

Fassung 09.2018

Inhalt

1. Vorwort
2. Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann
3. Mögliche Formen der Sicherheiten – Wie wird das Darlehen abgesichert?
4. Mögliche Laufzeiten des Darlehensvertrags
5. Angebotene Arten von Sollzinssätzen, deren Merkmale und Konsequenzen daraus für den Darlehensnehmer
6. Repräsentatives Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses
7. Möglichkeiten zur Rückzahlung des Darlehens
8. Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens
9. Bewertung der Immobilie, die mit einem Grundpfandrecht als Sicherheit belastet wird
10. Nebenleistungen, die der Darlehensnehmer erwerben muss
11. Konsequenzen, falls der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht einhält
12. Wichtige Fachbegriffe kurz erläutert

1. Vorwort

Zu einer der wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben gehört der Erwerb oder der Neubau eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung. Die Finanzierung erfolgt zu einem großen Teil über Darlehen, die meist mit hohen und langfristigen finanziellen Verpflichtungen für den Verbraucher verbunden sind. Eine wichtige Entscheidung für den Verbraucher ist es auch, ein Darlehen mit einer Grundschuld zugunsten der Bank zu sichern, selbst wenn das Darlehen nicht der Finanzierung eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung dient. In allen diesen Fällen spricht man von Immobilien-Verbraucherdarlehen. Solche Immobilien-Verbraucherdarlehen sind für jeden Verbraucher von erheblicher Bedeutung und bedürfen einer sorgfältigen Überlegung und Planung und gegebenenfalls einer Beratung.

Dies setzt voraus, dass der Verbraucher gut informiert ist. Mit diesen Allgemeinen Informationen möchten wir Ihnen einen ersten Überblick über die wesentlichen Grundlagen von Immobilien-Verbraucherdarlehen geben und Ihnen ein schnelleres Verständnis der wichtigsten Fachbegriffe ermöglichen.

Erläuterungen zu Begriffen, die mit einem Pfeil (➔) gekennzeichnet sind, sowie zu wichtigen Fachbegriffen finden Sie unter Ziffer 12 dieser Allgemeinen Informationen.

Wenn Sie über diese Allgemeinen Informationen hinaus noch weitere Informationen erhalten möchten oder noch offene Fragen haben, steht Ihnen einer unserer Kundenberater gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

2. Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann

Zu welchen Zwecken Sie das Immobilien-Verbraucherdarlehen verwenden können, hängt in erster Linie davon ab, ob es durch eine ➔ Grundschuld gesichert ist oder nicht:

- Ist das Immobilien-Verbraucherdarlehen durch eine Grundschuld gesichert, kann es grundsätzlich zu jedem Zweck verwendet werden, beispielsweise auch für die Renovierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie, zur Umschuldung oder auch für andere Zwecke.
- Ist das Immobilien-Verbraucherdarlehen nicht durch ein Grundpfandrecht oder durch eine Reallast gesichert, kann es nur für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder für die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten verwendet werden.

3. Mögliche Formen der Sicherheiten – Wie wird das Darlehen abgesichert?

Die Darlehensvergabe kann von der Bestellung von Sicherheiten abhängig gemacht werden. In diesem Fall kann das Darlehen erst in Anspruch genommen werden, wenn die vereinbarten Sicherheiten der Bank zur Verfügung gestellt sind.

Die Besicherung des Immobilien-Verbraucherdarlehens erfolgt bei uns regelmäßig durch (vollstreckbare) ➔ **Grundschulden**. Die Grundschuld ruht auf der Immobilie, die somit die eigentliche Sicherheit für das Darlehen darstellt. Die Immobilie kann Ihnen, aber auch einem Dritten gehören, der sie als Sicherheit zur Verfügung stellt.

Neben der Grundschuld haften Sie auch mit Ihrem sonstigen Vermögen. Dazu geben Sie üblicherweise zugleich mit der Grundschuldbestellung auch ein notarielles, vollstreckbares **Schuldanerkenntnis** ab, durch das Sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen.

Je nach Ihren persönlichen Umständen und/oder Art der Tilgung können auch **andere Sicherheiten** (gegebenenfalls auch neben einer ➔ Grundschuld) vereinbart werden, zum Beispiel Bürgschaften oder die Abtretung von Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen oder Bausparverträgen.

Eine **Verwertung der genannten Sicherheiten** kommt nur in Betracht, wenn Sie Ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllen und eine andere Lösung nicht in Betracht kommt (vgl. dazu Ziffer 11 dieser Allgemeinen Informationen). Reicht der Erlös aus der Verwertung der Sicherheiten nicht aus, um unsere Forderungen gegen Sie aus dem Darlehensvertrag vollständig zu befriedigen, bleiben Sie gleichwohl verpflichtet, die ➔ Restschuld bei uns zu begleichen.

Zur Absicherung eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags dienen auch Versicherungen:

- **Gebäudeversicherung**
Eine ausreichende Gebäudeversicherung ist bei Darlehen, die durch eine → Grundschuld besichert werden, Voraussetzung für jede Darlehensauszahlung. Insbesondere Feuer-, Sturm- und Wasserschäden müssen ausreichend versichert sein. Im Schadensfall sollen die Kosten für die Wiederherstellung des Gebäudes abgedeckt sein.
- **weitere Versicherungen**
Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein, **weitere Versicherungen** abzuschließen (z.B. eine → Risiko-Lebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten eintritt; → Restkreditversicherung; Berufsunfähigkeitsversicherung; Bauherrenversicherung usw.). Diese Versicherungen dienen Ihrem persönlichen Schutz und der Absicherung Ihrer Angehörigen.

4. Mögliche Laufzeiten des Darlehensvertrags

Immobilienfinanzierungen haben in der Regel lange Laufzeiten, weil das Darlehen in kleinen Schritten zurückgezahlt wird. Dadurch wird vielen Kunden ermöglicht, die hohen Anschaffungs- bzw. Baukosten aufzubringen.

Es kommen aber auch kürzere Laufzeiten in Betracht, insbesondere dann, wenn keine Immobilie finanziert wird, sondern nur aufgrund einer Grundpfandrechtlichen Besicherung ein Immobilien-Verbraucherdarlehen vorliegt (z.B. bei einem Modernisierungskredit; vgl. dazu auch Ziffer 2 dieser Allgemeinen Informationen).

Die Laufzeit des Darlehensvertrags hängt von der Höhe des Darlehensbetrags und von der gewählten Tilgungsstruktur ab (vgl. dazu auch vorstehend Ziffer 7 dieser Allgemeinen Informationen).

- **Annuitätendarlehen:** Bei einem Annuitätendarlehen werden aus jeder Leistungsrate zunächst die laufenden Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur → Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Die Laufzeit des Darlehens hängt daher zunächst von der Höhe des vereinbarten Tilgungssatzes ab. Ändert sich für das Annuitätendarlehen der Sollzinssatz, hat auch das Einfluss auf den in der Leistungsrate enthaltenen Tilgungsanteil; daher kann sich bei einem Annuitätendarlehen auch eine Änderung des Sollzinssatzes auf die Laufzeit auswirken.
- **Ratendarlehen:** Bei Ratendarlehen ergibt sich die Laufzeit des Darlehens aus Höhe und Anzahl der von Ihnen zu leistenden Tilgungsraten.
- **Endfällige Darlehen oder Darlehen mit endfälligem Darlehensrestbetrag:** Bei diesen Darlehen ist der vereinbarte Endfälligkeitstermin für die Laufzeit des Darlehensvertrags maßgeblich.

5. Angebotene Arten von Sollzinssätzen, deren Merkmale und Konsequenzen daraus für den Darlehensnehmer

Für die Überlassung des Darlehens zahlen Sie → Sollzinsen an die Bank. Wir bieten folgende Arten von Sollzinssätzen an:

- **Gebundener Sollzinssatz**
Bei einem gebundenen Sollzinssatz bleibt der Sollzinssatz für den vereinbarten Zeitraum (genannt Zinsbindungsperiode), unveränderlich. Der Sollzinssatz kann also während der Zinsbindungsperiode weder steigen noch sinken. Der unveränderliche Sollzinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie während der vereinbarten Zinsbindungsperiode vor Zinserhöhungen geschützt sind. Sie können daher Ihre monatliche Belastung genau kalkulieren und haben langfristig Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Umgekehrt kommt Ihnen allerdings ein während der Zinsbindungsperiode sinkendes Zinsniveau nicht zu Gute.
Die Zinsbindungsperioden werden in der Regel nicht für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrags vereinbart. Üblich sind Zinsbindungsperioden von fünf bis zehn Jahren. Während einer Zinsbindungsperiode können Sie das Darlehen nur vorzeitig zurückzahlen, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben; im Falle einer solchen vorzeitigen Rückzahlung müssen Sie uns eine → Vorfälligkeitsentschädigung (auch ‚Ablösungsentschädigung‘ genannt) zahlen (vgl. dazu Ziffer 8 dieser Allgemeinen Informationen). Ordentlich kündigen können Sie das Darlehen ganz oder teilweise während einer Zinsbindungsperiode nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende einer Zinsbindungsperiode; im Falle einer Zinsbindungsperiode von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ganz oder teilweise kündigen, wenn nach dem vollständigen Empfang des Darlehens bzw. seit der letzten Vereinbarung über einen neuen gebundenen Sollzinssatz zehn Jahre abgelaufen sind. Bei einer ordentlichen Kündigung müssen Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Nach Ablauf einer Zinsbindungsperiode vereinbaren Sie mit uns für einen weiteren Zeitabschnitt (Zinsbindungsperiode) einen gebundenen Sollzinssatz oder führen das Darlehen mit einem veränderlichen Sollzinssatz fort.
Ein **veränderlicher Sollzinssatz** unterliegt den Schwankungen am Markt. In Ihrem Darlehensvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der veränderliche Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann. Sie tragen dann das Risiko einer Erhöhung des Sollzinssatzes (Zinsänderungsrisiko). Gilt für Ihr Darlehen ein veränderlicher Sollzinssatz, haben Sie aber die Möglichkeit, das Darlehen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ganz oder teilweise zu kündigen. Werden bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes die Sollzinsen erhöht, können Sie das Darlehen innerhalb von sechs Wochen seit Mitteilung der Erhöhung mit sofortiger Wirkung kündigen; im Falle der Kündigung wird die Erhöhung nicht wirksam. Ihre Kündigung gilt als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen.
- **Roll-over Sollzinssatz**
Auch bei dem sogenannten Roll-over Sollzinssatz handelt es sich um einen gebundenen Sollzinssatz. Die Besonderheit besteht darin, dass nur für kurze, bestimmte und unmittelbar aufeinander folgende („Roll-over“) Zeiträume von entweder drei oder sechs Monaten (Zinsbindungsperioden) ein feststehender (d.h. unveränderlicher) Sollzinssatz gilt. Er wird berechnet auf der Basis eines → Referenzzinssatzes zuzüglich eines Zuschlags. In Ihrem Darlehensvertrag ist genau geregelt, unter welchen Voraussetzungen Ihr Roll-over Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann. Sie tragen folglich das Zinsänderungsrisiko.

Während einer Zinsbindungsperiode können Sie das Darlehen nur vorzeitig zurückzahlen, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben; im Falle einer solchen vorzeitigen Rückzahlung müssen Sie uns eine Vorfälligkeitsentschädigung (auch ‚Ablösungsentschädigung‘ genannt) zahlen (vgl. dazu Ziffer 8 dieser Allgemeinen Informationen). Ordentlich kündigen können Sie das Darlehen ganz oder teilweise nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Ablauf der Zinsbindungsperiode; im Falle einer ordentlichen Kündigung müssen Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Da die Zinsbindungsperioden nur drei oder sechs Monate andauern, können Sie im Vergleich zu einem längerfristig gebundenen Sollzinssatz (siehe vorstehend „Gebundener Sollzinssatz“) den Darlehensvertrag flexibler kündigen; im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung während einer Zinsbindungsperiode fällt zudem die Vorfälligkeitsentschädigung, die Sie an uns zu zahlen haben, aufgrund der kurzen Zinsbindung deutlich geringer aus als bei einem langfristig gebundenen Sollzinssatz.

Der Zuschlag auf den → Referenzzinssatz ist in der Regel ebenfalls befristet. Nach Ablauf der Befristung des Zuschlags auf den Referenzzinssatz gilt der Zuschlag jeweils für ein weiteres Jahr unverändert fort, es sei denn, Sie oder wir widersprechen der Fortgeltung des Zuschlags.

- Kommt im Falle Ihres Widerspruchs keine neue Vereinbarung über den Zuschlag auf den → Referenzzinssatz zustande, sind Sie berechtigt, das Darlehen innerhalb von sechs Wochen (ab Ablauf der jeweiligen Befristung des Zuschlags) mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Ihre Kündigung gilt als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen. Machen Sie von diesem Kündigungsrecht keinen Gebrauch, wird das Darlehen mit der bisherigen Konditionenvereinbarung fortgeführt.
- Kommt im Falle eines Widerspruchs der Bank keine neue Vereinbarung über die Konditionen zustande, wird das Darlehen mit einem **veränderlichen Sollzinssatz** fortgeführt, der ebenfalls auf einem → Referenzzinssatz basiert und daher den Schwankungen am Markt unterliegt; auch in diesem Fall tragen folglich das Zinsänderungsrisiko (vgl. vorstehende Ausführungen zum veränderlichen Sollzinssatz beim gebundenen Sollzinssatz). Sie sind dann aber berechtigt, das Darlehen innerhalb von sechs Wochen (ab Umstellung auf den veränderlichen Sollzinssatz) mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Ansonsten können Sie das Darlehen bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ganz oder teilweise kündigen. Werden bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes die Sollzinsen erhöht, können Sie das Darlehen innerhalb von sechs Wochen seit Mitteilung der Erhöhung mit sofortiger Wirkung kündigen; im Falle der Kündigung wird die Erhöhung nicht wirksam. Ihre Kündigung gilt als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen.

Wenn für Ihr Darlehen ein veränderlicher Sollzinssatz oder ein Roll-over Sollzinssatz gilt, dann erfolgt die Anpassung des Sollzinssatzes auf der Grundlage eines vereinbarten Referenzzinssatzes. Bei diesem Referenzzinssatz handelt es sich um einen Referenzwert im Sinne von Art. 247a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 14 EGBGB.

Die von uns verwendeten Referenzzinssätze und deren Administrator können Sie aus folgender Tabelle ablesen:

1. Bezeichnung der Referenzzinssätze Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) für 1-Monatsgelder Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) für 3-Monatsgelder Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) für 6-Monatsgelder
2. Name des Administrators Administrator des EURIBOR ist das European Money Markets Institute, kurz „EMMI“ genannt, mit Sitz in Brüssel/Belgien. Das EMMI übt somit die Kontrolle über die Bereitstellung des EURIBOR aus. Es verwaltet insbesondere die Mechanismen für dessen Bestimmung, erhebt die Eingabedaten, wertet diese aus und bestimmt daraus die vorgenannten EURIBOR- Zinssätze. Diese Zinssätze werden täglich von EMMI im Internet und in zahlreichen anderen Medien veröffentlicht.

Der Referenzzinssatz wird zur Berechnung des veränderlichen Sollzinssatzes oder des Roll-over Sollzinssatzes im Rahmen der vereinbarten Zinsanpassungsklausel verwendet.

Soweit Ihr Darlehen nach den Vereinbarungen im Darlehensvertrag zeitweise oder dauerhaft einem veränderlichen Sollzinssatz oder einem Roll-over Sollzinssatz unterliegt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem in den Vertragsunterlagen angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Sollzinssatz des Darlehens verändert. Insbesondere kann hierdurch auch die Höhe der vereinbarten Raten (Teilzahlungen) steigen oder sinken.

Neben den → Sollzinsen können im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag noch weitere Kosten anfallen, die von Ihnen zu tragen sind:

- Kosten, die bei der Bank entstehen (z.B. → Bereitstellungszinsen).
- Kosten, die bei Dritten entstehen (z.B. Notar- und Grundbuchgebühren, Prämien für die Gebäudeversicherung, Kosten für andere Verträge, die Sie im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag abschließen, wie etwa einen Bausparvertrag).

Auf diese Kostenarten werden Sie in den vorvertraglichen Informationen (→ Europäisches Standardisiertes Merkblatt - ESIS-Merkblatt) und im Darlehensvertrag hingewiesen.

6. Repräsentatives Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

Nachfolgendes Beispiel soll Ihnen die Begriffe „Nettdarlehensbetrag“, „Gesamtkosten“, „Gesamtbetrag“ und „effektiver Jahreszins“ näher bringen:

- Nettodarlehensbetrag [= auszahlender Darlehensbetrag]: 100.000 Euro
- Gesamtkosten [= Sollzinsen (2,50 % jährlich, gebunden für 10 Jahre) + sonstige Kosten mit Grundschuldentrags- (246,00 Euro einmalig) und Gebäudeversicherungskosten (120,00 Euro jährlich)]: 36.655,09 Euro
- Gesamtbetrag [= Gesamtkosten + Nettodarlehensbetrag]: 136.655,09 Euro
- Effektiver Jahreszins [= Gesamtkosten pro Jahr in %]: 2,76 %

Hinweis: Mögliche weitere im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind:

In die → Gesamtkosten des Darlehens können wir nur solche Kosten einrechnen, die uns bekannt sind; unbekannte Kosten (z.B. → Bereitstellungszinsen) sind daher in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Zudem sind nach den gesetzlichen Regelungen folgende Kosten nicht in die → Gesamtkosten einzubeziehen:

- Kosten, die Sie bei Nichterfüllung Ihrer Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zu tragen haben (z.B. Verzugszinsen);
- Kosten für solche Versicherungen und für solche anderen Nebenleistungen, die keine Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens oder für die vorgesehenen Darlehenskonditionen sind;
- Kosten mit Ausnahme des Kaufpreises, die von Ihnen beim Erwerb von Waren oder Dienstleistungen unabhängig davon zu tragen sind, ob es sich um ein Bar- oder Verbraucherdarlehensgeschäft handelt;
- Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung oder der Eintragung eines grundstücksgleichen Rechts in das Grundbuch;
- Notarkosten.

7. Möglichkeiten zur Rückzahlung des Darlehens

Für die Rückzahlung (→ Tilgung) des Darlehens stehen Ihnen – je nach Vereinbarung im Darlehensvertrag – folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- **Annuitätendarlehen**

Diese Form der Rückzahlung wird in der Immobilien-/Baufinanzierung am Häufigsten vereinbart. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens üblicherweise eine jährliche → Tilgung von zwei oder mehr Prozent vom → Darlehensnennbetrag zuzüglich „ersparter Sollzinsen“ vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung eines Annuitätendarlehens können Sie bei Vertragsschluss höhere Tilgungssätze vereinbaren.

Beim Annuitätendarlehen zahlen Sie ab Tilgungsbeginn eine Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Leistungsrate. Die Leistungsrate bleibt für die Dauer einer etwaigen Zinsbindungsperiode (vgl. Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen) unverändert. Bei Änderungen des Sollzinssatzes können wir die Leistungsrate anpassen. Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die laufenden → Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur → Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Leistungsrate enthaltene Zinsanteil von der jeweiligen Darlehensrestschuld (→ Restschuld) berechnet wird, sinkt bei unverändertem Sollzinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Leistungsrate, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die so „ersparten“ Sollzinsen werden folglich zur Tilgung mit verwendet. Bis zum Tilgungsbeginn sind nur Sollzinsen zu bezahlen.

- **Ratendarlehen**

Beim Ratendarlehen erfolgt die → Tilgung des Darlehens in gleichbleibenden Tilgungsraten von zwei oder mehr Prozent des → Darlehensnennbetrags und gegebenenfalls einer abweichenden Schlussrate. Zusätzlich sind von Ihnen die → Sollzinsen zu zahlen. Die zu zahlenden Sollzinsen werden aus der jeweiligen Darlehensrestschuld (→ Restschuld) berechnet. Da sich durch die gleichbleibenden Tilgungsbeträge die Darlehensrestschuld aus dem Darlehen kontinuierlich vermindert, sinkt – einen gleichbleibenden Sollzinssatz unterstellt – kontinuierlich auch die Höhe der Zinsraten.

- **Endfälliges Darlehen**

Anders als beim Annuitätendarlehen und beim Ratendarlehen erbringen Sie bei einem endfälligen Darlehen (auch Zinszahlungs- oder Festdarlehen genannt) keine laufenden Tilgungsleistungen, sondern zahlen zum Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit das Darlehen in einer Summe zurück. Während der Laufzeit des Darlehensvertrages zahlen Sie an uns die vereinbarten → Sollzinsen auf den gesamten → Darlehensnennbetrag. Dadurch erhöht sich im Vergleich zu einem Annuitäten- oder Ratendarlehen für Sie die Gesamtbelastung durch Zinszahlungen. Aus diesem Grund kann sich bei endfälligen Darlehen auch Ihr Zinsänderungsrisiko (vgl. Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen) verstärkt auswirken.

- **Endfälliges Darlehen mit einem Tilgungsbaustein (z.B. Kapitallebensversicherung oder Bausparvertrag)**

Endfällige Darlehen (vgl. vorstehend) können Sie auch mit einem Tilgungsbaustein kombinieren. Als Tilgungsbaustein kommt eine Kapitallebensversicherung, eine Rentenversicherung auf Kapitalbasis, ein Bausparvertrag oder ein Fondsprodukt in Betracht. Die Besonderheit dieses Rückzahlungsmodells besteht darin, dass Sie neben den vereinbarten → Sollzinsen, die Sie an die Bank zu zahlen haben, während der Laufzeit des Darlehensvertrags Zahlungen in den Tilgungsbaustein zur Vermögensbildung erbringen. Am Ende der Laufzeit des Darlehens werden die Mittel aus dem Tilgungsbaustein zur → Tilgung des Darlehens herangezogen. Die Rechte und Ansprüche aus dem Tilgungsbaustein werden an uns abgetreten oder verpfändet und dienen insbesondere als Sicherheit (vgl. dazu auch nachstehend Ziffer 3 dieser Allgemeinen Informationen) für die Tilgung des Darlehens.

Die von Ihnen zur Vermögensbildung geleisteten Zahlungen dienen aber nicht der unmittelbaren Tilgung des Darlehens. **Selbst wenn Sie alle Bedingungen des Darlehensvertrags einhalten, können verschiedene Umstände dazu führen, dass weder die während der Vertragslaufzeit von Ihnen geleisteten Zahlungen noch die Ansprüche, die Sie aus dem Tilgungsbaustein erwerben, ausreichen, um das Darlehen bei → Fälligkeit zu tilgen. Auch in diesem Fall bleiben Sie zur vollständigen Rückführung des Darlehens zu dessen Fälligkeitstermin verpflichtet. Es kann daher erforderlich werden, dass Sie die vollständige Rückzahlung des Darlehens teilweise auch aus sonstigen Mitteln vornehmen müssen.** Näheres zu den Risiken einer solchen Kombination mit einem Tilgungsbaustein können Sie unseren Risikohinweisen („Allgemeine Risikohinweise zu endfälligen Darlehen mit Lebensversicherungen bzw. Rentenversicherungen auf Kapitalbasis als Tilgungsbaustein“, „Allgemeine Risikohinweise zu endfälligen Darlehen mit Bausparverträgen als Tilgungsbaustein“ bzw. „Allgemeine Risikohinweise zu endfälligen Darlehen mit Fondsprodukten als Tilgungsbaustein“, die wir Ihnen gerne vorab zur Verfügung stellen.

Bei Annuitätendarlehen und bei Ratendarlehen hängen die Anzahl und die Höhe der Zins- und Tilgungsraten ab von der vereinbarten Höhe für die Tilgungsrate, der Höhe des jeweils geltenden Sollzinssatzes und von dem vereinbarten Zahlungsrhythmus (z.B. monatlich, vierteljährlich).

Bei endfälligen Darlehen tilgen Sie das Darlehen am Ende der Vertragslaufzeit in einer Summe. Die Höhe und die Anzahl der Zinsraten sind abhängig von der Höhe des jeweils geltenden Sollzinssatz und von dem vereinbarten Zahlungsrhythmus (z.B. monatlich, vierteljährlich).

Zu Anzahl und Höhe der Raten finden Sie entsprechende Angaben in den vorvertraglichen Informationen, die Sie vor Abschluss des Darlehensvertrags von uns erhalten (→ Europäisches Standardisiertes Merkblatt – ESIS-Merkblatt), und im Darlehensvertrag.

8. Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens

In einigen Fällen kommt es vor, dass ein Kunde sein Darlehen nach Auszahlung vorzeitig zurückzahlen möchte. Dabei ist aber Folgendes zu beachten:

- Vorzeitige Rückzahlung

Haben Sie mit uns einen gebundenen Sollzinssatz oder einen Roll-over Sollzinssatz vereinbart (vgl. dazu Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), ist eine vorzeitige Rückzahlung während einer Zinsbindungsperiode nur möglich, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben. Ein solches berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn Sie das mit dem Grundpfandrecht belastete Objekt verkaufen möchten. Sie müssen uns im Falle der vorzeitigen Rückzahlung dann eine → **Vorfälligkeitsentschädigung** (Ablösungsentschädigung) zahlen. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung (Ablösungsentschädigung) erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Dies ist derzeit die sog. „Aktiv/Passiv-Methode“. Durch diese Berechnungsmethode werden wir so gestellt, als ob das Darlehen bis zum Ablauf der Zinsbindungsperiode planmäßig fortgeführt worden wäre. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung (Ablösungsentschädigung) hängt dabei von der Höhe der Darlehensrestschuld (→ Restschuld), der verbleibenden Dauer der Zinsbindungsperiode sowie dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab. Besteht für das Darlehen noch eine lange Zinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss der Zinsbindungsvereinbarung gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung (Ablösungsentschädigung) unter Umständen beträchtlich sein.

Unabhängig davon haben Sie auch die Möglichkeit, das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Ablauf einer Zinsbindungsperiode ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen. Im Falle einer Zinsbindungsperiode von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ganz oder teilweise kündigen, wenn nach dem vollständigen Empfang des Darlehens bzw. der letzten Vereinbarung über einen neuen gebundenen Sollzinssatz 10 Jahre abgelaufen sind.

Gilt für das Darlehen ausnahmsweise ein veränderlicher Sollzinssatz (vgl. dazu Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), können Sie es jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ganz oder teilweise kündigen. Werden bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes die Sollzinsen erhöht, können Sie das Darlehen innerhalb von sechs Wochen seit Mitteilung der Erhöhung mit sofortiger Wirkung kündigen; im Falle der Kündigung wird die Erhöhung nicht wirksam.

9. Bewertung der Immobilie, die mit einer Grundschuld als Sicherheit belastet wird

Wird das Darlehen durch eine → Grundschuld gesichert, ist vor Vertragsschluss auch eine Bewertung der Immobilie erforderlich, die mit der Grundschuld belastet wird (→ Beleihungswert). Diese Immobilienbewertung wird von uns veranlasst. Gutachter kann einer unserer Mitarbeiter sein oder ein Dritter, der entsprechende Sachkunde besitzt. Zusätzliche Kosten entstehen Ihnen dadurch nicht. Bitte beachten Sie, dass mit dieser Immobilienbewertung keine Aussage über einen bestimmten Wert der Immobilie verbunden ist; wir übernehmen insoweit keine Haftung für einen bestimmten Objektwert. Prüfen Sie bitte gegebenenfalls selbst (z.B. durch einen Grundstückssachverständigen) den Wert der Immobilie, die sie erwerben möchten.

10. Nebenleistungen, die der Darlehensnehmer erwerben muss

Es kann sein, dass der Abschluss weiterer Verträge („Nebenleistungen“) Voraussetzung dafür ist, dass das Darlehen überhaupt oder zu den vorgesehenen Bedingungen gewährt wird/werden kann. Wird das Darlehen durch eine → Grundschuld gesichert, ist etwa stets der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich (vgl. auch Ziffer 3 dieser Allgemeinen Informationen).

Ob der Abschluss weiterer Verträge (z.B. → Restkreditversicherung) oder die Inanspruchnahme einer anderen mit dem Darlehensvertrag zusammenhängenden Nebenleistung erforderlich ist, damit das Darlehen überhaupt oder zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, hängt von den Umständen des konkreten Umstandes der Finanzierung ab.

Soweit es sich nicht um einen Tilgungsbaustein für das Darlehen handelt (vgl. Ziffer 7 dieser Allgemeinen Informationen), können Sie den Vertrag über die Nebenleistung mit einem Anbieter Ihrer Wahl abschließen, wenn die Nebenleistung dieses Anbieters unsere vorgegebenen Voraussetzungen im Einzelfall erfüllt

11. Konsequenzen, falls der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht einhält

a) Schwerwiegende Folgen einer Pflichtverletzung

Erfüllen Sie Ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht, kann das **schwerwiegende Folgen** für Sie haben (z.B. vorzeitige Fälligkeitstellung des Darlehens, Verwertung von Sicherheiten, ein negativer → Schufa-Eintrag, erschwerte Erlangung künftiger Darlehen).

b) Zahlungsverzug und Verwertung der Sicherheiten

Eine Verwertung der bestellten Sicherheiten kommt nur in Betracht, wenn Sie Ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht oder nicht mehr erfüllen (Zahlungsverzug) und eine andere Lösung nicht in Betracht kommt.

- Zahlungsverzug und Kündigung

Wenn Sie die aus Ihrem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten zu den vereinbarten → Fälligkeitsterminen oder nach Mahnung nicht leisten, geraten Sie in Verzug. Dann sind wir berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen und die Sicherheiten zu verwerten. Das setzt jedoch voraus, dass Sie mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise in Verzug sind und die säumigen Beträge mindestens 2,5 % des → Darlehensnennbetrags ausmachen. Darüber hinaus entstehen zusätzliche Kosten, wenn Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen (z.B. → Verzugszins).

- Sprechen Sie uns bei Schwierigkeiten rechtzeitig an

Es ist unser Anliegen, die zwangsweise Verwertung der Immobilie zu vermeiden. Deshalb empfehlen wir Ihnen, uns frühzeitig anzusprechen, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie die Zins- und Tilgungsraten nicht mehr bezahlen können, damit die Verwertung der Sicherheiten nach Möglichkeit abgewendet werden kann.

12. Wichtige Fachbegriffe kurz erläutert:

Beleihungswert der Immobilie

Der Beleihungswert ist der Wert, der dem Beleihungsgegenstand (d.h. der mit der Grundsuld belasteten Immobilie) unter Berücksichtigung aller für die Bewertung maßgeblichen Umstände beigemessen wird. Als Grundlage für die Feststellung des Beleihungswertes dienen der Ertragswert, der Bauwert, der Bodenwert und der Verkehrswert. Bitte beachten Sie, dass die Bank mit dem Beleihungswert Ihnen gegenüber keine Aussage über einen bestimmten Wert der Immobilie trifft; die Bank übernimmt insoweit keine Haftung für einen bestimmten Objektwert.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden von der Bank ab einem vereinbarten Zeitpunkt für das bereitgehaltene, aber noch nicht ausgezahlte Darlehen berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass die Bank das Darlehen zu den vertraglich vereinbarten Bedingungen bereithält, aber noch nicht auszahlen kann, weil noch nicht alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder weil der Darlehensnehmer das Darlehen noch nicht abgerufen hat.

Darlehensnennbetrag

Der Darlehensnennbetrag (auch Nominalbetrag genannt) ist der Kapitalbetrag, auf den Sie → Sollzinsen zahlen und der von Ihnen zurückzuzahlen ist.

Disagio

Das Disagio stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Sie wird spätestens bei Auszahlung des Darlehens fällig und deshalb vom → Darlehensnennbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100 %) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem Disagio von 3 % nur zu 97 %; das Disagio wird folglich bei der Berechnung des → Nettodarlehensbetrags berücksichtigt. Die Vereinbarung eines Disagios bewirkt, dass über die Laufzeit des Darlehens bzw. der Zinsbindungsperiode, für die das Disagio vereinbart wurde, ein geringerer → Sollzinssatz gezahlt werden kann.

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins gibt als „Preis“ des Darlehens die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent an und berücksichtigt daher nicht nur den → Sollzinssatz, sondern auch die sonstigen anfallenden Darlehenskosten, soweit sie der Bank bekannt sind. Der effektive Jahreszins wird nach gesetzlichen Vorgaben (§ 6 Preisangabenverordnung) ermittelt (→ Gesamtkosten). Der effektive Jahreszins hat zum Ziel, Ihnen den Vergleich unterschiedlicher Darlehensangebote zu ermöglichen.

Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt)

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss des Darlehensvertrags erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrags 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 Kreditinstitute in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft vergleichen, da auch alle anderen Kreditinstitute verpflichtet sind, Ihnen im Vorfeld eines Vertragsschlusses die Informationen in derselben Form zu erteilen.

Fälligkeit/Fälligkeitstermin

Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, ab dem ein Anspruch geltend gemacht werden kann und erfüllt werden muss. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

Gesamtbetrag

Der Gesamtbetrag bezeichnet den Betrag aller von Ihnen zu leistenden Zahlungen für das Darlehen. Er setzt sich zusammen aus dem → Nettodarlehensbetrag und den → Gesamtkosten für das Darlehen. Anhand des Gesamtbetrags können Sie den Darlehensbetrag, den Sie aus dem Darlehensvertrag von uns erhalten, mit der Summe der Zahlungen vergleichen, die Sie insgesamt für das Darlehen aufbringen müssen.

Gesamtkosten

In die Gesamtkosten des Darlehens werden die von Ihnen zu zahlenden → Sollzinsen und alle sonstigen Kosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu entrichten haben und die der Bank bekannt sind, eingerechnet. Allerdings gibt es auch Kosten, die nicht in die Gesamtkosten eingerechnet werden (z.B. Notarkosten); Hinweise zu diesen nicht eingerechneten Kosten finden Sie unter Ziffer 6 dieser Allgemeinen Informationen. Wie die Berechnung der Gesamtkosten zu erfolgen hat, richtet sich im Einzelnen nach der Preisangabenverordnung.

Die Gesamtkosten sind Grundlage für die Berechnung des → effektiven Jahreszinses und Bestandteil des → Gesamtbetrags.

Grundschild

Eine Grundschild ist ein Pfandrecht (Grundpfandpfandrecht) an einer Immobilie (z.B. Grundstück), das im Grundbuch eingetragen wird. Eine Grundschild bleibt bestehen, auch wenn das Darlehen getilgt ist. Der Vorteil der Grundschild liegt darin, dass sie für weitere Finanzierungen (z.B. Neu- oder Umfinanzierungen) eingesetzt werden kann. Da die erneute Eintragung eines Grundpfandrechts in diesem Fall nicht erforderlich ist, können Zeit und Kosten gespart werden. Wegen dieser einfacheren Handhabung hat die Grundschild die Hypothek als Grundpfandrecht in der Praxis fast vollständig verdrängt. Obwohl rechtliche Unterschiede bestehen, werden die Begriffe Grundschild und Hypothek häufig synonym verwendet.

Nettodarlehensbetrag

Unter dem Nettodarlehensbetrag versteht man den gesamten Betrag, auf den der Darlehensnehmer aufgrund des Darlehensvertrages einen Auszahlungsanspruch hat. Der Nettodarlehensbetrag errechnet sich aus dem → Darlehensnennbetrag abzüglich jener Kosten, die von der Bank bei der Auszahlung einbehalten werden (z.B. → Disagio).

Referenzzinssatz

Der Referenzzinssatz ist die vertraglich vereinbarte Bezugsgröße für den Roll-over Sollzinssatz oder den veränderlichen Sollzinssatz (vgl. Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen). Veränderungen des Referenzzinssatzes führen zu Erhöhungen oder Senkungen des Sollzinssatzes nach dem im Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS-Merkblatt) und im Darlehensvertrag beschriebenen Verfahren. Die Möglichkeit einer Erhöhung des Referenzzinssatzes führt dazu, dass Sie insoweit ein Zinsänderungsrisiko tragen.

Restschuld/Darlehensrestschuld

Die Restschuld/Darlehensrestschuld ist der noch nicht getilgte (zurückgezahlte) Teil eines Darlehens (vgl. auch → Tilgung).

Restkreditversicherung

Bei der Restkreditversicherung handelt es sich um eine spezielle Versicherung, die je nach vereinbarten Versicherungsbedingungen die Zahlung der Tilgungsraten an die Bank übernimmt (z.B. im Falle von Arbeitsunfähigkeit, Arbeitslosigkeit, Todesfall). Die Höhe der Versicherungsbeiträge hängt davon ab, welche Risiken abgesichert werden. Eine Restkreditversicherung ist grundsätzlich freiwillig. Auch wenn Sie sich nicht versichern wollen, können Sie grundsätzlich ein Darlehen erhalten.

Risikolebensversicherung

Im Gegensatz zu einer Kapitallebensversicherung wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Deshalb sind die Beiträge für eine Risikolebensversicherung im Vergleich zu einer Kapitallebensversicherung geringer. Eine Risikolebensversicherung ist grundsätzlich freiwillig. Auch wenn Sie nicht versichern wollen, können Sie grundsätzlich ein Darlehen erhalten.

Schufa

„Schufa“ ist die Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“. Es handelt sich um eine Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditwirtschaft. Aufgabe der Schufa ist es, ihren Vertragspartnern Informationen zu geben, um diese vor Verlusten im Kreditgeschäft zu schützen. Eine Meldung von Daten an die Schufa erfolgt nur mit Zustimmung des Betroffenen.

Sollzins/Sollzinssatz

Für die Inanspruchnahme bzw. Zurverfügungstellung des Darlehens berechnet die Bank dem Darlehensnehmer einen bestimmten Sollzins. Dieser wird in dem Prozentsatz angegeben, der pro Jahr zu zahlen ist. Er unterscheidet sich vom → effektiven Jahreszins, der die vom Darlehensnehmer zu tragenden Gesamtkosten in einem jährlichen Prozentsatz ausdrückt. Zu den verschiedenen Gestaltungen einer Sollzinsvereinbarung vgl. Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen.

Sondertilgung

Sondertilgungen sind Tilgungen, die über die regelmäßig zu entrichtenden → Tilgungen hinausgehen. Durch Sondertilgungen können die Laufzeit des Darlehens oder und die Höhe der Tilgungsraten verändert werden. Sondertilgungen sind nur möglich, wenn sie vorher vertraglich vereinbart werden.

Tilgung

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, den vereinbarten → Sollzins zu bezahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzuzahlen, d.h. zu tilgen. Tilgung bedeutet daher Rückzahlung des Darlehens. Einzelheiten zur Tilgung ergeben sich aus dem → Tilgungsplan.

Tilgungsplan

Der Tilgungsplan gibt an, welche Zahlungen in welchen Zeitabständen zu leisten sind und welche Bedingungen für diese Zahlungen gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe Sie Teilzahlungen auf das Darlehen zu entrichten haben und ob diese Teilzahlungen auch → Sollzinsen und/oder sonstige Kosten enthalten. Der Tilgungsplan ist nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich.

Verzugszins/Verzugszinssatz

Soweit der Darlehensnehmer mit Zahlungen, die er aufgrund des Darlehensvertrags schuldet, in Verzug gerät, hat er den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Der Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch das vertragswidrige Verhalten des Darlehensnehmers erleidet. Der Verzugszinssatz für Immobilial-Verbraucherdarlehen beträgt zweiinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist veränderlich. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar bzw. 1. Juli eines jeden Jahres im Bundesanzeiger bekannt. Den jeweils aktuellen Basiszinssatz kann der Darlehensnehmer bei seiner Bank erfragen. Im Einzelfall kann die Bank einen höheren oder der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Vorfälligkeitsentschädigung

Bei der Vorfälligkeitsentschädigung (auch ‚Ablösungsentschädigung‘ genannt) handelt es sich um eine Entschädigung, die der Darlehensnehmer für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens während einer Zinsbindungsperiode zu zahlen hat (vgl. dazu auch Ziffer 7 dieser Allgemeinen Informationen). Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Darlehensnehmer selbst die Rückzahlung wünscht oder ob die Bank aufgrund eines vertragswidrigen Verhaltens des Darlehensnehmers das Darlehen vorzeitig fällig stellt. Durch die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung wird der wirtschaftliche Nachteil ausgeglichen, der der Bank durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens vor Ablauf einer bestehenden Zinsbindungsperiode entsteht.

Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Dies ist derzeit die sog. „Aktiv/Passiv-Methode“. Durch diese Berechnungsmethode wird die Bank so gestellt, als ob das Darlehen bis zum Ablauf der Zinsbindungsperiode planmäßig fortgeführt worden wäre. Die Höhe der → Vorfälligkeitsentschädigung (Ablösungsentschädigung) hängt dabei von der Höhe der Darlehensrestschuld (→ Restschuld), der verbleibenden Dauer der Zinsbindungsperiode sowie dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab.