



Prüfung des Bank-Anschreibens (Rechts-Check)

Bevor Sie antworten, klären Sie die rechtliche Qualität des Schreibens. Diese Checkliste hilft Ihnen, das Anschreiben Ihrer Bank systematisch zu prüfen.

1. Art des Schreibens identifizieren

Klären Sie zunächst, welche rechtliche Qualität das Schreiben Ihrer Bank hat.

Prüfpunkte:

- Handelt es sich um eine unverbindliche Bitte?
- Oder ist es eine formelle Forderung unter Verweis auf § 490 BGB?

Worauf achten?

Formulierungen wie „bitten wir Sie“ oder „regen wir an“

Verweis auf § 490 BGB, Fristsetzung, Androhung von Konsequenzen

■ **Achtung:** Eine formelle Forderung nach § 490 BGB ist rechtlich schwerwiegender. Reagieren Sie hier unbedingt fristgerecht und lassen Sie das Schreiben anwaltlich prüfen!

Ihre Notizen zu Abschnitt 1:

2. Vertragsgrundlage prüfen

Prüfen Sie, auf welcher vertraglichen Basis die Bank ihre Forderung stellt.

Prüfpunkte:

- Steht die Nachbesicherungspflicht in den AGB (Standard)?
- Oder wurde eine Individualabrede getroffen?

Worauf achten?

AGB-Klausel prüfen, ggf. unwirksam nach § 307 BGB

Darlehensvertrag, Sicherungsvertrag, Zusatzvereinbarungen

Ihre Notizen zu Abschnitt 2:



3. Gefährdungsprognose hinterfragen

Hat die Bank nachvollziehbar begründet, warum die Rückzahlung Ihres Kredits konkret gefährdet sein soll?

Prüfpunkte:

- Zahlen Sie Ihre Raten pünktlich und vollständig?
- Hat die Bank eine konkrete Gefährdung begründet – nicht nur auf sinkende Immobilienpreise verwiesen?

Worauf achten?

Kontoauszüge, Zahlungsnachweise

Schriftliche Begründung der Bank anfordern

■ Achtung: Pünktliche Ratenzahlung ist Ihr stärkstes Argument. Dokumentieren Sie lückenlos alle Zahlungen. Eine Bank muss eine konkrete Gefährdung nachweisen – nicht nur Marktrisiken.

Ihre Notizen zu Abschnitt 3:

4. Nachhaltigkeit der Wertminderung prüfen

Basiert die Forderung der Bank nur auf vorübergehenden Marktschwankungen? Der BGH hat hierzu klare Maßstäbe gesetzt.

Prüfpunkte:

- Handelt es sich um vorübergehende Marktschwankungen?
- Laut BGH (IX ZR 6/22): Reichen vorübergehende Marktschwankungen oft nicht aus?
- Liegt ein unabhängiges Wertgutachten vor oder nur eine Schätzung der Bank?

Worauf achten?

Marktberichte, Gutachterausschuss, Vergleichswerte

BGH-Urteil IX ZR 6/22 als Argumentationshilfe nutzen

Eigenes Gutachten beauftragen (IHK-zertifizierter Sachverständiger)

■ Achtung: Die Bank-Bewertung ist nicht neutral. Lassen Sie den Immobilienwert von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen, bevor Sie einer Nachbesicherung zustimmen.

Ihre Notizen zu Abschnitt 4:



5. Glossar: Wichtige Begriffe

§ 490 BGB (Außerordentliches Kündigungsrecht)

Erlaubt der Bank unter bestimmten Voraussetzungen, den Kredit zu kündigen oder Nachbesicherung zu verlangen, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Kreditnehmers wesentlich verschlechtern.

Nachbesicherungspflicht

Vertragliche Verpflichtung, zusätzliche Sicherheiten zu stellen, wenn der Wert der ursprünglichen Sicherheit sinkt. Oft in AGB verankert.

BGH IX ZR 6/22

Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs: Vorübergehende Marktschwankungen allein rechtfertigen in der Regel keine Nachbesicherungsforderung.

Weitere Notizen:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ **Sofort-Maßnahmen nach Erhalt des Schreibens:**

- Bewahren Sie Ruhe – eine Nachbesicherungsforderung ist kein Kündigungsschreiben.
 - Notieren Sie sofort die gesetzte Frist und tragen Sie diese im Kalender ein.
 - Antworten Sie niemals unter Zeitdruck ohne rechtliche Beratung.
- Dokumentieren Sie alle Zahlungseingänge und Kontobewegungen lückenlos.

✓ **Rechtliche Absicherung:**

- Lassen Sie den Vertrag und die AGB von einem Fachanwalt für Bankrecht prüfen.
- Prüfen Sie, ob die Nachbesicherungsklausel nach § 307 BGB unwirksam sein könnte.
 - Fordern Sie eine schriftliche Begründung der Gefährdungsprognose an.
 - Holen Sie ein unabhängiges Wertgutachten für Ihre Immobilie ein.

✓ **Für Ihre Verhandlungsposition:**

- Verhandeln Sie – eine Nachbesicherung ist oft Verhandlungssache.
- Prüfen Sie Alternativen: Sondertilgung, Umschuldung, Teilbesicherung.
 - Dokumentieren Sie alle Gespräche mit Ihrer Bank schriftlich.



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