



# transparent

Immobilienfinanzierung transparent gemacht

Eine Kundeninformation  
rund um das Hypothekendarlehen

## Inhalt

Vorwort	1
Immobilienfinanzierung transparent gemacht	2
Was ist ein Hypothekendarlehen?	3
Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen?	4
Welche Sicherheiten geben Sie uns?	5
So kommen Sie an Ihr Geld	6
Welche Fachbegriffe sollten Sie kennen?	6
Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?	8
Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?	9
Rückzahlungsvarianten nach Maß	10
Was Sie noch wissen sollten	12
Glossar	15
Stichwortverzeichnis	23

## Vorwort

Am 11. Juni 2010 ist das neue Verbraucher kreditrecht in Kraft getreten. Es basiert auf der sog. „Verbraucher kreditrichtlinie“, einer EU-Richtlinie mit zahlreichen neuen Bestimmungen zum Verbraucher kreditrecht. Hiermit werden die Banken verpflichtet, ihre Kunden noch umfassender als bisher zu informieren. Das neue Gesetz gilt auch für Hypothekarkredite.

Viele Informationen, die der Kunde erhält, sind für Hypothekarkredite allerdings nicht ganz neu. Denn speziell für den Hypothekarkredit hatten die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände und Verbraucherschutzorganisationen – begleitet von einer Empfehlung der EU-Kommission – bereits am 5. März 2001 den sog. Verhaltenskodex für Hypothekarkreditgeber unterzeichnet. Dieser sieht vor, Verbraucher, die einen Hypothekarkredit aufnehmen möchten, umfassend zu informieren. Hierdurch soll die Vergleichbarkeit von Vertragsangeboten sowohl national als auch grenzüberschreitend gefördert werden.

Diese Broschüre dient für Sie als Verbraucher und eventuell künftigen Darlehensnehmer zur ersten Orientierung und Information in allgemeiner Form über Hypothekarkredite und erfüllt somit ein wichtiges verbraucherp politisches Ziel. Außer im Fall von Förderdarlehen erhalten Sie von uns auch vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes (sog. Europäisches Standardisiertes Merkblatt). Mit diesem Merkblatt informieren wir Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrages.

## Immobilienfinanzierung transparent gemacht

Möchten Sie ein Hypothekendarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann wird Sie diese Broschüre interessieren. Sie soll Ihnen erläutern, was ein Hypothekendarlehen ist und wie es funktioniert. Sie erfahren,

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

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Hypothekendarlehens die richtige Wahl zu treffen. Denn schließlich ist der 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.

Sie sollen sich bei uns gut aufgehoben fühlen. Deshalb versprechen wir, bei allen unseren Geschäften mit Ihnen fair umzugehen und angemessen zu handeln. Gerne geben wir Ihnen auf Wunsch weitere Informationen über unsere Produkte und Dienstleistungen.

Kundenfreundlichkeit ist oberstes Gebot für unsere Mitarbeiter. Sprechen Sie uns bitte an, falls Sie Probleme oder Beschwerden haben. Wir werden bestimmt eine Lösung finden. Wir sind offen für einen Dialog mit Ihnen und auch bereit, auf individuelle Wünsche einzugehen.

Lassen Sie sich Zeit bei der Lektüre dieses Leitfadens und fragen Sie uns, wenn Sie weitere Details wissen möchten oder irgendetwas nicht verstehen. Wir antworten Ihnen gerne.

## Was ist ein Hypothekendarlehen?

Das Besondere an einem Hypothekendarlehen ist, dass es durch eine Immobilie abgesichert wird. Hypothekendarlehen können vielseitig eingesetzt werden: Zum Kauf einer Bestandsimmobilie oder zur Finanzierung eines Neubaus, zum Umbau oder zur Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mietshäusern oder von gewerblich genutzten Gebäuden sowie zur Umschuldung oder auch für andere Zwecke.

- **Unsere Spezialität sind langfristige Hypothekendarlehen.** In der Langfristigkeit liegt Ihr Vorteil, denn: Zum einen ermöglicht die lange Laufzeit einen niedrigen **Tilgungssatz** und damit eine niedrige Darlehensrate. Zum anderen bringt Ihnen der gebundene Sollzinssatz (auch fester Zinssatz genannt) Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Für einen im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt Ihre **monatliche Rate** gleich und überschaubar. Wir sprechen dabei von der „**Sollzinsbindungsperiode**“ (auch **Festschreibungszeit** oder **Zinsbindungsfrist** genannt). Aber auch wenn Sie keine langfristige Zinsbindung wünschen, haben wir für Sie die passende Lösung (vgl. S. 8).

- **Warum können wir Ihnen Darlehen mit langjährigem gebundenen Sollzinssatz anbieten?** Das Geld für die langfristigen Darlehen besorgen wir uns für die von Ihnen gewünschte Laufzeit am Kapitalmarkt. Diese Geldaufnahme heißt in der Bankensprache **Refinanzierung**. Das bedeutet konkret: Wir verkaufen u.a. festverzinsliche Wertpapiere mit einer langen Laufzeit an Sparer und Anleger.

Sicher kennen Sie schon unsere Pfandbriefe. Pfandbriefe sind festverzinsliche Wertpapiere mit besonders hoher Sicherheit, denen die langfristigen Hypothekendarlehen (sog. Deckungsmasse) als Sicherheit gegenüberstehen. Durch diese sog. laufzeitkongruente Refinanzierung erhalten wir Kapitalbeträge, für die wir den Käufern unserer Pfandbriefe langfristig feste Zinsen zahlen.

So können wir das Risiko einer Zinsänderung ausschließen und Ihnen ein Darlehen mit einem über viele Jahre gleichbleibenden Zins anbieten.

## Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrages zu erfüllen?

Bevor Sie mit uns einen Vertrag über ein Hypothekendarlehen 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, d.h., welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig verkraften können. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.
- **Wir prüfen und bewerten** in unserem Interesse die Risiken der Kreditvergabe. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:
  - Ihr Einkommen und Ihre bestehenden 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 und dem Zweck der Darlehensaufnahme;
  - Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung Ihres Hypothekendarlehens anbieten.

Nach Prüfung und Bewertung dieser Informationen entscheiden wir zügig über Ihren Darlehensantrag. Bitte beachten Sie aber, dass wir zum Abschluss eines Darlehensvertrags nicht verpflichtet sind. Sollten wir aufgrund einer negativen Datenbankauskunft jedoch einmal Ihren Kreditwunsch ablehnen müssen, werden wir Sie auch über diesen Umstand informieren.

## Welche Sicherheiten geben Sie uns?

- **Das Wichtigste: die Grundschuld.** Als Sicherheit für Ihr Hypothekendarlehen erhalten wir von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder an uns abgetreten. Übrigens können zur Absicherung eines Hypothekendarlehens Immobilien 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 Darlehensvergabe davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Bürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.
- **Unverzichtbar: die Gebäudeversicherung.** Voraussetzung für die Auszahlung eines Hypothekendarlehens ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall muss sie 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.

## So kommen Sie an Ihr Geld

Wenn wir uns einig sind, schließen wir miteinander einen Darlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, d.h. er nennt neben der **Grundschild** insbesondere die anderen vereinbarten **Sicherheiten**, Versicherungsnachweise etc.

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuzahlen. Andererseits sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet.

Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden (sog. Bestandsgebäuden) in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten nach Vereinbarung ausgezahlt.

## Welche Fachbegriffe sollten Sie kennen?

### BEISPIEL FÜR EIN ANGEBOT:

Sie erhalten ein Angebot zum Abschluss eines Darlehensvertrags über € 200.000,- (= **Darlehensnennbetrag**). Der angebotene **Sollzinssatz** beläuft sich auf 5% jährlich (= p.a.) und ist fest für 10 Jahre. Der **Auszahlungssatz** beträgt 100%. Bei einer Tilgung von 1,5% jährlich zuzüglich ersparter Zinsen und bei monatlich nachträglicher Zahlungsweise ergibt sich ein **effektiver Jahreszins** von ... % jährlich. **Bearbeitungskosten**: €..., **Bereitstellungszinsen** in Höhe von monatlich ... % ab ... .

Kompliziert?

Nicht, wenn Sie einige **Schlüsselbegriffe** kennen, die wir Ihnen nachfolgend erläutern:

- Der **Darlehensnennbetrag** (auch Nominalbetrag genannt) ist der Kapitalbetrag, der verzinst wird und von Ihnen zurückzuzahlen ist.
- Der **Nettodarlehensbetrag** (auszuzahlender Darlehensbetrag) ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben. Mitfinanzierte Zahlungen, die in Ihrem Auftrag direkt an Dritte geleistet werden (z.B. freiwillige Restschuldversicherungen)

sind bei der Berechnung des Nettodarlehensbetrages mit zu berücksichtigen und gelten als „ausgezählte“ Beträge. Konkret ist dies der Darlehensnennbetrag abzüglich **Damnum** (Disagio), **Bearbeitungskosten** und **Bereitstellungszinsen**.

- Das **Damnum** (Disagio) stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Es wird spätestens bei Auszahlung fällig und deshalb vom Darlehensnennbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100%) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem **Damnum** (Disagio) von 5% nur zu 95%.
- Der **Sollzinssatz** ist der Zinssatz, nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Vor Beginn einer Sollzinsbindungsperiode können Sie zwischen verschiedenen Sollzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen. Wird ein **Damnum** (Disagio) vereinbart, verringern sich Sollzinssatz und Nettodarlehensbetrag.
- Der **effektive Jahreszins** hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Sollzinsbindungsperiode vergleichbar zu machen. Seine Angabe richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere den Sollzinssatz, die **Bearbeitungskosten**, das **Damnum** (Disagio) und die vereinbarte Zahlungsfälligkeit. Die mathematischen Grundsätze der PAngV gelten für alle in Deutschland tätigen Kreditinstitute gleichermaßen und müssen für jedes Darlehen – egal ob mit festem oder variablem Zins – angegeben werden.
- **Bereitstellungszinsen** (auch Bereitstellungsprovision genannt) werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur 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.

Weitere Fachbegriffe mit Erläuterungen finden Sie in dem Glossar am Ende dieser Broschüre (S. 15 ff.).

## Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?

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

- **Gebundener Sollzinssatz:** 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 Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Wir nennen diesen Zeitraum Sollzinsbindungsperiode. Am Ende einer Sollzinsbindungsperiode vereinbaren wir mit Ihnen die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionenanpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf der Sollzinsbindungsperiode grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.
- **Variabler Zins:** Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinssatzes lieber einen variablen Zins haben möchten, treffen wir eine Vereinbarung mit Ihnen, wonach wir den Sollzinssatz entsprechend der jeweiligen Zinsentwicklung nach oben oder unten anpassen; man spricht in diesem Fall auch von „Bis-auf-weiteres“-Konditionen. Der Grund: Wir refinanzieren variabel verzinsliche Darlehen durch die Aufnahme kurzfristiger Mittel. 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: Mit einer Frist von drei Monaten können Sie den Darlehensvertrag jederzeit zur Rückzahlung kündigen oder auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen.
- **Referenzzinssatz:** Bei einem Darlehenszinssatz, der sich an einem Referenzzinssatz orientiert (z.B. EURIBOR), sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an die Veränderung dieses Referenzzinssatzes gekoppelt, d.h. der Darlehenszins wird regelmäßig (z. B. alle drei Monate) angepasst. Bei der Dreimonats-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 Geld in Euro leihen. Die Entwicklung des Referenzzinssatzes lässt sich regelmäßig in der Wirtschaftspresse verfolgen; auch auf der Homepage der Deutschen Bundesbank ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) ist er zu finden.

- **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 Prämie an uns zu zahlen. Zusätzlich dazu ist die Vereinbarung einer Zinsuntergrenze möglich (Floor).

## Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit Ihrem Hypothekendarlehen können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

- **An uns zu zahlende Kosten:** Dazu gehören insbesondere Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen sowie evtl. Bankbürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist in den vorvertraglichen Informationen 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.

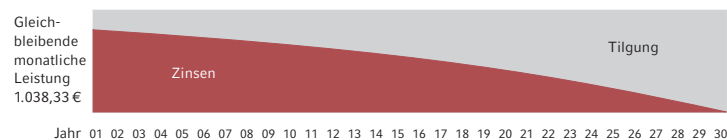
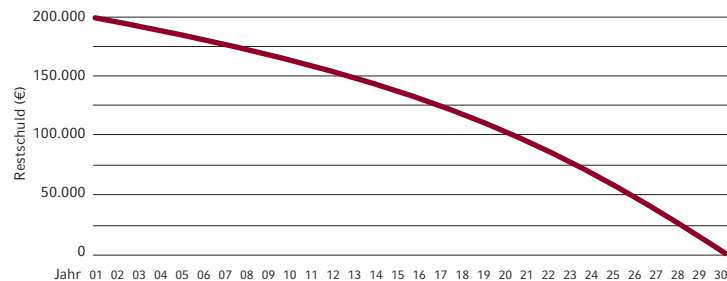
## Rückzahlungsvarianten nach Maß

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

- Annuitätentilgung:** Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine Tilgung von jährlich 1 bis 2% vom **Darlehensbetrag** zuzüglich „ersparter Zinsen“ vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses **Annuitätendarlehens** können Sie höhere Tilgungssätze wählen. Sie zahlen für die gesamte Dauer der **Sollzinsbindungsperiode** eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den jeweils laufenden Kalendermonat 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. Daher kommt der Begriff „ersparte Zinsen“. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

### ANNUITÄTENKREDIT

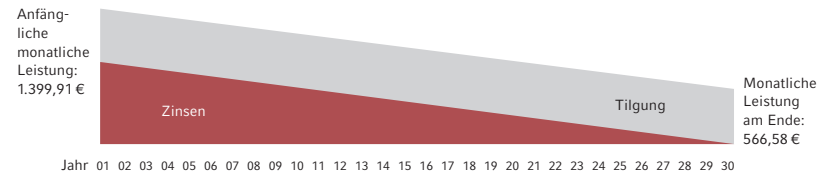
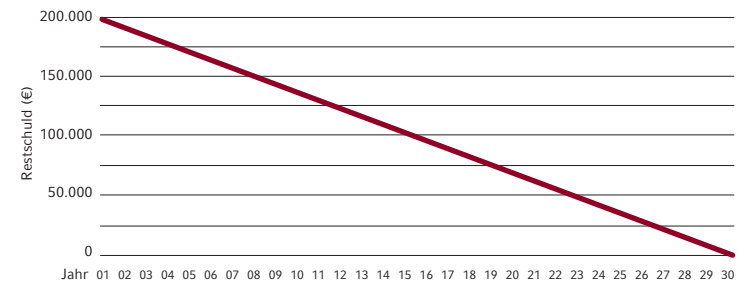
Gesamte Laufzeit: 5% nominal, 1,5% Tilgung



- Ratentilgung:** Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Rate bei dieser Form der Tilgung während der Sollzinsbindungsperiode nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt.

### KREDIT MIT RATEENTILGUNG

Gesamte Laufzeit: 5% nominal, 566,58 € monatliche Ratentilgung



- Tilgungsaussetzung insbesondere gegen Lebensversicherung/Bausparvertrag:** Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche z.B. aus einer Kapitallebensversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Die Leistungen hierfür sparen Sie gesondert an. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an uns nur die vereinbarten Zinsen 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 („**Tilgungersatz**“).

Hierbei kann die Bank keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus anderen Mitteln erfolgen muss oder das Darlehen ggf. als Tilgungsdarlehen bis zur vollständigen Rückzahlung weitergeführt wird.

## Was Sie noch wissen sollten

### ■ Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?

Wenn Sie ein von uns zugesagtes 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 enthält der Darlehensvertrag.

### ■ Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Während der **Sollzinsbindungsperiode** können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen. Denn wir haben für denselben Zeitraum **Refinanzierungsmittel** aufgenommen, die wir unsererseits ebenfalls nicht vorzeitig kündigen können. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Sollzinsbindungsperiode ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinssicherheit. Im Falle einer **Sollzinsbindungsperiode von mehr als zehn Jahren** können Sie das Darlehen zehn Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten **Konditionenanpassung** mit sechsmonatiger Frist kündigen.

Bei Darlehen mit variablem Sollzinssatz sind Sie sehr flexibel, was die Rückzahlung Ihres Darlehens betrifft. Hier ist nur eine Kündigungsfrist von max. drei Monaten einzuhalten.

Insbesondere **in zwei Fällen lässt das Gesetz eine vorzeitige Rückzahlung eines Festzinsdarlehens zu** und gewährt dem Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an einer anderweitigen Verwertung des Beleihungsobjekts ein außerordentliches Kündigungsrecht: Zum einen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen. Zum anderen, 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 der Festschreibungszeit entsteht. Die

Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“, die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restdauer der Sollzinsbindung und dem 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.

### ■ Steuerliche/öffentliche Förderung:

Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten (etwa eine Riester-Förderung) bitten wir Sie, einen steuerlichen Berater zu befragen. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

### ■ Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?

Die Aufnahme eines Hypothekendarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigen finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohlüberlegt getroffen haben. Sollten 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:

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 Hypothekarkreditverträge 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. Voraussetzung für die Kündigung des Darlehensvertrages aufgrund Zahlungsverzugs und die anschließende Verwertung der Sicherheiten ist jedoch, dass Sie mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens betragen. Es ist jedoch unser Anliegen, die zwangsweise Verwertung Ihrer Immobilie möglichst zu vermeiden.

■ **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.

## Glossar

**Annuitätendarlehen** | Vgl. S. 10

**Auszahlungsbetrag** | Der Auszahlungsbetrag ist ein anderer Begriff für Gesamtkreditbetrag (siehe dort) bzw. Nettodarlehensbetrag.

**Bausparvertrag** | Der Bausparvertrag ist ein Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparsparzahlungen 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 zinsgünstige und zinsfeste 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** | Bereitstellungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur 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.

**Bürgschaft** | Eine Bürgschaft dient uns als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch die Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge uns gegenüber, das Darlehen, das wir einem Dritten (dem sog. Hauptschuldner) gegeben haben, einschließlich der Zinsen und Kosten zurückzuzahlen, wenn der Hauptschuldner seinen Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

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

**Darlehensnennbetrag** | Vgl. S. 6

**Darlehensvermittler** | Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Kredite an Darlehensnehmer und erhalten dafür Provisionen. Die Provision kann entweder vom Kreditinstitut oder vom Kunden gezahlt werden.

**Datenbankabfrage** | Mithilfe einer Datenbankabfrage können wir Informationen über die wirtschaftliche Situation unserer Kunden bekommen, um die Möglichkeit des Kunden zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob wir einen Darlehensvertrag abschließen. Die bekannteste Datenbankabfrage ist die sog. SCHUFA-Auskunft. Solche Abfragen werden wir selbstverständlich nicht ohne Ihr Einverständnis tätigen.

**Disagio (Damnum)** | Vgl. S. 7

**Durchschnittssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes** | Vgl. S. 8

**Effektiver Jahreszins** | Vgl. S. 7

**Europäisches Standardisiertes Merkblatt** | Das Europäische Standardisierte Merkblatt beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Hypothekarkreditvertrages auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrages zu informieren. Den Kreditinstituten wird gesetzlich genau vorgegeben, welchen Inhalt diese Standardinformationen haben müssen und wie diese zu gestalten sind. Mit Hilfe dieser Standardinformationen können Sie die Angebote verschiedener Banken in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft vergleichen, da alle anderen Banken ebenso wie wir verpflichtet sind, Ihnen im Vorfeld eines Vertragsabschlusses die Informationen in derselben gestalteten Form zu erteilen.

**Fälligkeit** | Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, von dem an der Gläubiger die Leistung verlangen kann und der Schuldner den Anspruch erfüllen muss. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

**Finanzierungsabschnitt** | In der Regel versteht man darunter den Zinsbindungszeitraum, also den Zeitraum, für den der Sollzinssatz festgeschrieben wird. Nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums kann das Darlehen entweder zurückgezahlt werden oder es wird eine neue Zinsfestschreibungszeit vereinbart (neuer Finanzierungsabschnitt).

**Fondsgebundene Lebensversicherung** | Eine fondsgebundene Lebensversicherung ist eine besondere Form der Kapitallebensversicherung, bei der der gesamte Leistungsanspruch oder ein wesentlicher Teil direkt an die Wertentwicklung von bestimmten vertraglich vereinbarten Finanzinstrumenten (meist Fondsanteile) oder andere Indizes gebunden ist. Die entsprechenden Kapitalanlagen des Versicherers werden auf Rechnung und Risiko des Versicherungsnehmers gehalten. Wertveränderungen bzw. Kapitalerträge der vertraglich bestimmten Kapitalanlagen gehen vollständig zulasten bzw. zugunsten der Versicherungsnehmer.

**Forward-Sollzinsvereinbarung** | Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Hypothekendarlehen haben und sich aktuell niedrigere Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einer Forward-Sollzinsvereinbarung 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 in der Regel zum vereinbarten Zeitpunkt wieder ausgezahlt.

- Versicherung auf den Todes- und Erlebensfall: Sowohl der Todesfall vor als auch das Erleben des Endes der Vertragslaufzeit (Ablauf) stellen einen Versicherungsfall dar und führen zur Leistung mindestens des im Versicherungsvertrag vereinbarten festen Geldbetrags. Stirbt der Versicherte vor Ablauf des Vertrags, erhalten die Bezugsberechtigten die garantierte Versicherungssumme zuzüglich der fälligen Überschussanteile (Todesfallversicherung). Erlebt der Versicherte den vereinbarten Zeitpunkt, z. B. das 65. Lebensjahr, bekommt er selbst diesen Betrag (Erlebensfallversicherung). Ein Teil der eingezahlten Beiträge wird zur Kapitalbildung verwendet, der andere Teil dient der Abdeckung des Todesfallrisikos und der Verwaltungskosten. Der Lebensversicherungsvertrag kommt zwischen dem Lebensversicherer und dem Versicherungsnehmer zustande. Die Kapitallebensversicherung ist von der Risikolebensversicherung (siehe dort) abzugrenzen.
- Die private Renten(-lebens)versicherung ist eine Variante der Lebensversicherung, bei der ab einem bestimmten Zeitpunkt eine lebenslange Leibrente in vereinbarter Höhe gezahlt wird. Versichert wird nicht das Risiko des zu frühen Todes (Versicherung auf den Todesfall), sondern das wirtschaftliche Risiko des zu langen Lebens (Versicherung auf den Erlebensfall). Die klassische Form ist die Rentenversicherung mit aufge-

schobener Rentenzahlung, d. h. dass der Versicherte das Kapital durch regelmäßige Zahlungen aufbaut oder einen Einmalbetrag leistet. Zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt kann der Versicherte von seinem Kapitalwahlrecht Gebrauch machen, sofern dies vereinbart ist, d.h. er wählt, ob er eine lebenslange Rente oder einmalig einen hohen Geldbetrag – die Kapitalabfindung – erhalten möchte.

**Nettodarlehensbetrag** | Vgl. S. 6

**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.

**Referenzzinssatz** | Vgl. S. 8

**Restschuldversicherung** | Eine Restschuldversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Kreditraten an die Bank, wenn Sie zum Beispiel Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder auch im Todesfall. 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.

**Restschuld** | Dies ist der Betrag, den der Darlehensgeber vom Darlehensnehmer zu einem bestimmten Stichtag insgesamt, d. h. einschließlich Zinsen und Kosten noch verlangen kann, der also noch zur Rückzahlung offensteht.

**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.

**Sicherheit** | Übliche Sicherheiten sind die Grundschuld und die Bürgschaft. Ihr Zweck ist, dass der Gläubiger seine Forderung nebst Zinsen und etwaiger Kosten zurück erhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit.

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

**Sollzinssatz** | Vgl. S. 7

**Sondertilgung** | Sondertilgungen sind Tilgungen, welche über die regelmäßig zu entrichtenden Tilgungen hinausgehen. Durch Sondertilgungen können die Laufzeit und die Höhe der Tilgungsraten 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 zurückzuerstatten, d.h. zu tilgen. Einzelheiten zur Höhe der Tilgung finden sich in den vorvertraglichen Informationen oder in dem Tilgungsplan (siehe unten).

**Tilgungsbeträge** | Sie müssen das eingeräumte Darlehen entsprechend der Vereinbarung im Darlehensvertrag tilgen, d.h. zurückzahlen. Diese Rückzahlungsbeträge nennt man Tilgungsbeträge, Einzelheiten zur Höhe Ihrer Tilgungsbeiträge können Sie der vorvertraglichen Information oder einem Tilgungsplan (siehe oben) entnehmen.

**Tilgungsdarlehen** | Bei einem Tilgungsdarlehen – auch als Abzahlungsdarlehen oder Darlehen mit linearer (gleichmäßiger) Tilgung bezeichnet – wird mit dem Darlehensnehmer über eine feste Laufzeit eine gleichbleibende Tilgungsleistung (Kapitaltilgung) vereinbart. Die Leistungsrate setzt sich zu den jeweils vereinbarten Terminen aus dieser Tilgungsleistung und den jeweils aus der Restschuld errechneten Zinsen zusammen, sodass durch abnehmende Zinsen wegen der zunehmenden Kapitaltilgung sinkende Leistungsraten entstehen. Die lineare Tilgungsrate ergibt sich durch Division der Darlehenssumme durch die Anzahl der Tilgungsleistungen.

**Tilgungsplan** | Bei Verträgen mit gebundenem Sollzinssatz 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 bis auf weiteres geltenden Konditionen kann der Tilgungsplan nur unter der Annahme eines gleichbleibenden Sollzinssatzes erstellt werden, insofern ist er als Ausblick auf künftige Zahlungen nur bedingt aussagefähig.

**Verbundener Vertrag** | Der Darlehensvertrag zwischen Ihnen und der Bank und ein Vertrag zwischen Ihnen und einem Unternehmer über die Lieferung einer Ware oder die Erbringung einer anderen Leistung sind verbunden, wenn der Darlehensvertrag ganz oder teilweise der Finanzierung des anderen Vertrags dient und beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Eine wirtschaftliche Einheit ist insbesondere anzunehmen, wenn der Unternehmer selbst Ihre Gegenleistung finanziert. Sind Bank und Unternehmer nicht identisch, liegt eine wirtschaftliche Einheit vor, wenn sich die Bank bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Darlehensvertrags der Mitwirkung des Unternehmens bedient. Bei einem finanzierten Erwerb eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts (zum Beispiel eines Erbbaurechts) liegt eine wirtschaftliche Einheit nur in zwei Fällen vor: Entweder verschafft die Bank selbst Ihnen das Grundstück oder das grundstücksgleiche Recht. Oder sie fördert den Erwerb des Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts durch Zusammenwirken mit dem Unternehmer. Das liegt vor, wenn sich die Bank die Veräußerungsinteressen des Unternehmers ganz oder teilweise zu eigen macht, weil sie bei der Planung, Werbung oder Durchführung des Projekts Funktionen des Unternehmers übernimmt oder weil sie den Unternehmer einseitig begünstigt. Allein der Umstand, dass die Bank den Kredit zur Verfügung stellt, begründet noch keine wirtschaftliche Einheit. Die wirtschaftlich verbundenen Verträge bilden zwar kein einheitliches Rechtsgeschäft, sondern bleiben rechtlich selbstständige Verträge. Ihr rechtliches Schicksal ist jedoch eng miteinander verbunden. Wenn Sie den Darlehensvertrag widerrufen, sind Sie bei verbundenen Verträgen auch nicht mehr an den finanzierten Erwerbsvertrag gebunden. Das gilt nicht, wenn der Kredit der Finanzierung des Erwerbs von Finanzinstrumenten (zum Beispiel Aktien) dient. Umgekehrt wirkt sich der Widerruf des finanzierten Erwerbsvertrags entsprechend auf den Darlehensvertrag aus.

**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 Immobiliendarlehensverträge 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 bei Ihrer Bank erfragen. Er wird auch in zahlreichen Medien veröffentlicht. Im Einzelfall kann die Bank einen höheren oder Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen (vgl. auch S. 13).

**Vorfälligkeitsentschädigung** | Vgl. S. 13

**Widerrufsrecht** | Das Gesetz räumt dem Darlehensnehmer bei Abschluss eines Verbraucherkreditvertrags grundsätzlich ein besonderes Widerrufsrecht ein. Dies bedeutet, dass ein Darlehensnehmer an eine auf den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags gerichtete Willenserklärung nur dann gebunden ist, wenn er sie nicht dem Darlehensgeber gegenüber unter Wahrung der Widerrufsfrist schriftlich widerruft. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation in Ihrem Vertragsentwurf entnehmen.

**Zahlungsaufschub** | Jede entgeltliche Vereinbarung zwischen Gläubiger und dem Schuldner 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.

**Zinsanpassungsklausel** | Vereinbarung im Darlehensvertrag, die den Darlehensgeber berechtigt, den Zins entsprechend dem im Einzelnen vereinbarten Maßstab zu senken oder anzuheben.

## GLOSSAR

**Zinsanteil** | Anteil der Zinsen, die bei einem Annuitätendarlehen in der über die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibenden Rate enthalten sind.

**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 z. B. die Zwangsversteigerung der als Sicherheit dienenden Immobilie beantragen.

## STICHWORTVERZEICHNIS

<b>A</b> Abtretung .....11	<b>M</b> Monatliche Rate .....4
Annuität .....10	
Annuitätendarlehen .....10, 15, 22	<b>N</b> Nettodarlehensbetrag..... 6, 7, 19
Annuitätentilgung .....10	Nichtabnahmeentschädigung .....12
Annuitätenkredit.....10	Notarkosten.....9, 18
Anschlussfinanzierung .....17	<b>O</b> Ombudsmann-Verfahren .....14
Auszahlungsbetrag.....15	
Auszahlungssatz.....6	<b>R</b> Ratentilgung .....11
Auszahlungsvoraussetzungen .....6	Referenzzinssatz.....8, 18
	Refinanzierung .....3, 13, 21
<b>B</b> Bausparvertrag .....5, 9, 11, 15	Refinanzierungsmittel .....13
Bearbeitungskosten .....6, 7, 9, 10	Restschuld .....10, 18
Bereitstellungszinsen .....7, 9, 10, 15	Restschuldversicherung .....7, 18
Beschwerden .....3, 14	Rückzahlungen.....10, 11, 12
Bürgschaften .....5,15	
Bürgschaftskosten.....9	<b>S</b> Schlichtungsverfahren .....14
	SCHUFA .....4, 16
<b>C</b> Cap .....9	Schuldanerkenntnis .....5
	Sicherheiten .....5, 6, 14, 19
<b>D</b> Darlehenskonto .....15	Sicherheitenverwertung.....13, 14
Darlehensvermittler.....15	Sollzinsbindung .....8, 13, 16, 17, 19
Darlehenszinsen.....9	Sollzinsbindungsperiode 3, 7, 8, 9, 11, 12, 19
Damnum .....7, 16, 19	Sollzinssatz .....3, 7, 8, 9, 10, 12, 16, 19, 20
Darlehensnennbetrag .....6, 7, 8, 14, 18	Sondertilgung.....19
Darlehensbetrag .....6, 8, 11, 15, 19	
Disagio .....7, 16, 19	<b>T</b> Tilgung .....19
	Tilgungsanteil.....10, 11, 12
<b>E</b> Effektiver Jahreszins .....7, 16	Tilgungsaussetzung .....11
EURIBOR .....8, 16, 22	Tilgungsbeträge .....19
Europäisches Standardisiertes Merkblatt .....16	Tilgungsdarlehen .....19
	Tilgungersatz .....11
<b>F</b> Fälligkeit.....16	Tilgungsplan.....19, 20
Festzinsvereinbarung .....8	Tilgungssatz .....3, 10
Festschreibungszeit.....3, 12	
Finanzierungsabschnitt.....16	<b>V</b> Variabler Zins.....8
Floor .....9	Verbundener Vertrag .....20
Förderungen.....13	Verhaltenskodex .....2
Forward-Sollzinsvereinbarung .....17	Versicherungen .....5, 6, 9, 11, 17, 18
	Vertraulichkeit .....14
<b>G</b> Gebäudeversicherung .....5, 10	Verzugszins .....13, 21, 22
Gebundener Sollzins .....9	Vorfälligkeitsentschädigung.....12, 13, 21
Grundbuchkosten .....9	Vorzeitige Rückzahlung .....13
Grundschuld .....5, 19	
	<b>W</b> Widerruf/-sfrist.....12, 21
<b>H</b> Hypothekendarlehen .....3, 4, 9	
	<b>Z</b> Zahlungsaufschub .....21
<b>K</b> Konditionenanpassung.....8, 12	Zahlungsverzug.....13, 14, 21
Kosten.....9, 19	Zinsänderungsrisiko.....8, 9
Kreditauskunfteien .....5, 14	Zinsanteil.....10, 11, 12, 22
Kündigungsfrist.....12	Zinsgleitklausel .....22
Kündigungsrecht.....12, 14	Zinsanpassungsklausel.....22
	Zinsbindungszeit .....16
<b>L</b> Lebensversicherung.....5, 11, 17, 18, 19	Zinssicherheit.....12
	Zwangsversteigerung.....22

























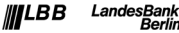
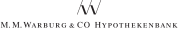
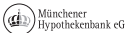









**Herausgeber:**

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin  
Telefon +49 30 20915-100  
Telefax +49 30 20915-101  
E-Mail [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)  
Internet <http://www.pfandbrief.de>

Postanschrift:  
Postfach 64 01 36  
10047 Berlin

Gestaltung:  
Bert Klemp Corporate Design  
64579 Gernsheim am Rhein

**Mitgliedsinstitute des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken**

 Aareal Bank	 Bayern LB	 Berlin Hyp	 BREMER LANDESBANK
 COMMERZBANK	 COREALCREDIT	 DekaBank	 deutsche apotheker- und ärztebank
 Deutsche Genossenschaftliche Hypothekenbank	 DEUTSCHE/HYPO Ein Unternehmen der NORD/LB	 DKB Deutsche Kreditbank AG	 pbb DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK
 Deutsche Schiffsbank	 DEXIA Kommunalbank Deutschland	 Düsseldorfer Hypothekenbank	 DVB
 EURO HYPO	 Haspa <sup>®</sup> Landesbank Hamburg Sparkasse	 Helaba Landesbank Hessen-Thüringen	 HSH NORDBANK
 HypoVereinsbank UniCredit Group	 IKB Deutsche Industriebank	 Kreissparkasse Köln	 LB BW Landesbank Baden-Württemberg
 LBB LandesBank Berlin	 M.M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK	 Münchener Hypothekenbank eG	 NORD/LB
 Postbank	 SEB	 Sparkasse KölnBonn	 VALOVIS BANK PFANDBRIEFBANK
 WestImmo	 WestLB	 WL BANK	 wüstenrot Partner der Württembergischen



**vdp**

**VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN**