

WAS VERBRAUCHER VOR DEM BAU ODER KAUF EINER IMMOBILIE BEI DER WAHL DES HYPOTHEKENDARLEHENS BEACHTEN SOLLTEN

Flexibel finanzieren

Von Joachim Garbe-Emden

Die Zinsen für Hypothekendarlehen halten sich trotz Finanzkrisen seit Jahren auf einem niedrigen Stand. Dafür ist neben der Zinspolitik der Europäischen

Die Zinsen für Hypothekendarlehen halten sich trotz Finanzkrisen seit Jahren auf einem niedrigen Stand. Dafür ist neben der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und der großen Nachfrage nach deutschen Staatsanleihen vor allem die hohe Markttransparenz verantwortlich. Verbraucher können schnell Angebote vergleichen. Allerdings sollten sie dabei nicht vergessen, dass die Banken niedrige Zinsen nur bei bestmöglicher Sicherung des Kredits und des laufenden Kapitaldienstes gewähren. Bestmögliche Sicherung bedeutet, dass die Kreditsumme 60 Prozent des Wertes der zu erwerbenden Immobilie auf der Basis der Wertermittlungsrichtlinien der Bank nicht überschreitet. Zwar werden auch Kredite bis zu einer Beleihungsgrenze von 80 Prozent und darüber hinaus gewährt, dies lassen sich die Kreditinstitute jedoch mit einem nicht unerheblichen Risikoaufschlag bezahlen. Neben der Besicherung spielt die Kapitaldienstfähigkeit eine wichtige Rolle, das heißt die Fähigkeit, Zins und Tilgung aus den laufenden Einnahmen bis zur letzten Rate zu zahlen. Wahl der Zinsbindung Bei anfänglicher Tilgung eines Ratenkredits von nur einem Prozent dauert es fast 40 Jahre bis zur vollständigen Tilgung. Dieser Zeitraum verkürzt sich bei einer anfänglichen Tilgungsrate von 2,5 Prozent schon auf 26 Jahre. Kann die Tilgung nicht bis zur Verrentung erreicht werden, ist die Kapitaldienstfähigkeit eingeschränkt. Ein wirklicher Vergleich ist daher nur auf der Grundlage individuell einzuholender Angebote der Banken möglich. Eine Informationspflicht der Banken zur Marktüblichkeit der verlangten Zinsen besteht grundsätzlich nicht. Auch von daher ist eine frühzeitige Information über den günstigsten Zins geboten. Maßgeblich für die Zinshöhe ist die Zinsbindungsfrist, innerhalb der der vereinbarte Zins nicht geändert werden kann. Üblich sind 5 bis 15 Jahre. Grundsätzlich ist auch bei etwas höheren Zinsen eine längere Zinsbindung von 10 oder 15 Jahren empfehlenswert, da sie Planungssicherheit gibt. Sinken nämlich die Immobilienpreise, erhöht sich das allgemeine Zinsniveau, oder verschlechtert sich die finanzielle Situation des Kreditnehmers, kann es nach Auslaufen der Zinsbindung zu erheblichen Aufschlägen kommen. Das Risiko einer langen Zinsbindung besteht in der Vorfälligkeitsentschädigung, des "Verdienstaufschlags der Bank", wenn das Darlehen vorzeitig abgelöst werden muss, etwa bei einem Verkauf wegen berufsbedingten Umzugs. Hier sind fünfstelligen Beträge, die an die Bank zu zahlen sind, keine Seltenheit. Das Risiko lässt sich aber minimieren: Neben günstigen Zinsen werden von den Banken inzwischen verschiedene Instrumente angeboten, mit denen der Kreditnehmer auf sich verändernde Verhältnisse reagieren kann. Dazu gehören namentlich die Einräumung des Rechts auf jährliche Sondertilgungen sowie das Recht, den Tilgungssatz nach Vertragsabschluss mehrfach einseitig zu ändern. Solche Klauseln

wirken sich auch günstig aus, wenn der Kredit vorzeitig abgelöst werden soll. Dabei ist zu beachten, dass auch bei Kreditverträgen mit mehr als zehnjähriger Zinsbindung gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (Paragraf 489 Absatz 1 Nummer 3) ein Kündigungsrecht nach zehnjähriger Kreditgewährung zu unveränderten Bedingungen besteht. Die Suche nach dem günstigsten Kredit verleitet Kaufwillige dazu, den Kreditvertrag möglichst spät abzuschließen. Doch hier ist Vorsicht geboten: Wer nach Abschluss des Kaufvertrags doch keinen Kredit erhält, riskiert Vollstreckungsmaßnahmen des Verkäufers, die bis zur wirtschaftlichen Existenzvernichtung führen können (Offenbarungseid, Pfändung von Gehalt und privater Altersvorsorge). Mehrere Kreditanträge stellen Auch Schadenersatzforderungen nach einem Rücktritt des Käufers vom Kaufvertrag können erheblich sein, etwa wenn das Objekt nach dem geplatzten Geschäft nur zu einem geringeren Preis weiterverkauft werden kann. Es empfiehlt sich deshalb, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages die Finanzierung zu klären und sich hierfür eine Kreditzusage einzuholen. Der Kreditnehmer handelt nicht treuwidrig, wenn er mehrere Kreditanträge zugleich stellt, während er in Ruhe über den Kauf verhandelt. Belässt er es bei einer Kreditzusage, auf die er später zurückgreifen möchte, sollte er darauf achten, dass diese keinerlei Vorbehalte der Bank enthält. Das setzt voraus, dass das Kreditinstitut eine positive Überprüfung des Objektes und der wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers vorgenommen hat. In jedem Falle steht dem Kreditnehmer nach Vertragsabschluss noch ein gesetzliches, zweiwöchiges Widerrufsrecht für Verbraucherkreditverträge zu.

Joachim Garbe-Emden ist Rechtsanwalt, Notar und Partner der SNP Schlawien Naab Partnerschaft in Berlin.