

# Nachfinanzierung: Wenn das Darlehen nicht reicht

Der Begriff Nachfinanzierung klingt zunächst harmlos, hat es aber eigentlich in sich. Denn hierbei handelt es sich um ein finanzielles Problem, das die gesamte Finanzierung der Immobilie gefährdet.

Sprich: Es wird weiteres Kapital benötigt, um allen Verpflichtungen des neuen Zuhauses gerecht zu werden. Es wird also teurer werden als gedacht.

Nicht gemeint sind hierbei nur kurzfristige Finanzengpässe, die beispielsweise über eine zinslose Stundung, Zahlungsaufschub oder über eine kurzfristige Erhöhung des Kreditrahmens bei der Bank geregelt werden können.

## Erläuterung des Problems

Häufig entsteht dieses Problem, wenn ‚auf Kante‘ finanziert wird. Das heißt, alles Eigenkapital ist verbraucht und der Bauherr, seltener Käufer, benötigt plötzlich noch weiteres Kapital, um den Bau fortsetzen zu können. Dieses Problem muss eigentlich gar nicht entstehen, sofern eine solide Finanzplanung bereits vor dem Bau der eigenen vier Wände durchgeführt wird.

Aber auch andere Gründe können eine wichtige Rolle spielen. So können weitere Kosten entstehen, weil die Baugrube sich senkt oder einbricht und dies nicht vorhersehbar ist, teure Entsorgungen von Sondermüll, die vorher nicht geplant waren. Zerstörung von draußen lagernden Baumaterialien können ebenfalls zu Kostensteigerungen führen.

Ein weiterer Faktor ist die falsche Einschätzung der Immobilie beim Kauf, sodass eine kostenträchtige Sanierung nötig wird. Manchmal verändern sich aber auch die Wünsche des Bauherrn, dann wird statt einfachen Rolläden ein Modell mit Fernsteuerung verbaut oder plötzlich gleich auf eine Smarthome-Bauweise umgestellt. Dies verteuert dann natürlich das ganze Vorhaben.

Es gibt also viele Gründe, die zu einer Nachfinanzierung führen. Es kann tatsächlich etwas Unvorhersehbares sein, doch nicht selten liegt es auch an einer Fehleinschätzung des Darlehensnehmers, sodass ein zu geringer Darlehensrahmen gewählt wurde. Problematisch ist es immer, wenn bereits die Beleihungsgrenze ausgeschöpft ist. Dann wird eine Nachfinanzierung komplizierter und in jedem Fall auch teuer.

In jedem Fall ist durch die Nachfinanzierung mit einer deutlichen Verteuerung des Bauvorhabens zu rechnen. In seltenen Fällen kann dann auch das ganze Vorhaben platzen, da sich keine Kreditgeber mehr finden lassen. Ein anderer möglicher Fall ist die Pleite des Bauunternehmens. Plötzlich muss ein anderes Unternehmen einspringen und die zusätzlichen Kosten sind nicht planbar. Dies gilt auch für die Fehleinschätzung bei Eigenleistungen, obwohl hier Banken inzwischen bereits vorab darauf achten.

Oder sie können durch Krankheit des Bauherren nicht erbracht werden und müssen nun doch extern eingekauft werden. Der Kreditbedarf steigt damit natürlich an.

## Lösungsweg Bank

Ist klar welcher Betrag nachfinanziert werden muss, sollte der erste Weg zur finanzierenden Bank gehen. Hier muss das Problem dargelegt und um ein Angebot für einen Nachfinanzierungskredit gebeten werden. Ist die Beleihungsgrenze noch nicht erreicht, so dürfte dies relativ einfach sein. Meist ist jedoch der Beleihungsrahmen der Finanzierung schon ausgeschöpft.

Dann hängen die Verhandlungen von der Bonität des Bauherren ab und in welchem Stadium der Finanzierung sich das Objekt befindet. Denn es macht schon einen Unterschied, ob das Problem während der Bauphase auftritt oder erst später, wenn beispielsweise bei einer gebrauchten Immobilie das Dach neu gedeckt werden muss.

In jedem Fall gilt: Das Darlehen wird mit einem höheren Zinssatz versehen. Außerdem müssen

auch noch Notarkosten für die Grundbucheintragung bezahlt werden.

## Weitere Lösungswege

Ist das Kind schon in den Brunnen gefallen, kann es auch mit dem Darlehensgeber schwierig werden, vor allem, wenn knapp finanziert wurde. Dann bestehen kaum noch Möglichkeiten, auf anderem Wege Geld zu beschaffen.

Also gilt es bereits vor der Investition und gerade beim Neubau finanzielle Reserven vorzuhalten oder diese mit einem Kreditgeber zu vereinbaren. Die Lösungen für das Nachfinanzierungsproblem:

- Darlehen mit Reserveoption
- Wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist: Nachrangdarlehen vom Bauunternehmen oder Banken
- Verwandtenkredite, Schenkungen

## Darlehen mit Reserveoption

Die Lösung vor Vertragsabschluss: Ein Darlehen wählen, das eine sogenannte Reserveoption bietet. Dies bedeutet, dass ein bestimmter Betrag bei Bedarf zusätzlich über das Darlehen abgerufen werden kann. Die Summen liegen je nach Anbieter normalerweise bei bis zu 20.000 Euro.

Beim Abschluss eines Darlehens mit Reserveoption sollte der Bauherr darauf achten, dass keine zusätzlichen Kosten für diese Option entstehen, wenn er die Darlehensreserve nicht in Anspruch nimmt. Mit einer etwas höheren Darlehensverzinsung aufgrund der zusätzlichen Finanzierungsdienstleistung sollten Darlehensnehmer rechnen.

## Nachrangdarlehen Bauunternehmen und Banken

Manchmal gibt es auch die Möglichkeit, über das Bauunternehmen ein Nachrangdarlehen zu bekommen. Dabei gilt es allerdings die angebotenen Zinsen genau im Auge zu behalten. Der Darlehenszins sollte in etwa auf Bankniveau liegen. Wunder darf man sich hier nicht erwarten, weil dies natürlich auch an der Finanzausstattung des Bauunternehmens zehrt. Meistens werden Nachrangdarlehen bis zu einer Größenordnung von etwa 10.000 Euro gewährt.

Bei Nachrangdarlehen von Banken wendet man sich in der Regel an die Bank, die bereits die bisherige Finanzierung übernommen hat. Da diese

Form des Darlehens nicht über das Grundbuch besichert ist, verlangen Banken jedoch einen erheblichen Risikozinsaufschlag. Nachrangdarlehen von freien Vermittlern sind mit Vorsicht zu genießen, es gibt in diesem Umfeld leider viele schwarze Schafe, die mehr am Abschöpfen von Gebühren als an der tatsächlichen Vermittlung von guten Darlehen interessiert sind.

## Freunde und Verwandte als Darlehensgeber

Der dritte Lösungsweg sind Darlehen von Verwandten, Freunden oder über den Arbeitgeber, falls dies möglich ist. Bei Arbeitgeberdarlehen gilt es allerdings zu beachten, dass ein möglicher Zinsvorteil gegenüber dem Marktzins auch anteilig versteuert werden muss.

Alle diese Darlehen sollten dann auch als Nachrangdarlehen ausgestaltet sein, bei Freunden oder Verwandten sind auch einfachere Darlehensformen ohne Eintragung denkbar. Besser ist natürlich eine Schenkung, doch diese geschieht erfahrungsgemäß bereits im Rahmen der Hauptfinanzierung zu Beginn des Vorhabens.

## Vorausschauendes Planen bei Kauf oder Bau – Risiken vermeiden

Wichtig sind einige Eckpunkte, um mögliche Risiken zu reduzieren und bösen Überraschungen vorzubeugen:

- Beim Kauf von Bauland auf ein Bodengutachten bestehen, das entweder eine Unbedenklichkeit ausweist oder mögliche Risiken benennt. Sind Risiken vorhanden, sollten die Kosten zur Beseitigung mit dem Bauunternehmen oder Architekten besprochen werden.
- Bei der Auswahl des Bauunternehmens darauf achten, dass dies entweder eine Bau-Bürgschaft bei einer Bank vorweisen kann oder über eine ausreichende Baugewährleistungsversicherung, eine Bau-Betriebshaftpflicht und gegebenenfalls auch eine Vermögensschadenhaftpflicht verfügt. Dann ist der Bauherr gegen die finanziellen Folgen aufgrund von mangelhafter Bauausführung, Insolvenz des Bauunternehmens oder auch Falschberatung geschützt.

- Gegebenenfalls eine eigene Versicherung zum Schutz von Baumaterialien beispielsweise gegen Diebstahl oder Vandalismus abschließen. Dies ist insbesondere dann wichtig, wenn ein größerer Teil an Eigenleistungen erbracht werden soll.
- Vereinbarung einer Kostenobergrenze bei Bau oder Sanierung. Dies ist auch entscheidend, um den richtigen Darlehensrahmen für die Finanzierung zu finden. Ein Festpreis ist keine Kostenobergrenze.
- Prioritäten bei Bau oder Sanierung setzen. Beispielsweise können die Außengestaltung wie Terrasse, Wege oder die Bepflanzung noch warten, da sie zum Wohnen nicht zwingend notwendig sind.
- Möglichst keine Extras mehr während der Bauphase. Jedes zusätzliche Extra sei es statt einem Carport eine Garage oder statt normaler Fenstern, welche mit spezieller Sicherheitsverglasung in hochwertiger Ausführung erheblich mehr kosten.
- Finanzreserven vorhalten: Drei bis fünf Prozent der Baukosten oder des Kaufpreises verschaffen zusätzliche Sicherheit.
- Wenn möglich und sinnvoll: Eigenleistungen erhöhen oder vereinbaren.

Manchmal kann es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen zur Kostenüberschreitung kommen. Dann hat der Bauherr die Möglichkeit, die Kosten auch von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen. Denn Bauunternehmen, Architekten und anderen Baudienstleistern obliegt auch die Pflicht einer korrekten Kostenberatung, Kostenermittlung und Kostenkontrolle.

Falls diese Pflicht verletzt wird, kann der Bauherr entweder vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz verlangen. Daher ist es auch immer eine Überlegung wert, den Bauvertrag einem Rechtsanwalt vor der Unterschrift vorzulegen, damit dieser mögliche Risiken ermitteln kann.

## Wenn die Bank nicht mitspielt

Ein Problem bei der Nachfinanzierung stellt sich ein, wenn die bisherige Bank bei der weiteren Kreditvergabe nicht mitspielt. Das passiert, wenn der Beleihungsauslauf für die finanzierende Bank zu hoch wird. Dann bleiben eigentlich nur zwei Wege für den Darlehensnehmer übrig: eine weitere Bank hinzuziehen, die beispielsweise ein Nachrangdarlehen gewährt oder einen Kredit ganz ohne Grundbucheintragung vergibt, doch dieser Fall ist inzwischen selten geworden.

Oder man weicht auf einen länger laufenden Ratenkredit beispielsweise von 84 Monaten, manchmal auch bis zu zwölf Jahren aus. Doch die Suche nach günstigen Ratenkrediten ist auch nicht einfach und sie sind teuer. In komplizierten Fällen kommt man dann ohne eine Beratung bei einem Finanzexperten kaum aus. Dieser verfügt eventuell über sehr gute Kontakte zu einer Bank und kann so helfen.

Natürlich wäre auch eine Kündigung denkbar, wenn eine Bank sich bereit erklärt, das Altdarlehen plus Nachfinanzierung zu übernehmen. Doch dann muss der Darlehensnehmer mit einer Vorfälligkeitsentschädigung auf die Restschuld rechnen. Ausnahme: Der Darlehensvertrag besteht seit mindestens zehn Jahren, dann ist auch eine Kündigung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich (Paragraph 489 BGB).

## Fazit

Eine Nachfinanzierung ist für den Darlehensnehmer in jedem Fall mit höheren Kosten verbunden. Der erste Schritt sollte das Gespräch mit der finanzierenden Bank sein. Der richtige Weg, eine mögliche Nachfinanzierung zu vermeiden, ist eine solide Finanzplanung mit Eigenkapitalreserven für die Immobilie.

Für den Bau oder Kauf eines Hauses sollten also nicht alle Mittel eingesetzt werden. Wer Nachfinanzierungsrisiken minimieren will, kann ein Darlehen mit Reserveoption wählen. Diese können allerdings etwas teurer sein

[Weitere nützliche Informationen finden Sie in unserem kostenlosen Newsletter.](#)

## Impressum:

Biallo & Team GmbH  
Bahnhofstr. 25  
Postfach 1148  
86938 Schondorf  
Telefon: 08192 93379-0  
Telefax: 08192 93379-19  
E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg, Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656  
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

