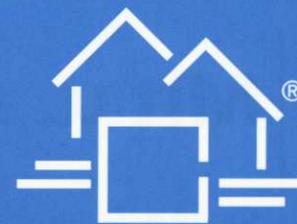
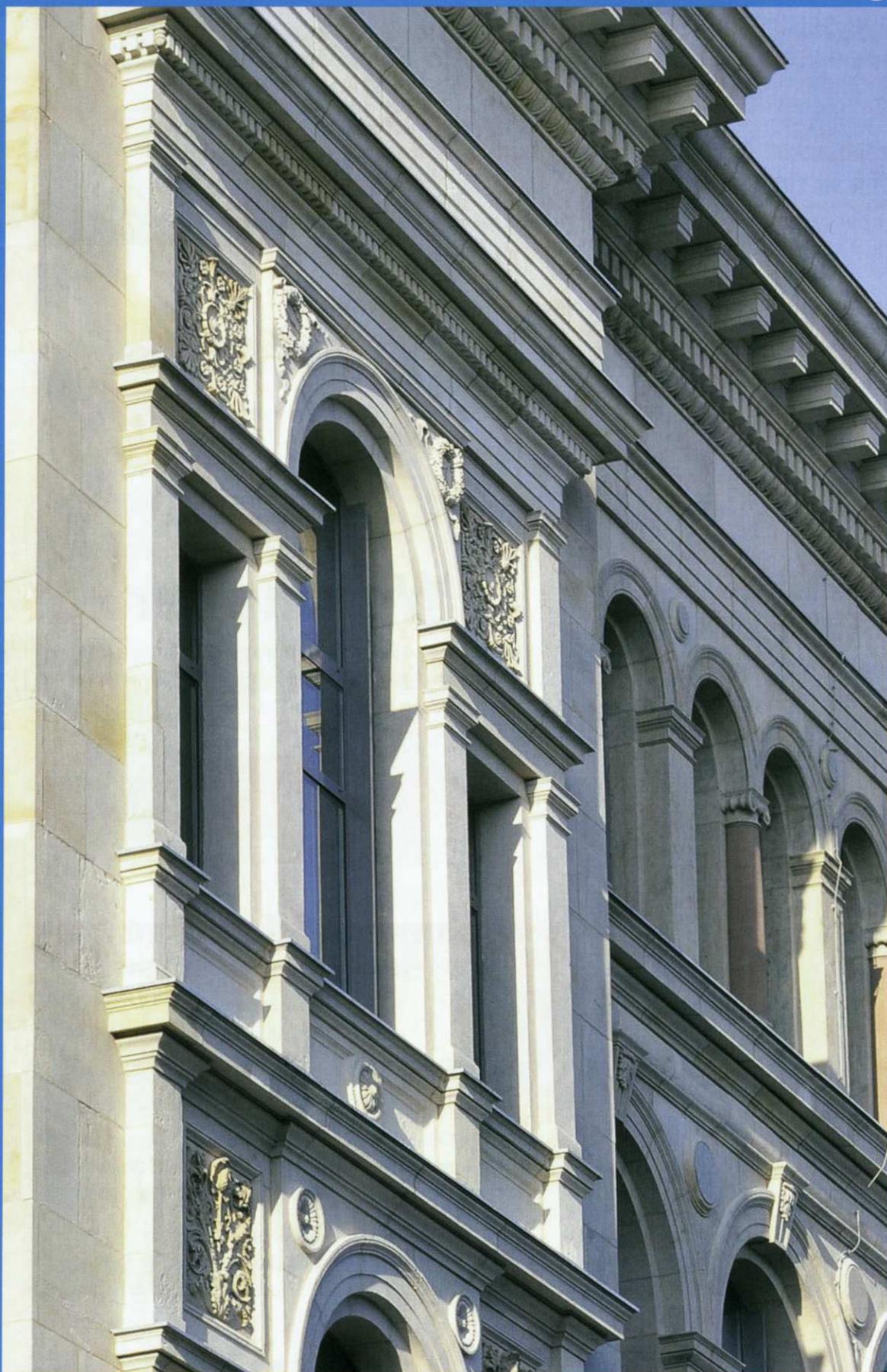


Haus & Grund

im Landkreis Schaumburg

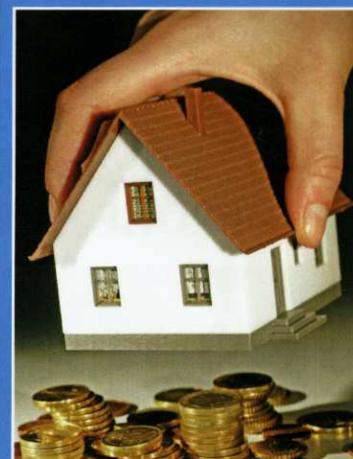


AUSGABE **19**
Oktober 2013



Seite 12-13

Umschulden ohne
Vorfalligkeitsentschädigung



Seite 14

Keine Angst vorm
„schwarzen Mann“

Seite 15

Die Gefahr
aus dem Wasserhahn

Seite 19

Wichtige Urteile für Vermieter

Umschulden ohne Vorfälligkeitsentschädigung

Bei vielen Verbraucherdarlehensverträgen ist die Widerrufsbelehrung unwirksam

Die Zinsen für Immobiliendarlehen sind seit geraumer Zeit auf einem historischen Tiefstand. Es gibt deutsche Großbanken, die derzeit einen Zinssatz von knapp über zwei Prozent für eine Darlehenssumme über 100.000 Euro mit einer Zinsbindung von fünf Jahren anbieten (Bonität und Sicherheiten vorausgesetzt).

Vor fünf Jahren lag das durchschnittliche Zinsniveau für Immobiliendarlehen bei ungefähr fünf Prozent. Bei einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent im Jahr muss(te) der Darlehensnehmer für ein Darlehen über 100.000 Euro eine Annuität (Zins und Tilgung) von sieben Prozent der Darlehenssumme aufbringen – also 7000 Euro im Jahr.

Mit einem angenommenen Zinssatz von derzeit zwei Prozent und einer anfänglichen Tilgung von ebenfalls zwei Prozent muss der Darlehensnehmer aktuell für ein solches Immobiliendarlehen lediglich eine Annuität von vier Prozent aufbringen – also 4000 Euro im Jahr.

Der Darlehensnehmer kann folglich beim aktuellen Zinsniveau und einer identischen Tilgungsleistung 3000 Euro pro Jahr im Vergleich zu den Konditionen aus dem Jahr 2008 „sparen“. Oder er kann diese 3000 Euro zusätzlich für die Tilgung des Darlehens verwenden, wodurch seine anfängliche Tilgung auf fünf Prozent anstiege und das Immobiliendarlehen insgesamt erheblich schneller zurückgezahlt wäre (ungefähr in der Hälfte der Zeit). Vor diesem Hintergrund denken derzeit viele Darlehensnehmer über eine Umschuldung nach.

Das Problem: Die Vorfälligkeitsentschädigung

Das Problem hierbei – neben dem Problem, das Darlehen überhaupt kündigen zu können – ist die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Dies ist eine Entschädigung für die Bank: dafür, dass der Darlehensnehmer der Bank nicht die vertraglich vereinbarten Zinsen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist zahlt. Es können sich hier ganz erhebliche Vorfälligkeitsentschädigungen ergeben, die vom Bundesgerichtshof (BGH) dem Grunde nach auch anerkannt sind.

Streit gibt es manchmal über die Berechnung und die Höhe. Eine Vorfälligkeitsentschädigung macht üblicherweise den aktuellen Zinsvorteil wieder zunichte und die Umschuldung unattraktiv. Aus diesem Grunde schrecken viele Darlehensnehmer von einer Umschuldung zurück, da diese sich einfach nicht rechnet.

Die mögliche Lösung: Der Widerruf

Hier kann es in vielen Fällen jedoch Abhilfe geben. In der jüngeren BGH-Rechtsprechung hat dieser mehrfach entschieden, dass bei zwischen 2002 und 2010 abgeschlossenen Verbraucherdarlehensverträgen – zu denen zumindest auch private Immobiliendarlehen gehören – in vielen Fällen die von den Banken zwingend zu verwendende Widerrufsbelehrung unwirksam ist.

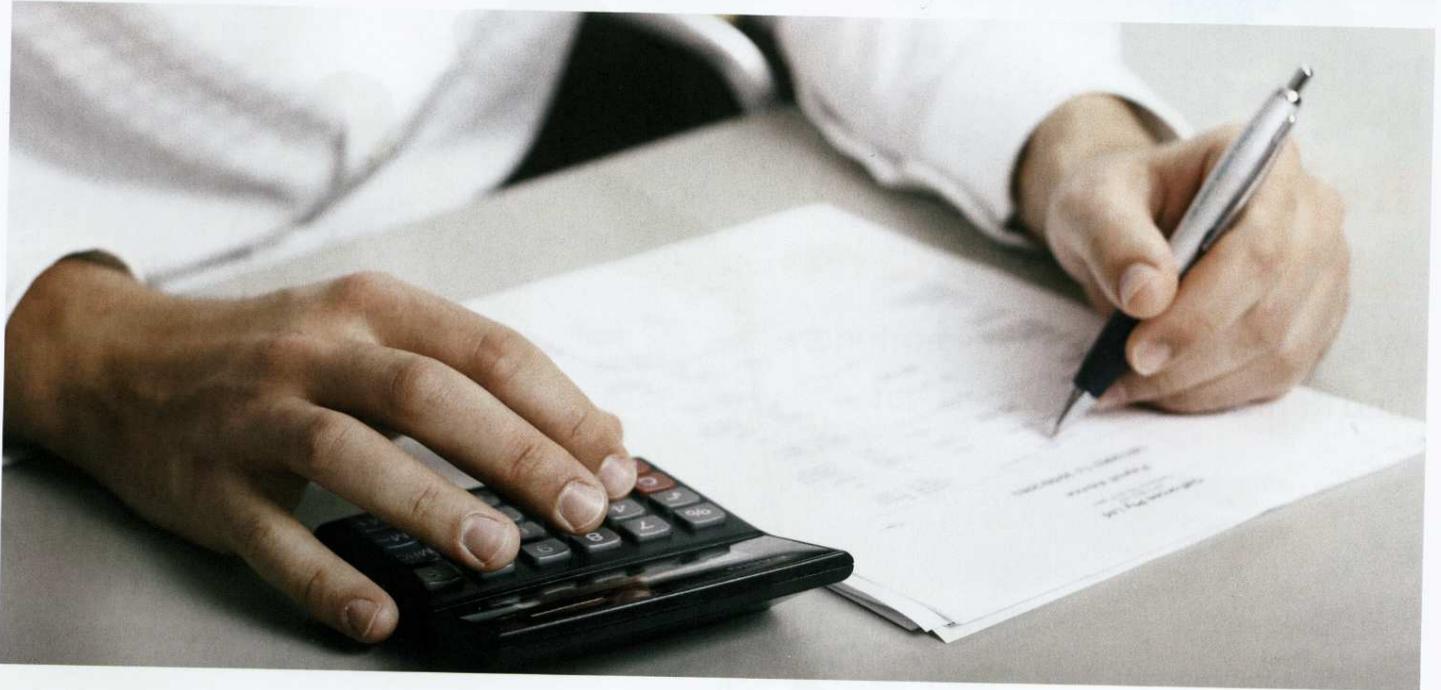
Die Folge davon ist nach BGH-Rechtsprechung die, dass die zweiwöchige Widerrufsfrist nie zu laufen begonnen hat. Der Vertrag kann damit vom Darlehensnehmer jederzeit widerrufen werden.

Nebenkosten – zum Beispiel Bearbeitungsgebühren oder Disagio – kann die Bank mangels vertraglicher Grundlage, die durch den Widerruf entfallen ist, vom Darlehensnehmer nicht fordern. Auch die Vorfälligkeitsentschädigung kann die Bank nach einem wirksamen Widerruf nicht vom Darlehensnehmer fordern.

Verbraucherschützer schätzen, dass rund 70 bis 90 Prozent aller zwischen 2002 und Mitte 2010 verwendeten Widerrufsbelehrungen durch Banken unwirksam sind. Auch vorher verwendete Widerrufsbelehrungen können unwirksam sein, wenn der Vertrag im Rahmen einer sogenannten „Haustürsituation“ geschlossen wurde.

Beispielrechnung

Hier eine exemplarische und vereinfachte Beispielrechnung zur Verdeutlichung: Wenn Sie am 1.9.2008 ein Immobiliendarlehen über 100.000 Euro mit einem Zinssatz von fünf Prozent und einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent – mithin einer Annuität von 7000 Euro (einmal jährlich zu zahlen) – abgeschlossen haben, hätten Sie bis zum 1.9.2013 insgesamt 35.000 Euro geleistet. Davon beträgt der geleistete Zinsanteil rund 24.000 Euro



und der Tilgungsanteil lediglich rund 11.000 Euro, so dass eine Restschuld von rund 89.000 Euro verbleibt.

Widerrufen Sie jetzt dieses Darlehen, dann sieht die Rechnung ganz grob in etwa wie folgt aus: Die Bank erhält nach BGH-Rechtsprechung eine infolge des Widerrufs zu zahlende Nutzungsentschädigung („marktüblicher Zinssatz“), die anhand von Durchschnittszinssätzen zu ermitteln ist.

Da der Zinssatz seit 2008 von fünf Prozent auf zwei Prozent gefallen ist, nehmen wir der Einfachheit halber das arithmetische Mittel, also 3,5 Prozent. Die Bank kann von Ihnen den Netto-Darlehensbetrag von 100.000 Euro nebst einer Verzinsung von 3,5 Prozent seit dem 1.9.2009 fordern – insgesamt ungefähr 119.000 Euro.

Sie als Darlehensnehmer wiederum erhalten ihre geleisteten Annuitäten nebst jeweils Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Datum der jeweiligen Leistung. Die Annuität betrug 7000 Euro. Diese wurde jährlich gezahlt – also bislang fünfmal. Sie erhalten also 35.000 Euro zurück.

Die einzelnen Annuitäten werden jetzt noch verzinst (fünf Prozentpunkte über Basiszinssatz aus 7000 Euro jährlich). Die derart ermittelte Nutzungsentschädigung durch Verzinsung der geleisteten Annuitäten beläuft sich auf rund 5500 Euro.

Die Rechnung nach einem Widerruf sieht damit wie folgt aus: Die Bank erhält rund 119.000 Euro, Sie als Darlehensnehmer rund 40.500 Euro, so dass eine Restschuld von nur noch 78.500 Euro verbleibt. Das sind 10.000 Euro

Restschuld weniger, als bei der widerspruchslosen Bedienung des Darlehens.

Mit anderen Worten: In derselben Zeit wurde durch einen wirksamen Widerruf ungefähr das Doppelte „getilgt“. Hinzu kommt die „laufende Ersparnis“ bei einer Umschuldung zum aktuellen Zinsniveau (rund 3000 Euro pro Jahr).

Fazit

Es lohnt sich, hier tätig zu werden. Da die Widerrufsbelehrungen der einzelnen Banken untereinander verschieden sind und diese auch bankintern häufig geändert wurden, muss jede einzelne Widerrufsbelehrung auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden. Bitte sehen Sie davon ab, Ihr Darlehen ohne vorherige rechtliche Prüfung und Beratung sowie ohne Zusage einer Anschlussfinanzierung zu widerrufen. Ansonsten können ganz erhebliche Probleme ins Haus stehen. Es lohnt sich, in einem solchen Fall einen Rechtsanwalt aufzusuchen, der sich mit der Problematik auskennt und Sie entsprechend beraten kann.

Maximilian Wittum
Rechtsanwalt in Obernkirchen
(Anwaltsbüro in Schaumburg)
Vorstandsmitglied von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen

Maximilian Wittum rät Verbrauchern dazu, vor einer übereilten Kündigung ihres Immobiliendarlehens unbedingt einen fachlich versierten Rechtsanwalt aufzusuchen, der den Fall vorab durchleuchtet und durchrechnet.

Vormals Reinecke!

KESS Fundamentfreie Verklinkerung
ISOLIERKLINKER

Qualität setzt sich durch

mit Vollschutzwärmedämmung für Altbauten und Fertighäuser. Auch als Selbstbausatz preiswert lieferbar

Jörg Maloneck
☎ 05724 / 9 58 58 99

Kostenlose Beratung vor Ort
Markenqualität nur bei Ihrem Fachbetrieb

Deutsches Produkt

Keine Angst vorm „schwarzen Mann“

Was sich in puncto Schornsteinfegern und Kehrbezirken geändert hat



Schornsteinfegerarbeiten dürfen aus Sicherheitsgründen ausschließlich von Personen ausgeführt werden, die auch Schornsteinfeger sind.

Seit Anfang 2013 ist das neue Schornsteinfegerhandwerksgesetz in Kraft. Der Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seit diesem Zeitpunkt für alle Hauseigentümer die Möglichkeit besteht, einen Schornsteinfeger ihrer Wahl zu beauftragen.

Für die durch die Schornsteinfeger wahrzunehmenden hoheitlichen Tätigkeiten bleibt der bisherige Bezirksschornsteinfeger zuständig. Er ist auch weiterhin Ansprechpartner des Hauseigentümers. „Für die Hauseigentümer ändert sich, dass sie sich künftig selbst darum kümmern müssen, dass ihre Feuerungsanlage regelmäßig gekehrt und überprüft wird“, sagt Harald Koller, Mitglied der Schornsteinfegerinnung Hannover. Der Kreismeister der Schornsteinfeger in Schaumburg beantwortet hier die wichtigsten Fragen zu diesem Thema.

Was muss ich als Hauseigentümer in Schaumburg tun?

Wenn Sie bei Ihrem bisher zuständigen Bezirksschornsteinfeger bleiben möchten, müssen Sie nichts unternehmen. Die Schornsteinfeger in Schaumburg werden automatisch weiterhin zu Ihnen kommen und die Aufgaben fristgerecht durchführen. Sollen andere Betriebe die erforder-

lichen Arbeiten durchführen, muss nur das entsprechende Formblatt ausgefüllt zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger geschickt werden.

Was bleibt in jedem Fall bei dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger?

Kehrbezirke oder feste Zuständigkeiten der Schornsteinfeger werden nur noch für sieben Jahre durch die zuständige Verwaltungsbehörde vergeben. Dies gilt für Bauabnahmetätigkeiten oder den vorbeugenden Brandschutz – also Aufgaben, die hohen Sicherheitsanforderungen unterliegen. Alle anderen Arbeiten können frei vergeben werden.

Bewerben darf sich jeder entsprechend qualifizierte Schornsteinfeger. Ausgewählt wird nach Eignung, Befähigung und fachlicher Leistung. Der objektiv Beste gewinnt die Ausschreibung. Betreiber einer Feuerstätte können selbstverständlich zur Durchführung der erforderlichen Tätigkeiten den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger beauftragen.

Jedoch kann auch ein anderer Dienstleister die vorgeschriebenen Arbeiten ausführen, und der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger übernimmt die regelmäßige Kontrolle des Vollzugs. Der ausführende Betrieb muss mit dem Schornsteinfegerhandwerk in die Handwerksrolle eingetragen sein.

Schornsteinfegerarbeiten dürfen nur von Personen ausgeführt werden, die auch Schornsteinfeger sind. Das ist wichtig, denn Schornsteinfegerarbeiten sind sicherheitsrelevant. Und nicht nur der Gesetzgeber sondern alle Hauseigentümer haben gemeinsam ein hohes Interesse, dass auch der Nachbar entsprechende Fachleute beauftragt.

Wie finde ich den richtigen Schornsteinfeger?

Bei der Suche nach einem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bietet die Suchmaschine des Internet-Portals www.schornsteinfeger.de Hilfestellung. Auf dieser Internetseite kann durch Eingabe eines Namens unkompliziert geprüft werden, ob der Schornsteinfeger, den man mit der Ausführung von Arbeiten beauftragen möchte, auch entsprechend qualifiziert ist. Die dort gelisteten Schornsteinfeger sind Innungsmitglieder.

Auch dies ist bei der Auswahl eines Schornsteinfegerhandwerksbetriebs ein wichtiges Kriterium. Die einer Innung zugehörigen Betriebe qualifizieren sich regelmäßig weiter, bilden aus und nehmen in den meisten Fällen am Qualitäts- und Umweltmanagementsystem des Schornsteinfegerhandwerks teil.



Die Obernkirchener Reisegruppe machte unter anderem einen Zwischenstopp vor der Salzburg.

Alpenkönig und Enzian

Obernkirchener erkundeten Salzburg und das Berchtesgadener Land

Ende Mai fuhren 52 Mitglieder des Vereins Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen mit dem Bus gen Süden. Ziel der Viertagestour war das Berchtesgadener Land – genauer gesagt das Hotel Ruperti in Ainring, das die Gruppe pünktlich zu einem typisch bayerischen Abendessen um 18 Uhr erreichte. Anschließend erkundeten einige Reisetilnehmer den Ort noch zu Fuß.

Tags drauf ging es bei leichtem Schneefall zunächst zum 850 Meter hoch gelegenen Museum „Dokumentation Obersalzberg“. Dort erhielten die Obernkirchener Einblicke in die Welt des Dritten Reiches – insbesondere wie sich Hitlers Kommandozentrale neben der Hauptzentrale in Berlin etablierte. Dafür sorgten unter anderem zahlreiche zeitgeschichtliche Dokumente in Ton, Bild und Film.

Anschließend ging es zur Enzianbrennerei Grassl. Dort zeigten die Inhaber, wie der Enzian aus der Enzianwurzel gebrannt und gelagert wird. Die wertvollsten Wurzeln werden demnach von Frühjahr bis Herbst rund um den Funtensee gesammelt und zu Enzianschnaps verarbeitet. Besonders gut kam dann die folgende Schnapsprobe an. Die Palette reichte vom Funtensee-Enzian über Kräuter-Enzian bis zu Nuss-Enzian.

Nach einer kurzen Erholungsphase im Bus steuerte dieser den Königsee an. Dort unternahm die Reisegruppe aus Obernkirchen eine Schifffahrt über den See Richtung St. Bartholomä. An einer Stelle hielt das Schiff vor einer steilen Wand: Dort trompetete der Schiffsführer aus voller Inbrunst (aber nicht ganz tonsicher – und das Echo trompetete dementsprechend zurück. Auf St. Bartholomä gab es dann köstlich geräucherten Saibling. Abends im Hotel boten der singende Wirt Thomas Berger und seine Frau Eva-Maria ein furioses Abendprogramm. Es folgte die Wahl der Obernkirchener Alpenkönige – bestimmt von einer sechsköpfigen Jury des Vereins. Dazu hatte sich die gesamte Reisegruppe „bayerisch aufgebretzelt“. Die Frauen mussten einen Walzer miteinander tanzen, die Männer einen Marsch. Dann standen

die Sieger fest: Alpenkönigin wurde Roswitha Dreier Alpenkönig Gerd Terrey.

Am folgenden Vormittag machten sich die Reisegesellschaft und ihre sachkundige Reiseleiterin Kathi auf den Weg nach Salzburg. Zu Fuß ging es durch Mozarts Geburtsstadt über die Getreidegasse zum Marktplatz und zum Petersplatz. In den Cafés Fürst und Tomaselli genossen die Mitfahrer herrlich duftenden Wiener Kaffee.

Der Bus fuhr dann weiter Richtung Salzkammergut und hielt an einem Ort, der einen atemberaubenden Blick auf den Wolfgangsee zuließ. In St. Wolfgang bestand die Gelegenheit, die altherwürdigen Gebäude zu besichtigen. Viele Mitglieder der Reisegesellschaft ließen es sich nicht entgehen, Kaffee und Kuchen auf der verglasten Veranda des weißen Rössels zu genießen.

Im Hotel ging es am Abend dann sportlich zu: Die Übertragung des Champions-League-Finals zwischen Borussia Dortmund und Bayern München stand auf dem Programm. Im Bus wurde zuvor bereits eine Wettgemeinschaft gebildet: Jeder Reisetilnehmer hatte die Möglichkeit mit einem Euro Einsatz die gesamte Wette zu gewinnen, wenn sein Tipp stimmt. Selbst der Busfahrer und zwei Servicekräfte schlossen sich der Wette an. Nach dem Führungstor der Bayern tobte der Saal. Aber auch beim Ausgleich des BVB gab es unbeschreiblichen Jubel – sehr zum Missvergnügen des Wirts und der Obernkirchener Bayern-Fans.

Nach dem Siegtreffer für die Bayern und dem Schlusspfiff machten die BVB-Sympathisanten dann traurige Gesichter. Tippspielsieger wurden übrigens zwei Frauen: Gertrud Schulz und Irmtraud Winkler, die sich „den Pott“ scheidlich-friedlich teilten. Nach einer weiteren Nacht im gemütlichen Hotel machten sich die 52 Obernkirchener am nächsten Tag dann auf den Weg aus den Bergen in ihre Bergstadt – um viele eindrucksvolle Erlebnisse und Impressionen reicher.