

Rechtsverhältnisse und Immobilienwert

Neues Seminar sensibilisiert Mitarbeiter/Innen von Banken

Ein Zweifamilienhaus in guter Lage in der boomenden Metropolregion Stuttgart sollte zwangsversteigert werden. Normalerweise stellt das in der gegenwärtigen Marktlage für die versteigernde Bank kein Problem dar. Nicht selten werden derzeit sogar Versteigerungserlöse deutlich über dem ermittelten Verkehrswert erzielt. Doch in diesem Fall wurden mehrere Versteigerungstermine angesetzt – ohne Erfolg. Schließlich kam es zu einer Regelung außerhalb des Verfahrens, die der Bank einiges an Geld kostete.

Was war der Grund? – Das Zweifamilienhaus war in Wohnungseigentum aufgeteilt und jede der zwei Einheiten war separat belastet, d. h. das Haus konnte nicht in einem Zwangsversteigerungstermin versteigert werden.

Ein Bietinteressent konnte also nie sicher sein, ob er das gesamte Haus bekommen würde – ein echtes Verwertungshindernis.

Die Grundschuld bildet das Rückgrat vieler Kreditscheidungen. Ist der Kunde bonitätsmäßig auch mal nicht so toll – mit einer Sicherheit im Hintergrund lässt sich doch so mancher Kredit darstellen.

Doch oftmals macht man sich nur wenig Gedanken, ob diese

Sicherheit im Ernstfall auch verwertbar wäre – dieser Eindruck drängt sich zumindest auf, wenn man das zu verwertende Immobilienportfolio mancher Bank betrachtet.

Da gibt's dann Wohnungen auf Gewerbehalten, einzelne Wohnungen in kleinen Einheiten oder verwertungsschädlich geteilte Gewerbeobjekte im Sicherheitenportfolio der Bank, alle schön mit Einzelgrundschulden belastet, womöglich auch noch von verschiedenen Banken. Kommt es dann zur Zwangsversteigerung, sind Objekte dieser Art meist nur schwer losgelöst vom Gesamtobjekt zu verwerten.

Über den Verkehrswert einer Immobilie muss man sich im Rahmen der Beleihungswertermittlung zwingend Gedanken machen, möchte man nicht riskieren, dass der Arbeitgeber oder Auftraggeber Bank irgendwann mal auf einem Berg nicht verwertbarer Immobilien sitzen bleibt.

Schwarzmalerei? – Nicht unbedingt. Das derzeitige Zinsniveau steigert die Nachfrage nach Immobilien und damit in erster Linie den Immobilienpreis. Weiter ist zu beobachten, dass sich Personen – durch das niedrige Zinsniveau angespornt – eine Immobilie kaufen, die sie sich eigentlich gar nicht leisten können. Das kann mal zum Problem werden, wenn die

Zinsbindung abläuft und eine neue Vereinbarung getroffen werden muss.

Folgende Berechnung zeigt auf, wie sich die Belastung nach Ablauf der ersten Zinsbindungsperiode erhöht, wenn die Zinsen bis dahin auf angenommene 5,00% gestiegen sind:

Darlehen	250.000,00 €
Zinssatz:	2,60 %
Tilgung	1,00 %
Monatliche Rate	750,00 €
Restschuld nach 10 Jahren rd.	221.000,00 €
Zinssatz neu	4,00 %
Tilgung	1,00 %
Neue Rate	921,00 €

Knapp 30.000,00 € hat man bei einem Prozent Tilgung gemäß dem obigen Beispiel in 10 Jahren getilgt. Steigt der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung in auf 4,00%, würde sich die monatliche Belastung auf über 171 € erhöhen. Eine Erhöhung der monatlichen Belastung in dieser Größenordnung könnte schon so manche private Haushaltsrechnung durcheinander bringen. Immerhin gibt es ja noch mehr Posten im privaten Haushalt, bei denen mit einem kontinuierlichen Preisanstieg zu rechnen ist.

Steigende Zinsen wiederum wirken sich dämpfend auf den Immobilienpreis aus, so dass es schwierig sein mag, in einem solchen Umfeld Immobilien angemessen zu verwerten. Gewiss – es handelt sich hierbei um ein hypothetisches Szenario, aber es ist sicher nicht gänzlich aus der Luft gegriffen, haben wir doch noch vor einigen Jahren deutlich höhere Zinsen für Wohnbaufinanzierungen gesehen.

Kommen diese Immobilien in einer ungünstigen Marktsituation aus den genannten Gründen wieder unter den Hammer, werden Immobilien mit rechtlichen Mängeln nur schwer verwertbar sein. Man müsste also heute schon als Bank eine gewisse Vorsorge treffen.

Um MitarbeiterInnen von Banken auf diesem Gebiet stärker zu sensibilisieren, wurde ein Seminar konzipiert, das auf diese Problematik explizit eingeht.

Nicht nur Mitarbeiter der Marktfolgeabteilungen und die Bankgutachter sind hierzu eingeladen, sondern auch die Kundenberater, denn gerade im Erstkontakt können die Weichen für eine vernünftige Sicherheitenkonzeption gestellt werden.

Das Seminar wird aktuell über die Akademie Deutscher Genossenschaften (ADG) veranstaltet.

Ausschreibung und Informationen finden Sie unter

www.adgonline.de

Das Zweifamilienhaus als Spezialimmobilie HypZert anerkannt für CIS HypZert (S) Dieses Angebot der ADG weiterempfehlen

Beginn	Ende	Veranstaltungsnummer	Veranstaltungsname
27.11.2013	27.11.2013	SB113-218	Das Zweifamilienhaus als Spezialimmobilie HypZert anerkannt für CIS HypZert (S)

Impressum:

Herausgeber:

Holz, Schäfer & Partner

Hardter Str. 54

72649 Wolfschlügen

Tel.: 07022 217 448

hsp-immowert@t-online.de

Autor:

Oliver Holz, 72654 Neckartenzlingen