



Anti-Panik-Checkliste: Nachbesicherung

Ihre Bank fordert Nachbesicherung? Keine Panik. Mit dieser Checkliste prüfen Sie die Forderung systematisch, sammeln Ihre Argumente und gehen bestens vorbereitet in das Gespräch mit Ihrem Bankberater.

Diese Checkliste enthält:

- Schablone für das Antwortschreiben an die Bank
- Checkliste für die Wertermittlung (Was steigert den Wert?)
- Vorbereitungsbogen für das Telefonat mit dem Berater
- Die Salami-Taktik: Welche Sicherheiten zuerst anbieten?

1. Der LTV-Selbstcheck (Ampel-System)

Berechnen Sie Ihren Beleihungsauslauf (Loan-to-Value), um die Gefährdungslage sofort einzustufen:

$$\text{LTV} = \text{Restschuld} \div \text{aktueller Marktwert} \times 100$$

Ihre Restschuld (€):

Geschätzter Marktwert (€):

Ihr LTV-Ergebnis (%):



Grün: LTV unter 60 %

Sicherer Hafen. Die Bank hat kaum Handhabe für eine Nachbesicherungsforderung.



Gelb: LTV zwischen 60 % und 90 %

Beobachtungszone. Banken werden nervös, aber rechtlich oft noch unkritisch.



Rot: LTV über 90 %

Kritische Zone. Hier greift die 3-Phasen-Abwehrstrategie aus dem Artikel.



2. Wertermittlungs-Trümpfe

Sammeln Sie Faktoren, die den Wert Ihrer Immobilie steigern und die „Desktop-Bewertung“ der Bank aushebeln können.

Prüfpunkte:

- Energetische Sanierung (Heizung, Fenster, Dämmung)?
- Photovoltaik-Anlage und/oder Speicher vorhanden?
- Hochwertige Einbauten (Küche, Bäder, Böden)?
- Erweiterungen (Wintergarten, Dachausbau, Carport)?
- Aktuelle Vergleichsmieten / Mietsteigerungen?
- Mikrolage verbessert (ÖPNV, Schulen, Infrastruktur)?
- Instandhaltung (Dach, Fassade, Leitungen)?
- Grundstücksbesonderheiten (Größe, Lage, Ausrichtung)?

Nachweise:

- Rechnungen, Energieausweis*
- Kaufvertrag, Einspeisevergütung*
- Rechnungen, Fotos*
- Baugenehmigung, Rechnungen*
- Mietspiegel, Mietvertrag*
- Gemeinde, Medienberichte*
- Handwerkerrechnungen*
- Grundbuch, Lageplan*

Ihre weiteren Werttreiber:

Tipp: Vor-Ort-Besichtigung fordern

Laden Sie einen Gutachter der Bank zur Innenbesichtigung ein. Eine Desktop-Bewertung bildet individuelle Qualitäten Ihrer Immobilie nicht ab. Dokumentieren Sie alle wertsteigernden Maßnahmen mit Fotos und Rechnungen.

3. Antwortschreiben an die Bank (Schablone)

Nutzen Sie diese Kernpunkte für Ihr Antwortschreiben. Die druckfertige Briefvorlage finden Sie auf der nächsten Seite.

Kernpunkte:

- Offenlegung der Wertermittlung fordern
- Desktop-Bewertung als unzureichend rügen

Rechtsgrundlage:

- § 242 BGB (Treuepflicht)*
- Individuelle Objektqualität*



- | | | |
|--------------------------|---|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Gefährdungsprognose hinterfragen | § 490 BGB |
| <input type="checkbox"/> | Zyklische Marktschwankung \neq nachhaltige Gefährdung | BGH, Az. IX ZR 6/22 |
| <input type="checkbox"/> | Tadellose Zahlungsmoral betonen | Kapitaldienstähigkeit |
| <input type="checkbox"/> | Vor-Ort-Besichtigung anbieten | Objektiver Erhaltungszustand |
| <input type="checkbox"/> | Antwortfrist von 14 Tagen setzen | Eigene Fristsetzung |

Ergänzende Punkte für Ihr Schreiben:



Name:

Straße / Nr.:

PLZ / Ort:

Name der Bank / Abteilung

Straße und Hausnummer

PLZ und Ort

Ort, Datum:

Betreff:

Ihr Schreiben vom [Datum] – Darlehenskonto [Nr.] – Aufforderung zur Nachbesicherung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr oben genanntes Schreiben, in dem Sie aufgrund einer vermeintlichen Wertminderung meiner Immobilie die Stellung zusätzlicher Sicherheiten fordern.

Bevor ich über eine eventuelle Nachbesicherung entscheide, bitte ich Sie im Rahmen unserer vertraglichen Treuepflicht um die Klärung folgender Punkte:

- 1. Offenlegung der Wertermittlung:** Bitte senden Sie mir eine Kopie der aktuellen Wertermittlung zu. Eine reine „Desktop-Bewertung“ sehe ich angesichts der individuellen Objektqualität als nicht ausreichend an.
- 2. Prüfung der Erheblichkeitsgrenze:** Gemäß § 490 BGB und der geltenden Rechtsprechung (u. a. BGH, Az. IX ZR 6/22) berechtigen bloß zyklische Marktschwankungen nicht zur Nachbesicherung, solange die Kapitaldienstfähigkeit gegeben ist. Meine Raten werden stets pünktlich geleistet.
- 3. Vor-Ort-Termin:** Gerne lade ich einen Gutachter Ihres Hauses zu einer Innenbesichtigung ein, um den tatsächlichen Erhaltungszustand zu dokumentieren.

Ich bin an einer konstruktiven Zusammenarbeit interessiert, sehe jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine rechtliche Grundlage für eine sofortige Nachbesicherung ohne detaillierte Prüfung der Bewertungsgrundlagen.

Ich erwarte Ihre Rückmeldung bis zum .

Mit freundlichen Grüßen,

[Ihr Name / Unterschrift]



4. Telefon-Leitfaden (Vorbereitungsbogen)

Drei „Goldene Regeln“ für das Gespräch mit Ihrem Bankberater:

1. **Keine Sofortzusage:** Unterschreiben oder bestätigen Sie nichts unter Zeitdruck. Bitten Sie um Bedenkzeit.
2. **Zahlungsmoral betonen:** Ihre tadellose Zahlungshistorie ist Ihr stärkstes Argument. Die Kapitaldienstfähigkeit ist intakt.
3. **Gutachten fordern:** Fordern Sie eine objektive Vor-Ort-Besichtigung statt einer Computer-Schätzung.

Checkliste für das Telefonat:

- Darlehensvertrag und Kontoauszüge bereit?
- Ihre 3 stärksten Argumente aufgeschrieben?
- Namen des Beraters und Datum notiert?
- Rückrufrfrist vereinbart (nicht sofort entscheiden)?
- Mündliche Zusagen schriftlich bestätigen lassen?

Vorbereitung:

- Eigene Unterlagen*
- Notizen vorbereiten*
- Gesprächsprotokoll*
- Bedenkzeit einfordern*
- Schriftform anfordern*

Ihre Gesprächsnotizen:

5. Die Salami-Taktik (Rangfolge der Sicherheiten)

Falls Sie sich auf eine Nachbesicherung einlassen müssen: Bieten Sie Sicherheiten in dieser Reihenfolge an – von harmlos bis riskant.

Stufe:

- Stufe 1:** Abtretung von Guthaben / Lebensversicherungen (befristet).
- Stufe 2:** Verpfändung von Wertpapierdepots.
- Stufe 3:** Erhöhung der Tilgungsrate (verbessert langfristig den LTV).

Risikobewertung:

- Geringes Risiko*
- Mittleres Risiko*
- Geringes Risiko*

■ Achtung:

Bringen Sie niemals vorschnell andere lastenfreie Immobilien als Gesamtschuldhaftung ein! Diese Maßnahme ist kaum rückgängig zu machen und gefährdet Ihr gesamtes Vermögen.



Ihre verfügbaren Sicherheiten:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor der Bank-Kommunikation:

- Reagieren Sie niemals überstürzt auf ein Schreiben der Bank.
- Lassen Sie die Forderung immer von einer Fachperson (Anwalt/Finanzberater) prüfen.
- Dokumentieren Sie jede Kommunikation mit der Bank schriftlich.
- Setzen Sie in Ihrem Antwortschreiben immer eine eigene Frist (14 Tage).

✓ Rechtliches:

- Gemäß § 490 BGB muss die Bank eine nachhaltige Gefährdung nachweisen.
- Zyklische Marktschwankungen allein berechtigen nicht zur Nachbesicherung.
- Ihre tadellose Zahlungsmoral ist eines Ihrer stärksten Argumente.
- Fordern Sie immer die Offenlegung der Bewertungsmethodik.

✓ Grundschuld & Finanzierung:

- Prüfen Sie, ob Ihre Grundschuld als Buch- oder Briefgrundschuld eingetragen ist.
- Ein niedrigerer Beleihungsauslauf (LTV) führt zu besseren Konditionen.
- Sondertilgungen können Ihren LTV gezielt verbessern.
- Vergleichen Sie Angebote mehrerer Banken, bevor Sie Zusatzsicherheiten anbieten.



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de