

Fassung 08.2024

Inhalt

1. Vorwort
2. Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann
3. Mögliche Formen von 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. Mögliche weitere, im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind
8. Möglichkeiten zur Rückzahlung des Darlehens
9. Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens sowie Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten
10. Bewertung der Immobilie, die mit einer Grundschuld als Sicherheit belastet wird
11. Nebenleistungen, die der Darlehensnehmer erwerben muss
12. Konsequenzen, falls der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht einhält
13. Wichtige Fachbegriffe kurz erläutert

1. Vorwort

1.1 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 eines Immobilien-Verbraucherdarlehens 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 13 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.

1.2 Wir können auch als Vermittlerin von Darlehen tätig werden, wenn wir Ihnen beispielsweise Produkte anderer Darlehensgeber anbieten.

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 eine ➔ Grundschuld 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 Bank kann die Darlehensvergabe von der Bestellung von Sicherheiten abhängig machen. In diesem Fall kann das Darlehen erst in Anspruch genommen werden, wenn der Bank die vereinbarten Sicherheiten zur Verfügung stehen.

Die Besicherung des Immobilien-Verbraucherdarlehens erfolgt bei der Bank 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 der Art der Tilgung kann auch die Bestellung **anderer 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 (siehe dazu Ziffer 12 dieser Allgemeinen Informationen). Reicht der Erlös aus der Verwertung der Sicherheiten nicht aus, um die Forderungen der Bank gegen Sie aus dem Darlehensvertrag vollständig zu befriedigen, bleiben Sie gleichwohl verpflichtet, die → Restschuld bei der Bank zu begleichen.

Zur Absicherung eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags dienen auch Versicherungen:

- **Gebäudeversicherung**
Eine ausreichende Gebäudeversicherung ist bei Darlehen, die durch eine → Grundschuld besichert werden, Voraussetzung für jede Darlehensauszahlung. Insbesondere Feuerschäden (z.B. Brand, Blitzschlag, Explosion) sowie Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden müssen ausreichend versichert sein. Im Schadensfall sollen die Kosten für die Wiederherstellung des Gebäudes abgedeckt sein. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft.
- **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 es vielen Kunden ermöglicht, die hohen Anschaffungs- bzw. Baukosten aufzubringen.

Es kommen aber auch kürzere Laufzeiten in Betracht. Das kann etwa dann der Fall sein, wenn nicht der Erwerb einer Immobilie finanziert wird, sondern nur aufgrund einer Besicherung durch eine → Grundschuld ein Immobilier-Verbraucherdarlehen vorliegt (z.B. bei einem Modernisierungskredit; siehe dazu auch Ziffer 2 dieser Allgemeinen Informationen).

Die Laufzeit des Darlehensvertrags hängt von der Höhe des Darlehensbetrags und von der gewählten Tilgungsstruktur ab (siehe dazu auch Ziffer 8 dieser Allgemeinen Informationen).

- Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehen): Bei einem Darlehen mit Annuitätentilgung 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 bei einem Darlehen mit Annuitätentilgung der Sollzinssatz, hat auch das Einfluss auf den in der Leistungsrate enthaltenen Tilgungsanteil; daher kann sich bei einem Darlehen mit Annuitätentilgung auch eine Änderung des Sollzinssatzes auf die Darlehenslaufzeit auswirken.
- Darlehen mit Ratentilgung (Abzahlungs- bzw. Ratendarlehen): Bei Darlehen mit Ratentilgung ergibt sich die Laufzeit des Darlehens aus Höhe und Anzahl der Tilgungsraten (einschließlich einer gegebenenfalls abweichenden Schlussrate), die von Ihnen zu leisten sind.
- Zinszahlungsdarlehen (Endfälliges Darlehen oder Festdarlehen): Bei diesem 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 (auch „Zinsbindungsfrist“ genannt), unveränderlich. Der Sollzinssatz kann also während der Zinsbindungsfrist weder steigen noch sinken. Der gebundene Sollzinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie während der vereinbarten Zinsbindungsfrist 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 Zinsbindungsfrist sinkendes Zinsniveau nicht zu Gute.
Die Zinsbindungsfristen werden in der Regel nicht für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrags vereinbart. Üblich sind Zinsbindungsfristen von fünf bis zehn Jahren. Während einer Zinsbindungsfrist können Sie das Darlehen nur dann ganz oder teilweise **vorzeitig zurückzahlen**, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben. Im Falle einer solchen vorzeitigen Rückzahlung kann die Bank von Ihnen die Zahlung einer angemessenen → **Vorfälligkeitsentschädigung** (auch „Ablösungsentschädigung“ genannt) für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen (siehe dazu Ziffer 9 dieser Allgemeinen Informationen).
Ordentlich kündigen können Sie das Darlehen ganz oder teilweise während einer Zinsbindungsfrist nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist; im Falle einer Zinsbindungsfrist von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ganz oder teilweise ordentlich 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 kann die Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung von Ihnen verlangen. Ihre Kündigung gilt jedoch als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen.
Hat der Darlehensvertrag eine längere Laufzeit als die Zinsbindungsfrist, wird die Bank sie rechtzeitig vor Ablauf dieser Zinsbindungsfrist darüber informieren, ob sie zur Vereinbarung eines neuen gebundenen Sollzinssatzes bereit ist. In der Regel besteht aber die Möglichkeit zur Vereinbarung eines neuen gebundenen Sollzinssatzes. Kommt eine Vereinbarung über einen neuen gebundenen Sollzinssatz nicht zustande, besteht die Möglichkeit, das Darlehen mit einem veränderlichen Sollzinssatz fortzuführen.
Ändert sich der Sollzinssatz für Ihr Darlehen, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem in den Vertragsunterlagen angegebenen effektiven Jahreszins abweichen. Zudem kann eine Änderung des Sollzinssatzes auch dazu führen, dass die Höhe der Raten (Teilzahlungen), die Sie zu zahlen haben, steigt oder sinkt.

- Veränderlicher Sollzinssatz

Ein **veränderlicher Sollzinssatz** basiert auf einem Referenzzinssatz (dazu auch nachstehend) und unterliegt daher 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 ganz oder teilweise **vorzeitig zurückzuzahlen** oder es jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ganz oder teilweise ordentlich zu kündigen, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zahlen zu müssen (vgl. dazu Ziffer 9 dieser Allgemeinen Informationen). Werden bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes die Sollzinsen erhöht, können Sie das Darlehen innerhalb von sechs Wochen seit Mitteilung der Erhöhung mit sofortiger Wirkung ordentlich 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.

Die Anpassung des veränderlichen Sollzinssatzes erfolgt nach Maßgabe der vereinbarten Zinsanpassungsklausel auf der Grundlage des vereinbarten **Referenzzinssatzes**. Die Referenzzinssätze, die von der Bank verwendet werden, und deren Administrator können Sie aus folgender Tabelle ersehen:

(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 EURIBOR-Zinssätze werden täglich von EMMI im Internet und in zahlreichen anderen Medien veröffentlicht.

Ändert sich der Sollzinssatz für Ihr Darlehen, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von jenem effektiven Jahreszins abweichen, der in Ihren Vertragsunterlagen angegeben ist. Zudem kann eine Änderung des Sollzinssatzes auch dazu führen, dass die Höhe der Raten (Teilzahlungen), die Sie zu zahlen haben, steigt oder sinkt.

Bitte beachten Sie, dass Sie bei Vertragsschluss den veränderlichen Sollzinssatz nicht in Verbindung mit der Darlehensart „Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehen)“ wählen können.

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

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

- Nettodarlehensbetrag [= auszahlender Darlehensbetrag]: 100.000,00 Euro
- Gesamtkosten [= Sollzinsen (3,50 % jährlich, gebunden für 10 Jahre) + sonstige Kosten für Grundschuldeintragung (273,00 Euro einmalig) und Gebäudeversicherung (120,00 Euro jährlich)]: 41.983,29 Euro
- Gesamtbetrag [= Nettodarlehensbetrag + Gesamtkosten]: 141.983,29 Euro
- Effektiver Jahreszins [= Gesamtkosten pro Jahr in %]: 3,80 %

7. Mögliche weitere, im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind

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

- Kosten, die Ihnen bei der Bank entstehen (z.B. → Bereitstellungszinsen).
- Kosten, die Ihnen 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).

Einige dieser Kosten sind aber nicht in den Gesamtkosten des Darlehens (siehe Ziffer 6 dieser Allgemeinen Informationen) enthalten:

So können in die Gesamtkosten des Darlehens nur solche Kosten eingerechnet werden, die der Bank der Höhe nach bekannt sind. Unbekannte Kosten 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 Darlehensbedingungen 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.

Auch → Bereitstellungszinsen werden in die Gesamtkosten des Darlehens nicht eingerechnet.

8. Möglichkeiten zur Rückzahlung des Darlehens; Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten

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

- Darlehen mit Annuitätentilgung (Tilgungs- bzw. 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 (Tilgungssatz) vom → Darlehensnennbetrag zuzüglich „ersparter Sollzinsen“ vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung eines Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehens können Sie bei Vertragsschluss einen höheren Tilgungssatz vereinbaren.

Beim Darlehen mit Annuitätentilgung zahlen Sie ab Tilgungsbeginn eine jährliche Leistungsrate (Sollzinsen und Tilgung). Die jährliche Leistungsrate ist üblicherweise in monatlichen Teilbeträgen zu zahlen, die für die Dauer einer etwaigen Zinsbindungsfrist (siehe Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen) in der Höhe unverändert bleiben. Bei Änderungen des Sollzinssatzes wird die Leistungsrate auf der Grundlage des → Darlehensnennbetrags angepasst. Wird nach Ablauf einer Zinsbindungsfrist ein neuer gebundener Sollzinssatz vereinbart (siehe Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), kann die Bank von einer Anpassung der Leistungsrate ganz oder teilweise absehen, um eine Erhöhung der Leistungsrate zu vermeiden.

Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die laufenden → Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur → Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der Zinsanteil, der in der Leistungsrate enthalten ist, aus 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.

Sollten Sie sich bei Vertragsschluss für ein Darlehen mit einem veränderlichen Sollzinssatz entscheiden (siehe Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), steht Ihnen die Möglichkeit einer Annuitätentilgung allerdings nicht zur Verfügung.

- Darlehen mit Ratentilgung (Abzahlungs- bzw. Ratendarlehen)

Bei einem Darlehen mit Ratentilgung erfolgt die → Tilgung des Darlehens in gleichbleibenden Tilgungsraten und gegebenenfalls einer abweichenden Schlussrate. Zusätzlich sind von Ihnen die → Sollzinsen zu zahlen. Die zu zahlenden Sollzinsen werden aus der jeweiligen Darlehensrestschuld (→ Restschuld) berechnet. Aufgrund der fortlaufenden Verringerung der Restschuld reduziert sich bei unverändertem → Sollzinssatz auch die Höhe der Zinsraten.

- Zinszahlungsdarlehen (Endfälliges Darlehen oder Festdarlehen)

Anders als bei einem Darlehen mit Annuitätentilgung und bei einem Darlehen mit Ratentilgung erbringen Sie bei einem Zinszahlungsdarlehen keine laufenden Tilgungsleistungen, sondern Sie zahlen zum Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit das Darlehen in einer Summe zurück. Während der Laufzeit des Darlehensvertrages zahlen Sie an die Bank zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen die vereinbarten → Sollzinsen auf den gesamten → Darlehensnennbetrag. Dadurch erhöht sich im Vergleich zu einem Darlehen mit Annuitäten- oder Ratentilgung 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.

- Zinszahlungsdarlehen (Endfälliges Darlehen oder Festdarlehen) in Verbindung mit der Abtretung eines Tilgungsbausteins (z.B. Kapitallebensversicherung oder Bausparvertrag)

Zinszahlungsdarlehen (siehe vorstehend) können Sie auch mit einem Tilgungsbaustein kombinieren. Als Tilgungsbaustein kommt eine Kapitallebensversicherung, eine Rentenversicherung auf Kapitalbasis oder ein Bausparvertrag 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 dann die Mittel aus dem Tilgungsbaustein zur → Tilgung des Darlehens herangezogen. Die Rechte und Ansprüche aus dem Tilgungsbaustein werden an die Bank abgetreten und dienen insbesondere als Sicherheit (siehe dazu auch Ziffer 3 dieser Allgemeinen Informationen) für die Tilgung des Darlehens.

Die Zahlungen, die von Ihnen zur Vermögensbildung geleistet werden, dienen aber nicht der unmittelbaren Tilgung des Darlehens. **Selbst wenn Sie alle Bedingungen des Darlehensvertrags einhalten, können verschiedene Umstände dazu führen, dass weder die Zahlungen, die Sie während der Vertragslaufzeit geleistet haben, 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 ergibt sich aus den separaten **Risikohinweisen** „Allgemeine Risikohinweise zu Zinszahlungsdarlehen mit Bausparverträgen als Tilgungsbaustein“ bzw. „Allgemeine Risikohinweise zu Zinszahlungsdarlehen mit Lebensversicherungen oder Rentenversicherungen auf Kapitalbasis als Tilgungsbaustein“, die von Ihnen vor Abschluss des Darlehensvertrages zu unterzeichnen sind.

Bei Darlehen mit Annuitäten- oder Ratentilgung 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 Zinszahlungsdarlehen 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 Sollzinssatzes 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 der Bank erhalten (→ Europäisches Standardisiertes Merkblatt – ESIS-Merkblatt), und im Darlehensvertrag.

9. Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens

In einigen Fällen kommt es vor, dass ein Darlehensnehmer sein Darlehen nach Auszahlung ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen möchte. Dabei ist Folgendes zu beachten:

9.1 Vorzeitige Rückzahlung während einer Zinsbindungsfrist

Haben Sie mit der Bank einen **gebundenen Sollzinssatz** vereinbart (siehe dazu Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), ist eine **vorzeitige Rückzahlung** des Darlehens während einer Zinsbindungsfrist nur möglich, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben. Ein solches berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn Sie die Immobilie, die zugunsten der Bank mit der Grundschuld belastet ist, verkaufen möchten. Die Bank kann im Falle einer solchen vorzeitigen Rückzahlung von Ihnen die Zahlung einer angemessenen **→ Vorfälligkeitsentschädigung** (auch „Ablösungsentschädigung“ genannt) für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen. Die Berechnung der **→ Vorfälligkeitsentschädigung** durch die Bank erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung.. Besteht für das Darlehen zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Rückzahlung noch eine lange Zinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss der Zinsbindungsvereinbarung gesunken, kann die Höhe der **→ Vorfälligkeitsentschädigung** unter Umständen beträchtlich sein.

Unabhängig davon haben Sie auch die Möglichkeit, das Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Ablauf einer Festzinsvereinbarung (Zinsbindungsfrist) ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen, ohne eine **→ Vorfälligkeitsentschädigung** zahlen zu müssen. Im Falle einer Zinsbindungsfrist von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ganz oder teilweise ordentlich kündigen, wenn nach dem vollständigen Empfang des Darlehens bzw. der letzten Vereinbarung über einen neuen gebundenen Sollzinssatz 10 Jahre abgelaufen sind. Ihre Kündigung gilt jedoch als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen.

9.2 Vorzeitige Rückzahlung bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes

Gilt für das Darlehen ein **veränderlicher Sollzinssatz** (siehe dazu Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), können Sie das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise **vorzeitig zurückzahlen**, ohne dass es hierfür eines berechtigten Interesses bedarf oder Sie eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen müssen. Sie können das Darlehen auch unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ganz oder teilweise ordentlich 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 ordentlich kündigen; im Falle der Kündigung wird die Erhöhung nicht wirksam. Ihre Kündigung gilt jedoch als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zweier Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen.

10. 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 der Bank veranlasst. Gutachter kann einer der Mitarbeiter der Bank 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; die Bank übernimmt insoweit keine Haftung für einen bestimmten Immobilienwert. Prüfen Sie bitte gegebenenfalls selbst (z.B. durch einen Grundstückssachverständigen) den Wert der Immobilie, die sie erwerben möchten.

11. 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 (siehe Ziffer 3 dieser Allgemeinen Informationen).

Ob der Abschluss weiterer Verträge 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 konkreten Umständen der Finanzierung ab.

Soweit es sich nicht um einen Tilgungsbaustein für das Darlehen handelt (vgl. Ziffer 8 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.

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

12.1 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).

12.2 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 Zahlungen, die Sie aus Ihrem Darlehen schulden, zu den vereinbarten **→ Fälligkeitsterminen** oder nach Mahnung nicht leisten, geraten Sie in Verzug. Dann ist die Bank 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, die säumigen Beträge mindestens 2,5 % des **→ Darlehensnennbetrags** ausmachen und die Bank Ihnen erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die Zahlung des gesamten restlichen Darlehensbetrags verlangt.

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.

13. Wichtige Fachbegriffe kurz erläutert:

Beleihungswert der Immobilie

Der Beleihungswert ist der Wert, der dem Beleihungsgegenstand (d.h. der Immobilie, die mit der Grundschuld belastet wird) 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 Immobilienwert.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden – soweit sie vertraglich vereinbart sind – 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 Auszahlungsbedingungen 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. Das Disagio wird spätestens bei Auszahlung des Darlehens fällig und deshalb vom → Darlehensnennbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (d.h. nicht zu 100 %) ausbezahlt, sondern beispielsweise bei einem Disagio von 3 % nur zu 97 %. Das Disagio wird folglich bei der Berechnung des → Nettodarlehensbetrages berücksichtigt. Die Vereinbarung eines Disagios bewirkt, dass über die Laufzeit der Zinsbindung, 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 sonstige anfallenden Darlehenskosten, soweit sie nach in den Bestimmungen der Preisangabenverordnung in die Berechnung der Gesamtkosten und damit des effektiven Jahreszinses einzurechnen und der Bank bekannt der Höhe nach sind (siehe auch Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen). Der effektive Jahreszins wird nach gesetzlichen Vorgaben (siehe § 16 Preisangabenverordnung) ermittelt. 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 der Bank vor dem Abschluss des Darlehensvertrags erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrags zu informieren. Den Kreditinstituten wird gesetzlich 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 Union vergleichen, da auch alle anderen Kreditinstitute in der Europäischen Union 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.

Grundschuld

Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht (Grundpfandpfandrecht) an einer Immobilie (z.B. Grundstück, Eigentumswohnung), das im Grundbuch eingetragen wird. Eine Grundschuld bleibt bestehen, auch wenn das Darlehen getilgt ist. Sie kann daher auch 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 Grundschuld die Hypothek als Grundpfandrecht in der Praxis fast vollständig verdrängt. Obwohl rechtliche Unterschiede bestehen, werden die Begriffe Grundschuld 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).

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. Der Abschluss einer Restkreditversicherung ist grundsätzlich freiwillig.

Risikolebensversicherung

Im Gegensatz zu einer Kapitallebensversicherung wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Der Abschluss einer Risikolebensversicherung ist grundsätzlich freiwillig.

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.

Sollzins/Sollzinssatz

Für die Inanspruchnahme bzw. Zurverfügungstellung des Darlehens berechnet die Bank dem Darlehensnehmer als Entgelt 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 siehe Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen.

Sondertilgung

Sondertilgungen sind Tilgungen, die über die regelmäßig zu entrichtenden → Tilgungen hinausgehen. Durch Sondertilgungen können die Laufzeit des Darlehens und die Höhe der Tilgungsraten verändert werden. Sondertilgungen sind – soweit nicht ein Recht des Darlehensnehmers zur vorzeitigen Rückzahlung besteht (siehe Ziffer 9 dieser Allgemeinen Informationen) – nur möglich, wenn sie vorher vertraglich vereinbart werden.

Tilgung

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, den vereinbarten → Sollzins zu bezahlen und das Darlehen bei → Fälligkeit zurückzahlen, 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 die Bank Teilzahlungen auf das Darlehen, die berechneten → Sollzinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. 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 Immobilier-Verbraucherdarlehen 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 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 die angemessene Entschädigung, die die Bank vom Darlehensnehmer als Ausgleich für die wirtschaftlichen Nachteile verlangen kann, die unmittelbar mit der ganzen oder teilweisen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens während einer Zinsbindungsfrist zusammenhängen (siehe dazu auch Ziffer 8 dieser Allgemeinen Informationen). Eine Vorfälligkeitsentschädigung kann die Bank aber nicht nur dann verlangen, wenn der Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurück zahlt (siehe Ziffer 8 dieser Allgemeinen Informationen), sondern sie kann auch dann zu zahlen sein, wenn die Bank aufgrund eines vertragswidrigen Verhaltens des Darlehensnehmers das Darlehen vorzeitig fällig stellt.

Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Dabei wendet die Bank die sog. „Aktiv/Passiv-Methode“ an. Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Differenz zwischen dem vertraglich geschuldeten Sollzins und der Rendite einer Wiederanlage der freigewordenen Beträge in sichere Geld- und Kapitalmarkttitel. Hierbei ist nach dem Zahlungsstrom-Modell („Cash-Flow-Methode“) zu berücksichtigen, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen unterjährig zu verschiedenen Zeitpunkten bis zum Ende der geschützten Zinserwartung an die Bank geflossen wären (laufzeitkongruente Wiederanlage). Bei dieser Berechnung wird von Folgendem ausgegangen:

- Berücksichtigung der sich durch die Tilgung verringernden Darlehensschuld;
- Schadensmindernde Berücksichtigung vereinbarter Sondertilgungsrechte und Tilgungssatzwechsoptionen.

Sofern ein → Disagio vereinbart wurde, wird das auf die restliche Dauer der geschützten Zinserwartung entfallende → Disagio in die Berechnung einbezogen. Außerdem wird die Bank gegebenenfalls erhobene sonstige laufzeitabhängige und/oder laufzeitunabhängige Kosten anteilig entsprechend der verbleibenden Laufzeit des Vertrages bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung abziehen.

Ferner werden die zukünftig entfallenden Risiko- und Verwaltungskosten abgezogen.

Die Beträge, die bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung ermittelt werden, auf den Rückzahlungszeitpunkt abgezinst.

Durch die vorzeitige Ablösung des Darlehens entsteht ein Institutsaufwand, der dem Darlehensnehmer in Rechnung gestellt wird. Dem Darlehensnehmer ist der Nachweis gestattet, dass ein Institutsaufwand nicht entstanden oder in wesentlich niedrigerer Höhe entstanden ist.