

## Barrierefrei finanzieren – Die andere Art der Eigenheimrealisierung

*Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist gerade jetzt bei den Finanzmarkturbulenzen in Deutschland ungebrochen. Herzstück ist der Finanzierungsplan – doch nicht nur der Zinssatz entscheidet über den besten Kredit, denn die Nachhaltigkeit des Finanzierungskonzeptes über die gesamte Laufzeit von Beginn an ist zu betrachten. Der aktuelle Super-Zinssatz aus der Werbung oder den Finanzierungsangeboten ist langfristig kein Trost, wenn der zukünftige oder aktuelle Hauseigentümer zu knapp kalkuliert, da er nur seine eigenen vier Wände im Kopf hat und die bekannten Risiken einer Finanzierung verdrängt.*

Von **Sven Meier**, Vorstand Vertrieb der GenoBau Zielkauf  
Wohnungsgenossenschaft eG

Es hat sich in der Vergangenheit oft gezeigt, dass niedrig gehaltene Tilgungsraten in Verbindung mit einem extrem langen Schuldenabbau bei vielen Eigenheimbesitzern das Zinsrisiko der zukünftigen Anschlussfinanzierung massiv erhöht. Es hat sich auch seit geraumer Zeit abgezeichnet, dass die Hürden einer neuen Finanzierung oder einer Anschlussfinanzierung nicht nur durch die Finanzmarkturbulenzen, sondern auch durch die Arbeitsplatzsituation jedes Einzelnen unter Berücksichtigung der europäischen Kreditrichtlinien Basel III angepasst wurden. Manchmal kommt es dem ein oder anderen so vor, als ob dieses individuell von jedem Kreditinstitut selbst festgelegt wird. Die Kreditwürdigkeit sowie der damit verbundene Finanzierungsplan ist bis zur geleisteten Unterschrift für manch einen eine Auszeichnung. Nahezu 80% der Bundesbürger möchten diese Auszeichnung erhalten und in der sozialen Hierarchie vom Mieter zum Eigentümer aufsteigen, also zum Besitzer.

### *Besitz verpflichtet*

Jeder denkt früher oder später einmal darüber nach, die laufenden Mietzahlungen in die eigenen vier Wände zu investieren, denn hier lässt sich das Leben freier gestalten. Für Kurzentschlossene bedeutet das in vielen Fällen die Inanspruchnahme von Fremdmitteln, also eine Finanzierung mit aktuell günstigen Zinskonditionen. Um diese guten Konditionen zu erhalten, ist das ersparte Eigenkapital in voller Höhe, meist über 20% der Gesamtinvestition, einzubringen. Des Weiteren verpflichtet sich der Kreditnehmer zu einem zukünftig geregelten Einkommen in Verbindung mit einer Arbeitsplatzsicherheit über die gesamte Kreditlaufzeit und einer Familienplanung, die an die zukünftige Einkommenssteigerung gekoppelt ist. Mit



der Bereitstellung der Finanzierung in Verbindung mit einer Grundschuldurkunde vereinbart jeder Darlehensnehmer eine persönliche Schuldübernahme und eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Diese persönliche Haftungsübernahme ist ein abstraktes Schuldversprechen mit sofortiger Zwangsvollstreckung ohne einen gesonderten Vollstreckungstitel gemäß §794 Absatz 1 Ziffer 5 ZPO über die gesamte Laufzeit. Der Eigentümer belastet hier den Grundbesitz und sein gesamtes sonstiges Vermögen, ohne dass ein Urteil zur Vollstreckung erforderlich ist.

Auch wenn es bei manch einer netten Beratung zur Eigenheimrealisierung für den zukünftigen Besitzer nicht so aussieht, ist ein Kreditinstitut ein gewinnorientiertes Wirtschaftsunternehmen. Dieses muss letztendlich die Kosten tragen und den Aktionären sowie den Eignern die versprochenen Gewinne abliefern, möglichst mit einem geringen Risiko für das Unternehmen. Durch die gesetzlichen Grundlagen des Grundbuches in Deutschland und seine Gestaltungsmöglichkeiten ist dieses für die Kreditinstitute mit ihren Rechtsanwälten und Spezialisten durch die Sicherung in Abteilung III im Grundbuch gegeben. Jeder Eigenheimrealisierer wird über die rechtlichen Auswirkungen von Grundbucheinträgen beim Notar aufgeklärt, jedoch im Allgemeinen weiß er wenig über die tatsächlichen Auswirkungen bis zu dem Tag, an dem er daran von seinem Kreditinstitut erinnert wird – spätestens jedoch bei neuen Verhandlungen zur Anschlussfinanzierung seiner noch bestehenden Verbindlichkeiten.

Der „kurzentschlossene zukünftige Besitzer“ ohne lange Vorplanung wird auch in Zukunft immer diesen Weg mit einer Bankfinanzierung einschlagen, denn bei den Verbrauchern bekannte Alternativen, wie der Bausparkasse, ist eine lange vorherige Planung in Verbindung mit viel mehr Eigenkapital von Nöten. Die Sicherstellungen unterscheiden sich im Groben nicht von einer Bankfinanzierung, jedoch kann der Kreditnehmer den zukünftigen Zins heute schon planen.



## Leben ohne Limits

Die optimale Gestaltung des Grundbuches ist der Schlüssel für Freiheit und Mobilität. Hierzu ist jedoch im Vorfeld der Aufbau des Grundbuches zu erklären. Es gibt immer ein Deckblatt, das den Namen des Amtsgerichtes, den Grundbuchbezirk sowie die Nummer des Deckblattes enthält. Dann gibt es ein Bestandsverzeichnis, das Angaben macht zum amtlichen Kataster, die da sind: Nutzungsart, Lage, Gemarkung, Flur, Flurstück und Größe. Weiter beinhaltet es drei Abteilungen, die wie folgt aufgebaut sind: In Abteilung I steht der Eigentümer, in Abteilung II die Lasten und Beschränkungen und in Abteilung III die Belastungen, also auch die Geldgeber. Bei der rechtlich sicheren Variante für Kreditinstitute hat das Grundbuch im Allgemeinen folgende Eintragungen: In Abteilung I des Grundbuches steht der Eigentümer/Besitzer und in Abteilung III das Kreditinstitut mit seinen eingetragenen Rechten. Dieses achtet immer darauf, dass in Abteilung II keine gravierenden Lasten und Beschränkungen stehen, wie zum Beispiel ein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht, denn eine solche Einschränkung verhindert in den meisten Fällen eine wirkliche Beleihung des Objektes, da es in der möglichen Zweitvermarktung nicht oder sehr schlecht veräußert werden kann.

Viele kennen diesen Vorgang aus dem familiären Bereich, wenn die Eltern dem Sohn oder Enkel ein Haus überschreiben und durch eine Grundbuchumschreibung den Sohn oder Enkel in Abt. I als Eigentümer setzen und sich selbst in Abt. II ein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht oder einen Nießbrauch eintragen lassen. So kann der Sohn in Abt. I fast keine Entscheidung treffen, ohne die Eltern in Abt. II zu fragen. Die Eltern haben durch diese Grundbuchgestaltung die Sicherheit, in ihrem „Eigentum“ ihren Lebensabend zu gestalten. Bei dieser Grundbuchgestaltung ist es fast unmöglich, die Abt. III, also einen Geldgeber, ins Grundbuch zu bekommen, ohne dass die Eltern in Abt. II zugestimmt haben. Bei dieser Gestaltung des Grundbuches hat der sogenannte Eigentümer, also der Sohn in Abt. I, entgegen der Verbrauchererwartung weniger Rechte als Abt. II, sondern ist nur der mit der ganzen Verantwortung.

Eventuell stößt man schon auf den einen oder anderen Gedanken, der für beide Seiten viele Vorteile hat, ohne die Rechte und Pflichten sowie Sicherheiten der beider Parteien zu beschneiden, denn das würde vieles leichter machen.

Immer zentraler wird der Wunsch nach selbstbestimmten Finanzierungs- und Wohnformen. Hier sind innovative Konzepte gefragt, die außerhalb oder in Harmonie mit der Bankenwelt das Leben und Wohnen sowie die Voraussetzungen im Eigentum für jeden mitgestalten lassen. Diese Form der Mitbestimmung wird vielerorts schon in Form von Genossenschaften seit Jahrzehnten umgesetzt. Die genossenschaftliche Idee ist ebenso erfolgreich wie einleuchtend, denn was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele. Das ist auch die Grundidee einer Bausparkasse mit ihren vielen Sparern, doch die Genossenschaft ist eine traditionelle Form des Zusammenschlusses vieler gleichgesinnter Menschen, jedoch ohne den kommerziellen Hintergedanken der Gewinnmaximierung, sondern auf demokratische

Weise gemeinsam ein Ziel zu erreichen, welches für den Einzelnen alleine nicht zeitnah zu verwirklichen wäre. Jedes Mitglied ist Miteigentümer in einer Genossenschaft und da hier keine höchstmöglichen Gewinne an Kapital-eigner oder Anleger erwirtschaftet werden müssen, erhalten die Mitglieder die eigenen abgerufenen Mittel zu angemessenen und langfristigen Konditionen. Die Grundidee des „Bausparprinzips“ mit der Kombination aus einer „Tilgungsaussetzung“ ist die Eigenheimrealisierung über eine Genossenschaft, die mehr kann und seit mehr als zehn Jahren erfolgreich von mehreren Genossenschaften realisiert wird.

### Barrierefrei finanzieren – Der dritte Weg!

Zukünftige Eigenheimrealisierer erwerben Genossenschaftsanteile, die ähnlich wie beim „Bausparprinzip“ mit Punkten bewertet werden. Diese Bewertungspunkte ermöglichen dem Mitglied, bis zum Elffachen der erworbenen Anteile eine Investitionssumme („Baugeld“) zur Realisierung oder Umschuldung seines Eigenheims abzurufen. Die Konditionen sind schon bei Eintritt in die Genossenschaft für jeden bekannt und sind immer für einen Zeitraum von 25 Jahren (4,5% p.a.) festgeschrieben. Um die höchste Sicherheit für jedes Mitglied für das Eigenheim zu realisieren, wurde eine Neugestaltung des Grundbuches mit Notaren und Rechtsanwälten erarbeitet. Bei der Realisierung des Eigenheims wird für die bereitgestellte Investitionssumme in Abt. I des Grundbuches die Genossenschaft und somit das Mitglied als Miteigentümer eingetragen. In Abt. II ist ein Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht mit Vorkaufrecht in Höhe der bereitgestellten Investitionssumme für das Mitglied eingetragen. In Abt. III des Grundbuches sind somit keine Eintragungen – denn wie beim Eigentumsübertragung von den Eltern an die Kinder erfolgte die Sicherstellung der bereitgestellten Investitionssumme über Abt. I + II des Grundbuches. Somit ist auch kein Zugriff Dritter auf das Objekt möglich – dies schafft die höchste Sicherheit, wenn das Leben einmal nicht so läuft!

### Solidarität schafft Sicherheit

Egal ob Sie noch unentschlossen sind oder ein genaues Ziel vor Augen haben, beim genossenschaftlichen Eigenheimerwerb oder der Eigenheimsicherung vor dem Zugriff Dritter finden Sie immer eine Alternative für sicheres Wohnen. ■

### Die wichtigsten Vorteile im Überblick

- Hohe Flexibilität und Mobilität
- Planungssicherheit durch extrem lange Festschreibungen
- Überzeugendes Sicherheitskonzept
- Sicherheitsgurt bei Prolongation, Basel III
- Wohnungseigentum mit Vermögensaufbau verbinden
- Wohnungsgenossenschaft bietet Höchstmaß an Sicherheit
- Schutz vor Zugriff Dritter im Pflegefall