



## Kredit- und WirtschaftsMediation Newsletter September 2015

### „Sparsamkeit am falschen Fleck kann teuer werden“

Heute berichte ich über einen Fall aus der KreditMediation!

#### Der Fall:

Nach einem erfüllten Berufsleben entscheidet sich ein Ehepaar, die Rente in den USA zu genießen. Sie verfügen dort über eine Wohnung und wollen Immobilien hinzukaufen, um diese zu vermieten und neben den Renteneinkünften aus Deutschland, eine zusätzliche Einkommensquelle in den USA zu haben.

Hierzu muss das hiesige, eigengenutzte Haus verkauft werden. Eine vermietete Eigentumswohnung in der benachbarten Stadt bleibt im Eigentum der Eheleute, damit bei einer eventuellen Rückkehr aus den USA immer eine angemessene Immobilie zur Verfügung steht.

Das jetzt selbstgenutzte Haus und die vermietete Immobilie sind mit Krediten moderat belastet. Um über genügend Liquidität für die geplanten Investitionen in den USA zu verfügen, entschließen sich die Eheleute, die vorhandenen Kredite nicht abzulösen und die Grundpfandrechte, die jetzt auf dem selbstgenutzten Haus als Sicherheit dienen, auf die vermietete Eigentumswohnung in der benachbarten Stadt zu übertragen.

Die Raten sollen aus den monatlichen Mieteinnahmen bestritten werden. Diese Pläne werden mit dem vertrauten freien Finanzierungsberater besprochen. Der ist der Meinung, dass das alles kein Problem

sei und die Eheleute diese Dinge ohne weiteres eigenständig abwickeln könnten.

Die Eheleute inserieren ihr selbstgenutztes Haus und finden nach kurzer Zeit einen Käufer der bereit ist, einen über dem Markt liegenden Preis zu bezahlen. Bedingung: Das Haus muss schnellstmöglich lastenfrei zur Verfügung stehen. Es folgt der Notartermin, der u.a. vorsieht:

- Kaufpreiszahlung nach Vorlage der Löschungsbewilligungen
- Einzug in das Haus eine Woche nach erfolgter Kaufpreiszahlung.

Der Notar bietet an, die Komplettabwicklung zu übernehmen. Diese Gebühren wollen die Eheleute allerdings sparen.

#### Der Konflikt:

Mit dem Kaufvertrag in der Tasche sprechen die Eheleute nun bei den finanzierenden Banken vor.

Das Ziel der Eheleute:

- Löschungsbewilligungen der Grundpfandrechte auf dem Haus
- Beibehaltung der bestehenden Kredite gegen Neueintragung erforderlicher Grundpfandrechte auf die vermietete Eigentumswohnung und damit eine Vermeidung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei den bestehenden Festzinskrediten



- Optimierung der Notarkosten
- Liquiditätserhaltung aus dem Hausverkauf für die geplanten Investitionen in den USA

Begeistert berichten sie von den Plänen, in die USA zu ziehen.

Die Banken sind überrascht, dass sie nicht im Vorfeld eingeschaltet wurden und müssen erst einmal prüfen, ob die Eigentumswohnung den nötigen Wert habe, um die auf dem Haus lastenden Kredite abzusichern. Ferner soll nachgewiesen werden, dass die künftige Einkommenssituation in Deutschland sicherstelle, dass die Kredite auch bedient werden könnten.

Das Ziel der Banken:

- Vermeidung eines Verlustes aus einem möglichen Zwangsverkauf der Eigentumswohnung.

Die Eheleute sind entsetzt, da

- der Finanzberater, der seit Jahren mit den Banken zusammenarbeitet kein Problem sah
- die Eheleute bei einer der Banken seit über 30 Jahren Kunden mit ausgezeichnetem Rating sind
- die Zeit drängt und sich durch die zunehmende Schwäche des Euro zum Dollar die geplanten Investments in den USA permanent verteuern.

Die Situation zwischen den Eheleuten, dem Finanzberater, dem Notar, dem Käufer und den Banken eskaliert, so dass Stillstand im Gesamtkomplex entsteht.

### **Einschaltung KWM:**

Über eine gemeinsame Bekanntschaft wird KWM angesprochen.

1. Tag:

- Analyse der Situation
- die kompletten Unterlagen werden gesichtet
- das gemeinsame Vorgehen wird besprochen und verabschiedet
- die nötigen Vollmachten für KWM erteilt.

2. Tag:

KWM spricht bei Banken und dem amtierenden Notar persönlich vor.

Das Ergebnis:

- Teile der Altersbezüge der Eheleute und die Mieteinnahmen werden direkt auf ein Sonderkonto bei den Banken geleitet, damit die Zahlung der monatlichen Raten sichergestellt ist. Wenn die Raten abgebucht sind, wird monatlich der Restbetrag in die USA überwiesen.
- die vermietete Eigentumswohnung kann nicht alle Kredite absichern. Daher ist die Ablösung eines Teils der Festzinskredite erforderlich. Bei der Vorfälligkeitsentschädigung zeigen sich die Banken sehr kooperativ
- die Bearbeitungsgebühren werden um 50% reduziert
- die Eheleute können ihre Pläne umsetzen
- der Käufer kann vertragsgemäß einziehen
- die Bank behält gute Kunden



### **Fazit**

Die Eheleute bauten auf ihre Kompetenz und den Ratschlag des Finanzberaters, die Abwicklung eigenständig zu erledigen und dabei Geld zu sparen. Es wurde versäumt, die beteiligten Banken früh mit einzubinden. Banken stehen unter Sachzwängen, die nicht immer mit den Kundenwünschen übereinstimmen. Um dem EUROverfall zum Dollar entgegenzuwirken, hätten die Banken zu einer Kurssicherung raten können, die den Eheleuten eine feste Basis für die Investments in den USA geschaffen hätte.

KWM spricht die Sprache der Banken und konnte die entstandenen Missverständnisse klären und für alle Beteiligten eine gewinnbringende Lösung erarbeiten. Durch die Einsparungen bei Bankgebühren und dem Entgegenkommen der Banken bei den Vorfälligkeitsentschädigungen konnte das KWM Honorar überkompensiert werden.

**Der Weg zum Erfolg ist die Kommunikation; dafür steht Ihre KWM!**

Der nächste Newsletter erscheint im November 2015.

Es grüßt Ihr

Georg Merklinger  
Wirtschaftsmediator (IHK)  
Lizenziert durch den BM  
EUCON Business Mediator