



11.04.2010

<http://monalisa.zdf.de/ZDFde/inhalt/17/0,1872,8061969,00.html>

ML Mona Lisa

## Wenn die Versteigerung droht

### Tipps vom Fachmann

Wer in die Schuldenfalle geraten ist, tut sich oft schwer, die richtigen Ansprechpartner zu finden. Weil das Geld fehlt, sehen viele Immobilieneigentümer trotz drohender Zwangsversteigerung zunächst keine Möglichkeit, sich professionelle Hilfe zu holen. Johann Tillich, Präsident des Vereins für Existenzsicherung Karlsfeld, beantwortet für ML Mona Lisa Fragen rund um das Thema Zwangsvollstreckung.



Privatfoto

Johann Tillich

**ZDF:** Woran erkenne ich als Privatperson, dass Zwangsversteigerung droht?

**Johann Tillich:** Vor einer Zwangsversteigerung sind die Banken bemüht, eine wirtschaftliche Lösung mit dem Kunden zu erreichen. Wenn der Eigenheimbesitzer, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr in der Lage ist, die Raten zu bezahlen, sollte er mit fachmännischer Hilfe ein Gespräch mit der Bank suchen. Sollte er dies nicht tun und auf die Mahnungen der Bank nicht reagieren, folgt in der Regel die Kreditkündigung mit Androhung der Zwangsversteigerung. Spätestens jetzt sollte der Immobilienbesitzer reagieren und die Verhandlung mit dem Kreditinstitut aufnehmen. Da die Zwangsversteigerung noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann auch noch eine Umschuldung durchgeführt werden.

**ZDF:** Was kann ich tun, wenn die Zwangsversteigerung tatsächlich beantragt wird?

### ZITAT

„Der Immobilienbesitzer sollte sich bemühen, die Immobilie freihändig zu verkaufen.“

Johann Tillich

**Tillich:** Wurde die Zwangsversteigerung im Grundbuch eingetragen, kann immer noch mit dem Kreditinstitut verhandelt werden. Der Immobilienbesitzer sollte sich bemühen, die Immobilie freihändig zu verkaufen. Dadurch kann ein höherer Verkaufspreis erzielt werden als bei einer Versteigerung und der Schuldenstand wird umso mehr verringert. Eine Umschuldung ist zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

**ZDF:** Gibt es während des Verfahrens weitere Gefahren, vor denen Sie warnen?

**Tillich:** Wenn die Zwangsversteigerung erst einmal veröffentlicht ist, werden die Schuldner mit Post von angeblichen Sanierern überschüttet, die Hilfe versprechen. Für diese Hilfe sollen erst einmal größere Beträge bezahlt werden. Ziel dieser "Spezialisten" ist es nicht, die Zwangsversteigerung mit

allen möglichen Tricks zu verhindern, sondern von den überschuldeten Immobilienbesitzern Gelder zu kassieren. Hier wird die Notlage ausgenutzt.

**ZDF:** Gibt es eine Möglichkeit, die Zwangsversteigerung doch noch zu verhindern?

#### ZITAT

„Durch diese wirtschaftlichen Verhandlungen wird auch vermieden, dass negative Schufa-Einträge erfolgen.“

Johann Tillich

**Tillich:** Der effektivste Weg, eine drohende Zwangsversteigerung zu verhindern, ist, bei Zahlungsschwierigkeiten mit dem Kreditinstitut Verhandlungen aufzunehmen. Banken sind bereit, über Lösungsmöglichkeiten zu verhandeln, wenn diese sinnvoll sind. Hilfreich sind Finanzexperten, die mit der Bank die Lösungen besprechen und über die weitere Vorgehensweise verhandeln. Falls ein Verkauf unerlässlich ist, wird mit der Bank der freihändige Verkauf besprochen und eine Zwischenlösung vereinbart. Durch diese wirtschaftlichen Verhandlungen wird auch vermieden, dass negative Schufa-Einträge erfolgen. Beide Parteien haben das gleiche Ziel, nämlich den Verlust zu minimieren.

**ZDF:** Welche Rolle spielt die Privatinsolvenz dabei?

**Tillich:** Vor einer Zwangsversteigerung erfolgt die Kreditkündigung. Diese wird in die Schufa eingetragen. Dadurch wird der Überziehungsrahmen auf dem Girokonto sowie weitere Darlehen gekündigt. Dadurch bleibt in vielen Fällen nach der Zwangsversteigerung nur die die Privatinsolvenz, um die übriggebliebenen Schulden loszuwerden.

**ZDF:** Woran erkenne ich eine gute beziehungsweise eine unseriöse Beratung?

#### ZITAT

„Die Kosten, die anfallen, müssen vorher vertraglich geregelt sein.“

Johann Tillich

**Tillich:** Schuldner sollten darauf achten, dass die Erstberatung grundsätzlich kostenfrei ist. Nach dieser Erstberatung muss der Lösungsweg feststehen und der Schuldner muss auch bereit sein, den Weg mitzugehen. Die Kosten, die anfallen, müssen vorher vertraglich geregelt sein. Für eine wirtschaftliche Verhandlung mit dem Kreditinstitut braucht man keinen Rechtsanwalt, da hier bei diesen hohen Streitwerten mit hohen Kosten gerechnet werden muss. Dringend warnen wir vor Angeboten, die vorgaukeln kostenlos helfen zu wollen und die Kunden danach an Rechtsanwälte vermitteln, die hohe Rechnungen stellen.