

# ACHTUNG, IMMO-FALLE!

Serie  
in Bild  
Teil 3

# Mit der Wohnung erbt ich die SCHULDEN



In diesem Haus in der schwäbischen Kleinstadt Dillingen ist die 53-Quadratmeter-Wohnung

Von A. ALBERT UND S. HÖRNIG

**Fürs Alter vorsorgen trotz Euro-Krise – jeder 3. Deutsche überlegt, das mit einem Immobilienkauf zu tun. Noch immer gilt „Betongold“ vielen als sicherste Geldanlage. Doch stimmt das wirklich? In dieser BILD-Serie berichten Men-**

## DER FALL

Eine Woche nach dem ersten Hochzeitstag erlitt Mechaniker Michael K. (62) aus Dachau einen Schlaganfall. 13 Tage später war er tot. Für Witwe Eva Maria (59), die erst im Alter ihre große Liebe gefunden hatte, ein Schock. Und es blieb nicht bei ihrer Trauer. Dazu musste sie feststellen, dass ihr verstorbener Mann hoch verschuldet war.

Michael hatte vor längerer Zeit eine Wohnung (53 Quadratmeter) in der schwäbischen Kleinstadt Dillingen gekauft – für 120 000 Euro, auf Kredit.

Die Witwe wusste nichts davon, erbt aber die Schul-

den. Dabei hatte sie nach viereinhalb Jahren Arbeitslosigkeit gerade erst eine neue Stelle als Rechtsanwalts-Fachgehilfin gefunden. Monatseinkommen: 1100 Euro netto.

„Ich versuchte, die Wohnung zu verkaufen. Aber man bot mir nur 35 000 Euro. Mehr war die Wohnung auch gar nicht wert, wie sich herausstellte. Durch aufgelaufene Zinsen wären beim Verkauf noch 95 000 Euro Schulden vom Kredit übrig geblieben.“

Zu ihrer Trauer und Einsamkeit kam die Angst, völlig zu verarmen: „Ich habe in manchen Nächten nur zwei oder drei Stunden geschlafen. Im Alter ein Sozialfall?

sehen, wie ein Haus- oder Wohnungskauf sie finanziell ruiniert hat: Sie wurden über den Preis, über Steuerersparnisse und mögliche Gewinne getäuscht, haben auch selbst schwere Fehler gemacht.

Heute im 3. Teil: Witwe Eva Maria K. (59) geriet durch eine Wohnung, die ihr Mann gekauft hatte, in höchste Not.

Ein Albtraum!“

## DIE ANALYSE

Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (65), spezialisiert auf Immobilien-Opfer, hat den Fall übernommen. Die Fehler des Käufers nach seiner Analyse:

► **Zu hoher Preis:** Die kleine Zweizimmerwohnung in der Provinz hätte höchstens 40 000 Euro kosten dürfen. Der Käufer hatte aber keine Vergleichsangebote oder Gutachten eingeholt und sich von den Verkäufern überreden lassen, das Dreifache zu zahlen.

► **Kaum Steuerersparnis:** Der Käufer hatte irrtümlich geglaubt, durch den Immo-

bilienkauf viele Steuern zu sparen. Dabei beträgt die Abschreibung nur noch zwei Prozent des Kaufpreises pro Jahr. Hohe Abschreibungen von 50 Prozent gab es nur im Ostdeutschland der 90er-Jahre.

► **Falscher Vertrag:** Er war darauf ausgelegt, die Wohnung nach zehn Jahren mit Gewinn zu verkaufen. Bis dahin sollten nur Zinsen gezahlt werden, aber keine Tilgung. Da die Wohnung schon zu Beginn viel zu teuer gekauft war, konnte das nicht funktionieren.

Auch die Witwe hat einen entscheidenden Fehler gemacht.

► **Erbe angenommen:** Der Verstorbene hatte neben der überschuldeten Wohnung nur noch 8000 Euro auf dem Konto. Hätte Eva Maria das Er-

be abgelehnt („ausgeschlagen“), wäre die Wohnung an den Staat gegangen – ohne weitere Folgen für die Ehefrau. Denn sie stand – was sehr günstig war – nicht mit im Kreditvertrag.

Doch ein Erbe lässt sich nur sechs Wochen, nachdem man von dem Todesfall erfahren hat, ausschlagen. Eva Maria hat diese Frist verpasst.

## DIE LÖSUNG

Der Rechtsanwalt sprach mit der Bank, die den Immobilienkredit gegeben hatte. Eva Maria war praktisch nicht mehr pfändbar: Niedriges Einkommen, kurz vor der Rente, kein Vermögen. Ohne eine Einigung würde die Bank gar kein Geld mehr bekommen.

Die Bank stimmte nach fünf

Monaten Verhandlungen zu, die Wohnung zum Marktwert zu verkaufen. Über den offenen Kreditbetrag schlossen Bank und Eva Maria einen Vergleich ab: Die Witwe zahlte die 8000 Euro aus der Erbschaft, dafür sah die Bank den Kredit als erledigt an.

Eva Maria musste in eine neue Wohnung ziehen, doch sie ist schuldenfrei. „Ich will noch einmal von vorn anfangen – auch, wenn es allein doppelt schwer ist.“

# Was tun, wenn ich den Kredit nicht mehr abzahlen kann?

**Die monatlichen Kreditraten sind höher als die Einnahmen aus der Vermietung einer Immobilie, die Raten wachsen über den Kopf, die Ersparnisse sind aufgebraucht? Die wichtigsten Tipps, wenn eine Schrott-Immobilie Sie in Not bringt.**

1 **Nichts mehr leihen!**

Nehmen Sie nicht aus Angst einen Verbraucherkredit auf, um die Raten für die Immobilie weiter zahlen zu können. Borgen Sie sich auch kein Geld von Freunden oder Verwandten. Zahlen Sie die Immobilien-Rate nicht weiter, wenn Sie nicht mehr können!

2 **Beweise sammeln!**

Besichtigen Sie sofort die gekaufte Immobilie, wenn Sie blind gekauft haben. Machen Sie Fotos von eventuellen Mängeln, protokollieren Sie alle Beobachtungen im

Beisein von Zeugen. Stellen Sie alle Unterlagen zusammen (z. B. Verkaufsprospekte, E-Mails, Kontoauszüge, Kauf- und Kreditverträge).

3 **Fachanwalt suchen!**

Verhandeln Sie nicht allein mit der Bank. Fragen Sie bei Hilfsorganisationen (siehe Kasten) nach spezialisierten Anwälten. Wenn Sie selbst bei der Bank anrufen, landen Sie bei der Kreditabteilung. Die weist Sie ab, weil sie gar keine Schuldenerlasse geben darf.

4 **Klug verhandeln!**

Häufig ist es unklug, die eigene Bank zu verklagen, weil das die Chancen auf einen Vergleich (Schuldenerlass) senkt. Grund: Die Institute wollen Musterurteile vermeiden, auf die sich später weitere Geschädigte berufen könnten. Besser: verhandeln, gütlich einigen.

5 **Ruhig bleiben!**

Viele Schuldner geraten in Panik, wenn sie nicht mehr zahlen können. Bleiben Sie ruhig!

Kleine Einkommen sind kaum pfändbar (alles unterhalb 1029 Euro netto gar nicht). Die Verhandlungen des Anwaltes mit der Bank können mehrere Monate dauern – Geduld!

## Ärger mit Immobilien? Hier gibt es Hilfe

Bei Problemen mit Schrott-Immobilien helfen Ihnen:

► Schutzgemeinschaft für Immobilien (SfI), Tel. 0821/906 76 02 (Do. 10–14 Uhr), [www.sfi-ev.de](http://www.sfi-ev.de)  
► Verein für Existenzsicherung (VIE), Tel. 08131/932 98,

[www.vfe.de](http://www.vfe.de)  
► Verbraucherzentrale, Tel. 030/25 80 00 (lokalen Kontakt anfragen), [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de)  
Allgemeine Infos beim Berliner Senat, [www.schutzvor-schrottimmobilen.de](http://www.schutzvor-schrottimmobilen.de)

## Das Thema heute im TV

Alles über Schrottimmobilen und was

Fachanwalt Hilmar Pickartz rät heute in

tv.berlin (20.15 Uhr, „Standort Berlin“.)