



Baufinanzierung oder Immobilienfinanzierung

Finanzierung berechnen – Fehler vermeiden

Baufinanzierung oder Immobilienfinanzierung

Finanzierung berechnen –
Fehler vermeiden

verbraucherzentrale

INHALT

Vorweg	4
Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?	5
Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel	10
12 Fehler im Darlehensvertrag, die Sie vermeiden sollten	15
Zum Schluss	24
Impressum	25



Vorweg

Ob Immobilienkauf oder Bauvorhaben – am Anfang steht die Immobilienfinanzierung.

Früher war es üblich, von Bankfiliale zu Bankfiliale zu tingeln und dort Angebote einzuholen. Das hat sich alles längst stark geändert. Heute gibt es Online-Portale, die zumindest einen Zinsvergleich deutlich einfacher und schneller ermöglichen.

Trotzdem besteht eine solide Bau- oder Immobilienfinanzierung natürlich aus viel mehr als nur einem möglichst günstigen Zinssatz. Vor allem eine angemessene Tilgung sollten Sie beachten. Denn setzt man die Tilgung zu niedrig an, lässt sich eine Bau- oder Immobilienfinanzierung ganz schnell schönrechnen.

Auch typische Zusatzkosten sollten Sie immer im Auge haben.

Dieses E-Book zeigt Ihnen in aller Kürze die wichtigsten Punkte, auf die Sie achten sollten und gibt Ihnen Tipps, wie und wo Sie sich weitergehend informieren können.



Wie viel Immobilie kann ich mir leisten?

Bevor Sie sich auf die Suche nach einer Immobilie machen, ist es natürlich sinnvoll zu wissen, wie viel Immobilie Sie sich überhaupt leisten können, welchen maximalen Darlehensbetrag Sie also aufnehmen können, zu dem Sie dann noch Ihr Eigenkapital addieren können. Das können Sie relativ einfach selbst berechnen, wir zeigen Ihnen nachfolgend wie.

Viele Banken sehen etwa 20 Prozent des Darlehensbetrages in Form von Eigenkapital als notwendig an. Ganz generell gilt natürlich, je mehr Eigenkapital Sie aufbringen können, umso besser.

Nun aber zur Berechnung:

Belastungsgrenze

Um ganz konkret zu ermitteln, welchen Darlehensbetrag Sie maximal aufnehmen können, müssen Sie zunächst einmal feststellen, welchen Geldbetrag Sie monatlich einsetzen können, um ein Darlehen zurückzuzahlen. Dazu suchen Sie sich am besten alle Kontoauszüge eines Jahres heraus, um Ihre Einnahmen und Ihre Ausgaben sorgfältig gegenüberzustellen. Einige Hundert Euro sollten Sie jeden Monat außerdem zusätzlich als Reserve haben, um bei außergewöhnlichen Ausgaben, wie etwa einer Fahrzeugreparatur, auch handlungsfähig zu bleiben. Ihre monatlich maximal möglichen Ausgaben (also Ihre monatliche Belastungsgrenze) können Sie dann in die nachfolgende Formel setzen. Ferner setzen Sie in die Formel den Ihnen angebotenen Zinssatz und den Tilgungssatz der Anfangstilgung. Wie hoch die Anfangstilgung sein soll, können Sie selbst bestimmen, viele Banken schlagen 1 Prozent vor.

$$\frac{\text{Belastungsgrenze in €} \cdot 12 \text{ Monate} \cdot 100 \%}{\text{Zinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%}} = \text{maximale Darlehenssumme}$$

Anhand eines Beispiels soll das konkret durchgerechnet werden:

Nehmen wir an, Sie haben bei den Berechnungen der von Ihnen pro Monat maximal aufzubringenden Gelder zur Bedienung eines Darlehens einen Betrag von 800 Euro herausbekommen. Nehmen wir weiter an, der Ihnen angebotene Zinssatz läge bei 2,5 Prozent und die Tilgungsrate bei 1 Prozent.

Dann ergäbe sich folgende Rechnung:

Maximale Darlehenssumme bei 800 Euro monatlicher Belastungsgrenze, 2,5 Prozent Zins und 1 Prozent Tilgung:

$$\frac{800 \text{ €} \cdot 12 \text{ Monate} \cdot 100 \%}{2,5 \% + 1 \%} = 274.285,71 \text{ €}$$

Nur 1 Prozent Anfangstilgung ist aber extrem wenig und verlängert die Rückzahlungsdauer eines Darlehens enorm. Denn der monatliche Betrag, den Sie an Ihre Bank zurückzahlen, ist fest. Er enthält einen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil. Über die Zeit verschieben sich die Anteile, da Sie ja immer mehr tilgen. Je höher die Anfangstilgung ist, desto schneller zahlen Sie geschuldete Beträge zurück und desto schneller sinkt Ihre Verschuldung – und damit auch Ihre Zinslast. Die Verbraucherzentrale empfiehlt daher eine Anfangstilgung von 3 Prozent. Nehmen Sie nun die gleiche Formel wie oben und rechnen Ihre Finanzierungsmöglichkeiten durch, werden Sie ganz schnell feststellen, dass Sie sich mit einer höheren Anfangstilgung nur einen deutlich geringeren Kreditrahmen leisten können. Für das Beispiel wird gewählt:

Maximale Darlehenssumme bei 800 Euro monatlicher Belastungsgrenze, 2,5 Prozent Zins und 3 Prozent Tilgung:

$$\frac{800 \text{ €} \cdot 12 \text{ Monate} \cdot 100 \%}{2,5 \% + 3 \%} = 174.545,45 \text{ €}$$

Rechnet man Ihnen also seitens eines Finanzierungsanbieters ein Beispiel mit nur einem Prozent Anfangstilgung vor, sieht das zwar zunächst einmal toll aus, weil Sie sich mit diesem Modell viel mehr Geld leihen können. In der Realität aber zahlen Sie

mit diesem Modell viele Jahre länger Ihr Darlehen ab, denn der Anteil an Ihren monatlichen Zahlungen, der für die Tilgung eingesetzt wird, bleibt sehr lange sehr gering. Starten Sie hingegen mit einem Tilgungsanteil von 3 Prozent, werden Sie viel früher Ihre Schulden los. Es geht dabei um Zeiträume von zehn und mehr Jahren.

Wenn Sie zusätzlich zu diesem Darlehensrahmen noch über Eigenkapital in Höhe von insgesamt angenommenen 40.000 Euro verfügen, hätten Sie die Möglichkeit ein Finanzvolumen von 214.545,45 Euro für den Immobilienerwerb einzusetzen (174.545,45 Euro plus Ihr Eigenkapital von 40.000 Euro). Immobilien mit höherem Preis wären für Sie eher risikoreich.

Interessant wird es, wenn man bei gleichen Rahmenbedingungen nun einen Zinssatz von nur 1,5 Prozent annimmt. Dann ergäbe sich folgende Rechnung:

$$\frac{800 \text{ €} \cdot 12 \text{ Monate} \cdot 100 \%}{1,5 \% + 3 \%} = 213.333,33 \text{ €}$$

Hinzu käme Ihr Eigenkapital von 40.000 Euro, Sie könnten insgesamt also ein Volumen von 253.333,33 Euro finanzieren bei nur einem Prozentpunkt Unterschied im Zinssatz. Daran können Sie sehen, wie enorm wichtig die Verhandlungen selbst um Nachkommastellen bei den Zinssätzen sind.

Abschließend das Beispiel, wenn Sie statt 800 Euro 1.000 Euro im Monat zahlen können, bei 2,5 Prozent Zinsen:

$$\frac{1.000 \text{ €} \cdot 12 \text{ Monate} \cdot 100 \%}{2,5 \% + 3 \%} = 218.181,81 \text{ €}$$

Dazu käme dann noch das angenommene Eigenkapital von 40.000 Euro, womit die Immobilie, die Sie sich noch leisten könnten, maximal 258.181,81 Euro kosten dürfte.

Monatliche Belastung

Umgekehrt können Sie natürlich immer auch die anfallende monatliche Belastung überprüfen, die sich aus Ihnen vorgelegten Angeboten ergibt, dies dann mit der Formel:

$$\frac{\text{Finanzierungsvolumen in €} \cdot (\text{Zinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%})}{12 \text{ Monate} \cdot 100 \%} = \text{monatl. Belastung}$$

Nehmen wir also an, Sie benötigten ein Darlehen über 280.000 Euro bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent und 3 Prozent Anfangstilgung, dann hätten Sie mit folgender monatlicher Belastung zu rechnen:

$$\frac{280.000 \text{ €} \cdot (1,5 \% + 3 \%)}{12 \text{ Monate} \cdot 100 \%} = 1.050 \text{ €}$$

Ihre monatliche Belastung für einen Darlehensrahmen von 280.000 Euro bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent und 3 Prozent Anfangstilgung betrüge also 1.050 Euro.



Ein ehrliches Finanzierungsbeispiel

Damit Sie sich ein realistisches Bild einer Finanzierungsrechnung machen können, finden Sie nachfolgend ein konkretes Beispiel einer ehrlichen Finanzierungsrechnung:

Familie Müller möchte ein kleines, älteres Haus kaufen. Es soll 380.000 Euro kosten. Die Familie hat 60.000 Euro Eigenkapital angespart. Zusätzlich kann sie sich 20.000 Euro aus dem Familienkreis leihen. Zusammen macht dies 80.000 Euro. Daraus ergibt sich für Familie Müller ein Finanzierungsbedarf von 300.000 Euro bei der Bank. Familie Müller möchte jetzt zunächst die Höhe ihrer monatlichen Belastungen herausfinden. Dazu setzt sie die nachfolgende Formel ein:

$$\frac{\text{Finanzierungsbedarf in €} \cdot (\text{Sollzinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%})}{100 \% \cdot 12 \text{ Monate}} = \text{monatl. Belastung}$$

Um die Formel anzuwenden, benötigt Familie Müller Angaben über den Zinssatz, der ihr von der Bank geboten wird, sowie

den Tilgungssatz der Anfangstilgung, den sie wählen möchte. Bei zehnjähriger Zinsbindung und einer Tilgung von einem Prozent wird Familie Müller ein Zinssatz von 1,5 Prozent angeboten. Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

$$\frac{300.000 \text{ €} \cdot (1,5 \% \text{ Sollzinssatz} + 1 \% \text{ Tilgungssatz})}{100 \% \cdot 12 \text{ Monate}} = 625 \text{ € monatl. Belastung}$$

Das hört sich prima an! Die monatliche Belastung würde sogar niedriger sein als die derzeitige Miete von Familie Müller. Sie möchte am liebsten gleich loslegen. Leider wird schnell klar, dass sie einige Punkte in ihrer Berechnung vergessen hat.

Die richtige Tilgung

Würden Müllers nur mit einem Prozent tilgen, läge die monatliche Belastung zwar nur bei den errechneten 625 Euro. Aber eine Tilgung von nur einem Prozent ist auch für Familie Müller in Wahrheit keine Option. Denn letztlich verteuert es den Kredit wegen der längeren Laufzeit des Schuldenabbaus.

Angenommen der Zins betrüge nach der zehnjährigen Zinsbindung durch heute nicht absehbare Entwicklungen deutlich mehr als 1,5 Prozent, dann dauerte es bei anfänglicher Tilgung von einem Prozent wesentlich länger bis zur finalen Tilgung. Vor allem aber hätte dies natürlich eine erhebliche Ratensteigerung um monatlich mehrere Hundert Euro zur Folge. Würde Familie Müller dies vermeiden wollen, könnte sie zwar eine längere Zinsbindung wählen, müsste sich dann aber von Anfang an auf einen etwas höheren Zinssatz einlassen. Und: Wer eine Zinsbindung von 20 Jahren wählt, sollte mit Ablauf der 20 Jahre dann aber auch keine hohe Resttilgung mehr zu leisten haben.

Und das ist nur möglich, wenn man von Anfang an möglichst hoch tilgt, mindestens mit 3 Prozent Anfangstilgung.

Die Nebenkosten

Mit den reinen Immobilienkosten ist es nicht getan. Hinzu kommen Nebenkosten: Von der Grunderwerbsteuer beim Grundstückserwerb über die Notargebühren bis hin zu Gebühren für den Eintrag ins Grundbuch und auch einer möglichen Maklerprovision. Alles in allem muss Familie Müller hier mit zehn Prozent der Immobilienkosten rechnen.

Zusätzliche Kostenrisiken

Nach genauerem Hinschauen erweist sich, dass am Wunschhaus noch einiges zu tun ist. Dazu gehören eine neue Heizung und umfassendere Dacharbeiten, zusammen satte 50.000 Euro Zusatzkosten.

Die realistische monatliche Belastung

Familie Müller rechnet zusammen:

Posten	Summe
Immobilienkosten	380.000 Euro
Nebenkosten	38.000 Euro
Zusatzkosten	50.000 Euro
Summe	468.000 Euro

Das ergibt folgenden Finanzierungsbedarf:

Finanzierungskosten	468.000 Euro
abzüglich Privatkapital	80.000 Euro
Finanzierungsbedarf (gesamt)	388.000 Euro

Monatliche Belastung (zweieinhalb Prozent Zinsen und drei Prozent Tilgung)

Die realistische monatliche Belastung für Familie Müller macht also nicht 625 Euro aus, sondern errechnet sich wie folgt:

$$\frac{388.000 \text{ €} \cdot (1,5 \% \text{ Sollzinssatz} + 1 \% \text{ Tilgungssatz})}{100 \% \cdot 12 \text{ Monate}} = 808,33 \text{ € monatl. Belastung}$$

Das ist deutlich mehr als die ursprünglich errechnete Belastung. Dazu kommt, dass die Finanzierung völlig aus dem Ruder laufen könnte, wenn der Zinssatz bei einer Anschlussfinanzierung deutlich stiege. Nicht zu vergessen sind die privaten Tilgungen an den Familienkreis – je nach Vereinbarung. Käme dann noch

eine zusätzliche dringliche Modernisierung hinzu – etwa eine neue Kellerabdichtung – könnte die Finanzierung sogar ganz gefährdet sein.

Die umfassende Berechnung der Finanzierung inklusive aller Nebenkosten fällt nicht mehr so positiv für Familie Müller aus. Außerdem ist zu bedenken, dass in unserem Beispiel die laufenden Nebenkosten des Wohnens, wie Wasser-, Strom- und Heizkosten, noch nicht berücksichtigt wurden.

Familie Müller entschließt sich deshalb, bei schnellen und schönen Finanzierungsrechnungen von Kreditanbietern sehr vorsichtig zu sein. Und eines steht auch schon fest: Die Müllers werden die Daten ihrer Immobilienfinanzierung vor Vertragsabschluss definitiv bei einer Beratungsstelle der Verbraucherzentrale zur unabhängigen Prüfung einreichen.

Tipp

Finanzierungsangebote von Banken können Sie einer individuellen Baufinanzierungsberatung der Verbraucherzentrale unterziehen. Diese wird in vielen Bundesländern angeboten. Sie lohnt sich fast immer, weil sehr oft wichtige Hinweise gegeben werden können.

Die Beratungsangebote in den einzelnen Bundesländern finden Sie unter www.verbraucherzentrale.de.



12 Fehler im Darlehensvertrag, die Sie vermeiden sollten

Wenn Sie irgendwann Ihre Wunschfinanzierung gefunden haben, geht es abschließend um die Unterzeichnung des Darlehensvertrages.

Bevor Sie einen Darlehensvertrag unterzeichnen, sollten Sie zumindest einige Punkte in jedem Fall nochmal genauer ansehen. Eine kleine Checkliste, die Sie auf der nächsten Seite finden, soll Ihnen dabei behilflich sein.

Folgende Fehler sollten Sie bei Darlehensverträgen vermeiden:

	Ja	Nein
1. Eigenkapital unrealistisch angesetzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Nebenkosten nicht berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Kostenfallen übersehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Zu niedrige Anfangstilgung gewählt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Keine Sondertilgungsmöglichkeit vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Hohe Bereitstellungsinsen angesetzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Kurze Kreditlaufzeit angesetzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Förderungen übersehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Zuschüsse übersehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Absehbare Einnahmeausfälle übersehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Sicherungszweckerklärung fehlt oder ist ungeprüft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Kreditverkaufsoption übersehen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Worum geht es dabei im Einzelnen?

1. Eigenkapital unrealistisch angesetzt?

Man sollte sich das tatsächlich zur Verfügung stehende Eigenkapital nicht schönrechnen. Ein Bausparvertrag etwa, der noch nicht zuteilungsreif ist, kann am Anfang der Finanzierung schlicht nicht eingesetzt werden,. Das geht erst später. Und es geht auch später nur dann sinnvoll, wenn für diesen Einsatz eine Sondertilgungsmöglichkeit vereinbart ist (siehe dazu unter dem Punkt Sondertilgung).

Vorsicht auch mit Wertpapieren und anderen noch nicht erlösten Werten. Sollen solche Werte ins Eigenkapital eingebracht

werden, sollten dafür keine spekulativen Werte kalkuliert werden, sondern nur der tatsächlich Erlös nach einem tatsächlich erfolgten Verkauf.

2. Nebenkosten nicht berücksichtigt?

Nebenkosten machen schnell 10 bis 15 Prozent der Kaufsumme aus: Von der Maklerprovision über die Grunderwerbsteuer bis hin zu den Notar- und Grundbuchgebühren. Sie finden in diesem E-Book Beispielrechnungen dazu. Sind diese Kosten nicht einberechnet, stellen sie sofort eine große Finanzierungslücke dar.

3. Kostenfallen übersehen?

Anders als Nebenkosten kann man Kostenfallen schnell übersehen. Eine typische Kostenfalle ist eine Heizung, die älter ist als 30 Jahre und die Sie sofort nach Eigentumsübergang des gekauften Hauses austauschen müssen. Das sind ganz schnell zwischen 20.000 und 30.000 Euro. Haben Sie das Geld dann nicht, begehen Sie eine Ordnungswidrigkeit und müssen mit rechtlichen Schritten der Aufsichtsbehörden zumindest rechnen. Da Schornsteinfeger zur Meldung überalteter Heizungen verpflichtet sind und da es sich dabei zudem meist um Öl- oder Gasheizungen handelt, die von Schornsteinfegern auch regelmäßig kontrolliert werden, ist es durchaus wahrscheinlich, dass eine Aufsichtsbehörde den Vorgang irgendwann auch mitbekommt.

4. Zu niedrige Anfangstilgung gewählt?

Man kann sich Finanzierungen auch schönrechnen. Sie hatten bereits lesen können, was passiert, wenn man die Anfangstilgung einfach niedrig ansetzt. Das hilft Ihnen nichts. Bleiben Sie bei einer möglichst hohen Anfangstilgung.

5. Keine Sondertilgungsmöglichkeit vorhanden?

Sie sollten die Möglichkeit haben, zumindest einige Sondertilgungen vornehmen zu können. Oft sind es Bausparverträge, die irgendwann während der Darlehensrückzahlung zuteilungsreif werden und dann als Sondertilgung eingesetzt werden. Manchmal auch einfach unverhoffte finanzielle Spielräume. Nur aber wenn das vertraglich auch geregelt ist, können Sie eine Sondertilgung auch vornehmen. Haben Sie es nicht ausdrücklich vereinbart, geht es meist auch nicht.

6. Bereitstellungszinsen übersehen?

Bereitstellungszinsen sind eigentlich eher bei Bauprojekten ein Problem. Der Hintergrund ist, dass viele Banken entweder von Anfang an, oft aber spätestens nach 6 Monaten, Zinsen für die Bereitstellung des Darlehens verlangen, sogenannte Bereitstellungszinsen. Selbst wenn ein Bereitstellungszinssatz „nur“ 0,25 Prozent pro Monat beträgt, ist das in 4 Monaten bereits 1 Prozent des Darlehensbetrags, bei 250.000 Euro wären das satte 2.500 Euro. Was sich zunächst harmlos anhört, kann also sehr schnell Kosten von vielen tausend Euro verursachen. Vor allem

bei Neubauten passiert das meist dann, wenn sich das Bauvorhaben verzögert und damit auch das Darlehen nur verzögert abgerufen werden kann. Beim Kauf gebrauchter Immobilien ist das Problem nicht so virulent, trotzdem kann es dauern, bis der Kaufpreis gezahlt – und damit das Darlehen abgerufen wird. Zumindest ein halbes Jahr lang sollten daher auch beim Kauf einer gebrauchten Immobilie keine Bereitstellungszinsen anfallen. Kaufen Sie eine gebrauchte Immobilie und wollen diese mit einem Darlehen auch gleich umbauen, können Sie Bereitstellungszinsen bei Umbauverzögerungen allerdings genauso heftig treffen wie im Falle eines Neubaus.

7. Zu kurze Kreditlaufzeit angesetzt?

Wenn man ein Darlehen mit einem niedrigen Zinssatz ergattert, ist es sinnvoll, eine möglichst lange Zinsbindung zu vereinbaren. 10 Jahre sind dann meist nicht sehr sinnvoll. 20 Jahre ist eine Option, so dass die dann noch fällige Restsumme der Tilgung möglichst gering ist. Sinnvoll ist ferner darauf zu achten, dass Finanzierungskredit und Förderkredit die gleich lange Laufzeit haben. Nicht dass der Förderkredit nach 10 oder 15 Jahren ausläuft und dann nicht beide Kredite gleichzeitig in eine Anschlussfinanzierung eingebracht werden können, sondern unterschiedliche Anschlussfinanzierungen notwendig werden.

8. Förderungen übersehen?

Nicht nur die KfW vergibt Förderdarlehen zur Bildung von Wohneigentum. Auch einige Landesförderbanken der 16 Bundesländer tun dies. Es muss nicht sein, dass Sie Anspruch darauf haben. Aber Sie sollten das zumindest sorgfältig prüfen. Und Achtung: Förderungen müssen grundsätzlich vor der Unterzeichnung eines Kaufvertrages nicht nur beantragt, sondern auch bewilligt sein.

9. Zuschüsse übersehen?

Auf Bundesebene vergibt vor allem das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Zuschüsse. Diese Zuschüsse sind allerdings fast ausschließlich Zuschüsse für energetische Maßnahmen, etwa nach dem Kauf eines gebrauchten Hauses, die zudem über die gesetzlichen Pflichten hinausgehen. Trotzdem sollten Sie einen Blick auf die Seiten des BAFA werfen, ob Zuschüsse angeboten werden, die für Sie möglicherweise doch in Frage kommen.

Manchmal gibt es auch Zuschussprogramme von Gemeinden zur Bildung von Wohneigentum. Diese sind zwar meist nicht an energetische Kriterien gebunden, oft aber an den Neubau von Häusern. Sie können im Rathaus der Gemeinde, in der Sie ein Haus kaufen wollen, zumindest nachfragen, ob es ein Zuschuss-Programm beim Kauf eines gebrauchten Hauses oder einer gebrauchten Wohnung gibt.

10. Absehbare Einnahmeausfälle übersehen?

Was relativ häufig übersehen wird, ist, dass ein Einkommen in Teilen oder ganz absehbar wegfallen kann, wenn sich ein Elternteil im Schwerpunkt um die Kinder kümmern wird. Dieser Einnahmerückgang muss bei der maximal möglichen monatlichen Belastung unbedingt berücksichtigt werden.

11. Sicherungszweckerklärung fehlt oder ist ungeprüft?

Eine Sicherungszweckerklärung, manchmal auch Zweckbestimmungserklärung, Zweckerklärung, Sicherungsvertrag oder Sicherungsabrede genannt, ist eine Zusatzvereinbarung zu einem Darlehensvertrag. Sehr oft liegt sie dem Darlehensvertragsangebot grafisch integriert bei. Eine solche Erklärung ist immer dann notwendig, wenn ein Darlehen mit einer Grundschuld – und nicht etwa mit einer Hypothek – im Grundbuch abgesichert wird. Eine Grundschuld ist – anders als eine Hypothek – nicht an ein bestimmtes Darlehen gekoppelt. Erst durch die Sicherungszweckerklärung wird die Grundschuld auch an ein festgelegtes Darlehen gebunden.

In der Sicherungszweckerklärung vereinbaren Darlehensgeber und Darlehensnehmer welche konkreten Forderungen und Verbindlichkeiten mit dem Grundschuldeintrag im Grundbuch eigentlich abgesichert sind, falls es zu einem Zahlungsausfall des Darlehensnehmers kommt. Die Erklärung sollte daher verständlich und transparent formuliert sein.

Ganz grundlegend muss geregelt sein, dass Verwertungsrechte der Grundschuld natürlich nur bezogen auf den geschlossenen Darlehensvertrag geltend gemacht werden können und auch

nur in der Höhe der zum Zeitpunkt der Geltendmachung ausstehenden Schuldbetrags.

Die Voraussetzungen der Verwertungsrechte des Darlehensgebers sollten möglichst exakt geklärt sein. Das heißt, unter welchen Bedingungen exakt und wann der Darlehensgeber seine Verwertungsrechte gegenüber dem Darlehensnehmer geltend machen kann. Das sind insbesondere natürlich Zahlungsrückstände aus einem Darlehensvertrag.

Ferner muss die Freigabe der Sicherheiten geregelt sein, also die Verpflichtung der Bank, ihre Verwertungsrechte an der Grundschuld aufzugeben, sobald der Darlehensnehmer das Darlehen abgetragen hat.

Für Darlehensnehmer ist die Sicherungszweckerklärung vor Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch unverzichtbar. Sie ist aber ein eigenständiger Vertrag, neben dem Darlehensvertrag und muss daher genauso sorgfältig wie der Darlehensvertrag geprüft werden. Ergeben sich für Sie hierbei Fragen, müssen diese gemeinsam mit der Bank geklärt werden, bevor Sie die Sicherungszweckerklärung unterzeichnen.

12. Kreditverkaufsoption übersehen?

Ihre Bank kann den Darlehensvertrag, den sie mit Ihnen vereinbart hat, verkaufen. Das ist zwischenzeitlich höchststrichterlich entschieden und Sie werden auch praktisch keine Bank finden, die sich dieses Recht nehmen lässt. Ihr einziger Trost: Die Sicherungszweckerklärung, mit den Regelungen zur Verwertung der Grundschuld, können Sie auch gegenüber einem Käufer des Darlehensvertrages geltend machen. Das ist deshalb sehr wichtig, weil die Sicherungszweckerklärung bei einem Darlehens-

verkauf nicht mit übergeht zum Darlehenskäufer. Sie ist ja ein separater Vertrag zwischen Ihnen und Ihrer bisherigen Bank.

Die Vertragskonditionen des Darlehensvertrags muss die übernehmende Bank ohnehin beachten und kann sie nicht einfach beliebig ändern. Insofern kann es Ihnen also passieren, dass Sie es irgendwann mit einer ganz anderen Bank zu tun haben, als der, mit der Sie ursprünglich den Darlehensvertrag geschlossen haben, aufgrund der Sicherungsregelung aus § 1192 Absatz 1 a des BGB muss Sie das aber nicht mehr weiter beunruhigen.



Zum Schluss

Diese kleine E-Book kann Ihnen nur erste Hinweise geben, was Sie bei Ihrer Bau- oder Immobilienfinanzierung im Blick haben sollten.

Die Verbraucherzentrale hält vertiefende Ratgeber bereit, zur Immobilienfinanzierung genauso wie zu Kosten- und Vertragsfallen beim Kauf oder Bau von Immobilien. Nutzen Sie dieses Angebot, denn so haben Sie die Sicherheit, dass Sie wirklich unabhängige Informationen erhalten.

Alle Hinweise zu unseren Ratgebern finden Sie unter:

www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/bauen-wohnen

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.
Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf
Tel. 02 11/38 09-555, Fax 02 11/38 09-235
E-Mail: ratgeber@verbraucherzentrale.nrw
Internet: www.verbraucherzentrale.nrw

Autor:

Dipl.-Ing. Peter Burk, Institut Bauen und Wohnen,
Freiburg, www.institut-bauen-und-wohnen.de

Gestaltung, Satz, E-Book-Produktion:

zweiband.media, Berlin, www.zweiband.de

Bildnachweis:

Rote Warnflagge am Strand: AdobeStock / satit (S. 4)
Sparschwein ertrinkt: AdobeStock / Romolo Tavani (Cover, S. 5)
Sparschwein mit Flutwelle: AdobeStock / Philip Steury (S. 10)
Sparschwein im Rettungsring im Wasser: AdobeStock / Philip Steury (S. 15)
Grüne Strandflagge: AdobeStock / Pierre-Olivier (S. 24)

1. Auflage, Oktober 2021

ISBN: 978-3-86336-310-9

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

Hinweis zum Kopierschutz:

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Buch darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale NRW auch nicht mit (Werbe-)Aufklebern o. Ä. versehen werden. Die Verwendung des Buches durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW erwecken.