

Wettlauf gegen die Zeit: Wie wir einen Auslandskauf kurz vor dem Notartermin retteten

Ohne Grundschuldabsicherung im Ausland: wie wir dennoch eine tragfähige Finanzierungsstruktur fanden

Die Ausgangslage: Traum-Immobilie, enges Zeitfenster

Unser Mandant, angestellt mit einem Nettoeinkommen von über 4.300 € im Monat, stand kurz vor dem Kauf einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung im grenznahen Ausland, Kaufpreis 190.000 €. Der Zeitdruck war erheblich: Sowohl die fällige Anzahlung von 10 % als auch das Ende der Finanzierungsfrist standen unmittelbar bevor.

DER FALL IM ÜBERBLICK

Mandant	Angestellter, Nettoeinkommen über 4.300 €
Objekt	Eigentumswohnung zur Eigennutzung, grenznahes Ausland
Kaufpreis	190.000 €
Ausgangslage	Anzahlung und Finanzierungsfrist standen kurz bevor

Die eigentliche Hürde: Eine Immobilie, die keine deutsche Bank klassisch besichern kann

Was diesen Fall von einer gewöhnlichen Baufinanzierung unterscheidet, zeigte sich schon vor der ersten Bankanfrage: Eine deutsche Bank sichert ein Immobiliendarlehen normalerweise über eine Grundschuld ab, eingetragen im deutschen Grundbuch. Für eine Immobilie im Ausland funktioniert dieser Mechanismus nicht. Das deutsche Grundbuchsystem hat schlicht keine Zuständigkeit für ausländische Grundstücke. Viele Institute finanzieren Auslandsimmobilien deshalb erst gar nicht, und diejenigen, die es tun, kompensieren die fehlende klassische Besicherung mit deutlich konservativeren Maßstäben: niedrigere Beleihungsausläufe, striktere Wertansätze, und teilweise unbesicherte Kreditbausteine anstelle eines regulären Immobiliendarlehens.

Der erste Dämpfer: Das Gutachten drückt den Rahmen

Genau dieses Muster zeigte sich in der Finanzierungsstruktur unseres Mandanten. Ein bankeigenes Wertgutachten schätzte das Objekt konservativ auf 175.000 €. Die präferierte Genossenschaftsbank deckelte das Darlehen daraufhin gemäß ihrer internen Vorgaben strikt bei 75 % Beleihungsauslauf, rund 131.000 €. Der zweite Baustein war bezeichnend für die fehlende klassische Besicherung: ein bereits bewilligter Konsumentenkredit einer Großbank über 60.000 €, ein unbesichertes Darlehen auf Basis der Bonität, nicht der Immobilie selbst, weil eine reguläre grundpfandrechtliche Absicherung im Ausland gar

nicht möglich war. Zusammen ergab das eine Finanzierungssumme von rund 191.000 €, die den Kaufpreis von 190.000 € knapp abgedeckt hätte. Ungedeckt blieben jedoch die Erwerbsnebenkosten von rund 11.000 €.

Die Absagen-Spirale

Die Suche nach einer Anschlusslösung für die Nebenkosten führte zu mehreren strukturell bedingten Absagen, jede von ihnen letztlich eine weitere Folge desselben Grundproblems: fehlende klassische Besicherung im Ausland.

- 1 **Regionalbank A** hätte ein reines Beleihungsverfahren mit neuem Gutachten erfordert, mit dem Risiko von Zeitverlust und einem noch niedrigeren Wertansatz für das ausländische Objekt.
- 2 **Regionalbank B** sagte ab, da das Objekt außerhalb des satzungsgemäßen regionalen Geschäftsgebiets lag. Auslandsimmobilien fallen bei regional gebundenen Instituten grundsätzlich heraus.
- 3 Bei **der finanzierenden Großbank** war eine Aufstockung des bestehenden, unbesicherten Konsumentenkredits bei laufenden Neuverträgen prozessual nicht darstellbar.

Keine dieser Absagen war auf ein individuelles Fehlurteil zurückzuführen. Es handelte sich durchweg um starre, standardisierte Regelprozesse, die bei Auslandsimmobilien ohne Grundschuldabsicherung an ihre Grenzen stoßen.

Der Algorithmus-Schock

Beim Versuch, die fehlenden Nebenkosten über einen Kleinkredit bei einer führenden Direktbank zu decken, lehnte das automatisierte System den Antrag ab, trotz Top-Gehalt. Grund war „Credit Stacking“: Mehrere Kreditanfragen in kurzer Zeit lassen die automatisierten Risikosysteme unabhängig von der individuellen Bonität reflexartig anschlagen.

Der Wendepunkt: Haltung statt Hektik

An dieser Stelle haben wir aktiv die Reißleine gezogen und dem Mandanten ausdrücklich von weiteren Kreditanfragen abgeraten, um seinen Schufa-Score nicht nachhaltig zu belasten. Stattdessen haben wir ihn davon überzeugt, die rund 11.000 € Erwerbsnebenkosten vorübergehend aus eigenem, liquidem Investment-Guthaben zu stellen.

„Nicht jede Lücke gehört mit einem weiteren Kredit geschlossen. Manchmal ist die klügere Entscheidung, kurzfristig auf die eigene Liquidität zurückzugreifen und die Bonität für die eigentliche Finanzierung zu schützen.“

Das Ergebnis

- ✓ Die **Verträge wurden rechtzeitig vor dem Notartermin gezeichnet**, Kaufpreis von 190.000 € gesichert
- ✓ Der **Schufa-Score** des Mandanten blieb geschont, keine weiteren Kreditanfragen nötig
- ✓ Die Erwerbsnebenkosten (rund 11.000 €) wurden zunächst aus eigenem Investment-Guthaben getragen
- ✓ Nach einigen Monaten Erholung des Schufa-Scores wurde die Nebenkosten-Summe entspannt nachfinanziert

Der Mandant war von der ehrlichen, vorausschauenden Führung durch diese Drucksituation begeistert und gab uns im Nachgang eine herausragende Bewertung.

Unser Fazit

Die eigentliche Schwierigkeit dieses Falls lag nicht in der Bonität des Mandanten, sondern in der Immobilie selbst: Ohne die Möglichkeit einer klassischen Grundschuldabsicherung im deutschen Grundbuch mussten wir eine Finanzierungsstruktur aus mehreren, unterschiedlich abgesicherten Bausteinen zusammensetzen. Genau in dieser Konstellation zeigte sich unter Zeitdruck, warum eine weitere unbedachte Kreditanfrage die gesamte Struktur hätte gefährden können.

Auslandsimmobilienfinanzierung ist deshalb kein Standardprodukt, sondern verlangt eine Struktur, die von Anfang an um die fehlende Besicherung herum gedacht wird.

Planen Sie den Kauf einer Immobilie im Ausland?

Ohne Grundschuldabsicherung im deutschen Grundbuch gelten bei deutschen Banken andere Regeln als bei einer Finanzierung im Inland. Wir kennen die verfügbaren Strukturen und prüfen, welche zu Ihrem Vorhaben passt. Kontaktieren Sie uns für eine individuelle Einschätzung.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden Namen, Orte, Institute und weitere identifizierende Angaben unseres Mandanten geändert oder verallgemeinert. Zahlen können gerundet oder als Bandbreiten dargestellt sein.

IHR ANSPRECHPARTNER

Markus Hoppe

Markus Hoppe · Geschäftsführer, AUREUM Financial Service GmbH
Fetscherstraße 24, 01307 Dresden · fs@aureum.de

AUREUM Financial Service GmbH · aureum.de · Fetscherstraße 24, 01307 Dresden
Registergericht HRB 46473 · Markus Hoppe, zugelassen und beaufsichtigt durch die IHK Dresden

