

1

Euphorie der 1990er

Anfang der 1990er-Jahre, also unmittelbar nach der Wiedervereinigung, wurde viel gebaut – vor allem in den neuen Bundesländern. Allerdings zum Teil am Bedarf vorbei. Das betrifft in erster Linie Gewerbeimmobilien, aber auch Wohnobjekte. Es ging um die Mitnahme von öffentlichen Förderungen, vor allem um Sonderabschreibungen, die Steuerersparnisse brachten. Die gab es für Fondsanleger ebenso wie für Käufer von Immobilien, insbesondere von Eigentumswohnungen. Vermittler warben Anleger oft mit dem Versprechen, dass der Wert von Immobilien stetig wachse, mindestens jedoch über Jahre stabil bleibe.

2

Wertverfall der Immobilien

Selbst die Hoffnung, dass die Immobilienwerte wenigstens stabil bleiben, erwies sich jedoch als trügerisch. Ein Überangebot, geringe Nachfrage in strukturschwachen Gebieten mit Bevölkerungsrückgang oder das Ausbleiben kalkulierter Mieten führten seit Ende der 1990er-Jahre zu einem stetigen Wertverfall der Immobilienanlagen. Etliche Immobilien- und Fondsgesellschaften mussten Insolvenz anmelden oder wurden „still liquidiert“, das heißt, sie wurden außerhalb eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens durch einen Liquidator abgewickelt. Trotz geringer oder ausbleibender Mietausschüttungen müssen die Kredite der Anleger beziehungsweise Immobilieneigentümer aber weiter bedient werden. Das überfordert gerade jene, die sich mit der Vermögensanlage ein „Zubrot“ zur Altersversorgung verdienen wollten. Das Gegenteil ist jetzt oft der Fall, Anleger und Immobilieneigentümer zahlen „drauf“. Vorsichtigen Schätzungen

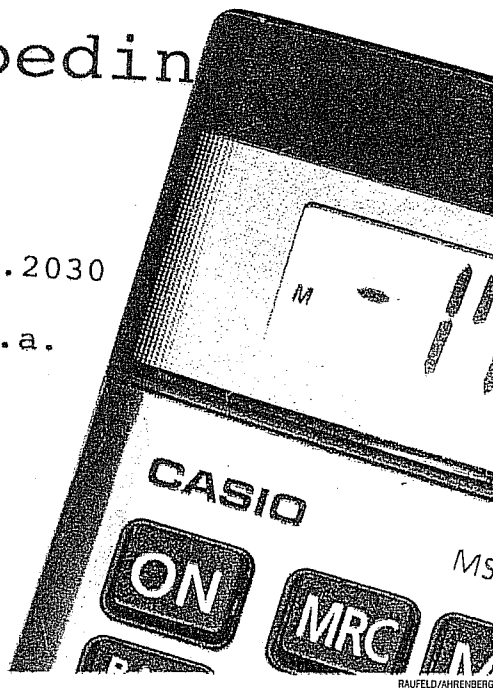
WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE NACHSICHERUNG VON IMMOBILIENANLAGEN

Welche Möglichkeiten es gibt, wenn Banken die Nachsicherung von kreditfinanzierten Immobilienanlagen fordern, erläutert Stephan J. Bultmann

Kreditbedin

Laufzeit: 19.10.2030

Tilgung: 2,8% p.a.



Soll und Haben: Viele Anleger haben ihre Gewinnchancen am Immobilienmarkt Anfang der 1990er-Jahre falsch berechnet.

zufolge sind einige Hunderttausend Fälle betroffen.

3

Nachsicherungsanspruch

Wenn die an die Bank verpfändete Fondsbeteiligung an Wert verliert, dann hat die Bank nach Nr. 13 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Banken) einen Anspruch auf Nachsicherung, das heißt der Kreditnehmer wird aufgefordert, weitere Sicherheiten zu stellen. Entsprechendes gilt nach Nr. 22 der AGB-Sparkassen.

Der Nachsicherungsanspruch der Bank oder Sparkasse besteht auch gegenüber dem Kreditnehmer, der eine Eigentumswohnung gekauft und dessen Immobilie an Wert verloren hat. Die Bank kann eine Verstärkung von Sicherheiten aber nur verlangen, wenn objektiv Gründe für eine erhöhte Risikobewertung der Ansprüche gegen den Kunden vorliegen. Diese Gründe können in der wertmäßigen Verschlechterung der vorhandenen Sicherheiten liegen, aber auch in der Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kunden, zum Beispiel bei Verminderung des laufenden Einkommens, Berufsunfähigkeit oder Arbeitslosigkeit. Allein die Änderung der subjektiven Werteinschätzung der Bank rechtfertigt noch keine Nachsicherung.

4

Das Gespräch suchen

Tritt die Bank bei Wertverfall des Sicherungswertes der Immobilienanlage an den Kunden heran und verlangt weitere Sicherheiten, sollte der Kunde sich das neue Bewertungsergebnis ausführlich erläutern lassen. Dann ist es notwendig, dieses Ergebnis zu verifizieren. Da kann fachkundige Hilfe erforderlich werden. Hat die Bank zum Beispiel bei der Kreditvergabe keine weiteren Sicherheiten verlangt, kann das spätere Nachsicherungsverlangen problematisch werden. Hier

kommt es jedoch auf den Einzelfall an, insbesondere auf die bei der Kreditanbahnung und -vergabe geführten Gespräche. Erhellend kann die Begründung der Bankmitarbeiter zur Bewilligung des Kredits sowie die Beleihungswertberechnung der Bank vor der Kreditvergabe sein.

5

Scheitern der Nachsicherung

Verfügt der Kreditnehmer nicht über weitere bankübliche Sicherheiten oder es gelingt nicht, einen Bürgen für die Darlehensschuld zu finden, wird der Kredit gekündigt und die gestellte Sicherheit verwertet. Das Haus oder die Eigentumswohnung wird dann versteigert. Und wenn der Erlös die Bankforderung nicht deckt, droht die Vollstreckung des übrigen, noch vorhandenen Vermögens. Den „Kopf in den Sand zu stecken“, ist meist die schlechteste Alternative, vielfach hilft ein fachkundig geführtes Gespräch mit der Bank, um eine für beide Seiten vertretbare Sanierungslösung zu erarbeiten.

6

„Schrottimobilien“-Fälle

Nach der Rechtsprechung gibt es in Fällen, in denen der Erwerb von Eigentumswohnungen finanziert wurde, die in einem außergewöhnlich schlechten baulichen Zustand oder wegen ihrer Lage kaum vermietbar sind, Möglichkeiten der Rückabwicklung. Vor übertriebenen Hoffnungen sei jedoch gewarnt. Die Anzahl erfolgreich geführter Prozesse ist derzeit eher rückläufig. Ob ein Fall Aussicht auf Erfolg hat, muss man jedoch im Einzelfall beurteilen.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.