

Info-Telegramm

Eigentumswechsel - Verkauf Verfahren im geförderten Wohneigentum

Allgemeines

Sie beabsichtigen, Ihr gefördertes Wohneigentum zu veräußern. Dabei sind einige Regelungen und Bedingungen zu beachten. Wir empfehlen Ihnen, sich vor Vertragsabschluss mit der Investitionsbank Berlin in Verbindung zu setzen.

Darlehenskündigung

Der Verkauf des Wohneigentums geht einher mit einer vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertrages. Gemäß den mit Ihnen vereinbarten Darlehensbedingungen ist eine Kündigung der Darlehen mit der dort festgelegten Frist bis zum Ende der Zinsfestschreibung möglich.

Vorzeitige Ablösung

Dessen ungeachtet wird einem Antrag auf vorzeitige Ablösung des Darlehens nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass zum beantragten Kündigungstermin die Darlehensrestschuld zuzüglich der bis dato aufgelaufenen Zinsen sowie das sog. Vorfälligkeitsentgelt und Bearbeitungskosten überwiesen werden.

Vorfälligkeitsentgelt

Das Vorfälligkeitsentgelt ist als Ausgleich dafür zu entrichten, dass die Investitionsbank Berlin den bei der Darlehensvergabe vereinbarten Zinssatz - vor Subvention - für die vereinbarte Zinsfestschreibungszeit refinanziert hat und diesen Zinssatz bei der Wiederanlage nicht mehr erzielen kann.

Festlegung des Verkaufspreises

Der Verkaufspreis sollte sich am aktuellen Verkehrswert der Immobilie orientieren und die Forderungen aller Grundschuldgläubiger incl. einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung abdecken.

Wir empfehlen, vor Vertragsabschluss eine aktuelle Forderungsaufstellung aller Grundschuldgläubiger unter Berücksichtigung einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung einzuholen.

Keine Fördermittelübertragung auf den Erwerber

Bei Verkauf der Immobilie besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Fortsetzung der Förderung bzw. Übertragung des Darlehensvertrages auf den Erwerber.

Widerruf der Förderung Kündigung der Darlehensverträge

Mit Datum des im Kaufvertrag fixierten Nutzen- und Lastenwechsels entfällt sowohl der Förderungsanspruch - d. h. bewilligte Subventionsmittel wie z. B. ein Zinszuschuss, in der Auszahlung befindliche Aufwendungsdarlehen und/oder Aufwendungszuschüsse werden widerrufen -, als auch die Geschäftsgrundlage für die gewährten Darlehen.

Die Darlehen werden im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung fällig gestellt und mit dem Verkaufserlös verrechnet. Eine eventuell verbleibende Restschuld wird entsprechend der Darlehensbedingungen verzinst (Kündigungszinsen).

Info-Telegramm

Verkauf unterhalb der Valuten

Eigentumswechsel - Verkauf Verfahren im geförderten Wohneigentum

Abschluss eines Kaufvertrages bei allen Gläubigern die Bedingungen für die Erteilung einer Löschungsbewilligung zu erfragen. Darüber hinaus sind uns im Falle einer verbleibenden Restschuld vor Vertragsabschluss folgende Unterlagen einzureichen:

- Information zum Grund des Verkaufes
- Angaben zum Verkaufspreis
- Wie lange wird die Immobilie schon vermarktet
- Angaben zur derzeitigen Nutzung der Immobilie
- Zusendung einer aktuellen Forderungsaufstellung der vorrangigen Grundschuldgläubiger
- Zustimmungserklärung aller Grundschuldgläubiger zum beabsichtigten Verkauf
- aktuelle Einkommensunterlagen nebst Nachweisen
- Lösungsvorschlag zur Rückführung einer eventuell verbleibenden Restforderung nach Kaufpreisauskehrung

Vorbehaltlich der Erteilung einer Löschungsbewilligung werden wir nach Kaufpreisauskehrung und Kontenabrechnung in Anlehnung an Ihre Einkommens- und Vermögenssituation eine Rückzahlungsvereinbarung hinsichtlich der Restforderung treffen (oder weitere Vollstreckungsmaßnahmen einleiten).

Auch bei einer Ehescheidung haften die Darlehensnehmer weiterhin gesamtschuldnerisch.

Öffentliche Bindung

Immobilien, die mit öffentlichen Darlehen finanziert worden sind unterliegen gemäß Wohnungsbindungsgesetz einer so genannten Zweckbestimmung. Diese Zweckbindung bleibt bis zur vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel bestehen.

Reicht der Kaufpreis nicht aus, die öffentlichen Mittel zurückzuzahlen endet die Zweckbindung im Falle der Kündigung wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder Darlehensvertrages erst mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. Sofern die Kündigung nicht wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides oder Darlehensvertrages erfolgt, besteht die Bindung bis zur vollständigen Rückzahlung sogar unbefristet fort.

Beide Varianten haben zur Folge, dass der Käufer die Zweckbestimmung übernimmt und die Immobilie Nutzungseinschränkungen unterliegt. Verbindliche Informationen hierüber erteilt das für Sie zuständige Wohnungsamt. Bitte informieren Sie Ihren Kaufinteressenten, sofern die öffentliche Bindung auf Ihrer Immobilie bestehen bleibt. Nur unter der Voraussetzung der vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung und des Verzichtes auf weitere Auszahlung der Zuschüsse kann durch das zuständige Wohnungsamt das Ende der Sozialbindung im Zuge der Kaufvertragsabwicklung bescheinigt werden.