

Die Baufinanzierung ©

Zeitung für Freunde, Klienten und Interessenten

März 1998

1 / 98

1 Vorzeitige Hypothekenablösung



Der fast dramatische Rückgang der Hypothekenzinsen führt bei vielen Kunden zu der Frage: "Kann ich davon profitieren und mein Darlehen umschulden?"

Es waren nicht wenig Anrufer in den letzten Wochen, die laut darüber nachdachten, Ihre Finanzierung gern verändern zu wollen.

Der Bundesgerichtshof bestimmt die Regeln für die vorzeitige Darlehensrückzahlung mit einem Grundsatzurteil. Auch die Karlsruher Richter stehen auf dem Standpunkt, daß es bei einem auf eine bestimmte Laufzeit festgeschriebenen Darlehen weder ein außerordentliches Kündigungsrecht gibt, noch der Vertrag einfach einseitig beendet werden kann.

Um allen Spekulationen vorzugreifen und diversen Meldungen zu diesem Thema zu begegnen, wollen wir Ihnen Aufklärung verschaffen:

(Fortsetzung auf Seite 2)

1	Vorzeitige Ablösung von Hypotheken	1
2	Editorial	1
3	Fortsetzung: Thema Vorzeitige Ablösung	2
4	Immobilienverkauf von Kunde zu Kunde	3
5	VHS-Termine und Impressum	4
6	Zwangsversteigerungen in Deutschland	4



Dieter Jürgens



2 Liebe Leserin, lieber Leser,

eine neue Ausgabe unserer Kundezeitung liegt vor Ihnen. Diesmal ohne Antwortfax. Das soll nicht heißen, daß Sie mich nicht mehr fragen sollen. Telefonieren, faxen, oder schreiben Sie, wenn Sie etwas auf dem Herzen haben. Aber bitte nicht vom 23. März bis 5. April 1998, da ist die Jürgens GmbH unterwegs auf Seminarreise. In dieser Zeit gibt es die bewährte Vertretung durch den Kollegen Joachim Siejna in Braunschweig. Er steht den Kunden, die gerade eine Finanzierung beantragt haben, gern zur Verfügung. Seine Telefonnummer lautet: 0531/375730.

Den Rest meiner verehrten Kundschaft möchte ich bitten, nur in dringenden Fällen meinen Kollegen in Anspruch zu nehmen und mit evtl. Wünschen bis zu meiner Rückkehr zu warten.

Ihr Dieter Jürgens

"Geduld ist die Kunst zu hoffen"
Vauvenargues, frz. Philosoph

oder ein weiteres frz. Sprichwort:
"Geduld ist bitter aber die Frucht ist süß"

③ Vorzeitige Hypothekenablösung

→ Für wen gilt das neue Recht?

Wer sein Haus verkaufen will - unabhängig aus welchem Grund - kann vorzeitig zurückzahlen. Der Geldgeber darf nicht "nein" sagen. Im Falle des geplanten Objektverkaufs kommt es nach Auffassung des BGH nämlich nicht auf die konkreten Verkaufsgründe an. Entscheidend ist allein, daß die wirtschaftliche Handlungsfreiheit des Eigentümers (Paragraph 1136 BGB) erhalten bleibt. Die Kreditinstitute können sich weder bei privaten Veräußerungsgründen wie Ehescheidung, Krankheit, Arbeitslosigkeit, Überschuldung oder Umzug quer stellen, noch bei der einfachen Wahrnehmung einer günstigen Verkaufsgelegenheit.

Mit einem zweiten Urteil verpflichtete der BGH die Kreditinstitute zur vorzeitigen Rücknahme der Darlehensgelder, wenn sie nicht bereit sind, dem Darlehensnehmer einen umfangreicheren Kredit zur Absicherung der Immobilie zur Verfügung zu stellen. Wer jedoch nur das günstige Zinsangebot eines anderen Kreditinstituts annehmen möchte, muß wie bisher mit seinem Geldgeber über einen vorzeitigen Vertragsausstieg verhandeln. **Eine Verpflichtung, diesem Wunsche nachzukommen, besteht für den Kreditgeber aber nicht.**

→ Wenn der Vertragsauflösung, gleich aus welchem Grund, zugestimmt wird, hat der Kunde eine sog. **Vorfälligkeitsentschädigung** zu zahlen. Die Kreditinstitute dürfen nicht schlechter gestellt werden,

als wenn das Darlehen weiterhin über die gesamte Laufzeit mit festen Zins- und Tilgungsraten vom Darlehensnehmer abgezahlt werden würde. Sie erhalten nämlich einen Ausgleich für den "tatsächlich entstehenden Nachteil". Phantasiepreise bis hin zur Sittenwidrigkeit (Paragraph 138 BGB), wie sie in der Vergangenheit häufig verlangt wurden, sind unzulässig.

**Beim Geld
hört der Spaß auf
- oder er beginnt.**

**Je nachdem,
ob man's schuldet
oder hat.**

Außerdem räumt der BGH allen Betroffenen ein, rückwirkend Forderungen an ihr Kreditinstitut zu stellen. Denn wurde mehr Entschädigung verlangt, als nach dem Urteil erlaubt, müssen diese Beträge an die Darlehensnehmer zurückgezahlt werden. Andernfalls würde es sich hierbei um eine ungerechtfertigte Bereicherung (Paragraph 812 BGB) seitens der Darlehensgeber handeln.

→ Zur Berechnung des tatsächlich entstehenden Schadens, dürfen die Kreditinstitute nur zwei Methoden anwenden. Vereinfacht ausgedrückt, wird bei der ersten Methode, der sogenannten Aktiv/Passiv-Berechnung der Vertragszins mit dem Zinssatz von Bundeswertpapieren mit gleicher Restlaufzeit verglichen. Bei der zweiten Methode, der sogenannten Aktiv/Aktiv-Berechnung können die Banken dem Vertragszins die aktuellen Zinssätze für Hypothekenkredite gegenüberstellen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Konditionen und Laufzeiten gleich sein müssen. In beiden Fällen entspricht die Differenz der zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung.

Bei der Aktiv/Aktiv-Methode gehen die Richter davon aus, daß die vorzeitig zurückgezahlten Darlehen wieder zu gleichen Bedingungen ausgiehen werden können. Die Kreditinstitute dürfen neben dem Zinsverschlechterungsschaden zusätzlich einen Preisaufschlag für den entgangenen Zinsgewinn, den sogenannten Zinsmargenschaden berechnen. Ist darin noch eine Risikoprämie und ein Kostenanteil für Verwaltung



enthalten, muß dieser zu Gunsten des Darlehensnehmers ausgerechnet werden. Rechnet das Kreditinstitut dagegen nach der bankenfreundlichen Aktiv/Passiv-Methode und vergleicht den Vertragszins mit Bundeswertpapieren, verschafft sie sich damit eine "besonders günstige Ausgangsgröße für die Berechnung" und darf nicht auch noch eine Entschädigung für den entgangenen Zinsgewinn ansetzen.

4 Immobilien von Kunde zu Kunde

Auf vielfachen Wunsch unserer Kunden werden wir versuchen, eine kleine Immobilienbörse einzurichten. Auf der einen Seite haben wir nämlich unsere sogenannten Zukunftskunden, die durch unserer Beratung wissen, was sie sich leisten können und nun auf der Suche sind und auf der anderen Seite die "Mehrfachtäter", die das Gelöbnis "nur einmal im Leben" längst gebrochen haben und ihr jetziges Heim verkaufen wollen.

Es sollen allerdings nur Angebote und Gesuche aufgenommen werden, die aus unserem Kundenkreis oder deren Bekannten/Verwandtenkreis stammen. Lassen Sie uns bitte dieses Angebot als Versuch betrachten und auf Reaktionen warten. Die Maklerbranche ist damit nicht zu revolutionieren. Vielleicht läßt sich aber damit unser Dienstleistungs-katalog erweitern und wir können das tun, was wir am liebsten tun: Menschen begeistern.

Möchten Sie also Ihre Immobilie verkaufen, oder suchen Sie ein Haus, oder eine Wohnung, können Sie uns die Daten zur Verfügung stellen. Wir stellen die Kontakte her, prüfen die Finanzierbarkeit und betreuen Sie nach bewährtem Konzept. Im Erfolgsfalle fällt **nicht** die übliche Maklercourtage von 4,6% oder 5,75% an, sondern lediglich eine Gebühr von 1% zuzüglich MwSt.

1 - 2 Familienhaus

Ideal für 2 Generationen oder Freiberufler, 175 qm WF plus ausgebautem DG, großzügige Raumaufteilung, Vollkeller, 1100 qm Grundstück, 2 Garagen, Carport, verkehrsgünstig, absolut ruhige Lage zw. Hannover-Hainholz und Vinnhorst.

Preis 590.000,- DM

ETW Rodenberg

aber Charakter eines EFH durch 2 separate Eingänge, 6 Zi., Kü., Bad, Du., Sauna, Party/Hobbyräume, großer überdachter Einstellplatz, teilweise auch als Büro nutz-bar. Wohn-/Nutzfläche ca. 194 qm.

Preisvorstellung: 299000,- DM

Fachwerkhaus in Rinteln

Im Zentrum, 1986 komplett saniert, ca. 220 qm Wohnfläche, mit Einliegerwohnung bzw. Laden, 17qm Balkon, Terrasse, kleiner Garten, 2 Stellplätze

Preisvorstellung: 520.000,- DM

Großzügiges Fachwerkhaus

Neubau nach traditioneller Handwerkskunst mit modernen Komfort in Isernhagen-Kirchhorst, ca. 210 qm, 8 Zi. + Galerie, Kü, 2 Bäd., Gä-WC, Vollkeller, Garage u. Geräteraum ca. 38 qm, Grdst. 722 qm

Preis 1.100.000,- DM

Doppelhaushälfte Bad Nenndorf

Baujahr 1989, Wohn/Nutzfläche 136 qm incl. Keller und Garage, Grundstücksgröße 187 qm

Preisvorstellung: 365000,- DM



1 - 2 FH Garbsen OT Frielingen

Wohnfläche 141 qm, Vollkeller, 7 Zimmer, Kü, Bad, sep. Dusche, Garage, Geräteraum, Grundstück 776 qm, ruhige Lage, sofort frei



Preisvorstellung: 480.000,- DM

 Kontakte über: Jürgens GmbH 05723/5640, Fax 3221



	VHS-Termine	
<p>Mo. 14. und Mi. 16. September 1998 VHS Hannover/ Tel. 0511/168-0</p> <p>Fr. 18. und Sa. 19. September 1998 VHS Hildesheim/ Tel. 05121/9361-0</p> <p>Mo. 28. und Mi. 30. September 1998 VHS Isernhagen/ Tel. 0511/610830</p> <p>Di. 29. September und Do. 01. Oktober 1998 VHS Seelze/ Tel. 05131/9909-10</p> <p>Fr. 2. und Sa. 3. Oktober 1998 VHS Schaumburg/ Tel. 05721/787-0</p> <p>Fr. 2. und Sa. 3. Oktober 1998 VHS Hildesheim/ Tel. 05121/9361-0</p>		
<p>Bauen, Kaufen, Finanzieren. Kann ich mir das leisten? Der Kurs dient der Verbraucheraufklärung und ist für private Bauinteressen/ten/tinnen und Käufer/innen und die, die es werden wollen, gedacht. Welche Kosten kommen auf mich zu? Welche Immobilie ist für mich die richtige? Wie finanziere ich das? Welche staatliche Förderung gibt es? Wie finde ich die richtigen Partner für mein Projekt?</p>		
<p>Dozenten: Dieter Jürgens / Joachim Siejna / 8 Unterrichtsstunden</p>		

"Man lernt nur dann und wann etwas; aber man vergißt den ganzen Tag."
 (Schopenhauer)

	Impressum	
<p>Text, Grafiken und Layout: Dieter Jürgens, Joachim Siejna</p> <p>Produktion: kcs & ddh GmbH Hildesheim</p> <p>Auflage: 550 Exemplare</p> <p>Frequenz: ca. 4 Ausg. jährlich</p> <p>Bezug: Exklusiv</p> <p>Herausgeber: Jürgens GmbH Baufinanzierung öffentl. Baubetreuer Deisterstr. 2 31552 Rodenberg Tel.: 05723/5640 Fax: 05723/3221</p> <p>eMail: Juergens.GmbH@t-online.de</p>		

5 Zwangsversteigerungen in Deutschland

