

# transparent

Immobilienfinanzierung transparent gemacht

---

## Inhalt

---

- 2 Immobilienfinanzierung transparent gemacht
- 3 Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?
- 3 Welche Laufzeiten des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags werden angeboten?
- 4 Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags zu erfüllen?
- 6 Welche Sicherheiten geben Sie uns?
- 7 So kommen Sie an Ihr Geld!
- 7 Repräsentatives Beispiel für ein Darlehensangebot
- 8 Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?
- 10 Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?
- 10 Rückzahlungsvarianten nach Maß
- 13 Was Sie noch wissen sollten
- 16 Information zu Nebenleistungen
- 17 Glossar
- 24 Stichwortverzeichnis

# Immobilien- finanzierung transparent gemacht

Diese Broschüre soll Ihnen als Verbraucher und eventuell künftigen Darlehensnehmer eine erste Orientierung und Information in allgemeiner Form über Immobilier-Verbraucherdarlehen bieten. Neben diesen allgemeinen Informationen zu einem Immobilier-Verbraucherdarlehen erhalten Sie von uns im Finanzierungsfall auch vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes, dem sog. *Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS-Merkblatt)*.

---

## Immobilienfinanzierung transparent gemacht

---

Möchten Sie ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann wird Sie diese Broschüre interessieren. Sie soll Ihnen erläutern, 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 Zins- und Tilgungsvarianten es gibt,
- welche Kosten Ihnen entstehen und vieles mehr.

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens 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 ggf. 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 bereit, auch auf individuelle Wünsche einzugehen.

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

---

## Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?

---

Nach dem Gesetz sind Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge entgeltliche Verbraucherdarlehensverträge, die

- durch ein Grundpfandrecht (Grundschild, Hypothek, Rentenschuld) oder eine Reallast besichert sind oder
- für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind (sog. „gebäudewirtschaftlicher Zweck“).

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge können vielseitig eingesetzt werden: Beispielsweise zum Kauf einer Bestandsimmobilie oder zur Finanzierung eines Neubaus oder zur Umschuldung.

Wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Eigentumswohnung umbauen oder sanieren, handelt es sich bei grundpfandrechtlicher Besicherung des Darlehens um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Auch grundpfandrechtlich gesicherte Verbraucherdarlehen, die für Zwecke ohne Immobilienbezug genutzt werden, sind Immobilien-Verbraucherdarlehen.

- **Welche Laufzeiten des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags werden angeboten?** Im Darlehensvertrag wird eine voraussichtliche Darlehenslaufzeit genannt. Sie wird auf Basis der anfänglich im Darlehensvertrag vereinbarten Modalitäten zu Sollzins und **Tilgung** berechnet.

Da sich diese Parameter ändern können, kann die Laufzeit variieren. Zu den wesentlichen Ursachen zählen Zinsanpassungen nach Ablauf der **Sollzinsbindungsperiode**, Änderungen des Tilgungssatzes oder **Sondertilgungen** durch Sie. Die tatsächliche Darlehenslaufzeit kann daher kürzer oder länger sein als im Darlehensvertrag angegeben.

Die Darlehenslaufzeiten bei Immobilien-Verbraucherdarlehen liegen in der Regel zwischen 5 und 30 Jahren.

- **Unsere Spezialität sind langfristige Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge, die durch Grundpfandrechte auf einer Immobilie besichert sind.** In der Langfristigkeit liegt Ihr Vorteil, denn: Zum einen ermöglicht die lange Laufzeit einen vergleichsweise niedrigen Tilgungssatz und damit eine niedrige Darlehensrate. Zum anderen bringt Ihnen der in der Regel 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. 9).
- **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 Immobiliendarlehen 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 Immobilier-Verbraucherdarlehen abschließen, sind wir gesetzlich verpflichtet, Sie zu informieren und Ihre Kreditwürdigkeit zu prüfen. Um die Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchführen zu können, sind Sie verpflichtet, uns richtige und vollständige Informationen und entsprechende Nachweise über Ihr Einkommen, Ihre Ausgaben sowie Ihre finanziellen und wirtschaftlichen Umstände zu übermitteln.

- **Sie sollten berücksichtigen:** Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d.h., welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände für die voraussichtliche Dauer des Darlehensvertrags verkraften können. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.
  
- **Wir prüfen und bewerten** in beiderseitigem Interesse Ihre Kreditwürdigkeit. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:
  - Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität und dem Zweck der Darlehensaufnahme sowie Ihr Einkommen und Ihre bestehenden und ggf. zu erwartenden Verpflichtungen, ggf. vorhandenes Vermögen sowie Ihre finanziellen und wirtschaftlichen Umstände;
  - Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der **SCHUFA** oder von anderen Banken oder auch eines eingeschalteten **Darlehensvermittlers**;
  - Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen **Sicherheiten**, die Sie uns zur Sicherung Ihres Immobilier-Verbraucherdarlehens bestellen, wobei werthaltige Sicherheiten oder mit dem Immobilier-Verbraucherdarlehen erworbene Werte allein eine Kreditvergabe nicht begründen können. Primär ist auf Ihre Fähigkeit zur Vertragserfüllung abzustellen.

Wir nehmen im Rahmen der Kreditprüfung eine Bewertung der Immobilie vor, die mit der Grundschuld belastet werden soll. Für diese Bewertung entstehen Ihnen in der Regel keine Kosten.

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. Ein Vertragsabschluss darf unabhängig davon nur dann zustande kommen, wenn unsere Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass es wahrscheinlich ist, dass Sie Ihren Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen werden. Sollten wir 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 Immobilien-Verbraucherdarlehen erhalten wir von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld an einem Grundstück in Deutschland. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder eine schon bestehende Grundschuld wird an uns abgetreten. Übrigens können zur Absicherung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens Immobilien unterschiedlichster Art beliehen werden.

Wenn das Grundstück nicht in Deutschland liegt, müssen wir im Einzelfall prüfen, ob eine Sicherheit an diesem Grundstück in Frage kommt.

- **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**, Abtretungen von Ansprüchen aus abgeschlossenen oder neu abzuschließenden **Lebensversicherungen** oder **Bausparverträgen** sein.

- **Unverzichtbar: die Gebäudeversicherung.** Voraussetzung für die Auszahlung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ist, dass Sie bei einem geeigneten Versicherungsanbieter Ihrer Wahl eine Gebäudeversicherung abgeschlossen haben, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Einzelfall kann es erforderlich sein, dass das Gebäude gegen weitere Gefahren versichert ist, z. B. Hochwasser. 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.

---

## So kommen Sie an Ihr Geld

---

Wenn die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Kreditwürdigkeitsprüfung positiv ausgefallen ist und wir uns einig sind, schließen wir miteinander einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag. Dieser regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, d.h. er nennt neben der Grundschuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise etc.

Sobald alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuzahlen. Sie sind 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.

---

## Repräsentatives Beispiel für ein Darlehensangebot

---

Sie erhalten ein Angebot zum Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags über **EUR 200.000,00 (= Nettodarlehensbetrag)**. Der angebotene Sollzinssatz beläuft sich auf **1,50% jährlich (= p.a.)** und ist für **10 Jahre fest** vereinbart. Der **Auszahlungssatz beträgt 100%**. Bei einer **Tilgung von 3% jährlich** und bei monatlich nachträglicher Zahlungsweise ergeben sich eine **Vertragslaufzeit von 27 Jahren und 1 Monat**, Gesamtkosten in Höhe von EUR 43.866,32, ein **Gesamtbetrag in Höhe von EUR 243.866,32** sowie ein **effektiver Jahreszins von 1,53% jährlich**. Die **Darlehensrate**, bestehend aus Zins und Tilgung, beläuft sich auf **EUR 750,00 monatlich**.

Kompliziert?

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

- Der **Nettdarlehensbetrag** (auszahlender Darlehensbetrag) ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben. Mitfinanzierte Zahlungen, die wir in Ihrem Auftrag direkt an Dritte leisten (z. B. freiwillige Restschuldversicherungen), sind bei der Berechnung des Nettodarlehensbetrags mit zu berücksichtigen und gelten als „ausgezahlte“ Beträge. Konkret ist dies der **Darlehensnennbetrag** abzüglich **Damnum (Disagio)** und **Bereitstellungszinsen**.

- 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** beziffert die Gesamtkosten des Darlehens, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Er hat allgemein zum Ziel, unterschiedliche Darlehensangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Sollzinsbindungsperiode vergleichbar zu machen. Seine Berechnung richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere die von Ihnen zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen, in der PAngV aufgeführten Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu entrichten haben und die uns als Darlehensgeber bekannt sind.
- Der von Ihnen als Darlehensnehmer zu zahlende **Gesamtbetrag** setzt sich zusammen aus dem Nettodarlehensbetrag und den **Gesamtkosten**, die sich aus den Sollzinsen und den uns bekannten sonstigen Kosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu zahlen haben, ergeben.

Weitere Fachbegriffe mit Erläuterungen finden Sie in dem Glossar am Ende dieser Broschüre (S. 17 ff.).

---

## Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?

---

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

- **Gebundener Sollzinssatz:** Üblicherweise werden Vereinbarungen über einen gebundenen Sollzins (sog. 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 (oder auch Zinsbindungsfrist). Am Ende einer Sollzinsbindungsperiode vereinbaren wir mit Ihnen in der Regel die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionenanpassung).

- **Variabler (Veränderlicher) Sollzinssatz:** Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinssatzes lieber einen variablen Zins haben möchten, vereinbaren wir mit Ihnen im Vertrag, dass wir den Sollzinssatz entsprechend der jeweiligen Zinsentwicklung nach oben oder unten anpassen; man spricht in diesem Fall auch von „Bis-auf-weiteres“-Konditionen. Die Zinsanpassung richtet sich nach einem Referenzzins, den wir mit Ihnen in der Zinsänderungsklausel vereinbaren und der die Veränderungen der allgemeinen Refinanzierungskonditionen in der Kreditwirtschaft widerspiegelt. In der Regel wird als Referenzzins ein sogenannter EURIBOR – Satz (z.B. der Monatsdurchschnittssatz für EURIBOR - Dreimonatsgeld), vereinbart und erfolgt eine Zinsanpassung jeweils dann, wenn sich der Referenzzinssatz um einen in der Zinsänderungsklausel vereinbarten Prozentsatz (z.B. um mehr als 0,25 Prozentpunkte) ändert. Was es mit dem EURIBOR- Referenzzins auf sich hat, erläutern wir Ihnen nachfolgend unter dem Stichwort „Referenzzins“. Bei einem variablen Sollzinssatz tragen Sie also das Zinsänderungsrisiko – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung unter Umständen auch erheblich steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt. Ihr Vorteil bei dieser Art der Zinsberechnung: Sie können das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlt werden muss.
- **Referenzzinsbasierter gebundener Sollzinssatz:** Es gibt auch Vertragsgestaltungen, bei denen als anfänglicher Vertragszinssatz ein bei Vertragsabschluss aktueller Referenzzinssatz (z.B. EURIBOR) zuzüglich eines Aufschlags, auch Marge oder Nominalaufschlag genannt, vereinbart wird. Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung sind an die Veränderung des Referenzzinssatzes gekoppelt, d.h. der Darlehenszins wird regelmäßig (z. B. alle drei Monate) anhand der Entwicklung des Referenzzinssatzes überprüft und bei entsprechender Veränderung angepasst. Auch bei einem referenzzinsgebundenen Sollzinssatz tragen sie also das Zinsänderungsrisiko — mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung unter Umständen auch erheblich steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich der Referenzzinssatz gerade entwickelt.

- **Referenzzins:** Beim o.g. variablen (veränderlichen) Sollzinssatz sowie beim referenzsatzgebundenen Sollzinssatz wird ein Referenzzins verwendet.

Als Maßstab wird für Zinsänderungen bei variablen Zinsen oder auch für die Festlegung des Vertragszinses bei referenzsatzbasierten Sollzinsen in der Regel der EURIBOR (Euro Inter Bank 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 – selbstverständlich unter Berücksichtigung aller vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen – zugrunde legen. 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:** 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.
- **Floor:** Zusätzlich ist die Vereinbarung einer Zinsuntergrenze möglich (Das wird als Floor bezeichnet.).

---

## Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

---

Im Zusammenhang mit Ihrem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben. Dies sollten Sie bei Ihrer Finanzierung berücksichtigen.

- **An uns zu zahlende Kosten:** Dazu gehören insbesondere Bereitstellungszinsen sowie evtl. Bankbürgschaftskosten. Diese Kosten und – soweit bekannt – ihre Höhe sind in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) sowie in Ihrem Darlehensvertrag mit uns aufgeführt.
- **An Dritte zu zahlende Kosten und Steuern:** Dazu zählen die Notarkosten 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) sowie Kosten für Kreditvermittler. Auf diese Kostenarten und – soweit bekannt – ihre Höhe wird in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) und/oder im Darlehensvertrag hingewiesen.

---

## Rückzahlungsvarianten nach Maß

---

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

- **Annuitätentilgung:** Diese Variante ist der Regelfall. 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. Die Höhe der anfänglichen Tilgung sollten Sie so wählen, dass die Gesamtlaufzeit des Darlehens 30 Jahre nicht deutlich überschreitet. Bei niedrigen Zinsen (beispielsweise 2,5% Sollzinssatz) sollte die anfängliche Tilgung dafür mindestens 2,25% des Darlehensbetrags aus-

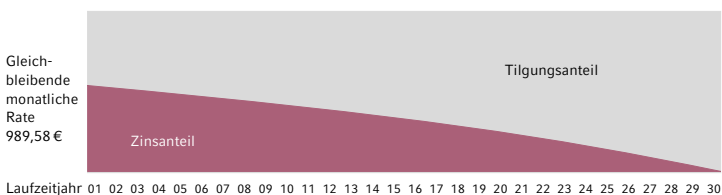
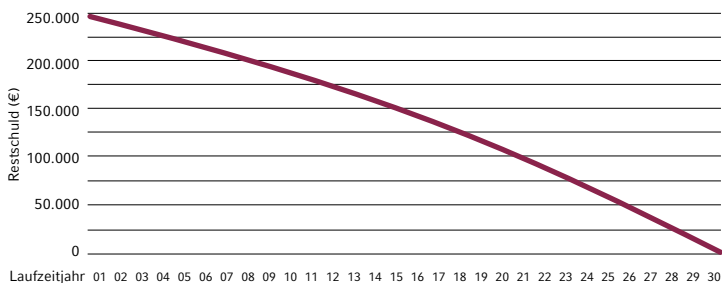
machen. Zur schnelleren Rückzahlung des Annuitätendarlehens können Sie höhere Tilgungssätze wählen.

Häufig ist es möglich, ein Sondertilgungsrecht zu vereinbaren. Mit einer Sondertilgung erhöhen Sie den Tilgungsanteil in den auf die Sondertilgung folgenden Monatsraten. So zahlen Sie Ihr Darlehen noch schneller zurück.

Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

## ANNUITÄTENKREDIT

Gesamte Laufzeit: 2,5% Sollzinssatz, 2,25% anfängliche Tilgung\*

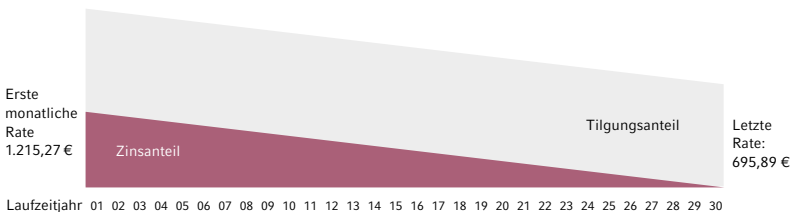
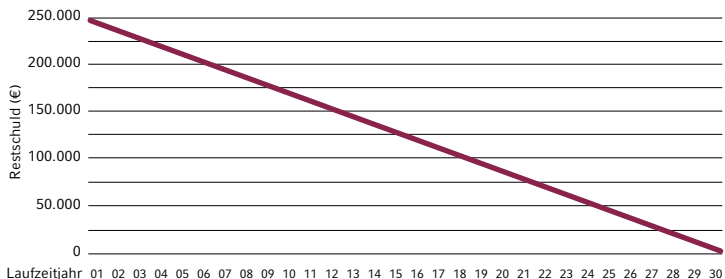


\* Bitte beachten Sie: Um das Beispiel darzustellen, haben wir unterstellt, dass der Sollzinssatz von 2,5% während der gesamten Vertragslaufzeit gilt. Der Sollzinssatz kann sich während der Laufzeit jedoch verändern.

- **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. Die Gesamtlaufzeit des Darlehens sollte 30 Jahre nicht deutlich überschreiten. Auch bei der Ratentilgung ist es möglich, das Recht zu vereinbaren, mit Sondertilgungen die Laufzeit zu verkürzen.

## DARLEHEN MIT RATENTILGUNG

Gesamte Laufzeit: 2,5% Sollzinssatz, 694,44 € monatliche Ratentilgung\*



\* Bitte beachten Sie: Um das Beispiel darzustellen, haben wir unterstellt, dass der Sollzinssatz von 2,5% während der gesamten Vertragslaufzeit gilt. Der Sollzinssatz kann sich während der Laufzeit jedoch verändern.

### ■ Tilgungsaussetzung insbesondere gegen Bausparvertrag/Lebensversicherung:

Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche, z. B. aus einem Bausparvertrag oder einer Kapitallebensversicherung, 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 die Bausparkasse/den Lebensversicherer die vereinbarten Bausparraten/Prämien. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus dem Bausparvertrag bzw. der Versicherung, getilgt („Tilgungersatz“).

Mit der Zuteilung des Bausparvertrags löst die Bausparkasse unser Darlehen mit Ihrem Bausparguthaben sowie einem Bauspardarlehen ab. Im Anschluss haben Sie dann das Bauspardarlehen zu tilgen. Der Zeitpunkt, zu dem der Bausparvertrag zugeteilt wird, kann nicht garantiert werden. Die Zuteilung des Bausparvertrags erfolgt erst, wenn die Zuteilungsvoraussetzungen (Erreichen einer bestimmten Bewertungszahl und des tariflich festgelegten Mindestsparguthabens) erfüllt sind.

Die Ablaufleistung einer Kapitallebensversicherung ist unter anderem von der Entwicklung des Kapitalmarkts abhängig. Daher kann die Höhe der Zahlung am Ende der Vertragslaufzeit nicht garantiert werden. Aufgrund dessen ist nicht auszuschließen

ßen, dass Sie die Restschuld aus anderen Mitteln zurückzahlen oder das Darlehen ggf. als Tilgungsdarlehen bis zur vollständigen Rückzahlung weiterführen müssen.

Bitte beachten Sie, dass diese Gestaltung (Tilgungsaussetzung insbesondere gegen Bausparvertrag/Lebensversicherung) nicht immer angeboten wird.

Die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten richtet sich nach der Vereinbarung im Darlehensvertrag.

---

## 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 Darlehensvertrags können Sie innerhalb einer 14-tägigen Widerrufsfrist Ihre Vertragserklärung widerrufen, wenn Sie es sich noch einmal anders überlegen. Nähere Informationen zum Widerrufsrecht enthält der Darlehensvertrag.

### ■ Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen? Ein Immobilien-Verbraucherdarlehen mit gebundenem Sollzinssatz können Sie während der Sollzinsbindungsperiode nur dann ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben.

Denn wir haben für denselben Zeitraum Refinanzierungsmittel aufgenommen, die wir unsererseits ebenfalls nicht vorzeitig kündigen können. Ihre Bindung an das Darlehen während der Sollzinsbindungsperiode ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinssicherheit.

Ein berechtigtes Interesse kann insbesondere vorliegen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen, oder wenn Sie es als Sicherheit für ein weiteres Darlehen benötigen, das wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf der Sollzinsbindungsperiode 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 Darlehensvertrags gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter

Umständen beträchtlich sein. Wenn Sie vorzeitig zurückzahlen möchten, sprechen Sie uns an. Wir teilen Ihnen auf Wunsch gerne mit, ob und wieviel zu zahlen wäre.

Zahlen Sie das Darlehen aus den Mitteln einer Versicherung zurück, die Sie aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen haben, um die Rückzahlung zu sichern, ist keine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen.

Im Falle einer Sollzinsbindungsperiode von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen 10 Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist ganz oder teilweise kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Zudem können Sie Ihr Darlehen zum Ende jeder Sollzinsbindungsperiode mit einer Frist von einem Monat ganz oder teilweise kündigen und ebenfalls ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei Immobilier-Verbraucherdarlehen mit variablem Sollzinssatz sind Sie sehr flexibel, was die Rückzahlung Ihres Darlehens betrifft. Diese Darlehen können Sie ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung oder Kündigung jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.

- **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 Immobilier-Verbraucherdarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigen finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohlüberlegt treffen sollten. 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 Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen, so geraten Sie in Zahlungsverzug und haben den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Dieser Verzugszins soll den Schaden pauschal ausgleichen, den wir durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleiden. Der Verzugszinssatz für Immobilier-Verbrau-

cherdarlehensverträge beträgt zweieinhalb Prozentpunkte über dem veränderlichen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Als Darlehensgeber sind wir berechtigt, den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag zu kündigen und die gestellten Sicherheiten (insbesondere die Grundschulden und damit die Immobilie) zu verwerten, insbesondere wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden. Voraussetzung für die Kündigung eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, aufgrund Zahlungsverzugs und die anschließende Verwertung der Sicherheiten ist jedoch, dass Sie mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens betragen. Es ist jedoch unser Anliegen, die 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.

---

## Information zu Nebenleistungen

---

Es ist denkbar, dass die Gewährung des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags generell oder zu den vorgesehenen Bedingungen von dem Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung abhängt. Auskünfte über entsprechende Nebenleistungen richten sich nach den Umständen der jeweiligen Finanzierung. Informationen dazu und zu der Frage, ob diese Nebenleistungen auch von einem anderen Anbieter als uns, dem Darlehensgeber, erworben werden können, ergeben sich im Einzelnen aus dem ESIS-Merkblatt und dem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag. Typische Nebenleistungen sind etwa eine Gebäudeversicherung oder eine Kapitallebensversicherung.

---

## Glossar

**Annuitätendarlehen** | Vgl. S. 10

**Auszahlungsbetrag** | Der Auszahlungsbetrag ist ein anderer Begriff für *Gesamtkreditbetrag* bzw. *Nettodarlehensbetrag*.

**Bausparvertrag** | Der Bausparvertrag ist ein Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparszahlungen 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 Vertrags 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 (auch Bereitstellungsprovision)** | 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. 7

**Darlehensvermittler** | Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Darlehen 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 bzw. Antragsteller bekommen, um die Fähigkeit 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)** | Das Disagio (Damnum) 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 Disagio (Damnum) von 5% nur zu 95%.

**EURIBOR** | Vgl. S. 9

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

**Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt)** | Das Europäische Standardisierte Merkblatt beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrags zu informieren. Den Kreditinstituten werden der Inhalt und die Gestaltung der zu erteilenden Informationen gesetzlich genau vorgegeben. 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 (s. S. 1, 17).

**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 Immobiliendarlehensvertrag 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/Rentenlebensversicherung** | Während bei einer *Risiko-**lebensversicherung* 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 abzugrenzen.

Die private Rentenlebensversicherung 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 aufgeschobener 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. 7

**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. Die Notarkosten werden bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht berücksichtigt.

**Referenzzinssatz** | Vgl. S. 9

**Restschuldversicherung** | Eine Restschuldversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Darlehen. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Darlehensraten an die Bank, wenn Sie z. B. 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 Darlehens. Auch wenn Sie sich nicht versichern und die Risiken selbst tragen wollen, können Sie ein Darlehen 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 für ein Immobilien-Verbraucherdarlehen sind die Grundschuld mit persönlichem Schuldanerkennnis des Darlehensnehmers und die Bürgschaft. Ihr Zweck ist, dass der Gläubiger seine Forderung nebst Zinsen und etwaiger Kosten zurück erhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit (s. S. 6).

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

**Sollzinssatz** | Vgl. S. 8

**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 (*ESIS-Merkblatt*) oder in dem *Tilgungsplan*.

**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 (*ESIS-Merkblatt*) oder einem *Tilgungsplan* 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 Leistungsrate entstehen. Die lineare Tilgungsrate ergibt sich durch Division der Darlehenssumme durch die Anzahl der Tilgungsleistungen (s. S. 12).

**Tilgungsplan** | Ergibt sich der Zeitpunkt der Rückzahlung des Darlehens aus dem Vertrag, können Sie von uns jederzeit einen Tilgungsplan verlangen. 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 das Darlehen, die nach dem Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Ist der Sollzinssatz nicht gebunden oder können die sonstigen Kosten angepasst werden, ist der Tilgungsplan nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes oder der sonstigen Kosten verbindlich.

**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 (z. B. 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 das Darlehen 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 das Darlehen der Finanzierung des Erwerbs von Finanzinstrumenten (z. B. 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 Immobilier-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.

**Vorfälligkeitsentschädigung** | Vgl. S. 14

**Widerrufsrecht** | Das Gesetz räumt dem Darlehensnehmer bei Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags grundsätzlich ein Widerrufsrecht ein. Dies bedeutet, dass ein Darlehensnehmer an seine 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.

**Wohnimmobilienkreditrichtlinie** | Am 21. März 2016 ist das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften in Kraft getreten. Das vorgenannte Gesetz setzt die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinie 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 in deutsches Recht um. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie verfolgt das Ziel, den Verbraucherschutz und die Transparenz bei der Vergabe von Immobiliendarlehen europaweit zu stärken bzw. zu erhöhen.

**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.

**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

<p><b>A</b> Abtretung ..... 6, 12            Annuität ..... 10            Annuitätendarlehen ..... 10            Annuitätentilgung ..... 10            Anschlussfinanzierung ..... 19            Auszahlungsbetrag ..... 17</p> <p><b>B</b> Bankbürgschaftskosten ..... 10            Bausparvertrag ..... 12, 13, 17            Bereitstellungszinsen ..... 7, 10, 17            Beschwerden ..... 2, 16            Bewertung ..... 8            Bürgschaften ..... 6, 17, 20</p> <p><b>C</b> Cap ..... 9</p> <p><b>D</b> Damnum ..... 7, 8, 18            Darlehensbetrag ..... 7, 8, 11, 17            Darlehenskonto ..... 17            Darlehensnennbetrag ..... 7, 18            Darlehensvermittler ..... 5, 18            Datenbankabfrage ..... 18            Disagio ..... 7, 8, 18</p> <p><b>E</b> Effektiver Jahreszins ..... 7, 18            EURIBOR ..... 9, 18, 25            Europäisches standardisiertes            Merkblatt ..... 1, 18</p> <p><b>F</b> Fälligkeit ..... 18, 21, 24            Festzinsvereinbarung ..... 8            Finanzierungsabschnitt ..... 18            Floor ..... 9            Forward-Sollzinsvereinbarung ..... 19</p> <p><b>G</b> Gebäudeversicherung ..... 6, 10, 16            Gebundener Sollzins ..... 8            Gesamtbetrag ..... 7, 8            Gesamtkosten ..... 6, 7, 8            Grundbuchkosten ..... 11            Grundsschuld ..... 3, 5, 6, 7, 15, 20</p> <p><b>I</b> Immobilien-Verbraucherdarlehen .....            1, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22</p> <p><b>K</b> Konditionenanpassung ..... 9, 14            Kosten ..... 2, 5, 8, 10, 17, 19, 20, 21            Kreditauskunfteien ..... 5, 16            Kündigung ..... 14, 15</p> <p><b>L</b> Lebensversicherung ..... 8, 10, 12, 13, 16, 19</p> <p><b>M</b> Monatliche Rate ..... 3, 12</p>	<p><b>N</b> Nettodarlehensbetrag ..... 7, 8, 17, 20            Nichtabnahmeentschädigung ..... 15            Notarkosten ..... 10, 20</p> <p><b>O</b> Ombudsmann-Verfahren ..... 16</p> <p><b>R</b> Ratentilgung ..... 12            Referenzzinssatz ..... 9, 20            Refinanzierung ..... 4            Refinanzierungsmittel ..... 14            Restschuld ..... 11, 12, 13, 20, 21            Restschuldversicherung ..... 6, 7, 20            Rückzahlungen ..... 10, 11, 13, 14, 17, 18, 20, 21</p> <p><b>S</b> Schlichtungsverfahren ..... 16            SCHUFA ..... 5, 18            Schuldanerkenntnis ..... 6, 20            Sicherheiten ..... 4, 5, 6, 7, 15, 17, 20, 23            Sicherheitenverwertung ..... 15            Sollzinsbindung ..... 14, 19, 23            Sollzinsbindungsperiode .....            ..... 3, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 20            Sollzinssatz ..... 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 18, 21            Sollzinssatz, gebunden ..... 3, 4, 7, 8, 13, 18, 20, 21            Sollzinssatz, variabel ..... 9, 14            Sondertilgung ..... 3, 11, 12, 21</p> <p><b>T</b> Tilgung ..... 2, 3, 7, 10, 11, 12, 13, 21            Tilgungsanteil ..... 10, 11, 12            Tilgungsaussetzung ..... 12, 13            Tilgungsdarlehen ..... 13, 21            Tilgungersatz ..... 12            Tilgungsplan ..... 21            Tilgungssatz ..... 3</p> <p><b>V</b> Verbundener Vertrag ..... 21            Versicherungen ..... 6, 12, 14, 20            Vertraulichkeit ..... 16            Verzugszins ..... 15, 22            Vorfälligkeitsentschädigung ..... 13, 14, 22            Vorzeitige Rückzahlung ..... 9, 12, 14</p> <p><b>W</b> Widerruf ..... 13, 22, 23</p> <p><b>Z</b> Zahlungsaufschub ..... 23            Zahlungsverzug ..... 15, 23            Zinsänderungsrisiko ..... 9            Zinsanpassungsklausel ..... 23            Zinsanteil ..... 10, 11, 12, 23            Zinsgleitklausel ..... 23            Zwangsversteigerung ..... 23</p>
--	---

Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Georgenstraße 21, 10117 Berlin

Telefon +49 30 20915-100

E-Mail [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)

[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

