

## 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.

Die Bank kann auch als Vermittler von Darlehen tätig werden, wenn sie Ihnen beispielsweise Produkte anderer Darlehensgeber anbietet.

## 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 Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags dienen auch Versicherungen:

- **Gebäudeversicherung**

Eine ausreichende Gebäudeversicherung ist bei Darlehen, die durch eine → Grundschild 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. 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 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 Immobilier-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).

- **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 für das 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 Laufzeit auswirken.
- **Darlehen mit Ratentilgung (Abzahlungs- bzw. Ratendarlehen):** Bei Darlehen mit Ratentilgung ergibt sich die Laufzeit des Darlehens aus Höhe und Anzahl der von Ihnen zu leistenden Tilgungsraten (einschließlich einer gegebenenfalls abweichenden Schlussrate).
- **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 (genannt Zinsbindungsfrist), unveränderlich. Der Sollzinssatz kann also während der Zinsbindungsfrist weder steigen noch sinken. Der unveränderliche 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 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 Zinsbindungsfrist nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils zum Ablauf einer Festzinsvereinbarung (Zinsbindungsfrist bzw. Zinsbindungsperiode); 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 müssen Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Nach Ablauf einer Zinsbindungsfrist vereinbaren Sie mit uns für einen weiteren Zeitabschnitt (Zinsbindungsfrist) einen gebundenen Sollzinssatz oder führen das Darlehen mit einem veränderlichen Sollzinssatz fort.

- **Veränderlicher Sollzinssatz**

Ein **veränderlicher Sollzinssatz** basiert auf einem → Referenzzinssatz 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 zurück zu zahlen oder es jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten ganz oder teilweise ordentlich zu kündigen (vgl. dazu Ziffer 8 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.

Wenn für Ihr Darlehen ein veränderlicher Sollzinssatz, 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:

<b>1. Bezeichnung der Referenzzinssätze</b> Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) für 1-Monatsgelder Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) für 3-Monatsgelder Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) für 6-Monatsgelder
<b>2. Name des Administrators</b> 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 im Rahmen der vereinbarten Zinsanpassungsklausel verwendet.

Soweit Ihr Darlehen nach den Vereinbarungen im Darlehensvertrag zeitweise oder dauerhaft einem veränderlichen 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.

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

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 „Nettdarlehenbetrag“, „Gesamtkosten“, „Gesamtbetrag“ und „effektiver Jahreszins“ näher bringen:

- Nettodarlehensbetrag [= auszahlender Darlehensbetrag]: 100.000 Euro
- Gesamtkosten [= Sollzinsen (2,00 % jährlich, gebunden für 10 Jahre) + sonstige Kosten mit Grundschuldentrags (273,00 Euro einmalig) und Gebäudeversicherungskosten (120,00 Euro jährlich)]: 31.332,32 Euro
- Gesamtbetrag [= Gesamtkosten + Nettodarlehensbetrag]: 131.332,32 Euro
- Effektiver Jahreszins [= Gesamtkosten pro Jahr in %]: 2,25 %

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 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.

## 7. Möglichkeiten zur Rückzahlung des Darlehens

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 vom → Darlehensnennbetrag zuzüglich „ersparter Sollzinsen“ vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung eines Tilgungs- bzw. Annuitätendarlehens können Sie bei Vertragsschluss höhere Tilgungssätze vereinbaren.  
Beim Darlehen mit Annuitätentilgung zahlen Sie ab Tilgungsbeginn eine Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Leistungsraten. Die Leistungsraten bleiben für die Dauer einer etwaigen Zinsbindungsfrist (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.  
Sollten Sie sich für ein Darlehen mit einem veränderlichen Sollzinssatz entscheiden (vgl. Ziffer 5 dieser Broschüre), steht Ihnen die Möglichkeit einer Annuitätentilgung allerdings nicht zur Verfügung.
- **Darlehen mit Ratentilgung (Abzahlungs- bzw. Ratendarlehen)**  
Beim 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. Auf Grund der fortlaufenden Verringerung der Restschuld vermindert 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 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 (vgl. vorstehend) können Sie auch mit einem Tilgungsbaustein kombinieren. Als Tilgungsbaustein kommt eine Kapitallebensversicherung, eine fondsgebundene Lebensversicherung, eine Rentenversicherung auf Kapitalbasis, 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 (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 ergibt sich aus den separaten **Risikohinweisen** „Allgemeine Risikohinweise zu Zinszahlungsdarlehen mit Bausparverträgen als Tilgungsbaustein“ bzw. „Allgemeine Risikohinweise zu Zinszahlungsdarlehen mit Lebensversicherungen bzw. fondsgebundenen 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 Darlehensvertrages 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 Folgendes zu beachten:

### - Vorzeitige Rückzahlung

Haben Sie mit uns einen **gebundenen Sollzinssatz** vereinbart (vgl. dazu Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), ist eine vorzeitige Rückzahlung während einer Zinsbindungsfrist bzw. 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 dann aber auch eine → **Vorfälligkeitsentschädigung** (auch ‚Ablösungsentschädigung‘ genannt) zahlen. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Bank 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 Zinsbindung planmäßig fortgeführt worden wäre. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung hängt dabei von der Höhe der Darlehensrestschuld (→ Restschuld), der verbleibenden Dauer der Zinsbindungsfrist bzw. 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 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 bzw. Zinsbindungsperiode) 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.

Gilt für das Darlehen ein **veränderlicher Sollzinssatz** (vgl. dazu Ziffer 5 dieser Allgemeinen Informationen), können Sie es 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.

## 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 konkreten Umständen 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 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 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 – 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 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 → Nettodarlehensbetrages berücksichtigt. Die Vereinbarung eines Disagios bewirkt, dass über die Laufzeit des Darlehens bzw. 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 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 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 Gemeinschaft vergleichen, da auch alle anderen Kreditinstitute verpflichtet sind, Ihnen im Vorfeld eines Vertragschlusses 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.

### Grundsuld

Eine Grundsuld ist ein Pfandrecht (Grundpfandpfandrecht) an einer Immobilie (z.B. Grundstück), das im Grundbuch eingetragen wird. Eine Grundsuld bleibt bestehen, auch wenn das Darlehen getilgt ist. Der Vorteil der Grundsuld 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 Grundsuld die Hypothek als Grundpfandrecht in der Praxis fast vollständig verdrängt. Obwohl rechtliche Unterschiede bestehen, werden die Begriffe Grundsuld 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 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 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 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 eine Entschädigung, die der Darlehensnehmer für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens während einer Zinsbindungsfrist bzw. Zinsbindungsperiode zu zahlen hat (vgl. dazu auch Ziffer 7 dieser Allgemeinen Informationen). Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist nicht nur dann zu zahlen, wenn der Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens wünscht (vgl. 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. Durch die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung wird der wirtschaftliche Nachteil ausgeglichen, der der Bank durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens vor Ablauf einer bestehenden Zinsbindungsfrist bzw. 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 Zinsbindung planmäßig fortgeführt worden wäre. Die Höhe der → Vorfälligkeitsentschädigung hängt dabei von der Höhe der Darlehensrestschuld (→ Restschuld), der verbleibenden Dauer der Zinsbindung sowie dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen noch eine lange verbleibende Zinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.