

Einleitung

Eine umfangreiche Information unserer Kunden steht bei uns an erster Stelle.

Wir haben Ihnen daher in dieser Broschüre allgemeine Informationen zu wesentlichen Inhalten eines Immobiliendarlehens zusammengefasst. Die Broschüre soll Ihnen als eine erste Orientierung dienen.

Inhaltsverzeichnis

1. Anschrift des Darlehensvermittlers.....	2
2. Verwendungsmöglichkeiten	2
3. Sicherheiten	2
4. Laufzeiten.....	2
5. Sollzinsen.....	2
5.1. Gebundener Sollzins	2
5.2. Veränderlicher Sollzins	3
6. Effektiver Jahreszins	3
7. Beispielberechnung	3
8. Kosten.....	3
9. Arten von Darlehen und deren Rückführung	4
9.1. Annuitätendarlehen (Tilgungsdarlehen)	4
9.2. Variables Darlehen	4
9.3. Festdarlehen.....	4
9.4. Förderdarlehen.....	4
10. Vorzeitige Rückzahlung, Kündigungsmöglichkeiten.....	4
10.1. Vorzeitige Rückzahlung	4
10.2. Ordentliche Kündigung	5
10.3. Außerordentliche Kündigung	5
10.4. Form und Wirksamkeit der Kündigung	5
10.4. Vorzeitige Rückzahlung und Kündigung bei Förderdarlehen.....	6
11. Bewertung Ihres Grundstückes	6
12. Nebenleistungen	6
13. Konsequenzen bei Pflichtverletzungen durch den Darlehensnehmer	6

1. Anschrift des Darlehensvermittlers

DKB Grund GmbH
Taubenstr. 44/45
10117 Berlin

2. Verwendungsmöglichkeiten

Immobilienkredite können vielseitig eingesetzt werden:

- zum Kauf einer Bestandsimmobilie oder
- zum Kauf eines Grundstücks oder
- zur Herstellung eines Neubaus oder
- zum Umbau oder zur Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern sowie
- zur Umschuldung oder für andere Zwecke.

3. Sicherheiten

Als Sicherheit für Ihr Immobilienkredit erhält die Bank von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, welche im Grundbuch eingetragen wird. Die mit einer vollstreckbaren Grundschuld zu belastende Immobilie muss sich in Deutschland befinden. Sie wird entweder neu bestellt oder an die finanzierende Bank abgetreten.

Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Dies können beispielsweise Mietzessionen, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen o. ä. sein.

4. Laufzeiten

Im Darlehensvertrag wird eine konkrete Darlehenslaufzeit genannt. Je nach Höhe Ihres Darlehens, der vereinbarten Tilgungsmodalität sowie des maßgeblichen Sollzinssatzes kann die Laufzeit variieren. Üblich sind bei Immobilienkredit jedoch längere Laufzeiten (beispielsweise 30 Jahre).

Davon zu unterscheiden sind Zinsbindungsfristen. Das Datum für die Darlehenslaufzeit kann deutlich nach dem vereinbarten Ende der Zinsbindungsfrist liegen. Die Banken berechnen dieses Datum auf Basis der anfänglich im Darlehensvertrag vereinbarten Modalitäten zu Sollzins und Tilgung. Diese Daten können sich jedoch verändern.

Mögliche Ursachen sind: Zinsanpassungen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, Änderungen des Tilgungssatzes oder Sondertilgungen durch Sie. Die tatsächliche Darlehenslaufzeit kann daher kürzer oder länger als im Darlehensvertrag angegeben sein.

Kommt bis zum Ablauf des Zinsbindungszeitraumes keine neue Vereinbarung zustande, richten sich die Folgen nach den Bestimmungen Ihres Darlehensvertrages. Dies kann bedeuten, dass das Darlehen zu den bestehenden oder zu variablen Konditionen weiter geführt wird, oder dass das Darlehen mit Ablauf der Zinsbindung zur Rückzahlung fällig ist. Weitere Merkmale der zu erbringenden Leistung ergeben sich aus den vorvertraglichen Informationen bzw. dem Darlehensangebot.

5. Sollzinsen

Für die Überlassung des Darlehens zahlen Sie Zinsen. Der Sollzinssatz wird im Darlehensvertrag in Prozent pro Jahr (% p. a.) angegeben. Der Zeitpunkt der Belastung der Zinsen ergibt sich aus dem Darlehensvertrag.

Für den Zinssatz sind verschiedene Gestaltungen möglich:

5.1. Gebundener Sollzins

Für die gesamte Darlehenslaufzeit oder für bestimmte Zeiträume wird ein feststehender Sollzins vereinbart. Dieser gebundene Sollzins ist für den vereinbarten Zeitraum unveränderlich und kann insbesondere nicht steigen. Der konstante Zinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie Ihre monatliche Belastung genau kalkulieren können. Bei einer Zinsbindung partizipieren Sie allerdings nicht an einer möglichen Absenkung des relevanten Marktzinssatzes. Zinsbindungen werden in der Regel nicht für die gesamte Kreditlaufzeit sondern für bestimmte Zeitabschnitte (Zinsbindungsfrist) getroffen, die Sie

mit der Bank vereinbaren. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vereinbaren Sie mit der Bank den Sollzinssatz für einen weiteren Zeitabschnitt oder führen den Kredit mit einem variablem Sollzinssatz fort.

5.2. Veränderlicher Sollzins

Der Sollzins kann sich während der Darlehenslaufzeit ändern. Er ist an einen Referenzwert/Referenzzins gebunden. Änderungen dieses im Darlehensvertrag vereinbarten Referenzwertes/Referenzzinssatzes bewirken eine entsprechende Anpassung des Sollzinses zu bestimmten Terminen. Die für Ihren Vertrag vorgesehene Variante und die Höhe des veränderlichen Sollzinses entnehmen Sie bitte den vorvertraglichen Informationen zum Darlehensvertrag (ESIS-Merkblatt).

6. Effektiver Jahreszins

Der Effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits und hat zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote vergleichbar zu machen. Er wird im Darlehensvertrag in Prozent pro Jahr (% p. a.) angegeben. Die Berechnung erfolgt nach der Preisabgabenverordnung (PAngV). Es werden dabei insbesondere die von Ihnen zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten inklusive etwaiger Vermittlungskosten berücksichtigt, die Sie im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu entrichten haben und die dem Bankpartner bekannt sind.

7. Beispielberechnung

Eine Immobilienfinanzierung bei einem Bankpartner könnte beispielhaft wie folgt aussehen:

Nettodarlehensbetrag	200.000,00 Euro
anfängliche Tilgung	2 %
Zinsbindung	10 Jahre
gebundener Sollzinssatz	1,37 %
effektiver Jahreszins	1,40 %
Kosten für die Eintragung der Grundschuld	435,00 Euro
monatliche Rate	561,67 Euro
Gesamtkosten für den Zeitraum der Zinsbindung	24.991,65 Euro
Gesamtbetrag für den Zeitraum der Zinsbindung	224.991,65 Euro
Restschuld nach 10 Jahren	157.156,25 Euro
Tilgungssatz nach 10 Jahren	2,91 %
angenommener gebundener Sollzinssatz	4,37 %
angenommener effektiver Jahreszins	4,50 %
Monatliche neue Rate	953,41 Euro
Restschuld nach den weiteren 10 Jahren	99.930,89 Euro

Zu beachten ist hierbei, dass dieses Beispiel lediglich der Orientierung dienen soll und dass ein konkreter Finanzierungsvorschlag je nach Finanzierungsbedarf sowie den vereinbarten Konditionen hiervon abweichen wird.

8. Kosten

Neben den Sollzinsen können bei Immobilienfinanzierungen weitere Kosten entstehen, wie zum Beispiel Kosten der Gebäudeversicherung.

Ferner tragen Sie die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten sowie ggf. Kosten für angebotene Zusatzprodukte (beispielsweise Kontoführungsgebühren oder Genossenschaftsanteile).

9. Arten von Darlehen und deren Rückführung

Die Rückzahlung des Immobiliendarlehens erfolgt üblicherweise monatlich oder in einer Summe zum Ende der Laufzeit. Dabei richtet sich die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten nach der Vereinbarung im Darlehensvertrag.

Nachfolgende Darlehensarten bieten die Bankpartner zumeist an. Bei Ihrer individuellen Finanzierungsplanung können auch mehrere Darlehen miteinander kombiniert werden.

9.1. Annuitätendarlehen (Tilgungsdarlehen)

Bei einem Annuitätendarlehen können Sie zwischen unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen zu unterschiedlichen gebundenen Sollzinssätzen und zwischen unterschiedlichen anfänglichen Tilgungssätzen wählen. Während des jeweiligen Zinsbindungszeitraumes entrichten Sie gleichbleibende Raten, bestehend aus Zins- und Tilgungsanteil (Annuität). Mit fortlaufender Rückzahlung des Darlehens sinken die zu entrichtenden Zinsen. Da die Rate mindestens bis zum Ende des Zinsbindungszeitraumes gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der Tilgungsanteil zu. Die Annuität wird je nach vertraglicher Vereinbarung in der Regel in gleich bleibenden monatlichen Raten gezahlt.

Die letzte Darlehensrate kann von den übrigen Darlehensraten betragsmäßig abweichen.

9.2. Variables Darlehen

Variable Darlehen sind Annuitätendarlehen ohne gebundenen Sollzins, d.h. mit einer kurzfristig veränderlichen monatlichen Rate. Je nach vertraglicher Vereinbarung erfolgt eine Zinssatzüberprüfung und ggf. -anpassung durch den Bankpartner bei Änderung der Zinsen an den Kapitalmärkten.

Je nach Vertragspartner wird der Tilgungsanteil individuell vertraglich festgelegt.

9.3. Festdarlehen

Bei einem Festdarlehen können Sie zwischen unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen zu unterschiedlichen gebundenen Sollzinssätzen wählen. Während der Laufzeit werden nur Zinsen geschuldet. Die Tilgung wird zum Laufzeitende erbracht. Zur Tilgung werden ggf. Tilgungsersatzmittel vereinbart, welche ggf. auch als Sicherheit dienen. Als Tilgungsersatzmittel kommen insoweit Bausparverträge, kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherungen in Betracht. Für diese Tilgungsersatzmittel sind ebenfalls Leistungen zu erbringen. Erfolgen diese Leistungen nicht, steht es der Bank frei, das Darlehen mit einer Tilgung zu versehen, welche eine Rückführung des Darlehens zum Laufzeitende gewährleistet.

Auch die vertragsgemäße Zahlung auf das Tilgungsersatzinstrument gewährleistet nicht in jedem Fall, dass die Ablaufleistung des Tilgungsersatzinstruments zur vollständigen Tilgung des Darlehens ausreicht.

Ist die Leistung aus dem Versicherungs- oder Bausparvertrag höher als die Darlehensschuld, kehrt die Bank den Überschuss an den Bezugsberechtigten aus. Ist die Leistung der Versicherung oder des Bausparvertrages geringer als die Darlehensschuld, hat der Darlehensnehmer den Differenzbetrag aus anderen Mitteln zu tilgen.

9.4. Förderdarlehen

Neben den vorgenannten Bankdarlehen bieten die meisten Bankpartner ebenfalls Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Privatpersonen an. Die aktuellen Programmbedingungen können Sie auf der Homepage www.kfw.de einsehen.

10. Vorzeitige Rückzahlung, Kündigungsmöglichkeiten

10.1. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können als Darlehensnehmer Ihr Immobiliendarlehen jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

Während der Sollzinsbindung ist die vorzeitige Rückzahlung nur möglich, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. In diesem Fall kann die Bank eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen.

Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung (Ablöseentschädigung) erfolgt bei allen Bankpartnern nach den gesetzlichen Vorgaben.

Im Falle einer beabsichtigten Rückzahlung informiert die Bank Sie auf Nachfrage über die Zulässigkeit der Rückzahlung, Höhe des zurückzuzahlenden Betrages und über die gegebenenfalls anfallende Vorfälligkeitsentschädigung.

10.2. Ordentliche Kündigung

Sie können das Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Darüber hinaus können Sie das Darlehen mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung ganz oder teilweise kündigen.

Wird das Darlehen nach Ablauf der ersten oder einer folgenden Festzinsvereinbarung mit veränderlichem Sollzinssatz fortgeführt, so kann es in der Folgezeit jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten gegenüber dem Vertragspartner ganz oder teilweise gekündigt werden.

Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunktes des Empfangs.

Die Bank kann den Darlehensvertrag kündigen, wenn Sie mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 v. H. des Darlehensnennbetrages in Verzug sind und die Bank Ihnen erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass die Bank bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangt.

10.3. Außerordentliche Kündigung

Die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung richtet sich nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des jeweiligen Bankpartners (AGB). Darüber hinaus können Sie ein Darlehen, für das eine Festzinsvereinbarung besteht und das durch ein Grundpfandrecht gesichert ist, nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen, wenn Ihre berechtigten Interessen dies gebieten. Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere anzunehmen, wenn Sie ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache haben (z. B. Veräußerung des Grundstückes, weitergehende Beleihung des Grundstückes). In diesem Falle haben Sie der Bank denjenigen Schaden zu ersetzen, der ihr aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).

Die Bank ist außerdem berechtigt, die Darlehensauszahlung abzulehnen oder bereits ausgezahlte Beträge für sofort fällig und zahlbar zu erklären, wenn

- sich die in den Beleihungsunterlagen enthaltenen Angaben als unrichtig erweisen oder wesentliche Änderungen in Ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen oder den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Sicherungsgebers eintreten, insbesondere wenn die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens nicht mehr gesichert ist oder die Fertigstellung aus anderen Gründen als gefährdet erscheint;
- der Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gepfändet wird.

Sind mehrere Darlehensnehmer oder Sicherungsgeber vorhanden, so finden die vorstehenden Bestimmungen auch dann Anwendung, wenn die Voraussetzungen für Kündigung und Rückforderung des Darlehens in der Person nur eines Darlehensnehmers oder Sicherungsgebers vorliegen.

10.4. Form und Wirksamkeit der Kündigung

Eine Kündigung – gleich aus welchem Rechtsgrund sie erfolgt – hat schriftlich an die entsprechende Bank zu erfolgen. Eine Kündigung durch den Darlehensnehmer gilt als nicht erfolgt, wenn der Darlehensnehmer den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlt.

10.4. Vorzeitige Rückzahlung und Kündigung bei Förderdarlehen

Für Förderdarlehen im Sinne der Ziffer 9.4. dieser Erläuterung gelten gesonderte Vorschriften zur vorzeitigen Rückzahlung und Kündigung. Diese können Sie den Bedingungen der jeweiligen Förderdarlehen entnehmen.

11. Bewertung Ihres Grundstückes

Für die Kreditentscheidung ist eine Wertermittlung des Beleihungsobjektes durch den jeweiligen Bankpartner erforderlich. Eine Innen- und Außenbesichtigung kann durch die Bank bzw. einen durch sie beauftragten Dritten erfolgen. Hiermit können Kosten für den Darlehensnehmer verbunden sein, die vom Bankpartner anhängig sind.

12. Nebenleistungen

Sie sind verpflichtet, das Gebäude samt Zubehör zum vollen, soweit möglich zum gleitenden Neuwert gegen Feuer-, Hagel-, Leitungswasser- und Sturmschäden auf Ihre Kosten versichert zu halten. Sie können die Versicherung zumeist von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben. Es gibt Banken, die mit einem Versicherungsunternehmen zusammenarbeiten, und ihre Produkte mit dem Darlehensangebot kombinieren.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass zur Darlehensgewährung durch einen Bankpartner eine Kombination mit weiteren Produkten, wie beispielsweise Bausparvertrag oder Lebensversicherung notwendig ist.

13. Konsequenzen bei Pflichtverletzungen durch den Darlehensnehmer

Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nach, so entstehen zusätzliche Kosten. Pflichtverletzungen, insbesondere Zahlungsverzug, können u.a. zur außerordentlichen Kündigung des Darlehens führen.

In diesem Fall besteht die Pflicht, die noch ausstehende Restschuld aus dem Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen. Ist die Restschuldtilgung nicht möglich, kann dies zur Verwertung der Sicherheiten, insbesondere des Grundpfandrechts, führen. Darüber hinaus besteht die Gefahr der Eintragung in privatwirtschaftliche Auskunfteien, wodurch sich die Erlangung künftiger Kredite erschweren kann. Es bestehen des Weiteren die Gefahren einer Zwangsvollstreckung in ihr persönliches Vermögen bis hin zu einer Privatinsolvenz.

Sollten Sie Zahlungsschwierigkeiten haben oder sollten sich diese andeuten, sollten Sie daher die jeweilige Bank umgehend informieren.