – Urteil vom 13. November 2019 – 4 U 38/19).

Aus diesem Grund soll an dieser Stelle noch einmal auf die Notwendigkeit einer umfangreichen Informationsbeschaffung vorab und der genauen Abwägung aller sonstigen Handlungsmöglichkeiten hingewiesen werden.

B. Eröffnung des Verfahrens und Sicherungsmaßnahmen

1. Anordnung der Insolvenzverwaltung

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird vom Gericht ein/e (vorläufige/r) Insolvenzverwalter/-in zwecks Verwaltung der Insolvenzsache beauftragt, womit auch das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über sämtliche Vermögensgegenstände auf sie/ihn übergeht. Im Mittelpunkt steht dabei die Insolvenzmasse nach § 35 InsO, wozu auch das Eigentum an einem Grundstück oder einer Immobilie gehört. Im Rahmen der Insolvenzverwaltung steht deshalb zu Beginn der Tätigkeit der Insolvenzverwalter/-innen die Feststellung, ob es einen solchen Vermögenswert gibt und zu welchem Anteil er zum Schuldnervermögen gehört. Als Grundlage dienen dafür das Antragsformular, eigene Fragebögen der Insolvenzverwalter/-innen und ein aktueller Grundbuchauszug.



Die Übertragung einer Immobilie im Vorfeld einer Insolvenz – sei es auch im Falle eines Verkaufs – stellt immer ein Risiko dar. In Fällen von Gläubigerbenachteiligung könnte eine Anfechtung rückwirkend bis zu zehn Jahren erfolgen.



Angenommen, dass nur eine Miteigentümerin den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt hat, würde sich in unserem Fallbeispiel der Insolvenzbeschlagnur auf deren Bruchteil (50 %) beziehen.

In einem weiteren Schritt wird geprüft, ob Aussonderungs- oder Absonderungsrechte vorhanden sind, die eine Verwertung erschweren und/oder den Erlös für die Masse minimieren. Die wesentlichen Aussonderungsrechte sind aus der Abteilung II im Grundbuch ersichtlich. Sie gehören nicht zur Insolvenzmasse. Dazu gehören z. B. das Nießbrauchrecht, das Erbbaurecht, das dingliche Wohnrecht und andere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten. Bei den Absonderungsrechten geht es um grundpfandrechtlich abgesicherte Forderungen, die bei der Verwertung des Sicherungsgegenstands bevorzugt zu behandeln sind.

Die Immobilie hat im Insolvenzverfahren eine herausragende Bedeutung, da es sich in der Mehrzahl der Fälle um einen wertvollen und beständigen Vermögensgegenstand handelt, aus dem die Insolvenzverwalter/-innen in der Regel einen größeren Erlös für die Insolvenzmasse ziehen wollen und müssen. Ein/e Insolvenzverwalter/-in muss stets den Grundsatz der bestmöglichen Verwertung beachten. Dabei soll mit einem möglichst geringen Kosteneinsatz der maximale

Verwertungserlös für die Immobilie erreicht werden. Dieser Grundsatz schafft auch wieder Handlungsmöglichkeiten für eine „Rettung“ der Immobilie, da eine Einigung ohne weitere Maßnahmen einen besseren Erlös für die Masse bedeutet.

Gleichzeitig muss die/der Insolvenzverwalter/-in die Wirtschaftlichkeit im Auge behalten. Damit ist gemeint, dass der Erlös aus der Verwertung mindestens die Verwertungs- und Verwaltungskosten decken muss. Denn auch der Schutz und der Erhalt der Insolvenzmasse steht im Fokus der Insolvenzverwaltung. Darum steht in einem weiteren Schritt die genaue Ermittlung des Wertes der Immobilie an. Die Wertermittlung kann sowohl durch die/den Insolvenzverwalter/-in selbst als auch durch einen Gutachter erfolgen. In der Regel – aufgrund von Haftungsfragen – wird jedoch ein offizielles Gutachten in Auftrag gegeben. Das dann vorliegende Ergebnis – stellt im besten Falle den Kaufpreis dar, der auf dem Immobilienmarkt aktuell zu erzielen ist. Die Berechnung basiert dabei regelhaft auf einem lastenfreien Grundbuch.

Anschließend wird die freie Insolvenzmasse („Freie Spitze“) berechnet. Dabei wird das Ergebnis des Gutachtens in Bezug zu den Absonderungs- und Aussonderungsrechten gesetzt.



Bei einem zu erwartenden Erlös von 200.000 Euro gemäß Verkehrswertgutachten und bekannten Absonderungs- und Aussonderungsrechten in Höhe von 150.000 Euro bleibt eine freie Insolvenzmasse von ca. 50.000 Euro (abzüglich der Kosten). Die/Der Insolvenzverwalter/-in wird somit die Verwertung der Immobilie weiterverfolgen.

In der Insolvenzverwaltung gilt auch bei Vorlage eines Gutachtens der Grundsatz, dass ein Gegenstand nur so viel wert ist, wie jemand auch bereit ist dafür zu zahlen. Der Verkehrswert kann deshalb immer nur als eine Leitlinie für den weiteren Verwertungsprozess gesehen werden. Der Markt wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sodass es auch nicht unüblich ist, dass niedrigere Angebote zum Zuge kommen.

Insolvenzverwalter/-innen gehen mit dem Ergebnis des Gutachtens nicht sehr offen um. Aus taktischen Gründen verlangen sie oft zunächst eine Angebotsabgabe der möglichen Käufer, damit sich der Käufer vom Gutachten nicht von einem höheren Angebot abhalten lässt. Eigene Recherchen oder eventuelle Gutachten aus vorherigen Zwangsversteigerungsverfahren bieten sich hier als Orientierung an.

2. Verfügungsverbot und Untersagung der Einzelvollstreckung

62

Mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens wird in der Regel auch ein allgemeines Verfügungsverbot ausgesprochen. Damit verliert die/der Schuldner/-in sämtliche Verfügungsbefugnisse über das vorhandene pfändbare Vermögen. Sie/Er kann die Immobilie nicht mehr eigenständig verkaufen oder vermieten. Gewährleistet wird dieses durch die Eintragung des Insolvenzvermerks in der Abteilung II im Grundbuch. In diesem Zusammenhang taucht immer wieder auch die Frage nach einer Nutzungsentschädigung für weitere von den überschuldeten Personen selbst bewohnte Immobilien auf. Nach herrschender Meinung ist die Pflicht zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung zu bejahen.



Sollte die Nutzungsentschädigung von der/dem Schuldner/-in nicht freiwillig gezahlt werden, kann die Forderung durch eine Klage oder durch einen Antrag auf Herabsetzung des unpfändbaren Betrages nach § 850 c ZPO eingezogen werden.

Gleichzeitig dürfen aber auch keine Einzelvollstreckungen mehr erfolgen. Damit wird die vorhandene Immobilie vor weiteren Belastungen und Zwangsmaßnahmen geschützt und ermöglicht so eine bessere und leichtere Verwertung. Eine Verwertung durch die/den Insolvenzverwalter/-in ist in bestimmten Fällen (freihändige Verwertung) an eine Zustimmung durch den Gläubigerausschuss bzw. die Gläubigerversammlung gebunden. Die Durchführung einer Verwalterversteigerung (besondere Art der Zwangsversteigerung im Insolvenzverfahren) ist hingegen nicht zustimmungspflichtig. Im Falle einer freihändigen Verwertung und dem Vorhandensein von Absonderungsrechten schließt die/der Insolvenzverwalter/-in eine Verwertungsvereinbarung mit den Gläubiger/-innen der Grundpfandrechte ab. So soll gewährleistet werden, dass die entstehenden Kosten gedeckt sind und ein Anteil für die Insolvenzmasse zur Verfügung steht – auch wenn die freie Spitze aufgrund der Absonderungsrechte nicht so groß ist.



Die Grundpfandrechtsgläubiger/-innen können trotz Insolvenzverfahren parallel die Zwangsversteigerung betreiben.

3. Freihändiger Verkauf

Ein freihändiger Verkauf wird meist nur in den Fällen in Erwägung gezogen, in denen sich der zeitaufwendige Verwertungsprozess positiv auf die Insolvenz-

masse auswirkt. Die unkomplizierteste Variante ist dabei die Alleineigentümerschaft eines lastenfreien Grundstücks mit oder ohne Immobilie. Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrages fließt die vereinbarte Verkaufssumme und die Umschreibung im Grundbuch vollendet die Verwertung. Sollte es sich um eine von der überschuldeten Person selbst bewohnte Immobilie handeln, kann die/der Insolvenzverwalter/-in die zwangsweise Räumung aufgrund des Eröffnungsbeschlusses durchführen lassen.

Die Zwangsäumung kann aufgrund des Beschlusses jedoch nur gegen die Insolvenzschuldner/-innen erfolgen, sollen andere Bewohner/-innen geräumt werden, bedarf es separaten einer Räumungsklage.

Im Falle von Absonderungsrechten wird die freihändige Verwertung schon etwas komplizierter: Da die Erwerbenden an einer lastenfreien Übertragung interessiert sind, müssen zunächst entsprechende Löschungsbewilligungen von den Grundpfandrechtsgläubigern/-innen eingeholt werden, die jedoch wieder von einer bevorzugten Befriedigung am Erlös abhängig gemacht werden.

Sollte das Masseobjekt zusätzlich noch mit Aussonderungsrechten (Wohnrecht, Reallast etc.) belegt sein, kann eine lastenfreie Übergabe nur dann gewährleistet werden, wenn die Berechtigten der Löschung des Rechtes in Abteilung II zustimmen. Andernfalls muss die Belastung von den Erwerbenden übernommen werden.

Im Falle einer Bruchteilsgemeinschaft (z. B. Eheleute) kann der vom Insolvenzbeschluss betroffene Eigentumsanteil einzeln verwertet werden. In der Regel besteht aber keine Nachfrage nach einem solchen ideellen Anteil, da er von Dritten nicht getrennt genutzt werden kann.



Aufgrund des geringen Verwertungspotenzials eines solchen Miteigentumsanteils sind Insolvenzverwalter/-innen hier offen für eine Übernahme des Anteils durch andere Miteigentümer/-innen.

Dafür wird anhand des Verkehrswertes und der Eigentumsanteile der jeweilige Übernahmekaufpreis bestimmt und die Umschreibung im Grundbuch nach Zahlung vorgenommen.



Bei einem Verkehrswert von 90.000 Euro und einem Eigentumsanteil in Höhe von zwei Drittel für die/den Insolvenzschuldner/-in, müsste die erwerbende Person eine Summe von 60.000 Euro aufbringen, um das Eigentum vollständig zu übernehmen. Kommen

dazu noch valutierende Grundpfandrechte (90.000 Euro) hinzu, ist eine solche Übertragung nicht mehr so einfach möglich. Hier wäre die Kontaktaufnahme zu den finanzierenden Kreditinstituten der beste Weg, um die Immobilie nicht an einen Dritten veräußern zu müssen.

Sollte es möglich sein, die gemeinsame Finanzierung auf die nicht von der Insolvenz betroffene Person umzuschreiben, wird die/der Insolvenzschuldner/-in aus der Haftung entlassen und das Eigentum unter Zahlung eines symbolischen Kaufpreises auf die Erwerbende Person (z. B. Ehepartner) übertragen. Grund: Es besteht keine freie Spitze und deshalb muss kein weiterer Kaufpreis in die Masse fließen.

Der Vorteil dieses Verfahrens für die Insolvenzverwaltung besteht darin, dass die Grundpfandrechtsgläubiger/-innen nicht mehr am weiteren Verfahren teilnehmen und somit die Befriedigungsquote für die restlichen Gläubiger/-innen höher ausfällt. Sollten beide Varianten nicht möglich sein, sich die Eigentümer/-innen nicht auf einen gemeinsamen Verkauf einigen können oder wollen und die/der Insolvenzverwalter/-in eine freie Insolvenzmasse annehmen, bleibt nur noch die Einleitung eines Teilungsversteigerungsverfahrens.

4. Zwangsversteigerung

Bei der Zwangsversteigerung muss unterschieden werden:

a) Auf Antrag eines Grundpfandgläubigers

Auch innerhalb eines Insolvenzverfahrens kann die/der absonderungsberechtigte Grundpfandrechtsgläubiger/-in die Zwangsversteigerung betreiben. Das Kostenrisiko liegt dann jedoch ausschließlich bei dieser/diesem Gläubiger/-in. Es muss beachtet werden, dass ein vorhandener Titel gegen die überschuldete Person auf die/den Insolvenzverwalter/-in umgeschrieben und auch erneut zugestellt werden muss.

Die/Der Insolvenzverwalter/-in kann beim Vollstreckungsgericht jedoch auch einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung (§ 30 d ZVG) stellen, wenn glaubhaft gemacht werden kann, dass die Zwangsversteigerung nachteilige Veränderungen für die Vermögenslage der überschuldeten Person mit sich bringen würde. Dieses wäre zum Beispiel der Fall, wenn ein Unternehmen grundsätzlich saniert werden könnte.

b) Auf Antrag des Insolvenzverwalters

Die Zwangsversteigerung einer massezugehörigen Immobilie durch die/den Insolvenzverwalter/-in gehört nicht zur eigentlichen Zwangsvollstreckung (§ 172 ff. ZVG), da sie nicht von einer/einem Gläubiger/-in betrieben wird. Man spricht in diesem Fall von einer Verwalterversteigerung bzw. einer unechten Zwangsversteigerung.

Der Ablauf und die Bedingungen der Verwalterversteigerung orientieren sich hauptsächlich am ZVG. Zusätzlich besteht für die Insolvenzverwalter/-innen das Recht, die Versteigerungsbedingungen in der Hinsicht zu ändern, dass Ansprüche aufgrund von Kosten für die Verwertung von beweglichen Gegenständen auf dem Insolvenzobjekt vorrangig berücksichtigt werden müssen. Im Weiteren sind besonders die Kosten der Zwangsversteigerung und die zusätzlichen Kosten durch das Insolvenzverfahren zu beachten, durch die sich das geringste Gebot stark erhöht. Wenn dann noch zu übernehmende Rechte hinzukommen, kommt es nur in selten Fällen zu Geboten, die das geringste Gebot abdecken.

Da die Verwalterversteigerung aus dem letzten Rang betrieben wird, muss die erwerbende Person sämtliche eingetragenen Rechte übernehmen.



Die Verwalterversteigerung ist die unrentabelste Verwertungsform, da sie in der Regel mit vielen Kosten, einer langen Verfahrenszeit und einem geringeren Erlös verbunden ist.

Für die Insolvenzverwalter/-innen kann die Zwangsversteigerung aber persönlich die bessere Variante sein, da sie im Gegensatz zum freihändigen Verkauf nicht auf die Zustimmung der Gläubigerversammlung angewiesen sind und somit die Verwertung – vor eventuellen Regressansprüchen geschützt – schneller zum Abschluss gebracht werden kann. Dies gilt speziell dann, wenn das Insolvenzobjekt mit diversen monetären Rechten und Beschränkungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches belastet ist.

C. Sonderfälle:

1. Freigabe der Immobilie durch die/der Insolvenzverwalter/-in

Wie schon erwähnt, müssen die Insolvenzverwalter/-innen stets die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie und den Schutz der Masse im Blick haben. Um Masseverbindlichkeiten und damit einen Schaden für die Masse zu verhindern, nutzen sie in diesem Moment die Möglichkeit der Freigabe.

Ein Beispiel hierfür ist eine sich unter Insolvenzbeschluss befindliche, nicht vermietbare und wegen massiver Baumängel nicht verwertbare Eigentumswohnung, bei der weiterhin regelmäßig das Hausgeld aufläuft und diverse Sicherungsmaßnahmen notwendig sind. Es fallen also nur Kosten an, die die Masse schmälern. Weitere Gründe für eine Freigabe wären fehlende Erwerbsinteressen, Kontamination des Bodens, keine freie Spitze etc.

Von einer Freigabe spricht man, wenn ein/e Insolvenzverwalter/-in einen zur Insolvenzmasse gehörenden Gegenstand der überschuldeten Person zu deren voller Verfügungsbefugnis zurückgibt. In diesem Moment gehen alle Rechte und Pflichten wieder auf die überschuldete Person über. Die Freigabe erfolgt durch die empfangsbedürftige Willenserklärung der/des Insolvenzverwalters/Insolvenzverwalterin. Sollte die Freigabeerklärung nicht zugestellt werden können, muss eine öffentliche Zustellung erfolgen bzw. ein/e Prozesspfleger/-in bestellt werden.



Die/Der Schuldner/-in muss der Freigabe nicht zustimmen, kann sie aber auch nicht verweigern! Diese Freigabe ist endgültig und kann nicht angefochten werden – auch nicht, wenn sich die Lage doch noch einmal positiv entwickeln sollte.

Eine Besonderheit stellt die Freigabe von Mietimmobilien dar. Dabei muss die Freigabe der eigentlichen Immobilie und die Freigabe des mietvertraglichen Dauerschuldverhältnisses unterschieden werden. In der Gemeinschaft der Insolvenzverwalter/-innen werden darin zwei unterschiedliche Rechte gesehen.



Wird eine Immobilie, in der es auch Mietwohnungen gibt, freigegeben, wirkt sich die Freigabe nicht auf die Geldforderungen aus den Mietverhältnissen aus. Diese stehen weiterhin der/dem Insolvenzverwalter/-in zu.

In der Regel wird bei vermieteten Wohnungen durch die Grundpfandrechtsgläubiger/-innen eine Zwangsverwaltung beantragt. Bei der Zwangsverwaltung wird ein/e entsprechende/r Verwalter/-in berufen, die/der die Ein- und Ausgaben verwaltet und den Überschuss nach einem Verteilungsplan an die Grundpfandrechtsgläubiger/-innen auskehrt. Liegt keine Zwangsverwaltung vor, stehen die Einnahmen der/dem Insolvenzverwalter/-in zu.

Exkurs: Schrottimmobilien

Während der 90er Jahre war die Finanzierung einer vermieteten Eigentumswohnung zu Steuersparzwecken eine verbreitete Masche. Banken haben dieses Modell durch großzügige Kredite und aktive, aber realitätsferne Beratungen unterstützt. Auch aktuell werden immer noch Finanzierungen von Eigentumswohnungen ohne Eigenkapital aber mit „guten Renditeaussichten“ verkauft. Kommen die versprochenen Mieteinkünfte dann nicht zusammen bzw. treten neue und hohe Kosten für die Immobilie auf, steht die Finanzierung der Immobilie schnell auf der Kippe. In solchen Fällen steht wohl kaum der Erhalt der Immobilie im Fokus, sondern vielmehr die Rückabwicklung des Kaufvertrages bzw. der Verkauf der Immobilie. In der Vergangenheit sind zur Rückabwicklung schon mehrere Entscheidungen des BGH bzw. anderer Gerichte ergangen. Das OLG Dresden (9 U 1758/11) hat zum Beispiel geurteilt, dass, wenn eine Bank eine überbewertete Immobilie vollfinanziert hat, sie in bestimmten Fällen die Haftung zu übernehmen hat. Es muss jedoch beachtet werden, dass diese schuldnerfreundlichen Urteile doch eher schwierig und nur selten zu erreichen sind. Eine Klage und die Inanspruchnahme eines Rechtsbeistands sollte aufgrund der weiteren hohen Kosten – ohne die Gewissheit, dass es zu einer positiven Entscheidung kommt – gut überlegt werden. Beratungsangebote der Verbraucherzentralen vor Ort können eine erste Anlaufstelle in diesen Fällen sein.

Eine Alternative wäre der Verkauf der Immobilie, aber auch diese Option funktioniert bei dieser Art von Immobilien oft nicht, da aufgrund der Lage bzw. des Zustandes des Objektes keine an einem Kauf interessierten Personen zu finden sind. Selbst bei der Vermarktung der Immobilie zu einem „Spottpreis“ finden sich oft keine Käufer/-innen, da diese durch die zu übernehmenden Risiken abgeschreckt werden. Dazu gehören zum Beispiel Sonderumlagen, die aufgrund von ausstehenden Wohngeldern anderer Eigentümer bzw. Instandsetzungsmaßnahmen entstehen können. Diese Tatsache bringt viele Eigentümer/-innen von Schrottimmobilien dazu, sich an spezialisierte Verkaufsfirmen zu wenden. Da sich auch in dieser Sparte einige „schwarze Schafe“ betätigen, wäre hier ebenfalls zunächst eine Beratung angebracht.

2. Aufgabe des Eigentums durch die/den Schuldner/-in

Für den Schuldner bedeutet die Freigabe, dass sie/er nun wieder für alle Lasten und Kosten aufkommen muss. Das eigentliche Ziel der Gesamtentschuldung ist dann in der Regel nicht mehr erreichbar. In solchen absehbaren Fällen sollte bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens der Verkauf der Immobilie intensiv in den Fokus genommen werden.

68

Sollte sich die Angelegenheit nicht durch einen Verkauf regeln lassen, steht der überschuldeten Person die Aufgabe des Eigentums nach § 928 BGB zur Verfügung:

Durch eine öffentlich beglaubigte Verzichtserklärung (§ 29 GBO) und die Eintragung des Verzichtes ins Grundbuch wird das Grundstück herrenlos. Zu diesem Zeitpunkt steht zunächst dem Fiskus das Aneignungsrecht zu. Verzichtet der Fiskus auf die Aneignung, kann sich jede Person durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Grundstück aneignen. Durch die Aufgabe des Eigentums haftet die/der ehemalige Eigentümer/-in nicht mehr für künftige öffentliche Lasten, kann jedoch für die Beseitigung von Altlasten im Sinne der polizeilichen Störerhaftung weiterhin herangezogen werden.



Die Aufgabe des Eigentums nach § 928 BGB kann somit eine Möglichkeit der endgültigen Schuldenregulierung darstellen. Handelt es sich jedoch um ein kontaminiertes Grundstück, bleibt weiterhin eine Haftung für die Sanierungskosten bestehen (Zustandsstörerhaftung).

Es muss jedoch beachtet werden, dass die Eigentumsaufgabe nicht bei Wohnungs- und Teileigentum möglich ist. Dadurch steht gerade vielen Besitzern von Schrottimmobilien weiterhin nur der Verkauf als Lösungsmöglichkeit zur Verfügung, meist für einen symbolischen Wert von 1 Euro.

Fokusthemen Checklisten Anhänge

Festsetzung des Verkehrswertes:

Warum sich eine Überprüfung aus Schuldnersicht lohnt

70

Üblicherweise haben die Beteiligten im Zwangsversteigerungsverfahren das Recht, Einwendungen gegen den Verkehrswert zu erheben. Dies kann schon im Rahmen der Anhörung formlos geschehen oder erst nach Festsetzung des Verkehrswertes durch die/den Rechtspfleger/-in. Das Rechtsmittel ist hier die sofortige Beschwerde. Die/Der Schuldner/-in kann die Beschwerde auch mit dem Ziel der Herabsetzung des Verkehrswertes führen.

Warum aber, fragen Sie sich jetzt vielleicht, sollte die/der Schuldner/-in die Herabsetzung des Verkehrswertes vorantreiben wollen, es ist doch gewiss gut, wenn der Verkehrswert schön hoch angesetzt wird. Dieser Annahme wollen wir folgen und Argumente finden, warum der Verkehrswert zu hoch angesetzt sein soll und warum ein Interesse an der Herabsetzung bestehen könnte.

Vorüberlegungen:

- Was bringt mich zu der Annahme, dass der Verkehrswert zu hoch angesetzt wurde?
- Gibt es Anhaltspunkte, z. B. wesentliche Verschlechterungen nach Erstellung des Gutachtens, die diese Annahme rechtfertigen?
- Was bringt mir die Herabsetzung des Verkehrswertes?

Konnte die/der Sachverständige das Versteigerungsobjekt z. B. nur von außen besichtigen? Wurden im Gutachten bauliche Veränderungen nicht oder nicht richtig berücksichtigt, können dies Gründe sein, die die Vermutung nahelegen, dass der Wert zu hoch angesetzt wurde. Zum Beispiel könnte sich aus den Bauplänen ergeben, dass es ein Schwimmbad im Keller gibt, welches aber tatsächlich nie gebaut wurde oder es könnte unbenutzbar oder nicht ohne enormen finanziellen Aufwand wiederhergestellt werden. Ferner könnten Schäden am Haus wie Feuchtigkeit, Schimmelbefall, kaputte Heizung etc. bei einer bloßen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben. Andererseits kann es aber auch vorkommen, dass sich der im Gutachten oder bereits mit Beschluss festgestellte Verkehrswert durch nach Begutachtung eingetretener Begebenheiten geändert hat.

Dies können z. B. nicht versicherte Ereignisse wie Sturm- oder Frischwasserschäden sein. Auch könnte Vandalismus stattgefunden haben, sei es durch eingedrungene Vandalen bei Leerstand oder durch die zuvor nicht berücksichtigbaren Schäden, die Mieter nachträglich verursacht haben. Unabhängig davon, was zu der Annahme führt, dass der Verkehrswert entweder von vornherein zu hoch angesetzt wurde oder nachträglich einer Korrektur nach unten bedarf, gibt es oft Gründe für derartige Einwendungen.

Es ist nicht unüblich, dass sich Kaufinteressierte auf eigene Faust ein Bild von dem Versteigerungsobjekt machen. Passen für mögliche Bieterinteressierte äußeres Erscheinungsbild und Verkehrswert nicht zusammen, kann dies zur Nichtabgabe von Geboten führen. Auch könnte ein generell zu hoch angesetzter Verkehrswert dazu führen, dass es im ersten und zweiten Versteigerungstermin keine ausreichend hohen Gebote gibt. Nach Wegfall der Zuschlagsgrenzen käme es so zum „verscherbeln“ des Versteigerungsobjektes. Der/Die Schuldner/-in würde dadurch schlussendlich auf einem nicht unerheblichen Teil der vorhandenen Belastungen „sitzenbleiben“.

Nicht zuletzt kann der Verkehrswert einer Immobilie auch bei der Beantragung von Sozialleistungen ins Gewicht fallen. Beim Bezug von Sozialleistungen ist vorhandenes Vermögen vorrangig einzusetzen. Oft legt das Jobcenter bestehende Wertangaben zugrunde. Liegt also aus einem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten vor, welches einen bestimmten Verkehrswert ausweist, wird dieser doch des Öfteren ohne weitere Prüfung übernommen.

Exkurs:

Andererseits nimmt das Jobcenter auch gerne mal den Bodenrichtwert der entsprechenden Gegend, multipliziert diesen mit der Grundstücksfläche und/oder der Wohnfläche des sich darauf befindlichen Gebäudes bzw. des Wohneigentums und bestimmt den Vermögenswert „Pi mal Daumen“. Dass dieses Vorgehen falsch ist und nicht den Weisungen der Bundesagentur für Arbeit entspricht, versteht sich von selbst, nichtsdestotrotz wird so immer wieder verfahren. Der Bodenrichtwert stellt den Durchschnittswert in bestimmten Lagen und Zonen dar und sagt nichts über das einzelne Objekt aus. Liegt zum Beispiel eine sogenannte Schrottimmoblie in einem „guten“ Wohngebiet in einem Ballungszentrum, kann der so angenommene Wert der Immobilie schnell explodieren.

Beispiel Bad Homburg vor der Höhe: Liegt das fragliche Grundstück im Stadtkern, beträgt der Bodenrichtwert 800 Euro. Bei angenommenen 300 m² entspricht das einem fiktiven Wert von 240.000 Euro. Nur ein paar Straßen weiter im Norden liegt der Bodenrichtwert bei 1.500 Euro, der angebliche Grundstückswert also bei 450.000 Euro. Läge die angenommene Immobilie jetzt in Schwalmstadt valutiert der Bodenrichtwert zwischen 80 Euro und 120 Euro. Stellt man dem jetzt die Regeln des SGB II bezüglich geschütztem Wohneigentum bzw. Vermögen gegenüber, fällt dies immer zu Ungunsten des SGB II Empfängers aus. Mag es in Bad Homburg vielleicht Käufer für eine Schrottimmoblie wie dargestellt geben, ist dies in Schwalmstadt wohl eher auszuschließen. Dasselbe gilt bei überbelasteten Immobilien.

In der nachstehenden Betrachtung bitte ich Sie, alle SGB Regelungen und die Frage, warum der Betroffene die Immobilie nicht aufgeben will, außer Acht zu lassen.

Das Jobcenter (JC) verweigert die Leistungen – auch darlehensweise – da es vorrangig einzusetzendes Vermögen in Form einer Immobilie gibt. Laut Ansage des JC soll der Antragsteller seine Immobilie verkaufen oder beleihen. Aus Angst, seine Immobilie zu verlieren, verfolgt der Betroffene seinen Anspruch nicht mehr weiter, meldet sich beim Jobcenter nicht wieder und lebt – besser noch, er haust – fortan ohne Einkommen, ohne Krankenversicherung, ohne Strom und Wasser und ohne Perspektive in der Immobilie, lebt vom Verkauf seines Hab und Gutes, sowie dem ein oder anderen Gelegenheitsjob und wird zu einem Schatten.

Übertrieben meinen Sie? Realer Fall! Täglich und bundesweit möglich!

Was ist hier geschehen? Der Antragsteller legte auf Nachfrage des JC bezüglich des Immobilienwertes einen alten Darlehensvertrag über 120.000 Euro, welcher über eine Grundschuld abgesichert wurde, vor. Ferner ergaben sich weitere eingetragene Belastungen von ca. 100.000 Euro aus Abt. III des Grundbuchs. Die aktuellen Valuten werden nicht geprüft. Für das JC ergab sich so ein Wert von mind. 220.000 Euro. Es handelt sich bei dem Grundvermögen um ein altes Gehöft. Es gibt nicht nur mehrere Teilgrundstücke mit über 3.000 m² Fläche, sondern auch ca. 250 m² Wohnraum, mehrere alte Scheunen, Schuppen und weitere Nebengebäude. Weil der Ratsuchende dort allein lebte, stand für das JC die Unangemessenheit des Wohnraums fest und es forderte den Antragsteller auf, Teile des Grundstücks zu verkaufen, Teile zu vermieten oder ein weiteres Darlehen bei der Bank aufzunehmen.

Ein einfacher Blick in die Lebensweise des Antragstellers hätte die Annahmen des JC mit einem Handstreich zerschlagen: Strom und Wasser gab es nicht, seit Jahren bekam er täglich einen Eimer Wasser vom Nachbarn zum Trinken, Kochen und um sich zu waschen. Geheizt wurde über einem alten Kanonenofen mit Holz, das im Wald gesammelt wurde. Gekocht wurde auf einem offenen Feuer im ehemaligen Stall. Ein paar Lebensmittel wurden in einem Garten angebaut, was sonst gegessen wurde, möchte man sich nicht vorstellen. Ein Brand hatte Jahre zuvor den Großteil der Hofanlage zerstört, die Feuerversicherung verweigerte (aus diversen, hier nicht zu beachtenden Gründen) die Zahlung. Die Vermietung von Wohnraum oder Teilverkäufe sind hier schlicht unmöglich. Über Umwege gelangte dieser Mensch in die Schuldnerberatung. Binnen weniger Wochen floss Geld. Der Wert der Immobilie wurde auf 5.000 Euro festgestellt.

Erfreulicherweise werden die Regeln bei der Bewertung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung, an die sich die Sachverständigen im Zwangsversteigerungsverfahren zu halten haben, besser eingehalten und bilden den Verkehrswert genauer ab, als dies die hochgradig zweifelhafte Methode über den Bodenrichtwert kann.

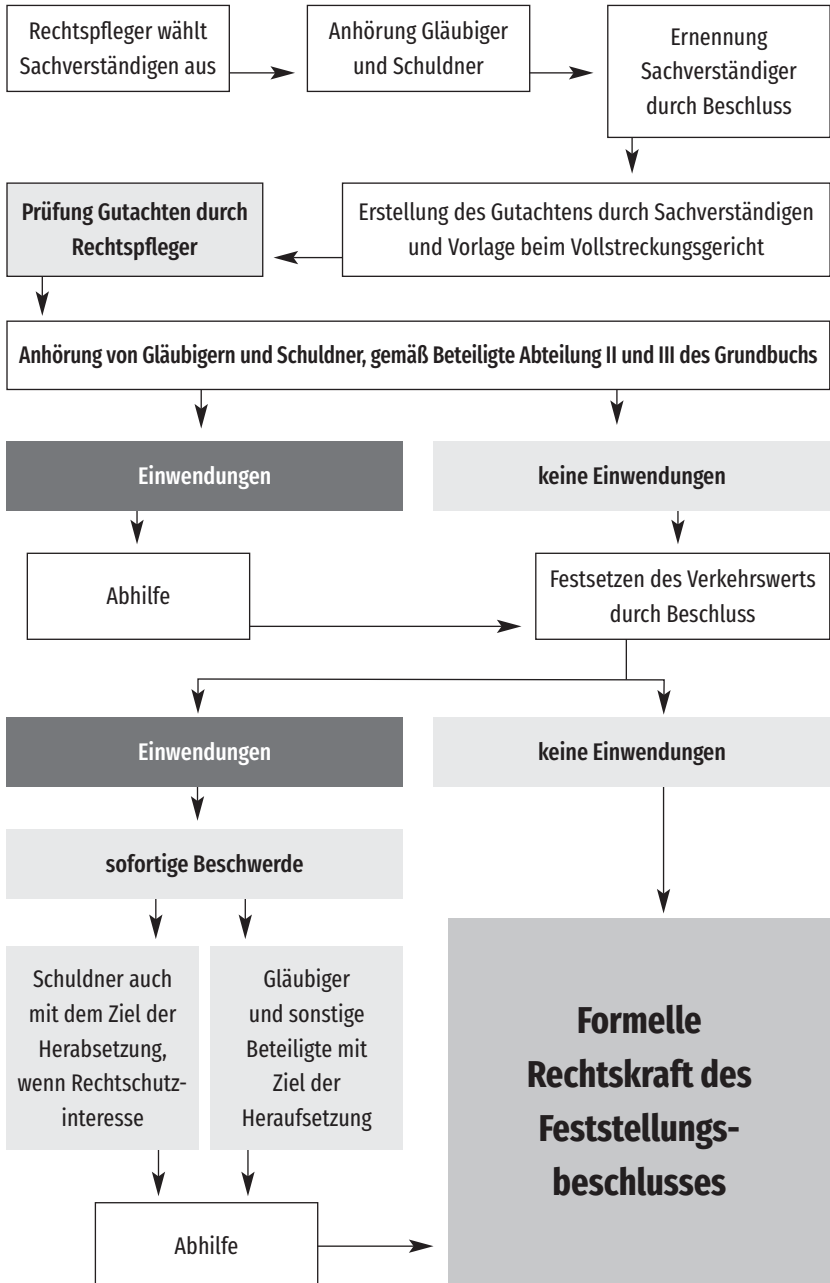
Wie Sie sehen, gibt es also eine ganze Reihe von Gründen, aus denen der Schuldner erpicht darauf sein sollte, den Verkehrswert der Immobilie nach unten korrigieren zu lassen. Es stellt sich also noch die Frage, wie dies durchgesetzt werden kann. Hierzu muss man zunächst wissen, wie sich der Ablauf des Verfahrens zwischen Bestellung der/des Sachverständigen und Festsetzung des Verkehrswertes gestaltet.

Nachstehende Übersicht gibt darüber Auskunft:

Festsetzungsverfahren Verkehrswert Zwangsvollstreckung

74

Fokusthemen



Im Fall der Anhörung vor Festsetzung des Verkehrswertes kann die Argumentation formlos erfolgen. Nach Festsetzung ist die sofortige Beschwerde das richtige Rechtsmittel. Aus den bereits angestellten Vorüberlegungen des Einzelfalls sollten schlüssige Begründungen abgeleitet werden. Ein Einfaches „Das Dach ist undicht“ wird hier kaum genügen den angedachten oder bereits festgesetzten Wert zu ändern. Trägt man aber – möglichst unter Bezugnahme auf entsprechende Dokumente – detailliert vor, warum der angedachte bzw. festgesetzte Wert zu hoch angesetzt sein soll, kann man selbst dann noch ein Abrücken vom angedachten Verkehrswert erwirken, wenn man zuvor dem Sachverständigen den Zugang zum Versteigerungsobjekt verwehrte oder nicht ermöglichte. Eine genaue Aufzählung und Begründung der Umstände der Wertminderung ist erforderlichlich.

Dies könnte etwa in folgender Weise formuliert werden: Unter Bezugnahme auf das Gutachten vom [...] kann ich dem angedachten Verkehrswert nicht folgen. Die Immobilie wurde aufgrund des äußeren Eindrucks geschätzt. Es wurde nicht berücksichtigt, dass (z. B. bauliche Mängel sowie Schwammbildung im Keller in erheblichem Umfang) vorliegen. Die Ausstattung des Objekts ist entsprechend dem Baujahr, ca. 1930. Es besteht erheblicher Sanierungsstau unter anderem in folgenden Bereichen (z. B. Stromleitungen aus dem Baujahr ..., keine Heizung im 1. OG). Bilder anbei.

Da der Beschluss über die Feststellung des Verkehrswertes nicht in materielle Rechtskraft erwächst, kann auch im späteren Verfahren immer wieder dessen Änderung betrieben werden, wenn dies nötig ist. Denken Sie hier zum Beispiel an eine Immobilie, welche seit Jahren leer steht, nicht gewartet wird, zerfällt ... Diese wäre mit Sicherheit vor zehn, zwanzig Jahren anders zu bewerten gewesen als heute. Im Zweifel kann das Gericht eine Ortsbegehung durchführen und sich selbst ein Bild verschaffen. Nicht nur im Zwangsversteigerungsverfahren ist es hilfreich über den Wert der Immobilie zu verhandeln, wie das Beispiel weiter oben schon gezeigt hat.

Gewillkürte Immobilienbewertung durch Banken ist ein häufiges und vor allem problematisches Thema in der Schuldnerberatung. Zum einen begünstigt es die Überschuldung der Betroffenen, indem bei Darlehensaufnahme gerne nach oben gelo(gen)bt wird. Zum anderen erschwert es die Verhandlungen mit der/dem Grundpfandrechtsgläubiger/-in bei eingetretener Zahlungsunfähigkeit, weil man als Bank nur ungerne zugeben möchte, früher falsch bewertet zu haben. Hierzu möchte ich zwei Beispiele ausführen:



Beispiel 1: Die betroffene Immobilie steht im alten Ortskern einer winzigen Stadt in ländlicher Region. Das Baujahr liegt irgendwann im 19. Jahrhundert. Fachwerk, Holzsparren, Lehmputz, Stroh. Von Familie X Anfang der 1990er Jahre für rund 200.000 DM gekauft. Es folgten noch weitere Finanzierungen für Renovierungsarbeiten, allerdings auch für die Anschaffung diverser Mobilien, in Höhe von rd. 100.000 Euro und 80.000 Euro. Beide Darlehen wurden ohne Probleme bewilligt, da auch hier das Einkommen der Ehegatten sowie die recht hohe Wohnfläche mehr Gewichtung erfuhren als die Immobilie selbst.

76

In den Verhandlungen zur Vorbereitung des außergerichtlichen Einigungsversuches ließ sich die Bank in recht großen Schritten von 180.000 Euro Immobilienwert auf 150.000 Euro, 120.000 Euro und schließlich 80.000 Euro runterhandeln. Als ich auch diesen Wert noch für zu hoch erachtete, wurde ich in einem Telefonat von der Bank gefragt, ob ich glauben würde, dass man so hohe Darlehen ausschütten würde, wenn die Immobilie das nicht wert sei. Mein einfaches „Ja“ als Antwort brachte meinen Gesprächspartner völlig aus dem Konzept. In einigen weiteren Gesprächen – die Restvaluta lag bei etwa 110.000 Euro – einigten wir uns darauf, dass Familie X noch 40.000 Euro in Raten zahlt, die Bank in der Folge Restschuldbefreiung und Löschungsbewilligung erteilt.

Was war hier geschehen? Die Bank unterlag der irrigen Annahme, dass sich 180.000 Euro Renovierungsarbeit im Wert der Immobilie widerspiegeln müssten. Die Bank glaubte an große, moderne Bäder, edles Parkett und ähnliche Ausstattungsmerkmale. Weit gefehlt. Von den Darlehen wurden schon rund 40.000 Euro für Autos verwendet. Wer schon einmal ein wirklich runtergekommenes Fachwerkhaus versucht hat zu sanieren, kann nachempfinden, dass 140.000 Euro schnell versickern. Wasserleitungen, Heizungsanlage und Dach hatten eine Teilsanierung erfahren, die Elektrik wurde modernisiert und im Garten diverser Unrat von Jahrzehnten entfernt. Von einer guten oder gar gehobenen Ausstattung war die Immobilie weit entfernt. In diesem Fall konnte, ohne Gutachter, die Bank davon überzeugt werden, dass im Falle einer Zwangsversteigerung – ein/e Insolvenzverwalter/-in hätte diese Immobilie sofort aus der Masse freigegeben – ein Erlös von mehr als 40.000 Euro nicht zu erzielen gewesen wäre. Abzüglich der Kosten des Versteigerungsverfahrens und immer vorausgesetzt, es hätte sich eine am Kauf interessierte Person finden lassen, hat die Bank mit dem erzielten Vergleich noch einen guten Schnitt gemacht.



Beispiel 2: Die Immobilie steht in einem Dorf mit 225 Einwohnern, davon ist gut die Hälfte über 50 Jahre alt und es gibt über 30 Prozent Leerstand. Die Immobilie wird bewohnt von unserem Schuldner und seiner Mutter; letztere ohne Wohnrecht. Die Bank fordert rd. 80.000 Euro. Es bestehen noch diverse weitere Schulden, die ein Insolvenzverfahren unumgänglich machen. Ziel der Bemühungen ist es, eine Vereinbarung mit der Bank zu treffen, um die Immobilie zu halten. Hierzu soll aus dem unpfändbaren Einkommen ein bestimmter Betrag während des laufenden Insolvenzverfahrens und nach Freigabe durch den Insolvenzverwalter, an die Grundpfandrechtsgläubigerin gezahlt werden. Diese verzichtet im Gegenzug auf die Zwangsvollstreckung und erteilt nach Ablauf der Wohlverhaltensphase und Zahlung des Vergleichsbetrages ebenfalls Restschuldbefreiung und Löschungsbewilligung. Auch hier möchte die Bank nicht von ihrer hausinternen Bewertung abrücken.

Auch ist der Bank die Idee der Vergleichszahlungen während der Insolvenz befremdlich. In einigen persönlichen Gesprächen konnte die Bank von der oben genannten Idee überzeugt werden. Hinsichtlich der Festlegung eines Vergleichsbetrages halfen Argumente, wie der Hangdruck, der auf den Flüssiggastank im Garten wirkt, Feuchtigkeitsschäden vom Keller bis zum Dach und zu guter Letzt der ohnehin hohe Leerstand in diesem Dorf und die absolute Abgeschiedenheit – im Winter kommt der Schneeflug erst nach Tagen. Hätte die Mutter ein vorrangiges Wohnrecht gehabt, wäre dies ein Totschlagargument. (Allerdings lassen Banken sich gerne Vorrang vor den Rechten der Abt. II einräumen, welchem gutgläubige Wohnberechtigte auch gerne zustimmen, aber dies ist ein anderes Thema.) Das alles sind Argumente, die Sie in keinem Gutachten und somit auch in keiner Verkehrswertfestsetzung wiederfinden. Sie helfen Ihnen aber ungemein, einen wirklichkeitsnahen Wert der Immobilie zu finden und bieten die Möglichkeit, exotische, aber effektive Wege der Entschuldung zu realisieren.

Es kann von enormer Wichtigkeit sein, sich mit dem von wem auch immer angenommenen Wert der Immobilie kritisch auseinander zu setzen. Dies kann nicht nur dazu verhelfen die Einkommenssituation zu verbessern und Wohnraum zu erhalten, sondern letztendlich auch Insolvenzverfahren vermeiden. Sie sollten also immer versuchen, den Wert nach unten zu korrigieren, wenn dies – aus welchen Gründen auch immer – angeraten ist. Die Gründe und Argumente hierfür sind, wie Sie gesehen haben, vielfältig und individuell.

Rebecca Viebrock-Weiser ist Leiterin der Schuldner- und Insolvenzberatungsstelle InSO-bsp in Bad Arolsen in Nordhessen. Sie hat sich auf die Beratung von Erwerbstätigen und Immobilienbesitzern spezialisiert und engagiert sich im Bereich der Schulung von Fachkräften in verschuldungsrelevanten Themen sowie in der Präventionsarbeit.

Die Wohnimmobilienkredit-Richtlinie

78

1. Aus für das „ewige Widerrufsrecht“

Bei neuen Baufinanzierungen erlischt das Widerrufsrecht 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss, auch wenn die Bank fehlerhaft belehrt hat. Ein ewiges Widerrufsrecht wollte der Gesetzgeber auf jeden Fall vermeiden. Bei alten Baufinanzierungen, die bis zum 10. Juni 2010 abgeschlossen wurden, ist das ewige Widerrufsrecht am 21. Juni 2016 erloschen. Aber: Immobilienkredite aus der Zeit zwischen dem 11. Juni 2010 und dem 20. Juni 2016 sind noch heute widerrufbar, falls im Vertrag Pflichtangaben fehlen. Der Gesetzgeber hat für die Altverträge Rechtssicherheit geschaffen, über die „mittelalten“ Verträge wird immer noch vor den Gerichten gestritten.

2. Banken müssen Kreditwürdigkeit überprüfen

Kreditgeber müssen seit der Umsetzung die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers besonders prüfen. Banken befürchteten, gerade älteren Menschen und jungen Familien wegen der neuen Prüf-Kriterien keinen Kredit mehr geben zu können. Der Gesetzgeber besserte nach. Seit dem 1. Mai 2018 gilt die Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung mit Klarstellungen. Nunmehr darf eine Bank einen Baukredit nicht nur deshalb verweigern, weil der Kreditnehmer zu alt ist, um seine Schulden innerhalb der statistischen Lebenserwartung zurückzahlen zu können.

3. Banken müssen beraten, wenn Verbraucher ständig im Dispo sind

Falls Verbraucher ihr Konto dauerhaft überziehen, müssen die Darlehensgeber eine Beratung anbieten. „Dauerhaft“ bedeutet, dass die Kunden sechs Monate lang ihren Disporahmen zu 75 Prozent nutzen. Bei der Beratung soll es um günstigere Alternativen zum Dispo gehen. Das Angebot für Verbraucher ist aber freiwillig. Betroffene sollten sich nicht unbedingt auf den Bankberater verlassen, sondern selbst aktiv werden, um Wege aus dem Dispo zu finden. Zudem müssen Banken gut sichtbar über die Höhe der Dispozinsen informieren, der Zinssatz gehört auf die Website. Das macht den Vergleich der verschiedenen Angebote leichter. Unterm Strich hat die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu mehr Vorgaben für die Kreditgeber geführt, die nicht immer zugunsten der Verbraucher ausfielen. Die Verordnung hat aber die Unsicherheiten bei der Kreditvergabe aus dem Weg geräumt.

Britta Beate Schön ist bei Finanztip (www.finanztip.de) für sämtliche Rechtsthemen zuständig. Die promovierte Juristin und Rechtsanwältin war als Leiterin der Rechtsabteilung bei Finanzdienstleistern wie der Telis Finanz AG und der Interhyp tätig.

Wann lohnt sich der Widerruf eines Immobilienkredites?

Ein möglicher Widerruf eines Kreditvertrages im Rahmen einer Immobilienfinanzierung bietet neue Handlungsmöglichkeiten bei der Sicherung der Immobilie. Durch die Rückabwicklung der „alten“ Finanzierung – ohne Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung – und der Vereinbarung einer „neuen“ Finanzierung mit besseren Konditionen, können die monatlichen Kosten und das Risiko einer erneuten Problemlage reduziert werden, was wiederum hilft, sowohl den Haushaltsplan als auch das familiäre Miteinander ins Gleichgewicht zu bringen.

Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen können eine Chance sein, teure Immobilienkredite vorzeitig abzulösen oder sie in günstigere Darlehen umzuschulden. Damit kann ggf. auch eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung vermieden oder zurückgefordert werden.

1. Viele Immobilienkreditverträge enthalten fehlerhafte Widerrufsinformationen, die zur Folge haben, dass die Verträge teilweise auch Jahre nach Abschluss noch widerrufen werden können. Problematisch ist beispielsweise eine sogenannte Verweiskette, deren Inhalt für Verbraucher in der Regel nicht nachzuziehen ist, aber auch andere unklare oder gar fehlende Regelungen.
2. Ein möglicher Kreditwiderruf gibt Darlehensnehmern eine bessere Verhandlungsposition für eine Senkung der Vorfälligkeitsentschädigung oder gar eine Rückabwicklung des Vertrags.
3. Trotz der zum Teil vorteilhaften rechtlichen Lage für den Verbraucher ist meist ein Anwalt vonnöten, um eine Einigung mit dem Kreditinstitut zu erreichen.

Viele Immobilienkreditverträge enthalten Widerrufsbelehrungen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht standhalten. Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen haben zumeist zur Folge, dass Verträge teilweise auch Jahre nach Abschluss noch widerrufen werden können. Diese Möglichkeit gibt Darlehensnehmern eine gute Verhandlungsposition für eine Senkung der Vorfälligkeitsentschädigung oder gar eine Rückabwicklung des Vertrags. Der Zinsvorteil beläuft sich dann auf bis zu einige Prozentpunkte pro Jahr, was schnell mehrere Tausend Euro ausmachen kann.

Was bewirken fehlerhafte Widerrufsbelehrungen?

Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen in Immobiliendarlehen geben vielen Verbrauchern die Möglichkeit, noch viele Jahre nach Vertragsschluss einen Kredit vorzeitig aufzulösen. Formal führt der Widerruf eines Kreditvertrages zu einem Rückabwicklungsverhältnis, wobei beide Parteien die jeweils erhaltenen Leistungen zurück zu gewähren haben. D.h. der Darlehensnehmer muss das erhaltene Darlehen zuzüglich eines Nutzungsersatzes zurückzahlen, während die Bank die erhaltenen Zins- und Tilgungszahlungen zuzüglich eines Nutzungsersatzes zurückzahlen muss. De facto findet in der Regel eine Verrechnung der gegenseitigen Forderungen statt. Es ist möglich, dass dabei der vom Kreditnehmer zurückzuzahlende Betrag niedriger ist als die nach dem regulären Verlauf des Kredites offene Restschuld.

In der Praxis wird allerdings wegen der aufwendigen mathematischen Berechnungen eher selten eine vollständige Rückabwicklung durchgeführt. Zumeist wird ein Vergleich geschlossen, z. B. bei Ablösung eines Kredites wird nur die Restschuld ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt, oder bei Umschuldung wird ein neuer (besserer) Zinssatz per sofort – ebenfalls ohne Vorfälligkeitsentschädigung – vereinbart. Davon profitieren also vor allem all jene, die nach der Kündigung ihres Immobiliendarlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen mussten oder noch sollen. Sie müssen nicht kündigen, sondern können den Kreditvertrag einfach widerrufen und sparen so die Vorfälligkeitsentschädigung, die im europäischen Vergleich in Deutschland überdurchschnittlich hoch ist. Erfreulich könnte es auch für Kunden sein, die einen Immobilienkredit mit höheren Zinsen abgeschlossen haben und angesichts der niedrigen Zinsen gern in ein günstigeres Darlehen umschulden möchten.

Damit schlägt das Pendel bei der Ausgestaltung und Abwicklung von Immobiliendarlehen endlich auch einmal in Richtung Verbraucher aus. Allerdings werden die Finanzinstitute – gerade im Falle einer Umschuldung – den Kundenforderungen nicht ohne Weiteres nachkommen.

Die Rechtslage ist teilweise kompliziert und auch die gerichtlichen Entscheidungen sind vielfach uneinheitlich oder gar widersprüchlich. Zuletzt gab es auch auf höchster Ebene zwischen dem BGH und dem EuGH gegensätzliche Rechtsauffassungen. (EuGH – C-66/19, Urteil vom 26.03.2020) Insofern bleibt für einige Fragen die weitere Rechtsprechung bzw. nationale Gesetzgebung abzuwarten.



Der Widerruf eines Immobilienkredits lässt sich nicht von jetzt auf gleich und oft nur mit anwaltlicher Unterstützung durchsetzen. Auch um eine Anschlussfinanzierung muss sich in den meisten Fällen gekümmert werden. All das braucht Zeit.

Datum des Vertragsschlusses ist entscheidend

Das „ewige Widerrufsrecht“ – also das zeitlich unbefristete Recht, seinen Vertrag wegen einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung zu widerrufen – ist durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie erheblich beschnitten worden. Das ist der aktuelle Stand der Dinge:

- Bei neueren Verträgen, die **seit dem 21. März 2016** abgeschlossen wurden, ist das Widerrufsrecht – auch bei falscher Belehrung oder wenn überhaupt nicht belehrt wurde – auf maximal ein Jahr und 14 Tage begrenzt.
→ **Ein Widerruf kann jetzt nur noch erfolgreich durchgesetzt werden** – wenn der Vertrag entweder bereits zuvor (also fristgerecht!) widerrufen wurde oder der Vertragsschluss **weniger** als ein Jahr und 14 Tage her ist.
- Für Verträge, die **ab dem 11. Juni 2010 bis zum 21. März 2016** abgeschlossen wurden, gilt weiterhin ein „ewiges“ Widerrufsrecht. Die Aussichten für Verbraucher sind auch für diese Verträge gut. Es zeichnet sich ab, dass in vielen dieser Verträge die gesetzlichen Anforderungen ebenfalls nicht oder nicht vollständig erfüllt wurden.
→ **Diese Verträge können auch heute noch widerrufen werden.**
- Verträge mit einer fehlerhaften Belehrung, die **zwischen dem 2. November 2002 und dem 10. Juni 2010** geschlossen wurden, konnten nur bis zum 21. Juni 2016 widerrufen werden. Mit Ablauf dieser Frist ist durch die gesetzliche Änderung ein eventuelles Widerrufsrecht erloschen.
→ Nur wenn Sie Ihren Vertrag bereits **vor dem 21. Juni 2016 (nachweislich) widerrufen** haben, könnte ein Widerruf noch erfolgreich durchzusetzen sein. Allerdings wird hier von Bankenseite regelmäßig die Einrede der Verwirkung erhoben. Bei Gericht haben die Banken damit regelmäßig Erfolg. Das Argument ist, dass die Bank davon ausgehen durfte, dass der Vertrag bestehen bleiben soll, wenn Monate oder Jahre nach einem erklärten Widerruf keine weiteren Aktivitäten erfolgt sind und der Vertrag weiter regulär bedient wurde.
- In Verträgen, die **vor dem 2. November 2002** abgeschlossen wurden, musste in der Regel (noch) nicht über ein Widerrufsrecht belehrt werden. Diese Verträge

sind aber zumeist – soweit sie nicht in der Zwischenzeit verlängert oder umgeschuldet wurden – jederzeit mit einer Frist von maximal sechs Monaten kündbar (§ 489 BGB). Voraussetzung dafür ist lediglich, dass die vollständige Auszahlung des Darlehensbetrages mindestens zehn Jahre zurückliegt.

- Für **alle ab dem 2. November 2002 bis heute abgeschlossenen Verträge** gilt außerdem: Wenn **gar nicht belehrt** wurde, obwohl es sich um einen belehrungspflichtigen Immobiliendarlehensvertrag handelt, bleibt das Widerrufsrecht weiterhin „ewig“ bestehen.

Überprüfung der Widerrufsmöglichkeiten

Eine Überprüfung der Widerrufsmöglichkeiten durch Juristinnen und Juristen der Verbraucherzentralen oder spezialisierte Anwaltskanzleien ist empfehlenswert, da es sich immer um eine Einzelfallprüfung handelt. Dafür wird in der Regel eine **vollständige Kopie des Immobiliendarlehensvertrags, ggf. mit weiteren Vereinbarungen** benötigt. Die weiteren Vereinbarungen (also insbesondere Änderungsvereinbarung und Verlängerungsverträge) sind erforderlich, um zu prüfen, welcher Zeitpunkt für den Vertragsschluss bzw. welche gesetzlichen Regelungen entscheidend und wie ggf. die Fristen sind.

Die Kosten für eine solche Prüfung gehen von 0 Euro für eine erste „Dicke-Daumen-Einschätzung“ über 85 Euro bei den Verbraucherzentralen bis hin zu ein paar hundert Euro bei manchen Rechtsanwältinnen. Damit ist aber nur die erste Einschätzung oder Bewertung des Vertrages oder ggf. der Verträge abgedeckt. Die eigentliche Rechtsdurchsetzung, also außergerichtliche Korrespondenz und Verhandlungen mit den Banken oder gar eine gerichtliche Durchsetzung wird in der Regel nach dem sogenannten Streitwert (zumeist die im Raum stehende Forderung) berechnet und kann von einigen Hundert bis zu mehreren Tausend Euro kosten.

Wer Beispiele für fehlerhafte Widerrufsbelehrungen einsehen möchte, findet einen Link mit typischen Formulierungsfehlern im Anhang dieses Ratgebers.

Insofern ist immer eine pragmatische Abwägung von Kosten und möglichem Nutzen erforderlich. Dabei helfen folgende Fragen:

Was ist mein Ziel?

a) Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienverkauf sparen oder zurückfordern

Bei „nur“ ein paar hundert Euro Vorfälligkeitsentschädigung lohnt sich der Aufwand (und die möglichen Kosten) eher nicht. Bei einem vier- oder fünfstelligen Betrag kann sich das schon eher lohnen.

b) Kredit umschulden oder mit vorhandenen Mitteln ablösen

Wenn die Restschuld eher niedrig ist (kleiner 50.000 Euro) oder die Restlaufzeit bis zur regulären Kündigungsmöglichkeit (Ende der Zinsbindung oder 10 Jahre + 6 Monate Kündigungsfrist) eher kurz ist, z. B. ein bis zwei Jahre beträgt, wäre eine reguläre Kündigung – also kein Kreditwiderruf – einfacher, nervenschonender und kostengünstiger. Bei fristgemäßer Kündigung wird die Bank diese immer akzeptieren. Zudem wird die aktuell finanzierende Bank nicht kompromittiert bzw. in einen Rechtsstreit verwickelt, was auch die Möglichkeit verbessert, eine weitere Finanzierung zu besseren Konditionen im gleichen Haus zu erhalten.

Bei einer Umschuldung sind auch die Folgekosten zu bedenken. Hier gilt wieder, je niedriger die Restschuld, desto weniger lohnt sich eine Umschuldung zu einer neuen Bank. Zum einen prüft eine neue Bank die Immobilie, die/den Darlehensnehmer dessen/deren finanzielle Verhältnisse erneut vollständig auf „Herz und Nieren“. Bei einer Anschlussfinanzierung werden dagegen deutlich weniger Aspekte geprüft. Zum anderen entstehen beim Wechsel der Bank weitere Kosten, da je nach Bank die Grundschuld von der alten an die neue Bank abgetreten (günstiger) oder gelöscht und neu eingetragen werden muss (höhere Kosten). Hierbei entstehen in der Regel Kosten in Höhe von ein paar hundert bis zu tausend Euro. Wenn also bei einer kurzen Restlaufzeit oder einer niedrigen Restschuld nur noch wenig Zinsen eingespart werden können, dann lohnen sich u. U. die „Wechselkosten“ gar nicht oder erst nach einer längeren Laufzeit.

Wieviel Zeit haben/benötigen wir?

Je nach Schwere des Fehlers in der Widerrufsbelehrung und der Gesprächsbereitschaft der Bank kann das Procedere von einigen Monaten (Gespräche und Neuverhandlung bzw. Abwicklung) bis hin zu einigen Jahren (gerichtliche Klärung, ggf. über mehrere Instanzen) dauern.

a) Beispielsweise bei einem Verkauf ist in der Regel nicht genug Zeit vorhanden, weil der Kaufvertrag nicht vollzogen werden kann, solange die Bank des bish-

rigen Eigentümers die Sicherheit (konkret die Grundschuld) nicht freigibt. Denn der Erwerber muss seiner Bank zumeist ebenfalls eine Grundschuld bestellen und dabei kommt es entscheidend auf den Rang an: Jeder möchte im ersten Rang stehen, um sicher zu sein, dass bei einer Verwertung der Sicherheit auch wirklich der erste Zugriff besteht. Wenn also der erste Rang für die Bank des Erwerbers nicht zur Verfügung steht, zahlt die Bank den Kaufpreis nicht aus und der Kaufvertrag platzt.

D. h. hier müsste (wichtig!) unter Vorbehalt und möglichst ohne Aufhebungsvereinbarung die Vorfälligkeitsentschädigung zunächst gezahlt und ggf. nach Erteilung der Löschungsbewilligung über einen Widerruf des Darlehensvertrages zurückgefordert werden. Es ist aber keinesfalls ein „Selbstgänger“, weil die Bank in der Regel den Widerspruch nicht akzeptieren und als verfristet oder verwirkt zurückweisen wird. Ohne anwaltliche bzw. ggf. gerichtliche Hilfe gibt es meist keinen Erfolg. Und auch dann ist ein (vollständiges) Obsiegen keineswegs gewiss. Aber gegenüber einem Rechtsstreit über ein voll valutiertes Darlehen sind hier der Streitwert und damit die im Raum stehenden Kosten deutlich geringer.

b) Bei einer Umschuldung ist die Problematik ähnlich, da die bisherige Bank den Widerruf in der Regel nicht akzeptiert und daher die Grundschuld nicht freiwillig freigibt, sodass die neue Bank das Ablösungsdarlehen nicht auszahlt. Durch die verzögerte Auszahlung kann es zu erheblichen Bereitstellungsziinsen – bei Umschuldungen häufig ab dem Monat nach dem geplanten Umschuldungstermin und in der Regel 1,8 bis 3 Prozent p. a., entspricht 0,15 bis 0,25 Prozent p. m. – kommen. Im ungünstigsten Fall wird überhaupt nichts ausgezahlt und stattdessen eine Nichtabnahmeentschädigung (entspricht in etwa der Vorfälligkeitsentschädigung) verlangt. Allerdings lohnt sich der Aufwand häufig dann nicht, wenn – wie oben beschrieben – nur noch eine eher kleinere Restschuld besteht oder die Zinsbindung in kurzer Zeit endet bzw. bald eine reguläre Kündigungsmöglichkeit besteht. Ein etwaiges Zinsänderungsrisiko kann ggf. durch ein Forwarddarlehen (also eine Vorausvereinbarung) abgemildert werden.

c) Bei einer Ablösung der Restschuld ohne neuen Kredit (also aus Eigenmitteln) gilt natürlich auch „je früher desto besser“, aber die Zeit spielt ansonsten keine ganz so große Rolle, weil der benötigte Betrag jederzeit zur Verfügung steht und daher – zumindest theoretisch – das gesamte zeitliche Procedere durchlaufen werden kann. Allerdings lohnt sich auch hier der Aufwand nicht, wenn nur noch eine geringe Restschuld besteht oder die Zinsbindung in kurzer Zeit endet bzw. bald eine reguläre Kündigungsmöglichkeit besteht.

Welche Kosten kann der Ratsuchende tragen?

Die Kosten für eine erste Einschätzung durch eine spezialisierte Stelle halten sich zumeist in Grenzen (0 Euro bis wenige hundert Euro). Soweit sich eine Bank dann nicht im Rahmen von Verhandlungen auf eine praktikable Lösung einlässt (meist lediglich Verhandlungen über neue Konditionen für die Zukunft) steht die Überlegung, ob und auf welchem Weg weitere Schritte unternommen werden sollen. Am einfachsten ist die Entscheidung ggf. auch ein gerichtliches Verfahren zu treffen, wenn eine Rechtsschutzversicherung besteht, die auch derartige Verfahren abdeckt! Bei entsprechender Deckung werden in der Regel die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens, idealerweise (aber nicht immer) auch die Kosten der außergerichtlichen Vertretung durch einen Rechtsanwalt übernommen.



Neuere Rechtsschutzversicherungen schließen Kreditwiderrufe häufig aus.

Teilweise vereinbaren Rechtsanwälte für die außergerichtliche Vertretung aber auch Pauschalen oder Stundenhonorare die u.U. die Gebührensätze nach den entsprechenden Gebühren-Tabellen deutlich übersteigen können. In diesem Fall werden – auch bei vollständigen Obsiegen – von der Gegenseite nicht alle Kosten übernommen bzw. erstattet. Das bedeutet, dass u.U. ein Teil der eigenen Vertretungskosten selbst zu tragen ist. Die Kosten der außergerichtlichen Vertretung können von einigen hundert bis zu mehreren tausend Euro betragen. In gerichtlichen Verfahren betragen die Gesamtkosten schnell einige tausend Euro bis hin zu fünfstelligen Beträgen, die je nach Unterliegen bzw. Obsiegen auf die Parteien verteilt werden. Daher ist zu empfehlen, vor Beginn einer Vertretung über die Kosten zu sprechen und möglicherweise auch einen Rahmen zu vereinbaren oder jedenfalls die Kosten im ungünstigsten und im günstigen Fall „abzustecken“, damit am Ende eine ausgewogene Entscheidung getroffen werden kann, die auch das persönliche Kostenrisiko im Verhältnis zum möglichen Nutzen berücksichtigt.

Wie steht es um das „Nervenkostüm“ der Ratsuchenden?

Zu guter Letzt sollte auch berücksichtigt werden, dass eine juristische Auseinandersetzung, sei es außergerichtlich oder gerichtlich, immer an den Nerven zehrt und unter Umständen viel Zeit in Anspruch nimmt. Auch das kann für eine pragmatische Lösung sprechen, bei der es nicht um die Durchsetzung von Maximalforderungen, sondern um die Erreichung eines praktikablen in die Zukunft gerichteten Ergebnisses geht (Neue Konditionen oder Verringerung/Vermeidung von Vorfälligkeitsentschädigung).

86

Fazit:

Eine pauschale Empfehlung für oder gegen einen Kreditwiderruf kann es aufgrund der komplexen rechtlichen Situation und der sehr unterschiedlichen Ausgangssituation und Ziele nicht geben. Vielmehr ist immer eine individuelle Bewertung unter Berücksichtigung der persönlichen Aspekte sinnvoll und erforderlich. Eine vorweggeschaltete, überschlägige Bewertung z. B. durch Verbraucherzentralen oder Rechtsanwälte hilft bei einer ausgewogenen Entscheidung, ob und welche weiteren Schritte eingeleitet werden sollen. Im Zweifel und in jedem Fall bei Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens ist die Einschaltung eines Rechtsanwaltes in der Regel unumgänglich.

Alexander Krolzik ist Jurist und Versicherungsfachmann (BWW). Seit Februar 2010 berät er bei der Verbraucherzentrale Hamburg und leitet dort auch seit 2015 die Abteilung „Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag“. Sein Spezialgebiet ist die „Immobilie im Alter“, wozu die Verbraucherzentrale Hamburg als erste (und möglicherweise immer noch einzige) Verbraucherzentrale strukturiert berät.

Wann und wie darf eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet werden?

Die Vorfälligkeitsentschädigung spielt gerade bei der Übertragung der Immobilie auf einen bonitätstarken Dritten, beim Verkauf oder bei einer einvernehmlichen Vertragsauflösung eine große Rolle. Sollte erst gar keine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet werden dürfen oder wurde sie nach einer Intervention auf eine niedrigere Höhe festgelegt, ergeben sich daraus wiederum größere Spielräume bei der Schuldenregulierung. Geringere Kosten bei der Ablösung = größere Chance auf eine vollständige Schuldenregulierung.

Immobilienkredite. Den Kredit können Eigentümer vorzeitig ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Das klappt, wenn die Berechnung im Vertrag falsch erklärt ist.

Verkaufen Kreditnehmer ihre Immobilie und zahlen sie ihr Darlehen vorzeitig zurück, müssen sie oft eine happige Entschädigung an die Bank zahlen. Es sei denn, sie haben einen Joker, der sie davor bewahrt. Das kann eine bislang wenig beachtete Gesetzesänderung sein, die für alle seit 21. März 2016 geschlossenen Immobilienkreditverträge gilt. Danach steht Banken keine Vorfälligkeitsentschädigung zu, wenn die Angaben über deren Berechnung im Vertrag unzureichend sind.

Davon hat David Profe aus Esslingen profitiert. Dabei sah es zunächst nicht so aus. Als er seine Wohnung zwei Jahre nach Abschluss des Kreditvertrags verkaufen wollte, forderte die Volksbank Ortenau fast 4.200 Euro Entschädigung für ihren Zinsausfall. Denn ihr Kunde hätte das Darlehen normalerweise erst zum Ende der Zinsbindung im Jahr 2028 kündigen dürfen. Wegen des Verkaufs der Wohnung stand ihm zwar ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Doch Banken dürfen eine Entschädigung für die vorzeitige Rückzahlung verlangen – im Prinzip jedenfalls.

Neue Gesetzeslage seit 2016

Profe kamen Zweifel. Er schaltete den Rechtsanwalt Marko Huth von der Kanzlei Gansel Rechtsanwälte aus Berlin ein. Der kam zu einem eindeutigen Schluss: Wegen fehlerhafter Vertragsklauseln steht der Volksbank keine Vorfälligkeitsentschädigung zu. Das sah die Bank zunächst anders. Was „unzureichend“ kon-

kret bedeutet, ist im Gesetz auch nicht definiert. Rechtsprechung gibt es dazu bisher kaum. Klar dürfte aber sein: Die Angaben der Bank dürfen nicht falsch oder irreführend sein. Das sind sie aber oft.

Im Vertrag der Volksbank Ortenau entdeckte Anwalt Marko Huth mehrere mögliche Fehler. Der gravierendste: Die Vertragsklausel konnte so verstanden werden, dass die Entschädigung bis zum Ende der Restlaufzeit des Darlehens berechnet wird, also bis zur vollen Schuldentilgung. Das ist unzulässig. Eine Bank darf ihren Zinsschaden längstens bis zum Ende der Zinsbindung berechnen. Diese war bei David Profe mehr als ein Jahr kürzer als die im Vertrag genannte Laufzeit, bis zu deren Ende der Kredit bei gleichbleibenden Konditionen getilgt wäre. Nach drei Anwaltsschreiben gab die Volksbank Ortenau nach. Sie überwies die bereits gezahlte Summe zurück.

Viele Fehler in Kreditverträgen

Auch Verträge anderer Banken enthalten oft Fehler, die ihren Anspruch auf eine Entschädigung aushebeln können.

Zinsbindung mehr als zehn Jahre. In vielen Verträgen steht, dass Kreditnehmer ihr Darlehen vor Ablauf der Zinsbindung nur gegen Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen können. Das stimmt nicht, wenn die Zinsbindung mehr als zehn Jahre beträgt. Solche Darlehen sind mit einer Frist von sechs Monaten ohne Entschädigung kündbar, sobald zehn Jahre seit Vollauszahlung vorbei sind. Die Bank darf ihren Zinsverlust dann nur bis zum ersten Kündigungstermin berechnen.

Renditen von Pfandbriefen. Verträge von Genossenschaftsbanken enthalten mitunter den Hinweis, dass für die Berechnung des Zinsschadens die Renditen von „Kapitalmarkttiteln öffentlicher Schuldner“ maßgeblich sind. Das wären zum Beispiel Bundesanleihen. Laut Bundesgerichtshof sind dagegen die höheren Renditen für Hypothekenpfandbriefe anzusetzen.

Sondertilgung. Teilweise fehlt in Kreditverträgen der Hinweis, dass vereinbarte Rechte auf Sondertilgungen oder eine Ratenerhöhung zugunsten des Kunden zu berücksichtigen sind. Dadurch fällt die Vorfälligkeitsentschädigung meist deutlich niedriger aus als bei Krediten mit starrer Tilgung.

Einer Bank nutzt es in solchen Fällen nichts, wenn sie die Entschädigung am Ende trotzdem korrekt berechnet. „Fehler im Vertrag kann die Bank später nicht mehr heilen“, sagt Marko Huth. „Sind die Angaben über die Berechnung unzureichend, ist der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung weg.“

Für Banken ein Déjà-vu

Die Banken hätten gewarnt sein müssen. In der Vergangenheit konnten tausende Kreditkunden ihre Verträge widerrufen und hohe Entschädigungen sparen, weil Banken sie falsch über das Widerrufsrecht informiert haben. Davon können heute noch Kreditnehmer profitieren – vor allem, wenn sie ihren Vertrag zwischen dem 11. Juni 2010 und dem 20. März 2016 abgeschlossen haben.

Nach dem „Widerrufsjoker“ droht Banken nun viel Ärger mit dem „Vorfälligkeitsjoker“ wegen nachlässig formulierter Klauseln.

Unser Rat

Vorfälligkeitsjoker. Haben Sie den Kreditvertrag nach dem 20. März 2016 abgeschlossen, müssen Sie nach dem Verkauf Ihrer Immobilie keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen, wenn die Angaben im Kreditvertrag zur Berechnung der Entschädigung unzureichend sind. Lassen Sie den Vertrag von einem darauf spezialisierten Anwalt prüfen. Die Ersteinschätzung ist oft kostenlos. Rechtsberatung bieten auch die Verbraucherzentralen.

Widerrufsjoker. Haben Sie Ihren Vertrag vom 11. Juni 2010 bis 20. März 2016 abgeschlossen, kommen Sie eventuell durch einen Widerruf des Vertrags um eine Vorfälligkeitsentschädigung herum.

So wird die Entschädigung berechnet

Zeitraum

Wird ein Kredit vorzeitig zurückgezahlt, hat die Bank einen Schaden, weil sie vereinbarte Zinsen nicht erhält. Ihn soll die Vorfälligkeitsentschädigung ersetzen. Vorzeitig heißt: Vor dem Zeitpunkt, zu dem Kunden erstmals regulär kündigen können. Bei Festzinskrediten gilt längstens die Spanne bis zum Ende der Zinsbindung. Beträgt sie mehr als zehn Jahre, darf die Bank längstens die Spanne vom Rückzahlungstermin bis zum Ablauf von 10,5 Jahren nach Vollauszahlung des Darlehens ansetzen.

Wiederanlage

Für die Berechnung der Entschädigung gilt: Die Bank soll mit einer Ersatzanlage am Kapitalmarkt die gleichen Erträge erzielen, die sie bei regulärem Darlehensverlauf erwarten konnte. Benötigt sie dafür mehr Geld als die Restschuld, müs-

sen Kunden die Differenz ausgleichen. Für die Wiederanlage sind die Renditen für Hypothekendarlehen maßgeblich, deren Laufzeiten den vereinbarten Zahlungen entsprechen. Je größer die Differenz zwischen Kreditzinssatz und Pfandbriefrenditen, desto höher der Zinsschaden.

Sondertilgung

Haben Kunden das Recht zu Sondertilgungen, muss die Bank davon ausgehen, dass sie dieses Recht voll zu ihren Gunsten ausgenutzt hätten. Außerdem muss die Bank Risiko- und Verwaltungskosten abziehen, die sie durch die vorzeitige Kreditrückzahlung spart.

Negativrenditen

Strittig ist, ob die Entschädigung höher ausfallen darf als die Zinsen, die Kunden der Bank bis zum nächsten regulären Kündigungstermin schulden. Weil die Pfandbriefrenditen derzeit selbst bei langer Laufzeit negativ sind, ist das immer häufiger der Fall.

Dieser Beitrag von **Jörg Sahr** stammt aus der Zeitschrift „Finanztest“ und ist erstmals in der Ausgabe 9/2020 erschienen. Wir bedanken uns bei dem Verlag für die Genehmigung zum Zweitabdruck.

Zwangsversteigerungsverfahren: Mythen, Irrtümer und Halbwahrheiten

„Im 2. Termin gibt es keine Wertgrenzen mehr!“

Dem ist – entgegen vieler falsch lautender Informationen im Internet und anderen Medien – NICHT so. Im Versteigerungsverfahren gibt es zwei Wertgrenzen:

- die 5/10-Wertgrenze (§ 85 a ZVG):
Diese ist vom Gericht von Amts wegen zu beachten.
- die 7/10-Wertgrenze (§ 74 a ZVG):
Ein Gläubiger, dessen Anspruch höher ist als das abgegebene Gebot, kann einen Antrag dahingehend stellen, dass für dieses Gebot kein Zuschlag erteilt wird.

Erst wenn das Gericht einmal aufgrund des Nichterreichens einer der beiden Grenzen den Zuschlag tatsächlich versagt hat, gelten die Wertgrenzen im nächsten Termin dann nicht mehr. Tatsächlich kann dies erst im 2. oder auch einem späteren Termin erfolgen. Im Regelfall wird der Wegfall der Wertgrenzen vom zuständigen Rechtspfleger in der Terminbestimmung mit verlautbart. Bitte beachten Sie daher die Veröffentlichungen des Versteigerungsgerichtes.

„Wenn die Grenzen weggefallen sind, kann ich das Objekt für das geringste Gebot – also sehr günstig – ersteigern.“

Rechtlich gesehen – ja. Praktisch gesehen – (meist) nein. Das Gericht stellt für den Versteigerungstermin ein sogenanntes „geringstes Gebot“ auf – den Betrag, der für das Objekt mindestens zu bieten ist. Im geringsten Gebot zu berücksichtigen sind die bisher angefallenen Verfahrenskosten und die dem verfahrensbetreibenden Gläubiger vorgehenden Ansprüche (meist offene Grundsteuern, bei Eigentumswohnungen evtl. Hausgelder, im Grundbuch vorrangig eingetragene Belastungen), da die Zahlung dieser Beträge aus dem Meistgebot sichergestellt sein muss. In den meisten Fällen ist es so, dass das geringste Gebot sehr weit unter dem Verkehrswert liegt. Viele Bieter gehen davon aus, dass das Objekt nun für das vorliegende geringste Gebot erworben werden kann. Fakt ist jedoch, dass die Gläubiger (im Regelfall die Bank) als Antragsteller „Herren des Verfahrens“ sind. Ein Gläubigervertreter hat im Termin die Möglichkeit, die Einstellung des Verfahrens zu bewilligen, wenn das abgegebene Gebot nicht den Vorstellungen der Gläubigerin entspricht.

In diesem Fall ist durch das Gericht der Zuschlag zu versagen. Es ist daher ratsam, sich bereits vor dem Termin bei der verfahrensbetreibenden Bank über deren Preisvorstellungen zu informieren. Die Kontaktdaten der Gläubiger werden im Rahmen der Terminveröffentlichung im Internet durch das Versteigerungsgericht zur Verfügung gestellt.

„Ich warte mit dem Bieten bis zum Schluss. Dann habe ich bessere Chancen ...“

Dazu ein klares Nein. Das Versteigerungsgericht ist kein Online-Auktionsportal. Zwar beträgt die gesetzlich vorgeschriebene Bietzeit mindestens 30 Minuten, dies bedeutet jedoch nicht, dass dann direkt „der Hammer fällt“. Tatsächlich wird die Bietzeit so lange offen gehalten, bis niemand mehr ein Gebot abgeben will. Sind viele interessierte Bieter anwesend, kann sich die Bietzeit erheblich nach hinten verlängern. Es ist also weder taktisch klug noch sinnvoll, mit der Gebotsabgabe bis kurz vor Schluss der gesetzlich vorgeschriebenen Bietzeit zu warten. Es ist eher ratsam, bei ernsthaftem Interesse zeitnah ein Gebot abzugeben. Häufig ergeben sich Fragen oder Probleme bezüglich vorhandener Vollmachten oder Sicherheitsleistungen, ggf. bittet der Gläubigervertreter um ein Gespräch oder muss Rücksprache mit seinem Auftraggeber halten.

„Das Gericht verlangt eine Sicherheitsleistung.“

Dem ist nicht so. Sicherheitsleistung kann nur von einem Verfahrensbeteiligten (Gläubiger oder Schuldner) verlangt werden, der bei Nichtzahlung des Gebotes einen Nachteil erleiden würde. Die Sicherheitsleistung ist von dem Beteiligten zu verlangen nachdem das Gebot vom Versteigerungsgericht verkündet wurde. Dem Gericht gegenüber ist die Sicherheitsleistung sodann durch den Bieter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, wird das Gebot zurückgewiesen.

„Ich habe meine Bietsicherheit überwiesen. Im Termin reicht mein Überweisungsbeleg als Nachweis.“

Nein, leider nicht. Sofern die Bietsicherheit auf das Konto der Landesjustizkasse Chemnitz überwiesen wurde, muss im Termin die entsprechende Zahlungsanzeige der Landesjustizkasse bei der Akte vorliegen. Die Rechtspfleger sind weder verpflichtet – noch bei größerem Andrang in der Lage –, telefonisch oder per Mail bei der Landesjustizkasse nachzufragen, ob die Zahlung tatsächlich eingegangen ist. Im schlimmsten Fall bedeutet dies, dass ein Gebot mangels Sicherheitsleistung zurückzuweisen ist. Bitte stellen Sie daher sicher, dass die Bietsicherheit rechtzeitig vor dem Termin (empfohlen: ca. zwei Wochen vorher)

überwiesen wird. Im Zweifel kann vor dem Termin ein Anruf in der zuständigen Geschäftsstelle Klarheit bringen, ob die Zahlungsanzeige für Ihre Sicherheitsleistung vorliegt.

„Ich gebe mein Gebot ab. Ins Grundbuch lasse ich dann meine Frau mit eintragen.“

Dies ist im Zwangsversteigerungsverfahren bei Gericht nicht möglich. Der Eigentumserwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt durch Verkündung des Zuschlagsbeschlusses (im Regelfall bereits im Versteigerungstermin). Der aus dem Protokoll (rechtlich einer Notarurkunde gleichgestellt) ersichtliche Bieter erhält den Zuschlag und erwirbt das Eigentum am Objekt. Nachträglich ist durch das Versteigerungsgericht hier keine Änderung mehr möglich.

Sollten Sie also die Absicht haben, nicht allein zu erwerben, stellen Sie sicher, dass die übrigen Erwerber entweder mit in der Versteigerung anwesend sind und Sie gemeinsam das Gebot abgeben oder aber notarielle (!) Vollmachten vorliegen, die Sie zur Gebotsabgabe für die Miterwerber berechtigen. Bitte denken Sie auch daran, im Versteigerungstermin ein gültiges Personaldokument (Personalausweis oder Reisepass) dabei zu haben.

Zum Abschluss noch einige wichtige Hinweise:

Wenn Sie die Absicht haben, im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Objekt zu erwerben, empfehlen wir vorab die Teilnahme an einem oder mehreren anderen Versteigerungsterminen. Sie haben so die Möglichkeit, den Ablauf eines solchen Termins kennenzulernen und in Vorbereitung „Ihres“ Termins ggf. noch Fragen zu klären.

Scheuen Sie sich nicht davor, im Termin Fragen zu stellen! Das Zwangsversteigerungsverfahren ist für Laien kompliziert, die Ausführungen des Rechtspflegers oft nicht bis ins Detail nachvollziehbar.

Checkliste: Baufinanzierung und Gebühren

Sollten in den Kreditvertragsunterlagen unzulässige Kosten aufgeführt werden, können diese – unter Berücksichtigung der Verjährung - von der finanzierenden Bank/Sparkasse zurückverlangt werden. Es muss eine Auszahlung erfolgen, eine Verrechnung auf die Kreditsumme ist nur nach Zustimmung durch die Kreditnehmer_Innen möglich.

94

Unzulässige Kosten:

- Ausfertigung von Löschungsbewilligungen
- Einrichten und Führen eines Darlehenskontos (auch bei Bausparverträgen)
- Bearbeitungsgebühr, wenn kein Vertrag zustande kommt
- Löschung der Baufinanzierung bei Umschuldung
- Bearbeitungsgebühren und Individualgebühren für Darlehen
- Schätz- und Besichtigungskosten
- Pauschale Gebühren für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung
- Gebühren für Treuhandverfahren bei Finanzierungswechsel

Zulässige Gebühren

- Bereitstellungszinsen
- Nichtabnahmeentschädigung
- Vorfälligkeitsentschädigung bei Darlehenskündigung durch Kreditnehmer (grundsätzlich)
- Abschlussgebühren bei Bausparkassen
- Grundschuldbestellungskosten (Notar/Grundbuchamt)

Checkliste: Ende einer Baufinanzierung

OHNE Vorfälligkeitsentschädigung:

Will man aus seiner Baufinanzierung vorzeitig aussteigen, wird die Bank die Kreditnehmer ordentlich zur Kasse bitten. Der Fachbegriff dafür lautet VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG. Damit will die Bank den entgangenen Zinsgewinn wieder reinholen. Doch nicht in jedem Fall ist eine solche Entschädigung gerechtfertigt.

95

Soziale Notsituation:

z. B. der Hauptverdiener ist verstorben oder erwerbsunfähig
Diese Regelung steht nicht im Gesetz, aber einige Banken haben sich in ihren Kreditbedingungen dazu verpflichtet. An diese Grundsätze muss sich die Bank dann auch halten!

LG Frankfurt – 2-21 O 74/18 – 22. Juni 2018

Die Bank kündigt den Kredit:

Wenn die Bank den Vertrag kündigt, weil ein Ratenrückstand vorliegt, darf Sie keine Vorfälligkeitsentschädigung berechnen!

u. a. BGH – XI ZR 187/14 – 22. November 2016

Gesetzliches Kündigungsrecht:

Nach zehn Jahren können die Kreditnehmer den Vertrag immer ohne Vorfälligkeitsentschädigung mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist kündigen.

§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB

Es wurde ein Kreditvertrag mit variabler Verzinsung abgeschlossen:

Bei variablen Darlehen handelt es sich um Kredite, deren Zinssätze in regelmäßigen Abständen an den aktuellen Marktzinssatz für Baufinanzierungen angepasst werden. Ein variables Darlehen kann jederzeit mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden, eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt bei Einhaltung der Frist nicht an.

Die Widerrufsbelehrung ist fehlerhaft:

Im Rahmen der Rückabwicklung darf die Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung fordern. Es ist jedoch zu beachten, dass der Widerruf eines Kreditvertrages nicht in allen Fällen – auch bei fehlerhafter Widerrufsbelehrung – möglich ist. Hierzu kann sich an den aktuellen Informationen der Verbraucherzentralen orientiert werden.

- Der neue Eigentümer übernimmt die Finanzierung:**
Sofern die Bonität des neuen Kreditnehmers gegeben ist, tritt dieser in die „alten“ Bedingungen ein.
- Objekttausch:**
Wird eine Immobilie verkauft und durch eine andere ersetzt, bleiben die Konditionen erhalten und es fällt keine Vorfälligkeitsentschädigung an.
- Einvernehmliche Vertragsauflösung**
- Unklare Informationen über die Berechnung im Kreditvertrag:**
Ist die Berechnung der Entschädigung falsch oder unzureichend im Kreditvertrag angegeben, steht dem Kreditinstitut keine Vorfälligkeitsentschädigung zu.

Und wenn doch eine Vorfälligkeitsentschädigung ansteht:

- Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung überprüfen lassen:**
 - Sondertilgungen eingerechnet?
 - Konditionen für Hypothekenpfandbriefe?
 - Ersparte(s) Risiko und Kosten berücksichtigt?
 - max. Zinsbindungszeitraum berücksichtigt?
 - Verbraucherzentrale aufsuchen!

Checkliste: Erstgespräch mit Immobilie

Diese Liste gibt eine Übersicht, anhand welcher Unterlagen Sie welche Prüfungen im Erstgespräch vornehmen können.

1. Vertragsunterlagen

Kreditvertrag + AGB

- Kreditnehmer_Innen: Haftungsentlassung aufgrund von Trennung?
- Kosten und Gebühren: unberechtigte Posten zurückfordern
- Sondervereinbarungen: Tilgungssatzänderung/Rückzahlung Sondertilgungen
- Festzinsschreibung vs. Variable Verzinsung
- Kündigungsmöglichkeit + Vereinbarung Neukonditionen:
gesetzliches Kündigungsrecht/Sonderkündigungsrecht/
Widerruf wg. unrichtiger Widerrufserklärung
- Vorfälligkeitsentschädigung: Vorfälligkeitsentschädigung erlaubt?/
Vorfälligkeitsentschädigung richtig berechnet?
- Wohngebäudeversicherung: Versicherungsschutz gefährdet?
- Absicherung Dritter: Risikolebensversicherung?

Grundschuldbestellungsurkunde

- Sicherungsgeber_Innen?
 - Wenn nicht gleich Kreditnehmer_Innen -> Einbindung der Sicherungsgeber_Innen in Lösungsprozess
- Persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung?
 - Sicherung Konto & Co.

Zweckerklärung

- Sicherungszweck (weit/eng)?
- Voraussetzungen für Verwertung der Sicherheiten?

Grundbuchauszug (aktuell)

- Eigentümer_Innen: Verteilung der Besitzverhältnisse?
- Eintragungen: Rechte/Belastungen/Beschränkungen/Grundpfandrechte?
- Rangfolge: Übersicht der Rechte in Abteilung II + III?
- Valutierung der Belastungen + Grundpfandrechte:
Kontaktaufnahme Berechtigte + Grundpfandrechtsgläubiger_Innen
- Wert der Immobilie/des Grundbesitzes: Marktlage/Vertragsunterlagen/
Mieteinnahmen

2. Zwangsversteigerung (wenn bereits beantragt)

- Unterlagen vom Vollstreckungsgericht**
 - Prüfung Anordnungsbeschluss: Rechtsmittel möglich?
 - Überprüfung Wertgutachten: Inhalte und ggf. Rechtsmittel?
 - Abschätzung Zuschlagserteilung:
bestehen bleibende Rechte, Marktlage, Wert?
 - Terminfestsetzung: Teilnahme Klient_in und/oder
ersteigerungswilliger Dritter?
 - Thematisierung: Räumungsbeschluss bei Zuschlagserteilung

3. Insolvenzverfahren (bei Bedarf)

- Übertragungsvertrag/Grundbuchauszug**
 - Klausel zum Vermögensverfall bzw. Rückauflassungsvormerkung
vorhanden?
 - Verwertungshindernisse: Miteigentum/Gesamthandeigentum?
- Forderungsaufstellung des Kreditgebenden Instituts**
 - Freie Spitze I: Valutierung Grundpfandrechte vs. Verkehrswert?
 - Freie Spitze II: Überschuss Verwertung vs. Miteigentumsanteil?
- Forderungsanmeldung Verwalter_In**
 - Freigabe I: Ablösung aus Masse bzw. vom Kreditgeber durch
Dritte möglich?
 - Freigabe II: Aufgabe des Eigentums möglich?

Berechnungsbeispiele

Tabelle 1: Baufinanzierung: Zinssätze und mehr

Wer	Sollzinsbildung	Finanzierungssumme	gebundener Sollzinssatz	effektiver Jahreszins	Regeltilgung	Ratenhöhe
MBS	10 Jahre	160.000 €	0,71 % p. a.	0,74 %	2,00 % p. a.	362,00 €
Comdirect	10 Jahre	160.000 €	0,64 % p. a.	0,67 %	2,00 % p. a.	352,00 €
MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,21 %	2,00 % p. a.	424,00 €
Comdirect	15 Jahre	160.000 €	0,99 % p. a.	0,99 %	2,00 % p. a.	396,00 €
MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,22 %	6,10 % p. a.	972,00 €
Comdirect	15 Jahre	160.000 €	0,89 % p. a.	0,93 %	6,28 % p. a.	956,00 €

Tabelle 2: 100 % vs. 80 %-Finanzierung

Bewertungsauslauf	Wer	Sollzinsbildung	Finanzierungssumme	gebundener Sollzinssatz	effektiver Jahreszins	Regeltilgung	Ratenhöhe
80 %	MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,21 %	2,00 % p. a.	424,00 €
100 %	MBS	15 Jahre	200.000 €	1,43 % p. a.	1,46 %	3,00 % p. a.	739,00 €
80 %	MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,21 %	6,10 % p. a.	972,00 €
100 %	MBS	15 Jahre	200.000 €	1,43 % p. a.	1,47 %	5,99 % p. a.	1.239,00 €
100 %	Comdirect	15 Jahre	200.000 €	1,28 % p. a.	1,32 %	6,06 % p. a.	1.228,00 €

Tabelle 3: Interventionen bei „Fallschirmkonditionen“ nach fünf Jahren Vertragslaufzeit

	Wer	Sollzinsbildung	Finanzierungssumme	gebundener Sollzinssatz	effektiver Jahreszins	Tilgung	Sonder-tilgung	Ratenhöhe
	MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,22 %	6,10 % p. a.	8.000,- p. a.	972,00 €
1.	MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,22 %	2,00 % p. a.	8.000,- p. a.	424,00 €
2.	MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,22 %	6,10 % p. a.	Rückzahlung (ca. 41 Monate)	972,00 €
3.	MBS	15 Jahre	160.000 €	1,18 % p. a.	1,22 %	2,00 % p. a.	Rückzahlung (ca. 95 Monate)	424,00 €
SF.	MBS	15 Jahre	160.000 €	4,00 % p. a.	4,08 %	2,00 % p. a.	2.000,- p. a.	800,00 €
SF.	MBS	15 Jahre	142.000 €	1,18 % p. a.	1,22 % p. a.	2,00 % p. a.	Rückzahlung (ca. 27 Monate)	376,30 €

MBS steht für Mittelbrandenburgische Sparkasse Tageskonditionen per 22. September 2019

Beispielschreiben an Gläubiger

100

Schuldnerberatung Perspektive
Musterweg 1
99999 Musterstadt

Ansprechpartner Herr Musterfrau
Telefon: 01234 / 12345678
musterfrau@perspektive.de

Musterbank AG
Musterstraße 1
99999 Musterstadt

per Fax:

Musterstadt, 01.01.2001

Aktenzeichen:
XXX - 999

Schuldnerin: Pechgehabt, Doris (01.01.1940)
Ihr Zeichen: XXXX bzw. Grundbuch von XXX – Band – X - Blatt XXX

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Schuldnerin wird von uns gemäß der § 11 Abs. 5 SGB XII; §§ 15, 16 SGB II / § 305 Abs. 1 Nr. 1 InsO im Rahmen eines Schuldenregulierungsverfahrens vertreten. Eine entsprechende Vollmacht liegt diesem Schreiben bei.

a) Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen gehen wir davon aus, dass Sie eine Forderung gegen unsere Klientin geltend machen.

oder

b) Aufgrund des uns vorliegenden Grundbuchs (Grundbuch von *Musterstadt* – Band 9 - Blatt 1234) nehmen wir an, dass Sie eine Forderung gegenüber unserer Klientin in Ihrem Hause grundpfandrechtlich abgesichert haben.

Für das außergerichtliche Einigungsverfahren müssen wir einen Überblick der gesamten Schulden-situation erlangen. Aus diesem Grunde bitten wir Sie, uns **innerhalb von vier Wochen** folgende Unterlagen zu übersenden:

- Forderungsaufstellung, spezifiziert nach Hauptforderung, Zinsen und Kosten
- Kreditvertrag inklusive Anlagen
- Grundschuldbestellungsurkunde
- Zweckerklärung
- Informationen über Abtretungen oder Löschungsbewilligungen
- Detaillierter Kontenverlauf

Bitte teilen Sie auch mit, falls Sie keine Forderungen (mehr) gegen unsere Klientin geltend machen bzw. falls Forderungen an andere Personen/Unternehmen weitergegeben wurden.

Wir möchten Sie bitten, zunächst keine weiteren Maßnahmen in dieser Angelegenheit zu unternehmen. Sobald uns die Unterlagen vorliegen und wir eine genaue Analyse der Gesamtsituation vorgenommen haben, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen und ein für Sie und unsere Klientin akzeptables und nachhaltiges Angebot unterbreiten.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Interessante Links zum Thema



Alle Materialien zu diesem Ratgeber

<https://www.bag-sb.de/immobilien2020-Material>



Gesprächsführungstechniken

Videos der Hochschule Luzern

www.youtube.com, „Methodisches Arbeiten Hochschule Luzern“



Kreditwiderruf

Regelmäßig aktualisierte Themenseite bei Stiftung Warentest

www.test.de/kreditwiderruf



Ablauf des Zwangsversteigerungsverfahrens

Justizministerium von Nordrhein-Westfalen

www.justiz.nrw.de



Liste Gerichtlicher Zwangsversteigerungen

www.zvg.com



Bauschuldnerberatung

Spezialisiertes Beratungsangebot in NRW

www.bauschuldnerberatung.de

Mit den QR-Codes gelangen Sie direkt zu einem weiterführenden Dokument im Internet. In der Regel handelt es sich um Websites, die nicht von der BAG-SB gepflegt werden. Darum Vorsicht: Verändert der Inhaber der Webseite den Link, ist auch der QR-Code nicht mehr gültig. Bitte nutzen Sie im Zweifel den zusätzlich angegebenen Link und die Suchfunktion des Anbieters.

Wichtige Urteile und Gesetze

Schätz- und Besichtigungskosten zulasten der Kunden sind nicht zulässig.

OLG Düsseldorf, I-6 U 17/09

OLG Celle, 13 W 49/10

Keine Vorfälligkeitsentschädigung bei Verbraucherdarlehen, die vom Kreditgeber – aufgrund von Zahlungsverzug – gekündigt wurden.

BGH, 19. Januar 2016 – XI ZR 103/15

Einstellung der Zwangsvollstreckung auch bei nur eingeschränkter Gefahr des Suizides

BGH, 20. November 2008 – V ZB 31/08

Das OLG Brandenburg sieht die Beratungsstelle in der Haftung bei Falschberatung mit Immobilie

OLG Brandenburg, 13. November 2019 – 4 U 38/19

Erwerb sogenannter Schrottimmobilien – Hinweispflicht der Bank auf Unangemessenheit des Kaufpreises

OLG Dresden – 9 U 1758/11



www.gesetze-im-internet.de

§ 15 ZVG (Anordnung der Zwangsversteigerung)

§ 30 a ZVG (Aufhebung und einstweilige Einstellung des Verfahrens)

§ 928 BGB (Eigentumsaufgabe)



Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (2016)

www.bmjbv.de



Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (2018)

www.bmjbv.de

Mit den QR-Codes gelangen Sie direkt zu einem weiterführenden Dokument im Internet. In der Regel handelt es sich um Websites, die nicht von der BAG-SB gepflegt werden. Darum Vorsicht: Verändert der Inhaber der Webseite den Link, ist auch der QR-Code nicht mehr gültig. Bitte nutzen Sie im Zweifel den zusätzlich angegebenen Link und die Suchfunktion des Anbieters.

Literaturtipps

Zwangsversteigerung für Anfänger, Geiselman/Kreutzkam

C.H. Beck, ISBN 978-3-406-70954-8

Das Grundstück in der Insolvenz, Wipperfürth

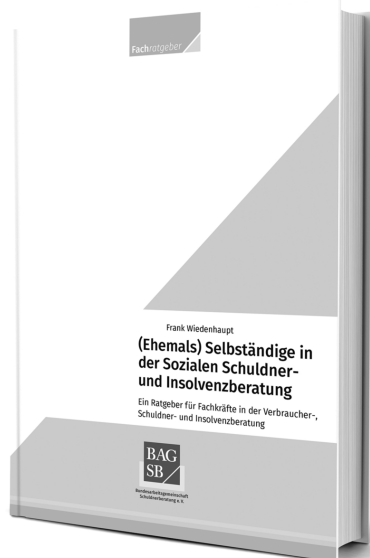
Carl Heymanns Verlag, ISBN 978-3-452-28157-9

BAG-SB Informationen

Eigenverlag der BAG-SB e. V., ISSN: 0934-0297

103

Für 2021 in Planung:



Wir sind der Fachverband der Beratungspraxis.

Seit 1986 vertritt die Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung e.V. (BAG-SB) die Interessen der Schuldner- und Insolvenzberatungspraxis sowie der ver- und überschuldeten Haushalte in Deutschland. Als bundesweit anerkannter Fachverband setzt sich die BAG-SB dafür ein, verbraucher- und schuldnerspezifische Themen nicht nur in der Bundespolitik vorzubringen, sondern auch in der Öffentlichkeit auf die Notlage der Ratsuchenden aufmerksam zu machen.



Werden Sie Mitglied

und profitieren Sie von diesen Vorteilen:

- Kombi-Abonnement der Fachzeitschrift BAG-SB Informationen
- Netzwerken und Fachaustausch in BAG-SB Expertenforen
- günstigere Teilnahmebeiträge für Aus- und Weiterbildungen
- Einflussnahme in politischen Gremien und Fachausschüssen
- Beteiligung an Forschungsprojekten



www.bag-sb.de

.....
Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung e.V. (BAG-SB)
Markgrafendamm 24 (Haus SFm) · 10245 Berlin



Mark Schmidt-Medvedev

Bankkaufmann,
Diplom-Sozialpädagoge (FH),
Soziale Arbeit (Master of Art)

Seit vielen Jahren leitet Mark Schmidt-Medvedev die Schuldnerberatung der afg worknet gGmbH in Hamburg und engagiert sich ehrenamtlich im Vorstand der Landesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung Hamburg e.V. sowie in der Bundesarbeitsgemeinschaft Schuldnerberatung e.V.

Seit 2003 bildet er als Lehrbeauftragter an diversen Hochschulen neue Fachkräfte aus und ist darüber hinaus seit 2005 als Referent für Fortbildungen im Bereich ökonomische Beratung und Bildung im In- und Ausland erfolgreich.

Mit weiteren Beiträgen von:

Alexander Krolzik, Jörg Sahr, Britta Beate Schön
und Rebecca Viebrock-Weiser.