

# Erfolgreich als Eigenheimbesitzer - eine Richtlinie

Optionen für Sie, wenn Sie Ihre Hypothek nicht bezahlen können



# Herzlich Willkommen zur Richtlinie: Erfolgreich als Eigenheimbesitzer

**Härtefälle** stellen Menschen vor schwierige Situationen und erfordern schwere Entscheidungen.

Wenn Sie in Schwierigkeiten stecken, fragen Sie sich vielleicht, welche Rechnungen zu bezahlen sind und ob Sie sich Ihr Haus noch leisten können. Wenn Sie Probleme haben, Ihre Hypothekenzahlung zu leisten, kann Ihr **Darlehensverwalter** Sie dabei unterstützen, durch Hypothekenhilfen einen Zwangsverkauf zu vermeiden. Hypothekenhilfen bieten Ihnen Optionen, zu einer erschwinglichen Zahlung in Ihrem Haus zu bleiben oder sich würdevoll davon zu trennen.

Diese Broschüre enthält praktische Informationen darüber, was Sie erwartet und welche Möglichkeiten Sie haben, wenn Sie Schwierigkeiten haben, Ihre Hypothek zu bezahlen.

## Was, wenn meine Zahlung säumig ist?

Es ist wichtig, dass Sie Ihre Hypothek stets pünktlich zahlen. Ihre Zahlung ist am 1. des Monats fällig. Falls Ihre Zahlung verspätet ist, kann Ihr Hypothekenverwalter eine Verzugsgebühr verlangen und versuchen, Sie zu kontaktieren. Allerdings haben Sie mit der Zahlung bis zum 15. des Monats Zeit, bevor eine Verzugsgebühr anfällt. Eine Verzugsgebühr kann für jeden Monat berechnet werden, in dem Sie eine Zahlung versäumen. Zusätzliche Gebühren können anfallen, wenn Sie mehr als 30 Tage in Verzug geraten. Wenn Sie eine Hypothekenzahlung versäumen, wird Ihr Darlehen „überfällig“. Wenn Ihr Darlehen mehr als 30 Tage überfällig ist, kann dies auf Ihrem Bonitätsbericht (Credit Report) vermerkt werden. Eine einzige verspätete oder versäumte Zahlung auf Ihrem Credit Report kann bereits Ihren Bonitäts-Score beeinträchtigen.

## Es gibt kostenlose, kompetente Hilfe

Ihr **Hypothekenverwalter** oder eine **HUD-genehmigte Wohnberatungsstelle** hilft Ihnen kostenlos. Je früher Sie Ihren Hypothekenverwalter oder eine Wohnberatungsstelle anrufen, desto mehr Möglichkeiten haben Sie.

**HÜTEN SIE SICH** vor Betrugsmaschinen, die vorgeben, Sie vor einem Zwangsverkauf zu retten oder wenn jemand von Ihnen eine Gebühr verlangt, um einen Zwangsverkauf zu vermeiden. Unter diesem Link erfahren Sie mehr über Betrügereien oder klicken Sie auf den Link **Einen Wohnberater finden** →

## Hypothekenverwalter

Ihr Hypothekenverwalter verwaltet Ihr Hypothekenkonto. Er nimmt Ihre regelmäßige monatliche Zahlung entgegen, informiert Sie über mögliche bevorstehende Tarifänderungen und leitet gegebenenfalls Ihre in der Zahlung enthaltenen Grundsteuern und/oder Versicherungsleistungen in Ihrem Namen weiter.

Wenn Sie Schwierigkeiten haben, Ihre Hypothek zu zahlen, kann Ihr Hypothekenverwalter Sie mit verschiedenen Optionen unterstützen.

Ihr Hypothekenverwalter kann zugleich Ihr Darlehensgeber sein, das muss aber nicht so sein. Es ist nicht ungewöhnlich, dass eine Hypothek während ihrer Laufzeit von einem Verwalter auf einen anderen übertragen wird.

## Hypothekeninvestor/- bürge/-versicherer

Weitere Akteure in der Hypothekenindustrie sind Investoren, Versicherer und Bürgen. In einigen Fällen verlangen diese verschiedenen Entitäten von Ihrem Hypothekenverwalter, bestimmte Richtlinien einzuhalten. Dies beeinflusst, welche Optionen Ihr Hypothekenverwalter Ihnen anbieten kann. Ihr Hypothekenverwalter kennt diese Richtlinien jedoch und arbeitet bei der Verwaltung Ihres Kontos mit Ihnen zusammen.

Der ‚Investor‘ ist das Unternehmen, dem Ihr Darlehen gehört. Investoren können private Unternehmen wie Freddie Mac und Fannie Mae sein. Regierungsbehörden wie Ginnie Mae, FHA, USDA und die VA geben Darlehensgebern und Investoren Garantien oder versichern sie gegen bestimmte Verluste aus säumigen Krediten.

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/>

# Wie kann Ihr Hypothekenverwalter Sie unterstützen?

Wenn Sie Probleme mit Ihrer Hypothek haben, wird Ihr Hypothekenverwalter zunächst versuchen, Ihre Lage zu verstehen. Bei Härtefällen wird Ihr Hypothekenverwalter mit Ihnen mögliche Hypothekenhilfen erörtern. Zu den Optionen gehören ein Rückzahlungsplan, eine Darlehensänderung, ein Leerverkauf oder eine Übergabe statt Vollstreckung. Kann keine Lösung gefunden werden und das Konto bleibt überfällig, kann es zum Zwangsverkauf kommen.

## Kontaktieren Sie jetzt Ihren Hypothekenverwalter!

- ✓ Ihr Hypothekenverwalter sendet Ihnen eine Liste der Unterlagen, die Sie zur Bewertung Ihrer Hilfsbedürftigkeit vorlegen müssen; wie etwa Gehaltsabrechnungen, Kontoauszüge und Leistungsbestätigungen (*oder andere Unterlagen, die offiziell belegen, auf welche monatlichen Leistungen Sie Anspruch haben – wie Sozialleistungen*). Einige Dokumente müssen in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden und werden daher mehrmals angefordert.
- ✓ Unter Umständen müssen Sie Ihrem Hypothekenverwalter eine Härtefallbeschreibung und Nachweise Ihres Härtefalls vorlegen. Die Härtefallbeschreibung sollte detailliert sein, damit Ihr Hypothekenverwalter Ihre Situation besser verstehen kann.
- ✓ Sie könnten auch aufgefordert werden, Dokumente zu unterzeichnen, mittels derer der Hypothekenverwalter Ihre Bonitätsauskunft (Credit Report) abrufen oder Steuerinformationen abfragen kann, um die von Ihnen gemachten finanziellen Angaben zu bestätigen.

## Wie werden diese Dokumente genutzt?

Mithilfe der Dokumentation wird Ihr Hypothekenverwalter Ihren Anspruch auf Hypothekenhilfe ermitteln.

**Tipp:** Ein Wohnberater kann Sie beim Verfassen Ihrer Härtefallbeschreibung sowie bei anderen Fragen unterstützen.

## Welche Fristen sind zu beachten?

- ⚠️ Sobald Sie feststellen, dass Sie eine Zahlung nicht werden leisten können, wenden Sie sich an Ihren Hypothekenverwalter oder Wohnberater.
- 📅 **30 Tage nach Fälligkeit**  
Ihr Hypothekenverwalter kann Sie bei Bonitätsauskunftsfirmen als überfällig melden.
- 📅 **36 Tage nach Fälligkeit**  
Ihr Hypothekenverwalter ist verpflichtet, den Versuch zu unternehmen, Sie persönlich zu kontaktieren.
- 📅 **45 Tage nach Fälligkeit**  
Ihr Hypothekenverwalter ist verpflichtet, Ihnen Personal zuzuweisen, um auf Ihre Anfragen zu reagieren und Sie mit verfügbaren Hilfe-Optionen zu unterstützen; außerdem muss er Sie schriftlich benachrichtigen.
- 📅 **121 Tage nach Fälligkeit**  
Ihr Darlehen kann zum Zwangsverkauf an Anwälte übergeben werden, es sei denn, Sie haben einen aktiven Antrag auf Verlustbegrenzung.

# Ein Wohnberater kann helfen!

Ein HUD-genehmigter Wohnberater ist ein geschulter Profi, der Sie zu Ihren Optionen zur Vermeidung eines Zwangsverkaufs beraten kann. Das [U.S. Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](#) Netzwerk von Wohnberatungsagenturen im ganzen Land. Wohnberatung ist in vielen Sprachen verfügbar. Unter der HOPE-Hotline unterstützen Sie Wohnberater telefonisch täglich rund um die Uhr unter der Nummer **(888) 995-HOPE (4673)**.

Ihr Wohnberater:	So finden Sie einen Wohnberater:
<p> Hilft Ihnen, Ihre aktuelle Situation zu verstehen; erklärt Ihnen Ihre Optionen zur Hypothekenhilfe und prüft, welche Unterlagen Sie Ihrem Hypothekenverwalter vorlegen müssen.</p> <p>Kann sich an Ihren Hypothekenverwalter wenden und Ihren Antrag in Ihrem Namen einreichen.</p> <p> Hilft Ihnen dabei, ein Budget zu planen, damit Sie Ihre monatliche Hypothekenrate und sonstige Aufwendungen zahlen können.</p> <p> Gibt Auskunft über lokale Ressourcen, die für Sie hilfreich sein könnten.</p>	<p> <a href="http://www.hud.gov/findacounselor">www.hud.gov/findacounselor</a> oder <a href="http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/">http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/</a></p> <p> Die HOPE-Hotline erreichen Sie unter <b>(888) 995-HOPE (4673)</b></p> <p>Menschen mit Hör- oder Sprachbehinderungen können zur Unterstützung die folgende TTY-Nummer nutzen: 877-304-9709.</p> <p><b><i>Wenn Sie Probleme haben, Ihre Hypothek zu zahlen, kostet Sie die Inanspruchnahme eines HUD-genehmigten Wohnberaters nichts – Hilfe ist kostenlos!</i></b></p>

# Welche Optionen der Hypothekenhilfe kommen für Sie in Frage?

Es folgt eine Liste der Hypothekenhilfe-Optionen, die Ihnen Ihr Hypothekenverwalter anbieten könnte. Wenn Sie erstmalig einen Antrag auf Hypothekenhilfe stellen (dies nennt man auch Verlustbegrenzung), muss Ihr Hypothekenverwalter alle Ihnen zur Verfügung stehenden Optionen abwägen. Es ist wichtig, dass Sie mit Ihrem Hypothekenverwalter zusammenarbeiten, um die für Sie am besten geeignete Hypothekenhilfe-Option zu ermitteln. Wenn Sie Ihre Hypothek nach der ersten Antragstellung zahlen, können Sie in der Zukunft erneut einen Antrag stellen und Ihr Hypothekenverwalter muss Ihren neuen vollständigen Antrag vollumfänglich prüfen.

Die folgenden Programme sind allgemeine Arten von Hypothekenhilfe, die Eigenheimbesitzern oftmals zur Verfügung stehen. Sie sollten allerdings beachten, dass jeder Hypothekenverwalter und Investor den Kunden jeweils unterschiedliche Lösungen mit unterschiedlichen Anspruchsvoraussetzungen anbieten kann. Jede Situation und Lösung ist einzigartig; und was Ihr Hypothekenverwalter Ihnen anbieten kann, hängt von Ihrer Situation und den Anforderungen Ihres Darlehensinvestors ab. Weitere Informationen finden Sie in der Liste hilfreicher Begriffe auf Seite 9 dieses Dokuments.

Trifft das auf mich zu?		Wie funktioniert es?
Eine <b>Wiedereinsetzung</b> kommt für mich in Frage, wenn...	mich eine vorübergehende finanzielle Notlage an der Zahlung der monatlichen Hypothekenrate gehindert hat, ich aber jetzt das Geld habe, um den geschuldeten Betrag zu zahlen.	Kein formalisierter Plan  Sie zahlen den geschuldeten Betrag einfach zurück.
Ein <b>Stundungsplan</b> kommt für mich in Frage, wenn...	ich mich vorübergehend in finanzieller Not befinde, mein vorheriges Einkommensniveau aber in den nächsten Monaten wieder erreichen werde. Zum Beispiel bin ich Opfer einer Naturkatastrophe geworden und brauche etwas Zeit, mich um mein Haus und meine Familie zu kümmern.	Sie leisten während der vorübergehenden Schwierigkeiten eine geringere Zahlung.  Das Darlehen wird weiterhin verzinst und Rückstände werden am Ende der Stundungsplans fällig.

Trifft das auf mich zu?		Wie funktioniert es?
Ein <b>Rückzahlungsplan</b> kommt für mich in Frage, wenn...	ich ein paar Zahlungen versäumt habe, es mir aber leisten kann, in den kommenden Monaten mehr als meine übliche Rate zu zahlen, um die Fehlbeträge wieder auszugleichen.	Sie leisten eine Zeitlang eine erhöhte Zahlung, bis Ihre Hypothekenschuld wieder auf dem richtigen Stand ist.  Rückzahlungspläne laufen in der Regel zwischen 2 und 6 Monaten, können aber auch länger angelegt werden.
Eine <b>Änderung</b> kommt für mich in Frage, wenn...	ich mein Eigenheim behalten möchte, mir aber die Zahlung nicht mehr leisten kann, weil <ul style="list-style-type: none"> <li>• sich durch Tod meines Ehepartners oder Scheidung mein Familienstand geändert hat.</li> <li>• ich weniger Geld verdiene als früher.</li> <li>• meine Ausgaben gestiegen sind.</li> </ul>	Es wird versucht, Ihre monatliche Hypothekenrate auf einen erschwinglichen Betrag zu reduzieren und Ihr Darlehen anzupassen, indem die versäumten Zahlungen dem Darlehensbetrag hinzugefügt werden.  Änderungen erfordern eventuell einen drei- bis viermonatigen Probeplan, im Rahmen dessen Sie alle Zahlungen pünktlich leisten müssen, bevor das Darlehen geändert wird.
Ein <b>Leerverkauf</b> (Short Sale) kommt für mich in Frage, wenn...	ich mir meine monatliche Hypothekenrate nicht mehr leisten kann und mein Hypothekenbetrag den Wert meines Hauses übersteigt. Ich möchte mein Haus verkaufen und diesen Vorgang selbst verwalten.	Verfügbar, wenn Ihre Hypothek den Wert Ihres Hauses übersteigt.  Sie bestimmen in Zusammenarbeit mit Ihrem Hypothekenverwalter den Verkaufspreis.
Eine <b>Übergabe statt Vollstreckung</b> kommt für mich in Frage, wenn...	ich mir meine monatliche Hypothekenrate nicht mehr leisten kann. Ich möchte mein Haus verkaufen, aber lieber nicht im Verkaufsprozess involviert sein.	In Zusammenarbeit mit Ihrem Hypothekenverwalter geben Sie Ihr Eigentum an der Immobilie auf und werden im Gegenzug von Hypothekenschulden ganz oder teilweise freigestellt.

# Verstehen Sie Ihre Zahlen

## Berechnen Sie Ihr zusätzliches Einkommen

Damit Sie sich mit Ihrer monatlichen Hypothekenrate wohl fühlen können, müssen Sie wissen, wie viel Sie nach Leistung Ihrer monatlichen Hypothekenrate noch für sonstige Aufwendungen ausgeben müssen.

Monatliches Gesamteinkommen nach Steuern	\$
Vom Hypothekenverwalter vorgeschlagene monatliche Hypothekenrate	- \$
Monatliche Zahlung(en) für Pkw	- \$
Zahlung(en) für Studiendarlehen	- \$
Monatliche Kreditkartenzahlung(en)	- \$
Sonstige finanzielle Verpflichtungen	- \$
Mein monatlicher Restbetrag zur Deckung der Lebenshaltungskosten und aller anderen Schulden und Verpflichtungen	\$

*Hier müssen Sie Ihre Versorgungskosten, Lebensmittel, Kinderbetreuung oder Alimente, Krankenversicherung, Reparaturen und alles Weitere einberechnen. Sollte es nicht reichen, überlegen Sie, ob Sie ein günstigeres Haus kaufen oder Schulden abbezahlen sollten.*

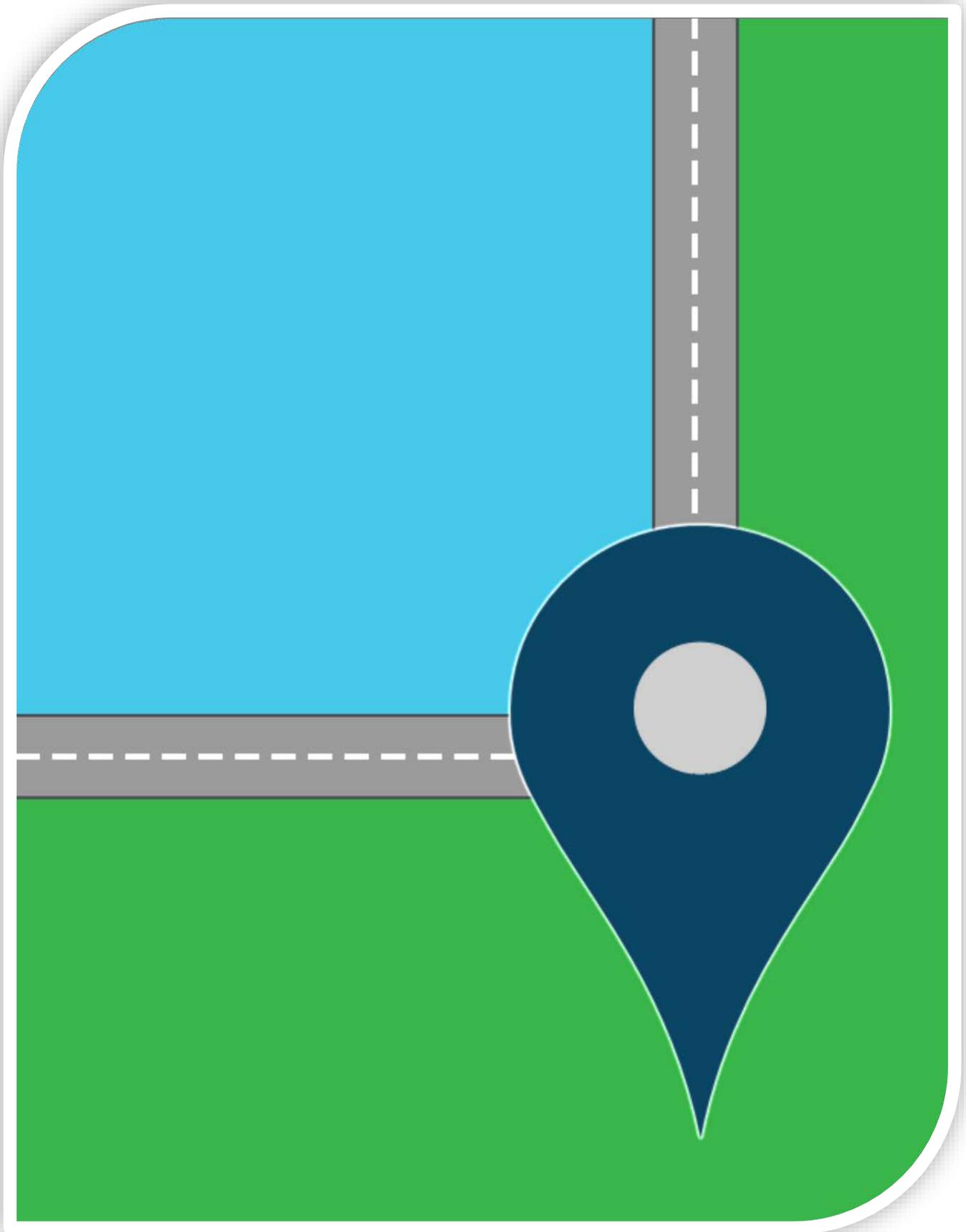


## Hilfreiche Begriffe

Überfällig	Eine Hypothek gilt als überfällig oder säumig, wenn eine geplante Zahlung nicht bis Ablauf der Frist erfolgt.
In Verzug	Eine Hypothek gilt als in Verzug, wenn Sie eine Zahlung versäumen und die Säumnis 30 Tage oder länger besteht.
Vorübergehender Härtefall	Bei einem vorübergehenden Härtefall ist absehbar, dass er enden wird und Sie in wenigen Monaten Ihr früheres Einkommensniveau wiedererlangen werden, wie z. B. bei vorübergehender Arbeitslosigkeit oder einer Naturkatastrophe.
Geplante Zahlungserhöhungen	Um Ihnen bestmöglich zu helfen, kann eine zeitweise niedrige Zinsrate angewendet werden. Später wird die Rate schrittweise erhöht, bis Sie wieder die normale Rate zahlen.
Stundung der Kapitalschuld	Um eine niedrigere monatliche Zahlung zu erzielen, wird ein Teil der Kapitalschuld gestundet und unverzinslich gemacht. Diesen Betrag müssen Sie am Ende des Darlehenszeitraums zurückzahlen.
Restbeträge	Ein Restbetrag ist ein Teil des Kapitalbetrags Ihres Darlehens, der nicht durch Ihre geplanten monatlichen Zahlungen abgezahlt wird. Dieser Betrag wird am Ende der Laufzeit fällig und kann verzinst sein oder auch nicht.
Verlängerung der Laufzeit	Eine Verlängerung der Laufzeit Ihres Darlehens um einige Monate kann die monatliche Zahlung reduzieren, da das gleiche Darlehenssaldo über einen längeren Zeitraum verteilt wird. Eine Änderung kann die Dauer Ihres Darlehens verlängern, jedoch in der Regel nicht länger als 40 Jahre.

## Informationen zu gerechtem Wohnen

Trifft das auf mich zu?	<p>Ich glaube, dass ich (oder jemand, der mit mir oder meinem Eigenheim in Verbindung steht) von meinem Kreditgeber oder Hypothekenverwalter aus den folgenden Gründen diskriminiert wurde: Rasse, Hautfarbe, Religion, Geschlecht, Familienstand, nationale Herkunft oder Behinderung unter dem Gesetz für gerechte Wohnraumvergabe (Fair Housing Act); oder Rasse, Hautfarbe, Religion, nationale Herkunft, Geschlecht, Familienstand oder Alter unter dem ECOA; oder weil ich Einkünfte aus einem öffentlichen Hilfsprogramm beziehe; oder weil ich guten Glaubens meine Rechte unter dem Verbraucherschutzgesetz (Consumer Credit Protection Act) ausgeübt habe. <b>Dann...</b></p> <p>können Sie eine <b>Beschwerde im Rahmen des Gesetzes für gerechte Wohnraumvergabe (Fair Housing Act) oder des Gesetzes über den gleichberechtigten Zugang zu Krediten (Equal Opportunity Credit Act, kurz ECOA)</b> einreichen.</p>
Wie funktioniert es?	<p>Sie können eine Beschwerde über ungerechte Wohnraumvergabe bei der HUD einreichen, und zwar unter: <a href="https://www.hud.gov/fairhousing">https://www.hud.gov/fairhousing</a> oder telefonisch unter <b>800-669-9777</b> oder <b>TTY-800-927-9275</b>. Weitere Informationen über die Einreichung einer Beschwerde unter dem ECOA finden Sie unter: <a href="https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3">https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3</a>.</p>



**cfpb**

Consumer Financial  
Protection Bureau



U.S. Department  
of Veterans Affairs



United States  
Department of  
Agriculture

**Rural Development**



German