

ACHTUNG, IMMOBILIEN-FALLE!

Oft hilft nur noch der Verkauf
 Was Sie bei Überschuldung durch den Hauskauf tun müssen

Berlin - **Günstige Bauzinsen, vermeintlich sichere Altersvorsorge: Fast 2 Millionen Deutsche planen den Kauf einer Immobilie. Doch für den, der nicht mehr zahlen kann, wird das Traumhaus zum Albtraum. Fachanwalt Hilmar Pickartz (66) erklärt, was nun zu tun ist.**

► Verkauf der Wohnung
 Der schnellste Weg aus der Immo-Falle ist der Verkauf. Für die Verhandlungen mit der Bank brauchen Sie einen Fachanwalt. Der lässt sich von der Bank den aktuellen Immobilienwert geben, sucht für die Summe einen neuen Käufer. Ist die Restschuld aus der Finanzierung höher als der Verkaufspreis, handelt der Anwalt mit der Bank einen Vergleich aus. Das kann Sie mehrere Tausend Euro kosten.

► Rate reduzieren
 Sind die monatlichen Zahlungen so hoch, dass die Ausgaben fürs tägliche Leben kaum noch zu leisten sind, kann man mit den Banken über eine Herabsetzung oder vorübergehende Aussetzung der Monatsrate sprechen. Das gesparte Geld muss jedoch später nachbezahlt werden.

► Letzter Ausweg
 Ist eine Bank zu keinem Vergleich bereit, bleibt oft nur die Verbrauchersolvenz (privater Konkurs). Gehen Sie zu einem Schuldnerberater, dieser stellt beim Amtsgericht einen Antrag auf Privatinsolvenz. Die Bank verkauft die Immobilie und bleibt auf den Restschulden sitzen. Sechs Jahre müssen Sie von 1049,99 Euro (alleinstehend, ohne Unterhaltspflicht) leben, alles, was darüber liegt, bekommt die Bank. Danach gelten Sie als schuldenfrei.

Im Juli tritt eine Reform in Kraft: Dann dauert die Frist nur noch fünf Jahre, sogar nur drei Jahre, wenn man 35 Prozent der Schulden zurückzahlen kann.

► Zahlung einstellen
 Wem es z. B. durch Arbeitslosigkeit, Krankheit oder

Scheidung finanziell schlecht geht, sollte prüfen, ob er die Zahlungen an die Bank einstellen kann. Voraussetzung: Der Käufer muss beim Amtsgericht einen Offenbarungseid leisten. Dafür müssen die Vermögensverhältnisse angegeben werden. Der Offenbarungseid hat aber nur aufschiebende Wirkung. Wer wieder Geld verdient muss auch wieder die Bankraten zahlen. Wie bei der Privatinsolvenz bekommt man einen negativen Schufa-Eintrag.

► Hilfe suchen
 Sie brauchen die Hilfe von Experten! Adressen gibt es z. B. bei Schutzgemeinschaften oder der Verbraucherzentrale (siehe Kasten). Zur ersten Beratung sollten Sie den Kauf, den Darlehensvertrag, den letzten Steuerbescheid und bei einer vermieteten Wohnung den Mietvertrag mitbringen.

► Rate reduzieren
 Sind die monatlichen Zahlungen so hoch, dass die Ausgaben fürs tägliche Leben kaum noch zu leisten sind, kann man mit den Banken über eine Herabsetzung oder vorübergehende Aussetzung der Monatsrate sprechen. Das gesparte Geld muss jedoch später nachbezahlt werden.

Mit Ablauf der Zinsbindungsfrist nach zehn Jahren sollte schnellstmöglich umgeschuldet werden. Lassen Sie sich Finanzierungsangebote von möglichst vielen Banken geben. Durch die aktuell sehr niedrigen Zinsen kann die monatliche Belastung deutlich sinken.

LESEN SIE MORGEN
 Goldene Regeln beim Immobilien-Erwerb - so machen Sie den Kauf perfekt

► Zahlung einstellen
 Wem es z. B. durch Arbeitslosigkeit, Krankheit oder

HILFS-ANGEBOTE FÜR IMMOBILIEN-OPFER

- SCHUTZGEMEINSCHAFT FÜR IMMOBILIENGESCHÄDIGTE Tel. (0821) 906 76 02, www.sfi-ev.de
- VEREIN FÜR EXISTENZSICHERUNG Tel. (08131) 932 98, www.vfe.de
- VERBRAUCHERZENTRALE lokaler Kontakt unter www.verbraucherzentrale.de

Und die Wände würden rund 10 Zentimeter in den Raum ragen. Ein Pfosten im Wohnzimmer? Ohne mich. Ich sage die Wohnung ab.

April 2014. Baubeginn ist inzwischen erfolgt. Von den 18 Wohnungen sollen erst fünf verkauft sein.
 ICH BIN FROH, SUCHE WEITER.



BILD-Reporter Peter Moreira mit dem Grundriss der Wohnung - und den Änderungen. Sie waren „kein Problem“ für den Makler - aber für den Architekten

Das Baugrundstück im Berliner Bezirk Pankow gestern. Laut Prospekt war schon im 3. Quartal 2013 Baubeginn



Der Makler wollte meine Unterschrift, egal wie!

SERIE IN BILD

Von **PETER MOREIRA**

Ich suche für meine vierköpfige Familie eine Wohnung in Berlin. Groß soll sie

sein, gut gelegen - und vor allem bezahlbar.

Im Internet stoße ich auf ein Projekt in Pankow. „Baubeginn ist erfolgt“, steht da, im

„3. Quartal 2013“. Klingt gut, sieht gut aus. Ich maile den Makler an. Er ruft schnell zurück. Wir verabreden uns.

Das Treffen in einem Showroom der Firma verläuft harmonisch. Wir schauen uns Pläne an, der Makler zeigt mir Fliesen-Bodenbeläge.

Und einen Sonnenbalkon gibt es auch. Alles toll. Hat aber seinen Preis: 375.000 Euro für 127 Quadratmeter plus 22.900 Euro für einen Tiefgaragenplatz.

Der Grundriss hat einen Fehler: Ich würde gerne ein Zimmer zugunsten eines größeren Wohnzimmers opfern. „Kein Problem“, sagt der Makler. Und strichelt auf dem Grundriss die störende Wand einfach weg. Wow, so einfach ist das!

Ich lasse mich zum Bauplatz bringen und sehe - nichts. Die Baustelle ist eine Wiese. Aber

noch denke ich mir nichts dabei - obwohl schon März 2014 ist.

„Die Zeit drängt“, sagt der Makler, als wir wieder im Showroom sind, „die Wohnung ist begehrt.“ Natürlich solle ich nichts überstürzen, aber ein „Reservierungs-Antrag“ wäre schon gut jetzt.

„Dann hätten wir Sicherheit.“ Sicherheitshalber hat er ihn gleich dabei, füllt ihn aus, natürlich die Angaben zu den Nebenkosten (z. B. die Maklerprovision). Insgesamt sind das knapp 20.000 Euro.

ICH UNTERSCHREIBE NICHT. Der Makler sagt: „Falls Ihre Bank nicht mitmacht oder nicht genug Eigenkapital da ist - kein Problem, wir finanzieren 100 Prozent.“ Und weil wir schon so ver-

traut sind, duzt er mich gleich.

Ein paar Tage später treffen wir den Architekten. Ich merke: So einfach ist die störende Wand nicht zu beseitigen. Der Makler meint: „Da finden wir schon eine Lösung.“ Und was ist mit dem Baubeginn? Immerhin soll das Haus im März 2015 bezugsfertig sein.

Der Architekt sagt was von Prüfungen. Aber bald gehe es los. Und dann ist er weg.

Der Makler öffnet seinen Aktenkoffer, holt wieder den Reservierungs-Antrag raus und flüstert: „Im Nebenraum sitzen auch potentielle Käufer, zwar für eine andere Wohnung. Aber die interessieren sich sehr für deinen Kellerraum.“ Er verlässt den Raum, kommt wieder und sagt, ich müsse mir einen neuen Keller suchen. Der sei jetzt weg. Und der Tiefgaragenplatz auch.

SELBST SCHULD, WEIL ICH ZÖGERE. UND ICH UNTERSCHREIBE WIEDER NICHT.

Wir bleiben aber in Kontakt. Ich bin unsicher. Und immer wieder der Satz vom Makler. Wir sollten doch zeitnah reservieren. Dann hätten wir Ruhe.

Dann das zweite Treffen mit dem Architekten: Die Wand kann man nicht ganz entfernen. Es bleibt ein Pfosten im Raum.

HAUSKAUF Experten morgen am BILD-Telefon!

- 01802-4688-04*** STEFAN BENTROP, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren
- 01802-4688-05*** THOMAS ECKARDT, Berater der Bausparkasse Schwäbisch Hall
- 01802-4688-06*** INKA-MARIE STORM, Immobilienrechtsexpertin von „Haus & Grund“
- 01802-4688-07*** SVEN TINTEMANN, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Sind Sie durch einen Immobilienkauf in eine finanzielle Schräglage geraten? Morgen beantworten Experten von 10 bis 12 Uhr Ihre Fragen am BILD-Telefon:

01802-4688-01* HILMAR PICKARTZ, Immobilien-Anwalt und Buchautor
01802-4688-02* ANDREA REISER, Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte
01802-4688-03* MARLIES HOPF, Baufinanzierungsberaterin der Verbraucherzentrale Brandenburg

*01802-Nummern - einmaliger Festtarif von 6 Cent pro Anruf, Mobilfunk max. 42 Cent pro Minute

WISSEN SIE MEHR ZUM THEMA **Immobilien-Falle**
 SCHREIBEN SIE EINE E-MAIL AN: wissen-sie-mehr@bild.de
 ODER SCHICKEN SIE EIN FAX: 030/2 59 17 64 82