

WAS SIE WISSEN SOLLTEN BEI

IMMOBILIENFINANZIERUNG UND ARBEITSLOSIGKEIT

Wer ein Haus oder eine Wohnung auf Kredit kauft, tut dies in der Regel auf der Grundlage gesicherter Einkünfte. Doch was geschieht, wenn die Stelle gekündigt wird oder aus Gesundheitsgründen nicht mehr voll gearbeitet werden kann?

1

Die Zeiten ändern sich

Auch Stellen im öffentlichen Dienst oder bei Großunternehmen sind heute vor Streichungen nicht sicher. Das war früher anders. Unverändert aber bleibt die Entscheidung für den kreditfinanzierten Erwerb einer Immobilie eine Lebensentscheidung. Deshalb tut gut, wer bei der Kreditaufnahme seine Leistungsfähigkeit nicht voll ausreizt und keine Kredite aufnimmt, die er nicht bis zur Rente wieder getilgt hat.

2

Muss Arbeitslosigkeit der Bank angezeigt werden?

Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse muss der Bank auf Nachfrage offen gelegt werden. Eine Verpflichtung, von selbst auf die Bank zuzugehen, besteht aber nach den Kreditbedingungen in aller Regel nicht. Jedenfalls kann die Anfrage der Bank abgewartet werden. Nachfragen der Bank sind bei Standardkrediten eher die Ausnahme. Solange die Raten noch gezahlt werden können, tut eine Offenlegung nicht not. Wenn die Raten aber nicht mehr gezahlt werden können, verbessert eine frühzeitige Mitteilung zumeist die Aussichten einer Verständigung durch Stundung oder Herabsetzung der Raten.

3

Wann kann die Bank wegen Rückständen kündigen

Ratenkredite dürfen grundsätzlich nur gekündigt werden, wenn mindestens zwei aufeinander folgende Raten ausstehen und der Rückstand insgesamt 10 % - bei Laufzeit bis zu drei Jahren - bzw. 5 % - bei

längerfristigen Darlehen - 5 % des Nettokreditbetrages übersteigt. Bei Darlehen, die durch eine Hypothek oder eine Grundschuld gesichert sind, reichen aber auch schon geringfügige Rückstände für die Kündigung aus. In jedem Falle muss vor der Kündigung eine Mahnung mit Androhung der Gesamtfälligkeit erfolgen.

4

Ist Arbeitslosigkeit für sich genommen eine Kündigungsgrund?

§ 490 BGB und die Kreditbedingungen der Banken sehen vor, dass die Banken bei einer erheblichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers fristlos kündigen können. Voraussetzung ist, dass die Rückzahlung des Darlehens auch unter Berücksichtigung der Sicherheiten gefährdet ist. Dies kann insbesondere in den ersten Jahren nach Kreditaufnahme und dann der Fall sein, wenn nur ein geringer Eigenanteil beim Kauf erbracht wurde.

5

Ultima Ratio: Verkauf der Immobilie

Lässt sich der Kredit trotz aller Anstrengungen nicht mehr halten, sollte frühzeitig ein Verkauf geplant und mit der Bank besprochen werden. Wer es auf eine Kündigung und nachfolgende Zwangsversteigerung ankommen lässt, muss damit rechnen, dass in der Versteigerung nicht mehr als der halbe Verkehrswert erzielt wird. Werden die Kreditschulden aus dem Versteigerungserlös nicht gedeckt, haftet der Kreditnehmer weiter.

6

Wie kann man vorsorgen?

Inzwischen werden Versicherungen angeboten, die die Ratenzahlungen bei Arbeitslosigkeit oder Krankheit übernehmen. Das kostet zusätzlich. Hilfreich ist schon, wenn der Vertrag die Möglichkeit bietet, die Höhe der Tilgung anzupassen und eine vorzeitige Tilgung durch Verkauf ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist.

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