

Pressemitteilung

## **Die Ablösefalle bei Schrottimmobilien**

Anlegeranwälte warnen vor vorschnellen Umschuldungen bei finanzierten Immobilienkapitalanlagen

***Nürnberg, 21. Juni 2012.* Speziell im Zusammenhang mit der Finanzierung von Immobilienkapitalanlagen ist in letzter Zeit häufig Folgendes zu beobachten: Bereits einige Zeit vor dem Auslaufen des Kredits treten Banken mit verschiedenen „Umschuldungsvorschlägen“ an Kreditnehmer heran. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, geschäftsführende Partner der auf Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte in Nürnberg warnen: „Anleger sollten hier sehr vorsichtig sein und Darlehen nicht vorschnell ablösen.“**

Die Frage einer Umschuldung kann sich allgemein dann stellen, wenn der Kredit ausläuft und eine Anschlussfinanzierung erforderlich wird. Bietet die ursprünglich finanzierende Bank ungünstige Konditionen an, kann die Aufnahme eines Darlehens bei einem anderen Kreditinstitut zu besseren Bedingungen durchaus sinnvoll sein. Vorsicht ist jedoch geboten, wenn die Bank bei einem noch längere Zeit laufenden Darlehen – und somit quasi „ohne Not“ – dem Darlehensnehmer einen Ausstieg aus der ursprünglichen Finanzierung schmackhaft machen will.

„Gerade bei der Finanzierung von Immobilienkapitalanlagen wird den Darlehensnehmern häufig angeboten, bei einer kurzfristigen Umfinanzierung zu einer anderen Bank auf eine

Vorfälligkeitsentschädigung oder gar auf einen Teil der noch offenen Restforderung zu verzichten“, berichtet Rechtsanwalt Göpfert. In diesen Zusammenhang seien auch die „Sonderaktionen“ der jetzigen Paratus AMC GmbH, der vormaligen GMAC-RFC Bank GmbH, einzuordnen, ergänzt sein Kollege Hoffmann. Nachdem viele der durch Hoffmann & Partner Rechtsanwälte vertretenen Anleger wirtschaftlich nicht mehr in der Lage waren, den Kredit zu bedienen und sich nach Kündigung erheblichen Darlehensrestforderungen ausgesetzt sehen, bietet die Paratus AMC GmbH in so manchem Fall an, das Darlehen umzuschulden oder zumindest die Immobilie im Namen des Anlegers zu verkaufen. Der Verkaufserlös soll an die Paratus fließen. Gleichzeitig wird ein Teilverzicht auf die sodann noch offene Restforderung angekündigt. „Geht der Anleger darauf nicht ein, werden ihm „weitere kostenintensive Zwangsvollstreckungsmaßnahmen“ in Aussicht gestellt“, berichtet Rechtsanwalt Göpfert aus der Praxis.

Anleger, die Ablöse- oder derartige Verkaufsangebote bekommen, sollten äußerst hellhörig werden. „Banken verschenken kein Geld“, stellt Rechtsanwalt Mirko Göpfert klar. Vor allem werden nach einer teilweisen oder gar vollständigen Rückführung des Darlehens die Chancen auf eine außergerichtliche Einigung mit der Bank sehr gering. Stellt sich später heraus, dass es sich um eine so genannte Schrottimmobilie handelt und Schadensersatzansprüche gegen die ursprünglich finanzierende Bank in Betracht kommen, verbleibt oftmals nur der riskante und beschwerliche Weg zu Gericht. „Denn die Bank hat ja das, was sie wollte: nämlich ihr Geld“, weiß Rechtsanwalt Marcus Hoffmann. Der Anleger verliert somit ein wichtiges Druckmittel, so dass wirtschaftlich sinnvolle Lösungen im Vergleichswege nahezu unmöglich werden.

Anleger sollten daher bei finanzierten Immobilienkapitalanlagen den Kredit auf keinen Fall vorschnell ablösen und sich weder von den derzeit günstigen Hypothekenzinsen noch von vermeintlich großzügigen Angeboten in Form von „einmaligen Chancen“ der Banken blenden lassen, warnt Göpfert. „Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte rechtzeitig fachkundigen Rat einholen“, empfehlen die Nürnberger Rechtsanwälte.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 3.584

## Über Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Hoffmann & Partner Rechtsanwälte sind ausschließlich auf dem Gebiet des Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrechts tätig. Ihr Schwerpunkt liegt im Bereich gescheiterter finanzierter Immobilienkapitalanlagen, den so genannten Schrottimmobilien. Die fachspezifisch erfahrenen Anwälte vertreten ausnahmslos Anleger gegenüber finanzierenden Banken, Initiatoren und Vertriebsbeauftragten. Sitz der Kanzlei ist Nürnberg. Weiterführende Informationen: [www.hoffmann-rechtsanwälte.de](http://www.hoffmann-rechtsanwälte.de)

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter [www.hoffmann-rechtsanwälte.de/Presse](http://www.hoffmann-rechtsanwälte.de/Presse) zur Verfügung:

- **Marcus Hoffmann**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Mirko Göpfert**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Logo Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte**

## Pressekontakt:

### Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro  
Nadin Friemel  
Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25  
Fax: +49 (0) 911 657 940 1  
E-Mail: [presse@hoffmann-rechtsanwälte.de](mailto:presse@hoffmann-rechtsanwälte.de)