

Ihre Immobilienfinanzierung bei der HypoVereinsbank

Sie planen den Kauf oder Bau einer Immobilie? Sie möchten modernisieren oder umbauen? Gerne begleiten wir Sie bei Ihrem Vorhaben.

Eine Immobilienfinanzierung erfordert Weitblick. Deshalb beraten Sie ausschließlich erfahrene Spezialisten für Immobilienfinanzierung, die Ihre persönliche Situation und Ihre finanziellen Möglichkeiten kennenlernen möchten. So erhalten Sie eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung, die genau zu Ihren Wünschen und Zielen passt. Unsere Spezialisten haben dabei nicht nur die aktuell günstigen Zinsen im Blick, sondern auch bereits die Anschlussfinanzierung.

Damit Ihre Finanzierung von heute auch noch morgen passt.

Für Ihr persönliches Gespräch mit dem HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten sollten Sie sich besonders zu folgenden Fragestellungen Gedanken machen.

Finanzierungsplan

- Wie hoch ist Ihr Finanzierungsbedarf?
- Wie viel Eigenmittel können Sie in die Finanzierung einbringen?
- Welches Budget für die Darlehensrückzahlung steht Ihnen monatlich zu Verfügung?

Zinssicherheit

- Wie wichtig ist Ihnen Zinssicherheit?
- Über welchen Zeitraum wünschen Sie diese?

Flexibilität

- In welchen Zeitraum wollen Sie Ihr Darlehen zurückzahlen?
- Wie viel Flexibilität (Sondertilgungsmöglichkeiten) benötigen Sie bei der Rückzahlung?

Ein erster Überblick über unser breites Spektrum an Finanzierungsvarianten

	Zinsbindung	Tilgung
Annuitätendarlehen	1 – 30 Jahre oder mit variablem Zinssatz	monatlich oder vierteljährlich
Darlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Bausparvertrag	1 – 20 Jahre oder mit variablem Zinssatz	durch Ansparung in einen Bausparvertrag
Darlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Lebens- / Rentenversicherung	1 – 20 Jahre oder mit variablem Zinssatz	durch Ansparung in eine Lebens- / Rentenversicherung
KfW-Darlehen	je nach Programmvariante derzeit 1 – 20 Jahre	je nach Programmvariante monatlich oder vierteljährlich
Endfällige Darlehen	1 – 20 Jahre oder mit variablem Zinssatz	in einer Summe am Ende der Laufzeit
EURIBOR-Darlehen	an Referenzzinssatz gebundener Zins	viertel- oder halbjährlich oder in einer Summe am Ende der Laufzeit
Zwischenfinanzierungen	variabler Zinssatz	monatlich oder in einer Summe am Ende der Laufzeit
Vorausdarlehen unseres Kooperationspartners Wüstenrot	1 – 15 Jahre	monatlich

Wenn Ihnen unser Darlehensangebot oder die Finanzierungs-gestaltung nicht zusagen, müssen Sie sich dennoch nicht auf eine zeitraubende Finanzierungssuche machen. Unser Kooperations-partner PlanetHome berät Sie auf Wunsch gern zu den Angeboten von mehr als 500 Finanzierungspartnern (Kreditinstitute und Versicherungen).

Ausführliche Informationen zu den Produktvarianten der Hypo-Vereinsbank und den optionalen Darlehensbestandteilen sind auf den Folgeseiten umfassend zusammengestellt.

Ihre Immobilienfinanzierung bei der HypoVereinsbank

Immobilienfinanzierung transparent gemacht:
Allgemeine Informationen
zu Immobilier-Verbraucherdarlehen.

Inhalt

Vorwort	4
Allgemeine Informationen zu Immobilier-Verbraucherdarlehen	5
Was ist ein Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag?	5
Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?	6
Welche Sicherheiten geben Sie uns?	7
So kommen Sie an Ihr Geld!	7
Repräsentatives Beispiel für ein Darlehensangebot	8
Welche Fachbegriffe sollten Sie zum Verständnis des Beispiels kennen?	8
Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?	9
Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?	10
Rückzahlungsvarianten	10
Anschlussfinanzierung	10
Ergänzende Finanzierungsvarianten	11
Welche weiteren Risiken sind mit einer Immobilienfinanzierung verbunden?	12
Was Sie noch wissen sollten	12
Glossar	14
Stichwortverzeichnis	17

Vorwort

Diese allgemeinen Informationen zum Immobilien-Verbraucherdarlehen dienen Ihnen als Verbraucher und eventuell künftigem Darlehensnehmer zur ersten Orientierung.

Kreditwürdigkeitsprüfung

Die Durchführung einer Kreditwürdigkeitsprüfung ist eine zwingende Voraussetzung für den Abschluss des Darlehensvertrages. Ihre Mitwirkung ist deshalb erforderlich, da wir diese nur auf Basis zutreffender und vollständiger Angaben und Unterlagen durchführen können.

Vorvertragliche Informationen

Bevor Sie bei uns einen Darlehensvertrag abschließen, erhalten Sie rechtzeitig weitere vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes, sogenanntes Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt).

Vergütungsleistung

Für die Beratungsleistungen verlangen wir keine Vergütung und es entstehen Ihnen keine Kosten.

Für eine umfangreiche Beratung stehen unsere Immobilienfinanzierungs-Experten jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie auf dem Weg zur eigenen Immobilie begleiten zu dürfen.

Allgemeine Informationen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen

Möchten Sie ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann werden diese allgemeinen Informationen Sie interessieren. Mit diesen wollen wir Sie darüber informieren, was ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ist und wie er funktioniert. Sie erfahren,

- welche Voraussetzungen Sie als unser Vertragspartner in einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag erfüllen sollten,
- welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ergeben,
- welche Zinsvarianten es gibt,
- welche Kosten Ihnen entstehen und vieles mehr.

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags die richtige Wahl zu treffen. Denn schließlich ist die Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags z. B. für den Erwerb bzw. Neubau einer Immobilie für die meisten Menschen eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben. Eine Finanzierung muss gut durchdacht sein, da sie in der Regel mit hohen, langfristigen Verpflichtungen verbunden ist. Eine individuelle Information und Beratung durch erfahrene Fachleute ist hierbei sehr zu empfehlen.

Lassen Sie sich Zeit bei der Lektüre dieser Informationen und fragen Sie uns, wenn Sie weitere Details wissen möchten oder irgendetwas nicht verstehen. Wir beantworten Ihnen Ihre Fragen gerne.

Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?

Unter einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag werden entgeltliche Verbraucherdarlehensverträge verstanden, die entweder durch ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) oder eine Reallast besichert werden oder die ein Verbraucher aufnimmt, um das Eigentum an einem Grundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus zu erwerben oder zu erhalten.

Auch der Erwerb eines Fertighauses von einem Fertighaushersteller oder der Bau eines Hauses, den Sie mit dem Darlehen finanzieren wollen, gehören dazu. Wenn Sie das Darlehen aufnehmen wollen, um von einem anderen Miteigentümer seinen Anteil an einem gemeinsamen Grundstück oder Haus abzukaufen, oder ein Immobilien-Verbraucherdarlehen eines anderen Kreditinstituts durch uns ablösen lassen möchten, dann wird dieser Darlehensvertrag ebenfalls als Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag angesehen.

Als Faustregel können Sie sich daher Folgendes merken:

- Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab und vereinbaren Sie mit der Bank, dass zur Besicherung dieses Darlehens ein bestehendes oder noch zu bestellendes Grundpfandrecht herangezogen wird, handelt es sich immer um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.
- Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab, der nicht mit einem Grundpfandrecht besichert wird, kommt es darauf an, wofür Sie das Darlehen verwenden wollen: Wollen Sie eine Immobilie kaufen oder sich das Eigentum daran erhalten, dann handelt es sich um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Wollen Sie dagegen Ihr Haus oder Ihre Wohnung nur sanieren, renovieren oder modernisieren – ohne ein Grundpfandrecht zu bestellen – dann handelt es sich um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag und nicht um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.

Ergänzend ist noch Folgendes anzumerken:

Bestellung eines Grundpfandrechts

Bei dieser Belastung einer Immobilie mit einem Grundpfandrecht kommt es nicht darauf an, wer die Sicherheit bestellt. Das können Sie als Eigentümer oder Miteigentümer sein oder eine dritte Person, die Ihnen bei der Finanzierung mit der Stellung eines Grundpfandrechts behilflich ist und somit ein Grundstück belastet, das nicht in Ihrem Eigentum steht. Es kommt auch nicht auf die Art des Grundstücks an. Das Gesetz unterwirft jede Besicherung durch eine Immobilie seinem Anwendungsbereich; bei den inländischen Immobilien kann es sich also um Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser und auch um gewerblich genutzte Immobilien handeln.

Erwerb bzw. Erhalt des Eigentums an einem Grundstück

Unter dem Erhalt des Eigentums an einem Grundstück ist in diesem Zusammenhang nicht der Substanzerhalt zu verstehen, sondern nur der Erhalt des Eigentums. Daher sind Finanzierungen, die Sie als Verbraucher mit dem Ziel aufnehmen, eine Immobilie zu Ihrem Miteigentum oder zu Ihrem Alleineigentum zu erwerben, als Immobilier-Verbraucherdarlehen anzusehen. Darunter fallen auch Kreditaufnahmen, um Fremdbankdarlehen abzulösen oder eine Zwangsversteigerung abzuwenden oder einem Miteigentümer den Anteil an der gemeinsamen Immobilie abzukaufen (z. B. in Folge einer Scheidung oder bei einer Erbauseinandersetzung).

Möchten Sie ein Verbraucherdarlehen aufnehmen, dieses aber nicht mit einem Grundpfandrecht besichern, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Um Ihnen mit den richtigen Informationen zur Verfügung stehen zu können, brauchen wir Ihre Auskunft, zu welchem Zweck Sie das Darlehen verwenden möchten. Nur mit Ihrer Unterstützung können wir sicherstellen, dass wir Ihnen die richtigen Unterlagen geben und Ihnen die Rechte einräumen, die Ihnen nach dem Gesetz zustehen. Wir bitten Sie daher, uns über die Verwendung des Darlehens offen und vertrauensvoll zu informieren.

In der Regel werden grundpfandrechtlich besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge dazu verwendet, eine Immobilie zu erwerben, ein Grundstück zu bebauen oder ein Haus zu sanieren, umzubauen oder zu renovieren. Es besteht aber auch die Möglichkeit, mit einem solchen Darlehen einen anderen Zweck zu verfolgen; so ist es denkbar, mit dem Darlehen eine größere Anschaffung (z. B. Kücheneinrichtung oder Hauseinrichtung) oder den Erwerb eines Gesellschaftsanteils zu finanzieren. Aber auch hier gilt, mit der Bank offen und vertrauensvoll zu sprechen und uns über Ihr Vorhaben zu informieren.

Wir vergeben grundpfandrechtlich besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in der Regel mit Vertragslaufzeiten zwischen einem Jahr und maximal 35 Jahren. Die Laufzeiten von nicht grundpfandrechtlich besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehen sind regelmäßig kürzer oder haben keine feste Laufzeit.

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Bevor Sie mit uns einen Vertrag über ein Immobilier-Verbraucherdarlehen abschließen, sind bei Ihnen wie bei uns Entscheidungen zu treffen. Wir sind gerne bereit, Sie umfassend zu informieren und Sie auf Ihren Wunsch hin auch zu beraten und Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

Sie sollten berücksichtigen:

Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist ein wesentliches Entscheidungskriterium für eine Darlehensaufnahme, d. h. Sie sollten überlegen, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig, also über die gesamte Vertragslaufzeit, tragen können.

Wir prüfen und bewerten

Ihre Kreditwürdigkeit. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:

- Ihr Einkommen und Ihre bestehenden und ggf. zu erwartenden Verpflichtungen sowie ggf. vorhandenes Vermögen;
- Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken;
- Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität, dem Zweck der Darlehensaufnahme und Ihren persönlichen Verhältnissen, soweit sie Relevanz für unsere Kreditentscheidung haben können;
- Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung Ihres Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags anbieten.

Eine detaillierte Liste über alle Informationen, Auskünfte und Unterlagen, die wir benötigen, um Ihre Kreditwürdigkeit prüfen und die Bewertung der Immobilie vornehmen zu können, erhalten Sie von uns, sobald Sie Interesse an einer Kreditaufnahme bei uns zeigen.

Zinskondition und maximale Kredithöhe werden wesentlich durch Ihre Kreditwürdigkeit bestimmt. Nach abgeschlossener Kreditwürdigkeitsprüfung entscheiden wir zügig über Ihren Darlehensantrag. Bitte beachten Sie aber, dass wir zum Abschluss eines Darlehensvertrags nicht verpflichtet sind und Ihren Darlehensantrag ablehnen müssen, wenn wir Ihre Kreditwürdigkeit nicht als hinreichend einschätzen. Sollten wir aufgrund einer negativen Datenbankauskunft Ihren Kreditwunsch ablehnen müssen, werden wir Sie über diesen Umstand informieren.

Wird das Immobilien-Verbraucherdarlehen durch ein Grundpfandrecht besichert, nehmen wir im Rahmen der Kreditentscheidung eine **Bewertung** der Immobilie vor, die mit dem Grundpfandrecht belastet werden soll. Für die Bewertung der Immobilie sind wir verantwortlich; mit der Durchführung der Bewertung und/oder Besichtigung der Immobilie betrauen wir entweder eigene Gutachter und entsprechend qualifizierte Mitarbeiter oder beauftragen hierfür externe qualifizierte Dienstleister, die für uns die Besichtigung oder Begutachtung der Immobilien durchführen. Wir bitten Sie daher bereits jetzt, diesem Personenkreis bei Bedarf den Zugang zu Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Nur so können wir unserer Pflicht zur Bewertung der Immobilie nachkommen. Für die Bewertung entstehen Ihnen in der Regel keine Kosten oder nur dann, wenn wir mit Ihnen die Kostenübernahme ausdrücklich vereinbaren.

Nicht vergessen, der Energieausweis

Für die zu erwerbende Immobilie ist ein Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) oder ein vergleichbares, geeignetes Gutachten gemäß den gesetzlichen Anforderungen zum Nachweis der Energieeffizienz einzureichen.

Welche Sicherheiten geben Sie uns?

Das Wichtigste: die Grundschuld

Als Sicherheit für Ihr Immobilien-Verbraucherdarlehen erhalten wir in der Regel von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird entweder vor einem deutschen Notar neu bestellt oder es kann eine bestehende Grundschuld an uns abgetreten werden. Zur Absicherung eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags können Immobilien im Inland unterschiedlichster Art beliehen werden.

Das Schuldanerkenntnis

Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen nicht nur mit der Immobilie, sondern auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, mit dem er sich – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Andere Sicherheiten

Im Einzelfall kann die Vergabe eines grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehens davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Höchstbetragsbürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen oder neu abzuschließenden Risikolebens- oder Kapitallebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

Unverzichtbar bei einer Immobilienfinanzierung: die Gebäudeversicherung

Voraussetzung für die Auszahlung eines grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags, mit dem eine Immobilie finanziert wird, ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall muss die Versicherung die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft. Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein, freiwillig andere Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Risiko-Lebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, eine Restschuldversicherung, eine Berufsunfähigkeitsversicherung etc.

Die Bank kann Ihnen diese Zusatzverträge auf Wunsch ebenfalls anbieten; Sie müssen sie aber nicht über uns bei einem unserer Kooperationspartner abschließen, sondern können Sie bei jedem anderen Versicherungsunternehmen Ihrer Wahl erwerben.

So kommen Sie an Ihr Geld!

Wenn wir uns einig sind und die Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit zu einem positiven Ergebnis geführt hat, schließen wir miteinander einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, d. h. er nennt neben der **Grundschuld** insbesondere die anderen vereinbarten **Sicherheiten**, Versicherungsnachweise oder weitere Voraussetzungen, von denen die Auszahlung abhängig gemacht werden kann.

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind und keine weiteren Umstände eingetreten sind, die uns an einer Auszahlung hindern, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuzahlen. Unserer Pflicht zur Auszahlung steht Ihre Pflicht zur Abnahme des Darlehens gegenüber.

Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden (sog. Bestandsgebäuden) in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in bis zu sieben Raten nach Vereinbarung ausbezahlt.

Repräsentatives Beispiel für ein Darlehensangebot

Nachstehend geben wir Ihnen ein repräsentatives Beispiel für ein erstrangig grundpfandrechtlich besichertes Immobilien-Verbraucherdarlehen (mit monatlicher Tilgung) und einem Finanzierungsbedarf von 50% des Kaufpreises. Zusätzlich fallen noch Kosten in Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschulden an, wie Notarkosten, Kosten der Sicherheitenbestellung sowie Kosten für die Gebäudeversicherung.

Nettokreditbetrag	300.000,00 EUR
Fester Sollzinssatz	4,20% p.a.
Sollzinsbindungszeitraum	20 Jahre
Vertragslaufzeit	30 Jahre
Monatliche Rate	1.469,10 EUR
Kosten für das Grundbuchamt (Grundschuldeintragung)	635,00 EUR
Effektiver Jahreszins	4,30% p.a.
Gesamtkosten	228.317,55 EUR
Gesamtbetrag	528.317,55 EUR

Welche Fachbegriffe sollten Sie zum Verständnis des Beispiels kennen?

Nettodarlehensbetrag

Der Nettodarlehensbetrag (auszahlender Darlehensbetrag) ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben und den Ihnen die Bank auf Ihre Anweisung hin auszahlen wird (Auszahlungsbetrag).

Fester Sollzinssatz und Sollzinsbindungszeitraum

Der feste Sollzinssatz ist der für einen bestimmten Zeitraum, zwischen einem Jahr und bis zu 30 Jahren (Sollzinsbindungszeitraum), fest vereinbarte Zinssatz (auch gebundener Sollzinssatz genannt), nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Vor Beginn des ersten Sollzinsbindungszeitraums können Sie zwischen verschiedenen Sollzinssätzen wählen.

Vertragslaufzeit

Durch eine Änderung der Konditionen (z.B. im Rahmen einer Änderung des Sollzinssatzes nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums) kann sich die Vertragslaufzeit verlängern oder verkürzen.

Monatliche Rate

Setzt sich zusammen aus dem zu zahlenden Tilgungsanteil und den Zinsen.

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Er hat zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote vergleichbar zu machen. Seine Berechnung richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere die von Ihnen zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten (z.B. Kosten für das Grundbuchamt) inklusive etwaiger Vermittlungskosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu entrichten haben und die dem Kreditgeber bekannt sind.

Kosten für das Grundbuchamt

Das Grundbuchamt verlangt für die Eintragung der Grundschulden eine Gebühr. Diese richtet sich nach dem „Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gericht und Notare“. Die konkrete Höhe ist abhängig von der Höhe des einzutragenden Grundpfandrechts. Im Beispiel wird von einem Grundpfandrecht über 120.000 EUR ausgegangen. Diese Kosten sind im effektiven Jahreszins berücksichtigt. Je nach Fallkonstellation können daneben beim Grundbuchamt weitere Kosten anfallen. Außerdem fallen für die Bestellung der Grundschuld Notarkosten an, diese werden bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht berücksichtigt.

Gesamtkosten und Gesamtbetrag

Der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus dem Nettodarlehensbetrag und den Gesamtkosten, die sich aus den Sollzinsen und den der Bank bekannten sonstigen Kosten ergeben.

Weitere Fachbegriffe mit Erläuterungen finden Sie in dem Glossar am Ende dieser Broschüre (vgl. Seite 14 ff.).

Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?

Gerne informieren wir Sie über die verschiedenen Zinsarten. Gebräuchlich sind folgende Zinsvereinbarungen:

Sollzinssatz (auch fester Zinssatz genannt)

Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei einer Anfangstilgung von 1 % – je nach Zinsniveau – deutlich über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. D.h. die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Wir nennen diesen Zeitraum Sollzinsbindungszeitraum. Am Ende eines Sollzinsbindungszeitraums vereinbaren wir mit Ihnen die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionenanpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.

Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen haben und sich aktuelle Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einem Forward-Darlehen den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

Veränderlicher Sollzinssatz

Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinssatzes lieber einen veränderlichen Sollzins haben möchten, treffen wir eine Vereinbarung, wonach wir den Sollzinssatz entsprechend der jeweiligen Entwicklung eines Referenzzinssatzes nach oben oder unten anpassen. In diesem Fall tragen Sie das Zinsänderungsrisiko – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt. Sie bleiben flexibel: Sie können das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen oder mit Zustimmung der Bank auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen.

Referenzgebundener Sollzinssatz

Bei einem veränderlichen Sollzinssatz, der sich an einem Referenzzinssatz orientiert (z.B. EURIBOR), sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an die Veränderung dieses Referenzzinssatzes gekoppelt, d.h. der Sollzins wird regelmäßig (z.B. monatlich) anhand der Entwicklung des Referenzzinssatzes überprüft und bei entsprechender Veränderung angepasst. Dabei führt in der Regel nicht jede Veränderung des Referenzzinssatzes zu einer Veränderung des Sollzinssatzes, sondern nur dann, wenn die Veränderung eine bestimmte Schwelle überschreitet, z.B. mehr als 0,25 %. Die Höhe der Schwelle können Sie dem jeweiligen Vertragsangebot und dem Darlehensvertrag entnehmen.

Bei der Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) handelt es sich um einen durchschnittlichen Satz, zu dem sich Banken, die im Gebiet der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion ansässig sind, untereinander Anleihen in Euro gewähren. Es gibt EURIBOR-Zinssätze für verschiedene Zeiträume, nähere Informationen können Sie der Seite www.EURIBOR-Rates.eu entnehmen.

Referenzzins

Beim o.g. variablen (veränderlichen) Sollzinssatz sowie beim referenzzinsgebundenen Sollzinssatz wird ein Referenzzins verwendet. Als Maßstab wird für Zinsänderungen bei variablen Zinsen oder auch für die Festlegung des Vertragszinses bei referenzzinsbasierten Sollzinsen der EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) als Referenzzins zugrunde gelegt. Beim EURIBOR handelt es sich um den Zinssatz, zu dem ausgewählte Banken, die im Gebiet der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion ansässig sind, bereit sind sich untereinander Gelder in Euro zur Verfügung zu stellen. Gebräuchlich sind der sogenannte Ein-Monats-, Drei-Monats- und der Sechs-Monats-EURIBOR.

Administrator des EURIBOR ist das European Money Markets Institute, kurz „EMMI“, genannt. Das EMMI übt somit die Kontrolle über die Bereitstellung des Euribor aus und verwaltet insbesondere die Mechanismen für dessen Bestimmung, erhebt die Eingabedaten und wertet diese aus und bestimmt daraus die vorgenannten EURIBOR-Zinssätze. Diese Zinssätze werden täglich von EMMI, im Internet und in zahlreichen anderen Medien veröffentlicht.

Aus diesen Zinssätzen ermittelt die deutsche Bundesbank dann zusätzlich Monatsdurchschnittssätze. Für Zinsanpassungen insbesondere bei variablen Zinsen, wird der von der Bundesbank monatlich ermittelte sogenannte „Monatsdurchschnittssatz“ für EURIBOR Dreimonatsgeld „zugrunde gelegt“. Die Entwicklung dieser Referenzzinssätze lässt sich regelmäßig auch über die Medien oder über die Internetseiten der Deutschen Bundesbank verfolgen.

Ändern sich bei einem Referenzzins die Berechnungsgrundlagen oder kann dieser vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr ermittelt werden, werden wir einen anderen geeigneten Referenzzinssatz zugrunde legen – natürlich unter Berücksichtigung aller vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen. Selbstverständlich wird Ihnen dieser Referenzzinssatz dann mitgeteilt. Sollte eine Vertragsanpassung nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar sein, so ist jede Vertragspartei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Der Vertrag wird in angemessener Frist abgewickelt.

Cap / Floor

Mit einer Cap-Klausel vereinbaren Sie mit uns eine Sollzinsobergrenze. Damit können Sie das Risiko ausschließen, dass der Sollzinssatz Ihres Darlehens über die vorher festgelegte Obergrenze steigt. Für diese Vereinbarung ist vorab eine einmalige Prämie an uns zu zahlen. Zusätzlich dazu ist die Vereinbarung einer Zinsuntergrenze möglich (sog. Floor).

Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit Ihrem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag können neben den sog. Gesamtkosten (siehe Definition auf Seite 8) weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

An uns zu zahlende Kosten

Dazu gehören insbesondere Bereitstellungsinsen sowie evtl. Bankbürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist – soweit bekannt – in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) sowie in Ihrem Darlehensvertrag mit uns aufgeführt.

An Dritte zu zahlende Kosten und Steuern

Dazu zählen die Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für andere Verträge, die Sie im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben (z.B. Lebensversicherungen oder Bausparverträge). Auf diese Kostenarten wird in den vorvertraglichen Informationen sowie im Darlehensvertrag hingewiesen. Die Höhe dieser Kosten ist – soweit bekannt – in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) mit uns aufgeführt.

Rückzahlungsvarianten

Sie können mit uns verschiedene Möglichkeiten vereinbaren, das Darlehen an uns zurückzuzahlen.

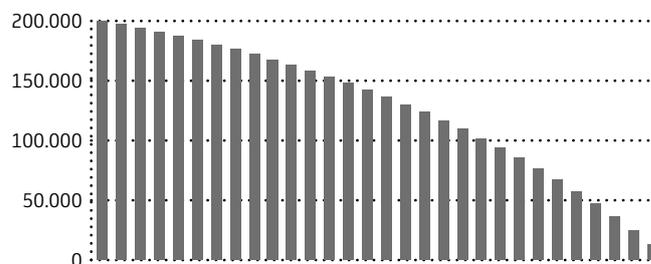
Annuitätendarlehen

Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine anfängliche Tilgung von jährlich 1 bis 5 % vom **Darlehensbetrag** zuzüglich Zinsen vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses **Annuitätendarlehens** können Sie höhere Tilgungssätze wählen oder Sondertilgungsrechte vereinbaren. Sie zahlen für die gesamte Dauer des **Sollzinsbindungszeitraums** eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten (möglich ist je nach Vereinbarung auch eine vierteljährliche Rate). Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen abgedeckt (**Zinsanteil**) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (**Tilgungsanteil**). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

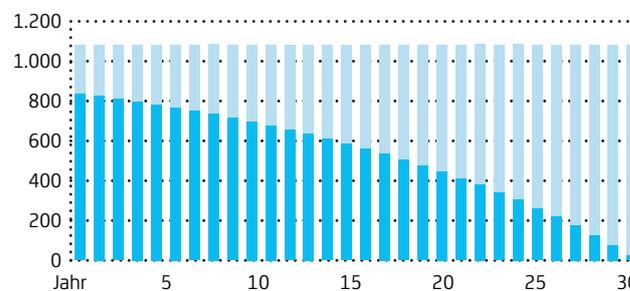
Annuitätendarlehen

Gesamte Laufzeit: Gebundener Sollzinssatz 5 % p.a., anfängliche Tilgung: 1,5 %; 360 Raten in Höhe von 1.038,33 EUR

Restschuld in EUR



Gleichbleibende monatliche Leistung (1.083,33 EUR)



● Tilgung; ● Zinsen;

Anschlussfinanzierung

Je nach vereinbarter Laufzeit der Zinsbindung steht nach einigen Jahren die Anpassung des Darlehenszinssatzes an. Frühzeitig vor Ablauf des Termins unterbreitet die finanzierende Bank in der Regel ein Angebot mit dem neuen Darlehenszinssatz. In Ausnahmefällen kann es sein, dass die Bank mitteilt, dass sie kein neues Angebot unterbreitet; der Darlehensnehmer muss sich dann frühzeitig um eine anderweitige Anschlussfinanzierung kümmern.

Bei der Konditionenanpassung handelt es sich also um eine vertragliche „Anpassung vor allem des Darlehenszinssatzes“ für ein bestehendes Darlehen. Die weiteren Parameter des Darlehens wie z.B. Tilgungssatz oder Besicherung bleiben im Normalfall gleich. Somit ändert sich der Zinsanteil der zu zahlenden Rate. Liegt der neu vereinbarte Darlehenszinssatz über dem ursprünglich vereinbarten, steigt Ihre monatliche Belastung. Verringert er sich, reduziert sich Ihre monatliche Belastung entsprechend.

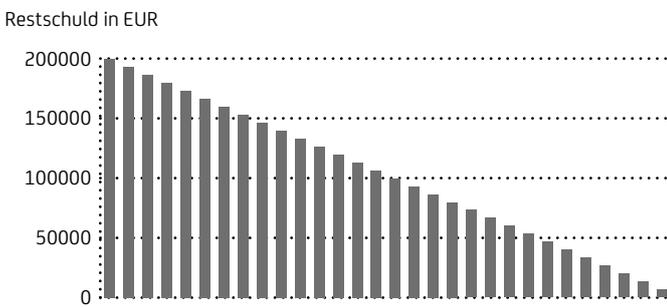
Auf Wunsch kann zum Zeitpunkt der Konditionenanpassung auch der Tilgungsanteil angepasst werden. In diesem Fall muss darauf geachtet werden, dass die Anpassung nicht zu einer Verlängerung der voraussichtlichen Darlehensgesamtlaufzeit führt und das Darlehen innerhalb der ursprünglich vereinbarten Vertragslaufzeit zurückgeführt werden kann. Um dies mathematisch sicherzustellen, wird der Tilgungssatz auf den ursprünglichen Darlehensnominalbetrag berechnet. Aufgrund der annuitätischen Zahlungsweise ist der prozentuale Tilgungsanteil in der neu vereinbarten Rate jedoch deutlich höher.

Ratentilgungsdarlehen

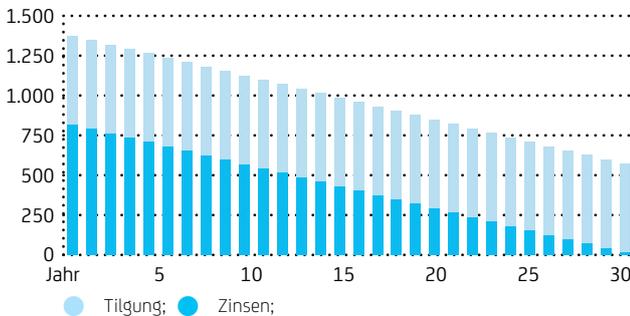
Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Gesamtrate bei dieser Form der Tilgung während des Sollzinsbindungszeitraums nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern über die gesamte Vertragslaufzeit gleichbleibt und der Zinsanteil sinkt. Die laufenden Zahlungen erfolgen üblicherweise monatlich (möglich ist je nach Vereinbarung auch eine vierteljährliche Rate). Zur schnelleren Rückzahlung können Sie höhere Tilgungssätze wählen oder Sondertilgungsrechte vereinbaren.

Ratentilgungsdarlehen

Gesamte Laufzeit: Gebundener Sollzinssatz 5% p.a., 3,33% Tilgung, 555,56 EUR monatliche Tilgung, insgesamt 360 Gesamtraten (Tilgungs- und Zinsrate)



Monatliche Leistung – zu Beginn: 1.388,89 EUR; am Ende: 556,27 EUR



Endfälliges Darlehen Tilgungsaussetzung insbesondere gegen Lebensversicherung / Bausparvertrag

Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche z. B. aus einer Kapitallebensversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an uns nur die vereinbarten Zinsen (üblicherweise monatlich ggf. vierteljährlich) und daneben an den Lebensversicherer / die Bausparkasse die vereinbarten Prämien / Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung bzw. dem Bausparvertrag, getilgt („Tilgungsaussetzung“).

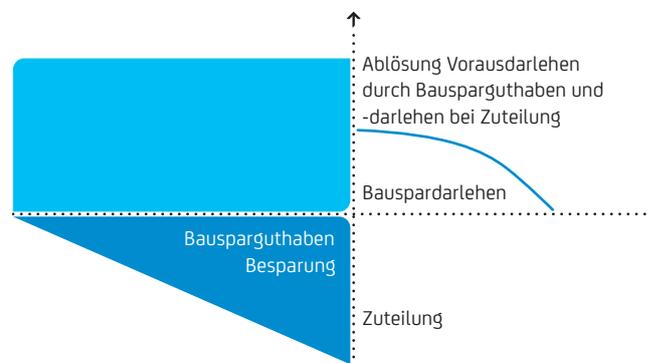
Hinweis: Die Bank kann keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung bzw. Bausparsumme möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus anderen Mitteln erfolgen muss.

Ergänzende Finanzierungsvarianten

Wohndarlehen der Wüstenrot Bausparkasse AG

Wir bieten Ihnen zusammen mit unserem Kooperationspartner, der Wüstenrot Bausparkasse AG, Vorausdarlehen mit Hinterlegung eines Bausparvertrages an. Nach erfolgreicher Bonitäts- und Beleihungsprüfung durch die Bausparkasse stellt diese Ihnen den benötigten Nettodarlehensbetrag zur Verfügung. Parallel besparen Sie einen Wüstenrot-Bausparvertrag als Tilgungersatz bis zu dessen Zuteilung. Nach Zuteilung des Bausparvertrages löst dieser das Vorausdarlehen ab, wobei die Differenz aus Vorausdarlehen und zwischenzeitlich angespartem Guthaben als Wohndarlehen mit gleichbleibenden Zins- und Tilgungsraten finanziert wird. Hierbei gibt es Varianten mit über den gesamten Finanzierungszeitraum planbaren, gleichbleibenden monatlichen Raten. Darüber hinaus gibt es auch Varianten mit flexibler Besparung, welche Einfluss auf die Zuteilung des Bausparvertrages hat. Wüstenrot-Wohndarlehen gibt es unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne Grundschuldeintragung.

Wie funktioniert ein Vorausdarlehen?



Zwischenfinanzierung

Die Vorfinanzierung von Eigen- oder Fremdmitteln stellen wir über einen Immobilier-Verbraucher-Kontokorrentkredit dar. Der Zinssatz dieser Finanzierungsvariante ist variabel und den Veränderungen des Kapitalmarktes unterworfen. Die Sollzinsen zahlen Sie vierteljährlich nachträglich aus der tatsächlichen Inanspruchnahme der Kreditlinie.

Endfällige Finanzierung

In Ausnahmefällen ist es möglich ein Darlehen mit endfälliger Tilgung abzuschließen. Sie zahlen dann während der Vertragslaufzeit an die Bank nur die Sollzinsen. Das Darlehen bleibt tilgungsfrei. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt am Ende der Laufzeit. Somit besteht hier ein erhöhtes Risiko bei Laufzeitende, weil Sie den gesamten Darlehensbetrag in einer Summe zurückzahlen müssen.

Ratentilgungsdarlehen mit EURIBOR- Konditionen

Unter bestimmten Voraussetzungen kann diese Finanzierungsvariante für Sie interessant sein. Beim Ratentilgungsdarlehen mit EURIBOR-Konditionen handelt es sich um ein Darlehen mit einem gebundenen Sollzinssatz, der sich in Abhängigkeit von dem Referenzzinssatz (z.B. 3-Monats-EURIBOR-Satz) ändert. So profitieren Sie von einem sinkenden Zinsniveau, gehen aber auch das Risiko steigender Zinsen ein. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in der Regel in gleichbleibenden Tilgungsbeträgen.

Um das Zinsänderungsrisiko dieser Finanzierungsvariante zu begrenzen, kann ein separates Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen werden.

Welche weiteren Risiken sind mit einer Immobilienfinanzierung verbunden?

Werthaltigkeit der Immobilie

Die Werthaltigkeit einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Im Wesentlichen sind dies Lage, das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage und der Objektzustand. Während die ersten beiden Faktoren nicht in Ihrer Hand liegen, ist die Instandhaltung und Modernisierung Ihre Aufgabe. Bei Eigentumswohnungen wird i. d. R. eine Rücklagenbildung durch Beschluss der Eigentümerversammlung gebildet. Diese deckt jedoch häufig nur die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ab. Für alle anderen Fälle bietet sich eine private Vorsorge an. Diese können Sie natürlich auch z.B. durch den Abschluss eines separaten Bausparvertrages (siehe Bausparunterlagen) vorhalten.

Kostenrisiko bei Neubauvorhaben / Modernisierungen

Der Neubau einer Immobilie oder eine umfassende Modernisierung ist ein Projekt mit vielen Details. Schnell können hier Kosten übersehen werden (unberücksichtigt bleiben) oder es kommt zu unvorhersehbaren Verzögerungen, z. B. durch Witterungseinflüsse oder Lieferengpässe. Planen Sie Reserven für solche Fälle ein.

Was Sie noch wissen sollten

Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?

Wenn Sie ein von uns zugesagtes, festverzinsliches Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den wir Ihnen in Rechnung stellen müssen. Diese sog. **Nichtabnahmeentschädigung** wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine **Vorfälligkeitsentschädigung** (siehe unten).

Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen?

Selbst nach Abschluss des Darlehensvertrages können Sie innerhalb einer 14-tägigen Widerrufsfrist Ihre Vertragserklärung widerrufen, wenn Sie es sich noch einmal anders überlegen. Nähere Informationen zum Widerruf enthalten die vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) und der Darlehensvertrag.

Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Vorzeitige Rückzahlungen können Sie grundsätzlich immer leisten.

Bei einem festverzinslichen Immobilier-Verbraucherdarlehen müssen Sie aber Folgendes beachten: Wenn Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums vorzeitig ganz oder teilweise zurückzahlen wollen, müssen Sie für diese Rückzahlung ein berechtigtes Interesse haben. Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen oder wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums entsteht (sog. Vorfälligkeitsentschädigung). Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung, die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restdauer der Sollzinsbindung und dem allgemeinen Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen noch eine lange restliche Sollzinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt in folgenden Konstellationen nicht an: Zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums können Sie Ihr Darlehen mit einer Frist von einem Monat ganz oder teilweise kündigen und ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Im Falle eines **Sollzinsbindungszeitraums von mehr als zehn Jahren** können Sie das Darlehen immer zehn Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten **Konditionenanpassung** mit sechsmonatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei Darlehen mit variablem Sollzinssatz sind Sie sehr flexibel, was die Rückzahlung Ihres Darlehens betrifft. Zum einen können Sie das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen oder – wenn eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist – unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist. Ist der Zeitpunkt für die Rückzahlung bestimmt, z. B. bei einem Darlehen mit einem fest vereinbarten Rückzahlungstermin, und ist der Sollzins variabel, können Sie den Darlehensvertrag mit einer Kündigungsfrist von max. 3 Monaten kündigen. In diesen Fällen schulden Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?

Die Aufnahme eines Immobilier-Verbraucherdarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohlüberlegt treffen sollten. Wenn sich im Laufe Ihrer Verbindung mit uns Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden versuchen, eine für Sie und uns tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es unser Anliegen, eine zwangsweise Verwertung unserer **Sicherheiten** möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

Zahlungsverzug / Sicherheitenverwertung

Wenn Sie Ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, kann dies schwerwiegende Folgen für Sie haben und auch zum Verlust der belasteten Immobilie führen.

Leisten Sie die aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen, so geraten Sie in Zahlungsverzug und haben den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Dieser Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszins für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge beträgt zweieinhalb Prozentpunkte über dem veränderlichen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Als Darlehensgeber sind wir berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen und die gestellten Sicherheiten zu verwerten, insbesondere wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden. Ein Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, kann aufgrund Zahlungsverzugs jedoch nur dann gekündigt werden, wenn Sie mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5% des Nennbetrags des Darlehens betragen. Es ist unser Anliegen, die Verwertung der Immobilie möglichst zu vermeiden. Bevor wir die uns bestellten Grundschulden verwerten können, müssen wir diese kündigen. Wenn es sich um eine Grundschuld handelt, die nach dem 19. August 2008 bestellt wurde, beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate.

Steuerliche Förderung

Bei einer Immobilie als Kapitalanlage können Sie ggf. von verschiedenen Steuervorteilen profitieren. Bitte beachten Sie, dass je nach gewähltem Tilgungsmodell (siehe Seite 10) die für die steuerliche Geltendmachung ansetzbaren Zinsbelastungen stark variieren können. So führt bei einem Annuitätendarlehen der sich Jahr für Jahr verringernde Zinsanteil bei den zu leistenden Raten zu einer Reduzierung der steuerlich absetzbaren Zinsen. Für weitere Informationen empfehlen wir Ihnen, sich mit Ihrem steuerlichen Berater in Verbindung zu setzen.

Vertraulichkeit

Wir werden Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich behandeln. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z. B. an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

Interne Vorgehensweise bei Beschwerden

Sollten Sie einmal unzufrieden mit uns sein, wenden Sie sich bitte an unser Beschwerdemanagement. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich dennoch mit uns eine beiderseits zufriedenstellende Lösung nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Ein solches außergerichtliches Schlichtungsverfahren ist für Sie kostenlos. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung von uns; außerdem finden Sie diese auf der Homepage des Bundesverbandes deutscher Banken (www.bdb.de).

Glossar

Auszahlungsbetrag: Der Auszahlungsbetrag ist ein anderer Begriff für Nettodarlehensbetrag (siehe dort).

Bausparvertrag: Der Bausparvertrag ist ein Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparraten einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt. Er wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen. Zunächst wird der Bausparvertrag bespart. Ist ein bestimmtes Mindestsparguthaben vorhanden (in der Regel die Hälfte der Bausparsumme) und sind weitere Voraussetzungen erfüllt, erhält der Bausparer mit der Zuteilung des Vertrages das angesparte Bausparguthaben sowie das Bauspardarlehen. Die Höhe des Bauspardarlehens entspricht dabei der Differenz zwischen Bausparsumme und angespartem Bausparguthaben. Der Bausparer kann es für die Finanzierung des Erwerbs, des Baus, der Renovierung oder der Modernisierung von Wohneigentum verwenden. Bausparen wird unter bestimmten Voraussetzungen staatlich gefördert (Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Riester-Förderung).

Bereitstellungszins / -provision: Bereitstellungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur vollständigen Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass wir Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellen, aber noch nicht auszahlen können, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

Höchstbetragsbürgschaft: Eine Höchstbetragsbürgschaft dient uns bis zum vereinbarten Höchstbetrag als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch diese Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge uns gegenüber, das Darlehen, das wir dem Darlehensnehmer gegeben haben, einschließlich der Zinsen und Kosten bis zum Höchstbetrag zurückzuzahlen, wenn der Darlehensnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

Darlehensbetrag: Der Darlehensbetrag – auch Darlehensnennbetrag oder Nominalbetrag genannt – ist der Kapitalbetrag, der zu verzinsen und von Ihnen zurückzuzahlen ist.

Darlehenskonto: Auf einem Darlehenskonto werden der von Ihnen geschuldete Darlehensbetrag und fällige Zinsen und Kosten ebenso wie Ihre darauf geleisteten Zahlungen gebucht.

Darlehensvermittler: Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Kredite an Darlehensnehmer und erhalten dafür Provisionen. Die Provision für die Vermittlung kann entweder vom Kreditinstitut oder vom Kunden gezahlt werden.

Datenbankauskunft: Mithilfe einer Datenbankauskunft können wir Informationen über die wirtschaftliche Situation unserer Kunden bzw. Antragsteller bekommen, um deren Fähigkeit zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob wir einen Darlehensvertrag abschließen. Die bekannteste Datenbankauskunft ist die sog. SCHUFA-Auskunft. Solche Abfragen werden wir selbstverständlich nicht ohne Ihr Einverständnis tätigen.

Europäisches Standardisiertes Merkblatt: Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, bevor Sie den Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag unterzeichnen. Mit dem ESIS-Merkblatt möchten wir Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses informieren. Mit Hilfe dieser gesetzlich vorgeschriebenen Informationen können Sie die Angebote verschiedener Banken in den Ländern der Europäischen Union vergleichen, da alle anderen Banken ebenso wie wir verpflichtet sind, Ihnen die Informationen in derselben Form zu erteilen, bevor Sie sich für ein Angebot verbindlich entscheiden.

Fälligkeit: Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, von dem an wir als Gläubiger eine Leistung verlangen können und Sie als Schuldner den Anspruch erfüllen müssen. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

Forward-Darlehen: Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen haben und sich aktuelle Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einem Forward-Darlehen den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

Kapitallebensversicherung / Renten(-lebens)versicherung: Während bei einer Risikolebensversicherung (siehe dort) lediglich das Todesfallrisiko finanziell abgesichert ist, wird bei der Kapitallebensversicherung zusätzlich ein Teil der eingezahlten Beiträge für die Kapitalbildung verwendet und entweder zum vereinbarten Zeitpunkt oder bei Eintritt des Versicherungsfalles wieder ausgezahlt. Sowohl der Todesfall als auch das Erleben des Endes der Vertragslaufzeit (Ablauf) stellen einen Versicherungsfall dar und führen zur Leistung mindestens des im Versicherungsvertrag vereinbarten festen Geldbetrags.

Die private Renten(lebens-)versicherung ist eine Variante der Lebensversicherung, bei der ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Leibrente in vereinbarter Höhe gezahlt wird.

Kreditlinie: Die Kreditlinie ist ein Darlehensvertrag, mit dem Ihnen das Recht eingeräumt wird, Ihr laufendes Konto bis zu der im Darlehensvertrag vereinbarten Höhe in Anspruch zu nehmen. Die Kreditlinie kann bei Bedarf ganz oder teilweise, ohne nochmalige Rücksprache mit uns, einmalig oder auch wiederholt in Anspruch genommen werden. Sollzinsen werden nur für die Dauer und den Betrag der tatsächlichen Inanspruchnahme in Rechnung gestellt. Die Sollzinsen werden jeweils mit dem nächsten Rechnungsabschluss (vierteljährlich) fällig und dem laufenden Konto belastet. Die Kreditlinie ist entweder am Ende einer vereinbarten Laufzeit oder nach Kündigung und Fälligkeitstellung in Höhe der bestehenden Inanspruchnahme zuzüglich der bis dahin aufgelaufenen Sollzinsen zurückzuzahlen.

Notarkosten: Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden, beispielsweise der Kauf einer Immobilie oder eine Grundschuldbestellung für die finanzierende Bank. Der Notar berechnet für seine Tätigkeit die gesetzlich festgelegten Gebühren. Hinzu kommen eventuell Auslagen des Notars und außerdem die gesetzliche Umsatzsteuer.

Restschuldversicherung: Eine Restschuldversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Kreditraten an die Bank, wenn Sie z.B. Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder sterben. Die Versicherungsbeiträge sind davon abhängig, welche und wie viele Risiken Sie versichern wollen. Lesen Sie sich die Versicherungsbedingungen bitte aufmerksam durch. Wenn Ihnen etwas nicht klar ist, so fragen Sie bitte nach. Ihre Bank und die Versicherungsgesellschaft geben Ihnen gerne Antwort. Eine Restschuldversicherung ist grundsätzlich freiwillig. Sie ist unabhängig von der Vergabe des Kredits. Auch wenn Sie sich nicht versichern und die Risiken selbst tragen wollen, können Sie einen Kredit erhalten.

Risikolebensversicherung: Im Gegensatz zur Kapitallebensversicherung (siehe dort) wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Stirbt der Versicherungsnehmer, wird die bei Vertragsabschluss vereinbarte Summe an die Bezugsberechtigten ausgezahlt. Kapital wie bei der Kapitallebensversicherung wird nicht gebildet. Dementsprechend sind die Beiträge für eine Risikolebensversicherung geringer.

Sicherheiten: Übliche Sicherheiten für ein Immobilien-Verbraucherdarlehen sind die Grundschuld nebst persönlichem Schuldnerkenntnis des Darlehensnehmers, die Lebensversicherung und die Höchstbetragsbürgschaft. Der Zweck einer Sicherheit ist, dass der Gläubiger seine Forderung (nebst Zinsen und etwaiger Kosten) zurückerhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit (z. B. im Wege der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks).

Sollzinsbindungszeitraum: Im Darlehensvertrag festgelegter Zeitraum, für den ein fester Sollzins vereinbart ist (= Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz).

Sondertilgung: Vertraglich vereinbarte Sondertilgungen sind Tilgungen, welche über die regelmäßig zu entrichtenden Rückzahlungen hinausgehen. Durch Leistung von Sondertilgungen kann die Laufzeit des Darlehens verändert werden. Sondertilgungen sind nur möglich, wenn sie vorher vertraglich vereinbart werden.

Tilgung: Nimmt ein Kunde ein Darlehen auf, so ist der Darlehensgeber verpflichtet, dem Kunden den vereinbarten Geldbetrag zur Verfügung zu stellen. Der Kunde ist verpflichtet, den vereinbarten Zins zu bezahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzuzahlen, d. h. zu tilgen. Einzelheiten zur Höhe der Tilgung finden sich in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt), im Tilgungsplan und im Darlehensvertrag.

Tilgungsplan: Bei Verträgen mit festen Rückzahlungsterminen gibt der Tilgungsplan an, welche Zahlungen in welchen Zeitabständen zu leisten sind und welche Bedingungen für diese Zahlungen gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bank Teilzahlungen auf den Kredit, die nach Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Der Tilgungsplan ist nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich. Bei nicht gebundenem Sollzinssatz, sprich bei veränderlichen Sollzinsen, ist er insofern als Ausblick auf künftige Zahlungen nur bedingt aussagefähig.

Tilgungssatzwechsel: Es ist möglich für den Sollzinsbindungszeitraum einen Tilgungssatzwechsel fest vertraglich zu vereinbaren. Zu einem fest bestimmten Termin sinken bzw. steigen dann die Tilgungsbeträge.

Verzugszinssatz: Soweit Sie mit Zahlungen, die Sie aufgrund des Darlehensvertrags schulden, in Verzug kommen, haben Sie den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Der Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszinssatz für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge beträgt zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist veränderlich. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar bzw. 1. Juli im Bundesanzeiger bekannt. Den jeweils aktuellen Basiszinssatz können Sie in der Bank erfragen. Er wird auch in zahlreichen Medien veröffentlicht. Im Einzelfall kann die Bank einen höheren oder Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen (vgl. Seite 13).

Vorläufiger Schätzwert: In die Kreditentscheidung fließen verschiedene Faktoren ein. Wesentlich sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers sowie die Werthaltigkeit der zu finanzierenden Immobilie (Beleihungsobjekt). Um dies einschätzen zu können wird unter anderem ein vorläufiger Schätzwert ermittelt. Diese Wertindikation beruht auf den Kundenangaben, vorliegenden Informationen und Marktdaten, sowie Erfahrungswerten. Bei der Ermittlung des vorläufigen Schätzwertes ist noch kein qualifizierter Immobiliengutachter eingebunden und es handelt sich nicht um eine Marktwertermittlung nach anerkannten Bewertungsstandards. Kosten für die Ermittlung des vorläufigen Schätzwertes fallen für Sie nicht an.

Widerrufsrecht: Das Gesetz räumt dem Darlehensnehmer bei Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags grundsätzlich ein Widerrufsrecht ein. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation in dem ESIS-Merkblatt oder Ihrem Vertragsentwurf entnehmen.

Zahlungsaufschub: Jede entgeltliche Vereinbarung zwischen dem Darlehensnehmer und Darlehensgeber einer Leistung, durch die die Fälligkeit der Leistung hinausgeschoben wird (Stundung).

Zahlungsverzug: Werden die aus einem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten nicht zu den vereinbarten Fälligkeiten oder nach Mahnung geleistet, so gerät der Darlehensnehmer in Verzug. Es liegt jedoch kein Verzug vor, solange die Zahlung infolge eines Umstands unterbleibt, der nicht vom Darlehensnehmer zu vertreten ist. Im Falle des Verzugs hat der Darlehensnehmer grundsätzlich den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Siehe Verzugszinssatz.

Zinsanteil Anteil der Zinsen, die bei einem Annuitätendarlehen in der über die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibenden Rate enthalten sind. Vgl. Seite 10

Zinsgleitklausel: Vertragliche Vereinbarung, wonach der Zinssatz für ein Darlehen bei bestimmten Veränderungen von Referenzzinssätzen (z.B. der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte EURIBOR) ohne Ermessen an die veränderten Kapitalmarktverhältnisse angepasst wird.

Zwangsversteigerung: Kommt der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann der Darlehensgeber als Gläubiger der Grundschuld z.B. die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie beantragen.

Stichwortverzeichnis

A	
Abtretung	11
Annuität	10
Annuitätendarlehen	10, 16
Anschlussfinanzierung	10, 14
Auszahlungsbetrag	14
B	
Bausparvertrag	7, 10, 14
Bereitstellungszinsen.	14
Beschwerden	13
Bewertung.	7
Bürgschaften	7
Bürgschaftskosten	10
C	
Cap	9
D	
Darlehensbetrag	8, 10, 14
Darlehenskonto	14
Darlehensvermittler	14
Datenbankauskunft.	14
E	
Effektiver Jahreszins	8
Endfälliges Darlehen	11
Energieausweis	7
EURIBOR	9, 12
Europäisches Standardisiertes Merkblatt	14
F	
Fälligkeit	14
Festzinsvereinbarung.	9
Floor	9
Forward-Darlehen.	9, 14
G	
Gebäudeversicherung	7, 10
Gesamtbetrag.	8
Gesamtkosten.	8
Grundbuchkosten.	10
Grundschild.	7, 15, 16
H	
Höchstbetragsbürgschaft	7, 14
I	
Immobilien-Verbraucherdarlehen	6, 9, 10
K	
Konditionen Anpassung.	9, 12
Kosten	8, 10, 15
Kreditauskunfteien	6, 13
Kündigungsrecht	13
L	
Lebensversicherung.	7, 14, 15
N	
Nettodarlehensbetrag	8
Nichtabnahmeentschädigung.	12
Notarkosten	10, 15
O	
Ombudsmann-Verfahren.	13
R	
Rate.	8
Ratentilgungsdarlehen.	11, 12
Restschuldversicherung	15
Rückzahlung.	10, 11, 13
S	
Schätzwert, vorläufig.	15
Schlichtungsverfahren	13
SCHUFA	6, 14
Schuldanerkenntnis.	7
Sicherheiten	7, 13, 15
Sicherheitenverwertung	13
Sollzinsbindung	9
Sollzinsbindungszeitraum	8, 9, 10, 11, 15
Sollzinssatz	9
Sollzinssatz, gebunden.	8
Sollzinssatz, referenzgebunden	9
Sollzinssatz, veränderlich	9, 13
Sondertilgung	15
Steuerliche Förderung	13
T	
Tilgung.	15
Tilgungsanteil	10, 11
Tilgungsaussetzung.	11
Tilgungsplan.	15
Tilgungssatzwechsel	15

V

Versicherungen	7, 10, 11, 14, 15
Vertragslaufzeit	8
Vertraulichkeit.	13
Verzugszins	13, 15
Vorfälligkeitsentschädigung.	12

W

Widerrufsfrist	12
Widerrufsrecht	16
Wohndarlehen.	11

Z

Zahlungsverzug	13, 16
Zinsänderungsrisiko	9
Zinsanteil	10, 11, 16
Zwangsversteigerung.	16
Zwischenfinanzierung	11

Alle Angaben beruhen auf der bei Drucklegung
geltenden Gesetzes- und Rechtslage.

UniCredit Bank GmbH
Arabellastraße 12
81925 München
hvb.de
info@unicredit.de

Irrtum und Änderungen vorbehalten.



Filiale

Alle Filialen finden Sie im Internet unter hvb.de/filialfinder



Telefon

+49 89 378 4800
Servicezeiten Mo–Fr 8–20 Uhr



E-Mail

info@unicredit.de



Online

hvb.de