Schutz vor Zwangsmaßnahmen

(Mynewsdesk) Wenn es um Zwangsmaßnahmen geht, steht in den meisten Fällen eine Schuld vornan, in der Regel ein besichertes Darlehen. Möchte man sich also vor Zwangsmaßnahmen schützen, ist die Befreiung von Schulden ein sinnvoller Weg. Die GENO Wohnbaugenossenschaft eG aus Ludwigsburg bietet als Genossenschaft die einzigartige Möglichkeit, ein Eigenheim völlig ohne Schulden zu bauen/erwerben. Aber die Ludwigsburger können noch mehr.

Das GENO-Konzept Zur Wiederholung: Die GENO eG aus Ludwigsburg (www.geno.ag) hat sich vor knapp 12 Jahren die Aufgabe gestellt, ihren Mitgliedern in ein Eigenheim zu verhelfen, ohne sie den Gefahren eines Darlehens auszusetzen. Dabei sieht sich die GENO eG als Ergänzung zum üblichen Wohnraumschaffungsmarkt und hat genau für das Ziel, Wohnen dauerhaft bezahlbar zu machen, ein einzigartiges Konzept entwickelt, welches seit Jahren funktioniert und über die Jahre immer besser wurde.

Der Interessent, der z. B. ein Eigenheim, sei es ein Haus oder eine Wohnung, erwerben oder neu bauen möchte, spart mit einem GENO WohnSparVertrag finanzielle Mittel als Eigenkapital an. Unter Berücksichtigung von Einkommensgrenzen wird dieser WohnSparVertrag sogar dreifach staatlich gefördert. Er zieht zur Miete ein und erhält eine Kaufoption, die er jederzeit ausüben kann, aber nicht muss. Die Miete wird auf 35 Jahre festgeschrieben und bleibt die ersten 25 Jahre gleich. Für den späteren Erwerb wird ebenso der Objektpreis von Anfang an notariell festgeschrieben. Damit hat das Mitglied im Vergleich zu einem normalen Mietverhältnis den genauen Überblick darüber, welche Kosten während der gesamten Mietdauer zu zahlen sind. Alle wichtigen Vertragsbedingungen werden notariell beurkundet und teilweise auch im Grundbuch eingetragen. Man ist zwar Mieter, genießt aber die Rechte des Eigentümers (Auflassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs).

Für den Notfall ist übrigens ebenfalls gesorgt, denn der Mieter genießt maximale Flexibilität. Denn das Mietverhältnis kann mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Der Genosse könnte also jederzeit aussteigen und sich sein Genossenschaftsguthaben aus seinem WohnSparVertrag auszahlen lassen.

Das Mitglied bestimmt den Standort. Hierbei kann das Mitglied einen Neubau oder auch eine Bestandsimmobilie andienen. Und ob es um ein Haus oder eine Eigentumswohnung geht, ist ebenfalls nebensächlich. Das Mitglied bestimmt seine Immobilie selbst und nutzt diese dann so lange es möchte. Das Mitglied kann die Immobilie jederzeit für die anfänglich von GENO investierte Summe erwerben. Preissteigerungen sind somit keine Gefahr.

Die Sicherung Leider sind die rechtlichen Auswirkungen von Grundbucheinträgen kein Schulwissen und nur wenige, selbst Immobilienbesitzer informieren sich ausreichend darüber. Daher ist es Zeit für einen kleinen Abriss über das Grundbuch.

Eigentumsverhältnisse von Immobilien werden im Grundbuch der Immobilie festgehalten. Grundlage der Eintragung können Auflassung, Erbfolge oder Zuschlagsbeschluss im Versteigerungsverfahren sein. Der Begriff Auflassung beschreibt dabei die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Übergang des Eigentums. Aufgrund der Eintragung der Auflassung kann nachvollzogen werden, wann ein Eigentumswechsel stattgefunden hat.

Informationen über Eigentumsverhältnisse findet man in der Abteilung 1 des Grundbuches. Entgegen der allgemeinen Meinung lassen sich aus dem Eigentum an der Immobilie nur sehr wenige Rechte ableiten. Die meisten Rechte beinhalten Pflichten wie z. B. die Steuer- und Abgabenpflichten, die aus dem Eigentum folgern. Nüchtern betrachtet ist Eigentum eher ein psychologisches Konstrukt, welches dem Eigentümer das Ego pflegt. Vorteile hat er keine.

In Abteilung 2 werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt, mit Ausnahme des Grundpfandrechts, die in Abteilung 3 eingetragen werden. Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten können sein: Grunddienstbarkeit, Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht, Reallast, Nießbrauch, Vorkaufsrechte, Auflassungsvormerkung, Erbbaurecht. Zu den Beschränkungen zählt man: Nacherbenvermerk, Testamentsvollstrecker-Vermerk, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, Insolvenzvermerk, Sanierungs- und Umlegungsvermerk, Verwaltungs- und Benutzungsregelungen bei Miteigentum. Diese Rechte stehen allesamt über den Rechten des Eigentümers und engen den Eigentümer weit in seinem Handlungsspielraum ein.

In Abteilung 3 des Grundbuches werden Grundpfandrechte eingetragen. Darunter fallen beispielsweise auch die Grundschulden, die entstehen, wenn das Objekt als Sicherheit für Darlehensverpflichtungen dienen soll. Neben der Grundschuld notiert die Abteilung 3 auch alles zur Hypothek und Rentenschuld einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen, Widersprüche und Veränderungen. Die Abteilung 3 sichert z. B. einem Kreditinstitut die jederzeitige Zwangsmaßnahme als Gläubiger. Das Kreditinstitut besitzt, so lange es mit einer Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist, so gut wie alle Rechte. Ohne die Zustimmung des Gläubigers geht somit nichts mehr. Der Eigentümer darf sein Objekt ohne zu fragen nicht veräußern oder andere Rechte (z.B. Wohnrecht oder andere Beschränkungen) vergeben.

Freundliche Grundbuchpolitik beim GENO-Konzept Beim GENO-Konzept wird die Genossenschaft Eigentümer (Abt. I) und der betroffene ?Genosse? bekommt eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II zu seinen Gunsten ein- getragen. Eine Auflassungsvormerkung wird bei Verkauf eines Objektes zugunsten des Käufers eingetragen und sichert seinen Anspruch bis zum Vollzug der Auflassung (notarielle Bedingungen wie beispielsweise Zahlung des Kaufpreises usw.). Das Besondere bei diesem Optionskaufmodell: Die Kaufpreisfälligkeit ist erst in 25 Jahren, nach Verlängerung sogar in 35 Jahren!

Geregelt werden die Verhältnisse über einen notariellen Optionskaufvertrag. Dieser sichert dem Optionär das Recht, ab dem 25. Monat, täglich über einen Zeitraum von 25/35 Jahren, die Auflassung zu vollziehen. Daran lässt sich über diesen gesamten Zeitraum nichts ändern. Die einzige Person, die an diesem rechtlichen Konstrukt etwas ändern, es sogar beenden kann, ist der Optionär selbst. Damit ist ein Maximum an Sicherheit für den Optionär gewährleistet und er wird von den Nachteilen, die das Eigentum mit sich bringt, verschont.

Der Mietzins wird für die gesamte Dauer ebenfalls notariell im Optionskaufvertrag festgelegt. Auch hier wird der Optionär maximal gesichert, denn er bekommt Kostentransparenz für mehrere Jahrzehnte. Dieser Mietzins ist unabänderlich und das Vertragsverhältnis ist für die Gegenpartei des Optionärs unkündbar.

Im Übrigen könnten auch Probleme der Genossenschaft, sollten diese mal eintreten, dem Optionär nichts anhaben. Im schlimmsten Fall würde aus einer Genossenschaft eine Verwaltungs-Genossenschaft. Denn weder eine Verwertung der Immobilien selbst, noch ein Zugriff auf die Mietverhältnisse wäre einem Insolvenzverwalter aufgrund der notariell beurkundeten Vertragswerke möglich. Damit könnten er und alle Gläubiger nur zusehen, ob die Vertragsverhältnisse erfüllt würden und müsste in diesem Fall alle Verträge vertragsgerecht fortführen. Diese Sicherheit bietet nur eine Genossenschaft

verbunden mit dem von der GENO eG entwickelten Optionskaufvertrag.

Der Optionär ist fein raus Der quasi ?Eigentümer? ist auf dem Papier lediglich Mieter. Er genießt als Mieter eine über 25/35 Jahre festgeschriebene Miete. Er kann, die Option zu dem von Anfang an festgeschriebenen Preis (Investitionssumme der Genossenschaft) ausüben und das Objekt käuflich erwerben (bzw. den Kauf vollziehen durch Kaufpreiszahlung), ist jedoch dazu keineswegs verpflichtet. Dem Optionäre drohen zu keinem Zeitpunkt Zwangsmaßnahmen. Der ?Mieter? kann jederzeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist ausziehen und den Vertrag beenden. In dem Fall würde er sogar sein bisher angespartes Genossenschaftsguthaben wieder mitnehmen.

Keine Insolvenz, keine Pfändung, kein Verlust der Wohnung Der Optionär ist Mieter mit allen, einem Mieter zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Selbst Wohngeld zu beantragen, wäre in Zeiten schwächelnder Einnahmen eine Möglichkeit. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der Genossenschaft bietet viele Möglichkeiten, die Rechte des Optionärs zu schützen. Und dieser betrifft jedes Genossenschaftsmitglied, denn Genossenschaften unterliegen einem Gleichbehandlungsprinzip bei ihren Mitgliedern.

Eigenheim auf Dauer sichern Sie können sich als Eigentümer (auch mit einem Eintrag eines Kreditinstituts in Abteilung III des Grundbuches) ein für alle Mal Ihre Immobilie vor Zwangsmaßnahmen sichern. Wie geht das?

Sie zeichnen einen oder besser zwei GENO WohnSparVerträge ggf. mit der Mindestsumme von 10.000 Euro, auf sich und Ihren Lebenspartner. Mit Zuteilungsreife verkaufen Sie Ihre Immobilie an die GENO eG nicht zum realen Verkehrswert, sondern weit unterhalb, maximal zu dem Wert, den Ihr GENO WohnSparVertrag ermöglicht. Beispielsweise für 100.000 Euro, obwohl der Verkehrswert der Immobilie bei z. B. 300.000 Euro läge. Zu beachten ist, dass der Verkaufspreis mindestens die Summe betragen muss, mit der ggf. ein Kreditinstitut eingetragen ist (oder Sie müssten das Kreditinstitut anderweitig auslösen). Auf den ersten Blick erscheint das Geschäft wirtschaftlich nicht sinnvoll zu sein. Doch der Schein trügt. Sie verkaufen Ihre Immobilie zwar weit unter Preis, für 100.000 Euro, müssen dann aber auch nur einen Mietzins für diese 100.000 Euro bezahlen und erhalten eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches zu Ihren Gunsten eingetragen.

Sie erhalten somit die unwiderruflich gesicherte Möglichkeit, diese, Ihre Immobilie jederzeit für die besagten 100.000 Euro über den Vollzug der Auflassungsvormerkung zurück erwerben zu können. Somit ist der Verkaufspreis völlig egal, denn die Immobilie wechselt lediglich auf dem Papier den Eigentümer, nicht aber in Wahrheit, da sich diese nun weiterhin in Ihrer rechtlichen Gewalt befindet.

Dadurch ist Ihre Immobilie zukünftig vor Zugriff Dritter geschützt. So sichern Sie sich bzw. Ihre Immobilie alle Zeit gegen sämtliche Zwangsmaßnahmen. Denn was Ihnen auf dem Papier nicht mehr gehört (Sie sind ?nur? Mieter), kann Ihnen auch niemand wegnehmen.

Die Wirtschaftlichkeit Der wirtschaftliche Nebeneffekt: Sie schaffen durch den Verkauf Ihrer Immobilie an die Genossenschaft Kapital, mit dem Sie arbeiten können. Was spräche dagegen, weitere WohnSparVerträge zu schließen, weitere Immobilien als Optionär zu realisieren und diese zu vermieten oder als Zweitwohnsitz selbst zu nutzen? Das GENO-Konzept eröffnet tolle Möglichkeiten. Vielleicht wäre es für den einen oder anderen Kauf- oder Bauinteressenten Zeit, sich ein wenig intensiver damit zu beschäftigen. Schließlich wird bei GENO WohnSparVerträgen kein Geld investiert, sondern lediglich für den Optionär verwaltet. Selbst nach Realisierung bleibt es sein Geld mit 3 Monaten Kündigungsfrist. Verstanden?

Diese Pressemitteilung wurde via Mynewsdesk versendet. Weitere Informationen finden Sie im Michael Sielmon | Mediengestaltung .

Shortlink zu dieser Pressemitteilung:
http://shortpr.com/j6s5hu

Permanentlink zu dieser Pressemitteilung:
http://www.themenportal.de/sozialpolitik/schutz-vor-zwangsmassnahmen-95087

Pressekontakt

-

Michael Sielmon
Walinusstr. b 21
63500 Seligenstadt

info@sielmon.de

Firmenkontakt

-

Michael Sielmon
Walinusstr. b 21
63500 Seligenstadt

shortpr.com/j6s5hu
info@sielmon.de

Egal, was Sie suchen, wenn es mit Gestaltung und Medien zu tun hat, sind Sie hier an der richtigen Adresse. Gestaltung hat hier eine andere Dimension. Denn Sie können hier neben grafischen Arbeiten im Bereich Gestaltung auch redaktionelle Hilfe erhalten. Das Erstellen oder Ausarbeiten von Texten nach Ihren Vorgaben für Ihre Druckstücke oder Webseiten ist ebenso möglich wie das Verteilen Ihrer News durch Newslettersysteme, an Webportale im Netz oder an Journalisten.Â

Mein Ansatz begründet sich in der Einfachheit. Einfache Formen, die funktionieren ziehe ich jederzeit kitschigem Schnickschnack vor. Der Leser möchte nicht abgelenkt sondern gelenkt werden. Er möchte interessiert werden und ohne lange herumzusuchen das Wesentliche finden.