

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

# KREDIT UND WERTVERLUST

Nicht nur in den USA kann es dazu kommen, dass der Wert von Immobilien wegen einbrechender Nachfrage stark sinkt. Dagegen ist der Eigentümer machtlos. Doch welche Auswirkungen hat der Wertverlust auf die zum Erwerb aufgenommenen Kredite?

## 1

### Immobilien als Sicherheit

Immobilien sind das klassische Sicherungsmittel für einen größeren Kredit. Dabei gehen die Banken meist auf Nummer sicher. Das bedeutet, dass der Wert des zu finanzierenden Grundstücks deutlich höher sein muss als die Kreditsumme. Von einer optimalen Sicherheit kann die Bank ausgehen, wenn die Kreditsumme niedriger ist als 60% des Grundstückswertes. Früher war dies der Regelsatz. In Zeiten harten Wettbewerbs sind jedoch immer mehr Banken bereit, bis zu 80% des Grundstückswertes zu finanzieren oder sogar den vollen Grundstückswert. Damit gehen Banken erhebliche Risiken ein, zumal bei einer Verwertung eines Grundstücks im Rahmen der Zwangsversteigerung erfahrungsgemäß kaum einmal der Verkehrswert als Erlös erreicht wird. Wird mit dem Kredit auch der Ausbau oder die Modernisierung finanziert, erhöht dies den beleihbaren Grundstückswert. Jedoch sind die Banken gehalten, zu kontrollieren, dass der Kredit auch tatsächlich zu werterhöhenden Baumaßnahmen Verwendung findet.

## 2

### Grundstücksbewertung

Die Bewertung von Grundstücken ist kein Buch mit sieben Siegeln. Grundstücksgutachter arbeiten auf der Grundlage gesetzlich geregelter Wertermittlungsvorschriften. Um den Wert von Grund und Boden festzustellen, können sie auf amtlich geführte Kaufpreissammlungen zurückgreifen, die alle Verkäufe registrieren. Für Berlin und Brandenburg könne diese Werte von jedermann auch online abgefragt werden: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) und [www.gutachterausschuss-berlin.de](http://www.gutachterausschuss-berlin.de) Der Gebäudewert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern zunächst nach dem Sachwert ermittelt. Dabei werden die üblichen Baukosten ermittelt und ein altersentsprechender Abschlag vorgenommen. Instandsetzungsbedarf wirkt sich natürlich wertmindernd aus. Ergänzend zieht der Gutachters Erwerbspreise vergleichbarer Immobilien heran und nimmt man je nach Marktlage und Besonderheiten noch einen Zuschlag oder Abschlag von meist nicht mehr als 20% vor.

# 3

## Wann kann die Bank Nachsicherung verlangen?

Der Kreditnehmer kann sich nicht darauf verlassen, dass er bei vertragsgemäßer Ratenzahlung unbehelligt bleibt. Wie weitgehend unbekannt ist, kann die Bank bei Krediten über 50.000 € Kreditsumme immer zusätzliche Sicherheiten verlangen (§494 Absatz 2 Satz 6 BGB). Sofern sich seit der Kreditgewährung an den Verhältnissen nichts geändert hat, könnte ein Nachsicherungsverlangen allerdings treuwidrig sein. Anders verhält es sich bei fallenden Grundstückspreisen. Jedoch sollte der Kreditnehmer verlangen, dass die Bank an der ursprünglichen Beleihungsgrenze (60% - 80% - 100%) festhält und auch zwischenzeitliche Tilgungen berücksichtigt.

# 4

## Kann die Bank kündigen?

Wenn die gestellte Sicherheit nicht mehr ausreicht, muss die Bank zunächst das Gespräch mit dem Kreditnehmer suchen und die Stellung zusätzlicher Sicherheiten verlangen. Ist der Kreditnehmer aber zur Stellung solcher Sicherheiten nicht in der Lage und hat sich das Ausfallrisiko für die Bank nach Kreditgewährung tatsächlich erheblich erhöht, so kann die Bank als ultima ratio auch den Kreditvertrag kündigen. Jedoch liegt die Darlegungslast für eine erhebliche Risikoerhöhung bei der Bank. Hat sich die Bank bei der ursprünglichen Wertberechnung vertan oder ist ihr das ursprünglich eingegangene Risiko nun zu hoch, darf nicht gekündigt werden.

# 5

## Zinsanpassung statt Kündigung?

Ein höheres Ausfallrisiko spiegelt sich in den Zinsbedingungen der Banken wieder. Besonders niedrige Zinsen, wie sie in der Werbung der Banken hervorgehoben werden, gibt es regelmäßig nur für optimale Sicherheiten. Daneben werden zumeist aber auch Kredite zu erhöhten Zinsen angeboten, wenn der Wert des Grundstücks die Kreditsumme nur geringfügig oder nicht übersteigt. Verschlechtert sich die Bewertung der Sicherheit, lässt sich dies deshalb auch durch eine Zinsanpassung ausgleichen. Eine Zinsanpassung wegen Wertverlustes des Grundstücks ist aber Verhandlungssache und kann von keiner Seite erzwungen werden.

# 6

## Wenn die Bank die Kreditforderungen verkauft

Werden Kredite durch Wertverluste der zur Sicherheit verpfändeten Grundstücke aus Bankensicht notleidend, kommt es in der Praxis immer häufiger vor, dass solche Kredit gebündelt an Unternehmen verkauft werden, die auf den Inkassobetrieb spezialisiert sind. Der Kreditnehmer erleidet durch einen solchen Verkauf keinen Rechtsverlust. Insbesondere sind die Voraussetzungen einer Kündigung nicht erleichtert. Allein zeigt die Erfahrung, dass bei einigen Inkassounternehmen die Bereitschaft, bei erheblichem Wertverlust auf eine vertraglich zulässige Kündigung zu verzichten, geringer ist.

*RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*