

# IMMOBILIEN- FINANZIERUNG KONKRET

Kundeninformationen zum Darlehen.



# INHALT

Vorwort	4
Allgemeine Informationen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen	5
Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?	6
Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?	8
Welche Sicherheiten geben Sie uns?	9
So kommen Sie an Ihr Geld	10
Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?	12
Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?	14
Rückzahlungsvarianten nach Maß	16
Finanzierungsschritte im Überblick	18
Was Sie noch wissen sollten	20
Unterlagenliste zur Prüfung der Kreditwürdigkeit	22
Erläuterungen zu den Dokumenten „Selbstauskunft“ und „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“	26
Glossar	32
Stichwortverzeichnis	35

# VORWORT

**Diese allgemeinen Informationen sollen Ihnen als Verbraucher und ggf. künftigem Darlehensnehmer eine erste Orientierung rund um Immobilien-Verbraucherdarlehen geben – und erfüllen somit ein wichtiges verbraucherpolitisches Ziel. Bevor Sie bei uns einen Darlehensvertrag abschließen, erhalten Sie rechtzeitig weitere vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes (sog. Europäisches Standardisiertes Merkblatt/ESIS-Merkblatt).**

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU IMMOBILIAR- VERBRAUCHERDARLEHEN

**Sie möchten ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann werden diese allgemeinen Informationen Sie interessieren. Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie darüber, was ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ist und wie er funktioniert.**

Sie erfahren, ...

- ▶ welche Voraussetzungen Sie als unser Vertragspartner in einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag erfüllen sollten,
- ▶ welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ergeben,
- ▶ welche Zinsvarianten es gibt,
- ▶ welche Kosten Ihnen entstehen und vieles mehr.

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens die richtige Wahl zu treffen. Denn schließlich ist die Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags, z. B. für den Erwerb bzw. Neubau einer Immobilie, für die meisten Menschen eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben. Eine Finanzierung muss gut durchdacht sein, da sie in der Regel mit hohen, langfristigen Verpflichtungen verbunden ist. Eine individuelle Information und die Beratung durch erfahrene Fachleute sind dabei sehr zu empfehlen.

Lassen Sie sich Zeit bei der Lektüre dieser Informationen und fragen Sie uns, wenn Sie weitere Details wissen möchten oder irgendetwas nicht verstehen. Wir antworten Ihnen gern.

# WAS IST EIN IMMOBILIAR-VERBRAUCHER- DARLEHENSVERTRAG?

**Unter einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag versteht man entgeltliche Verbraucherdarlehensverträge, die entweder durch ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) oder eine Reallast besichert werden oder die ein Verbraucher aufnimmt, um das Eigentum an einem Grundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus zu erwerben oder zu erhalten.**

Auch der Erwerb eines Fertighauses von einem Fertighaushersteller oder der Bau eines Hauses, den Sie mit dem Darlehen finanzieren wollen, gehören dazu. Wenn Sie das Darlehen aufnehmen wollen, um einem Miteigentümer seinen Anteil an einem gemeinsamen Grundstück oder Haus abzukaufen, dann wird dieser Darlehensvertrag ebenfalls als Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag angesehen.

**Als Faustregel können Sie sich daher Folgendes merken:**

- ▶ Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab und vereinbaren Sie mit der Bank, dass zur Besicherung dieses Darlehens ein bestehendes oder noch zu bestellendes Grundpfandrecht herangezogen wird, handelt es sich immer um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.
- ▶ Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab, der nicht mit einem Grundpfandrecht besichert wird, kommt es darauf an, wofür Sie das Darlehen verwenden wollen: Wollen Sie eine Immobilie kaufen oder sich das Eigentum daran erhalten, dann handelt es sich um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Wollen Sie dagegen Ihr Haus oder Ihre Wohnung nur sanieren, renovieren oder modernisieren – ohne ein Grundpfandrecht zu bestellen –, dann handelt es sich um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag und nicht um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.

**Ergänzend ist noch Folgendes anzumerken:**

## **Bestellung eines Grundpfandrechts:**

Bei der Belastung einer Immobilie mit einem Grundpfandrecht kommt es nicht darauf an, wer die Sicherheit bestellt. Das können Sie als Eigentümer oder Miteigentümer sein oder eine dritte Person, die Ihnen bei der Finanzierung mit der Stellung eines Grundpfandrechts behilflich ist und somit ein Grundstück belastet, das nicht in Ihrem Eigentum steht. Es kommt auch nicht auf die Art des Grundstücks an. Das Gesetz unterwirft jede Besicherung durch eine Immobilie seinem Anwendungsbereich; bei Immobilien kann es sich also um inländische Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser oder auch um teilweise gewerblich genutzte Immobilien handeln.

**Erwerb bzw. Erhalt des Eigentums an einem Grundstück:**

Unter dem Erhalt des Eigentums an einem Grundstück ist in diesem Zusammenhang nicht der Substanzerhalt zu verstehen, sondern nur der Erhalt des Eigentums. Daher sind Finanzierungen, die Sie als Verbraucher mit dem Ziel aufnehmen, eine Immobilie zu Ihrem Miteigentum oder zu Ihrem Alleineigentum zu erwerben, als Immobilien-Verbraucherdarlehen anzusehen. Darunter fallen auch Kreditaufnahmen, um eine Zwangsversteigerung abzuwenden oder einem Miteigentümer seinen Anteil an der gemeinsamen Immobilie abzukaufen (z. B. infolge einer Scheidung oder bei einer Erbauseinandersetzung).

Möchten Sie ein Verbraucherdarlehen aufnehmen, dieses aber nicht mit einem Grundpfandrecht besichern, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Um Ihnen mit den richtigen Informationen zur Verfügung stehen zu können, brauchen wir Ihre Auskunft, zu welchem Zweck Sie das Darlehen verwenden möchten. Nur mit Ihrer Unterstützung können wir sicherstellen, dass wir Ihnen die richtigen Unterlagen geben und Ihnen die Rechte einräumen, die Ihnen nach dem Gesetz zustehen. Wir bitten Sie daher, uns über die Verwendung des Darlehens offen und vertrauensvoll zu informieren.

In der Regel werden grundpfandrechtlich besicherte Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge dazu verwendet, eine Immobilie zu erwerben, ein Grundstück zu bebauen oder ein Haus zu sanieren, umzubauen oder zu renovieren. Es besteht aber auch die Möglichkeit, mit einem solchen Darlehen einen anderen Zweck zu verfolgen; so ist es denkbar, mit dem Darlehen eine größere Anschaffung (z. B. Kücheneinrichtung oder Hauseinrichtung) oder einen Gesellschaftsanteil zu finanzieren. Aber auch hier gilt, mit der Bank offen und vertrauensvoll zu sprechen und uns über Ihr Vorhaben zu informieren.

Wir vergeben grundpfandrechtlich besicherte Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge in der Regel mit Vertragslaufzeiten von wenigen Monaten bis zu über 30 Jahren. Die Laufzeiten von nicht grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehen sind regelmäßig kürzer oder haben keine feste Laufzeit.

# WELCHE VORAUSSETZUNGEN SIND ZU ERFÜLLEN?

Bevor Sie mit uns einen Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen abschließen, sind bei Ihnen wie bei uns Entscheidungen zu treffen. Wir sind gern bereit, Sie umfassend zu informieren und Sie auf Ihren Wunsch hin auch zu beraten und Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

## Sie sollten berücksichtigen:

Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d. h., welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig, also über die gesamte Vertragslaufzeit, tragen können. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.

## Wir prüfen und bewerten:

Ihre Kreditwürdigkeit. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:

- ▶ Ihr Einkommen und Ihre bestehenden und eventuell zu erwartenden Verpflichtungen sowie ggf. vorhandenes Vermögen
- ▶ Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie SCHUFA, Creditreform oder von anderen Banken
- ▶ Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität, dem Zweck der Darlehensaufnahme und zu Ihren persönlichen Verhältnissen, soweit sie Relevanz für unsere Kreditentscheidung haben können
- ▶ Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung Ihres Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags anbieten

Eine detaillierte Liste mit allen Informationen, Auskünften und Unterlagen, die wir von Ihnen benötigen, um Ihre Kreditwürdigkeit ordnungsgemäß zu prüfen, finden Sie auf den Seiten 22 bis 25.

Zinskondition und maximale Kredithöhe werden wesentlich durch Ihre Kreditwürdigkeit bestimmt. Nach abgeschlossener Kreditwürdigkeitsprüfung entscheiden wir zügig über Ihren Darlehensantrag. Bitte beachten Sie aber, dass wir zum Abschluss eines Darlehensvertrags nicht verpflichtet sind und Ihren Darlehensantrag ablehnen müssen, wenn wir Ihre Kreditwürdigkeit nicht als hinreichend einschätzen. Sollten wir aufgrund einer negativen Datenbankauskunft Ihren Kreditwunsch ablehnen müssen, werden wir Sie über diesen Umstand informieren.

Wird das Immobilien-Verbraucherdarlehen durch ein Grundpfandrecht besichert, nehmen wir im Rahmen der Kreditentscheidung eine Bewertung der Immobilie vor, die mit dem Grundpfandrecht belastet werden soll. Für die Bewertung der Immobilie sind wir verantwortlich; mit der Durchführung der Bewertung und/oder Besichtigung der Immobilie betrauen wir entweder eigene Gutachter und entsprechend qualifizierte Mitarbeiter oder wir beauftragen externe qualifizierte Dienstleister oder zertifizierte Gutachter, die für uns die Besichtigung oder Begutachtung der Immobilie durchführen. Wir bitten Sie daher bereits jetzt, diesem Personenkreis bei Bedarf den Zugang zu Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Nur so können wir unserer Pflicht zur Bewertung der Immobilie nachkommen. Für die Bewertung entstehen Ihnen in der Regel keine Kosten bzw. nur dann, wenn wir mit Ihnen die Kostenübernahme ausdrücklich vereinbaren.

# WELCHE SICHERHEITEN GEBEN SIE UNS?

## **Das Wichtigste: die Grundschuld.**

Als Sicherheit für Ihr Immobilien-Verbraucherdarlehen erhalten wir in der Regel von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird entweder vor einem deutschen Notar neu bestellt oder es kann eine bestehende Grundschuld an uns abgetreten werden. Zur Absicherung eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags können Immobilien unterschiedlichster Art beliehen werden.

## **Das Schuldanerkenntnis:**

Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass die Bank zusammen mit der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers in Höhe des Grundschuldbetrags erhält, mit dem der Darlehensnehmer sich – natürlich nur im Fall der Fälle – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

## **Andere Sicherheiten:**

Im Einzelfall kann die Vergabe eines grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehens davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Höchstbetragsbürgschaften oder Ansprüche aus abgeschlossenen oder neu abzuschließenden Bausparverträgen sein. Die Vergabe nicht grundpfandrechtlich besicherter Immobilien-Verbraucherdarlehen ist in der Regel von der Bestellung anderer Sicherheiten abhängig, neben den vorgenannten Sicherheiten kann es sich dabei insbesondere um die Verpfändung von Kontoguthaben oder Depots handeln.

## **Unverzichtbar: die Gebäudeversicherung.**

Voraussetzung für die Auszahlung eines grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall muss sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft.

Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein, freiwillig andere Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Risikolebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, eine Restschuldversicherung, eine Berufsunfähigkeitsversicherung etc.

# SO KOMMEN SIE AN IHR GELD

Wenn wir uns einig sind und die Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit zu einem positiven Ergebnis geführt hat, schließen wir miteinander einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, d. h., er nennt neben der Grundsuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise oder weitere Voraussetzungen, von denen die Auszahlung abhängig gemacht werden kann.

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind und keine weiteren Umstände eingetreten sind, die uns an einer Auszahlung hindern, sind wir vertraglich dazu verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszusahlen. Unserer Pflicht zur Auszahlung steht Ihre Pflicht zur Abnahme des Darlehens gegenüber.

Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden (sog. Bestandsgebäuden) in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten nach Vereinbarung ausbezahlt.

## Repräsentatives Beispiel für ein Darlehensangebot:

Nachstehend geben wir Ihnen ein repräsentatives Beispiel für ein grundpfandrechlich besichertes Immobilien-Verbraucherdarlehen mit monatlicher Tilgung von anfänglich 2 % p. a., einer Auszahlung von 100 % des Nettodarlehensbetrags und einem Finanzierungsbedarf von 50 % des Kaufpreises.

### Nettodarlehensbetrag

▶ 200.000,00 EUR

### Sollzinssatz

▶ 1,54 %

### Sollzinsbindungszeitraum

▶ 10 Jahre

### Vertragslaufzeit

▶ 37 Jahre, 2 Monate (Tilgungssatz 2,0 % p. a.)

### Monatliche Rate

▶ 590,00 EUR

### Effektiver Jahreszins

▶ 1,58 %

### Gesamtkosten

▶ 62.670,74 EUR

### Gesamtbetrag

▶ 262.670,74 EUR

Zusätzlich fallen Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschulden an wie Notarkosten, Kosten der Sicherheitenbestellung (z. B. Kosten für das Grundbuchamt) sowie Kosten für die Gebäudeversicherung.

## Welche Fachbegriffe sollten Sie zum Verständnis des Beispiels kennen?

### **Nettodarlehensbetrag:**

Der Nettodarlehensbetrag (auszahlender Darlehensbetrag) ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben und den Ihnen die Bank auf Ihre Anweisung hin auszahlen wird (Auszahlungsbetrag).

### **Gebundener Sollzinssatz und Sollzinsbindungszeitraum:**

Der gebundene Sollzinssatz ist der für einen bestimmten Zeitraum (Sollzinsbindungszeitraum) fest vereinbarte Zinssatz (auch fester Sollzins genannt), nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Vor Beginn des ersten Sollzinsbindungszeitraums können Sie zwischen verschiedenen Sollzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen.

### **Vertragslaufzeit:**

Durch eine Änderung der Konditionen (z. B. im Rahmen einer Änderung des Sollzinssatzes nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums) kann sich die Vertragslaufzeit verlängern oder verkürzen.

### **Monatliche Rate:**

Sie setzt sich zusammen aus dem zu zahlenden Tilgungsanteil und den Zinsen.

### **Effektiver Jahreszins:**

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Er hat zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote vergleichbar zu machen. Seine Berechnung richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere die von Ihnen zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten inkl. etwaiger Vermittlungskosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu entrichten haben und die dem Kreditgeber bekannt sind.

### **Gesamtkosten und Gesamtbetrag:**

Der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus dem Nettodarlehensbetrag und den Gesamtkosten, die sich ihrerseits aus den Sollzinsen und den der Bank bekannten sonstigen Kosten ergeben. Weitere Fachbegriffe mit Erläuterungen finden Sie in dem Glossar am Ende dieser Broschüre (Seite 32 ff.).

# WELCHE ZINSGESTALTUNGEN BIETEN WIR IHNEN?

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

## **Gebundener Sollzinssatz:**

Üblicherweise werden Vereinbarungen über einen gebundenen Sollzins (sog. Festzinsvereinbarungen) nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei einer Anfangstilgung von 1 % – je nach Zinsniveau – deutlich über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. D. h., die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Wir nennen diesen Zeitraum Sollzinsbindungsperiode (oder auch Zinsbindungsfrist). Am Ende einer Sollzinsbindungsperiode vereinbaren wir mit Ihnen in der Regel die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionen Anpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.

Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobiliear-Verbraucherdarlehen haben und sich aktuelle Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einem Forward-Darlehen den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

## **Veränderlicher referenzzinsbasierter Sollzinssatz (auch variabler Zinssatz genannt):**

Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinssatzes lieber einen veränderlichen Sollzins haben möchten, treffen wir eine Vereinbarung, wonach wir den Sollzinssatz entsprechend der jeweiligen Entwicklung eines Referenzzinssatzes (z. B. EURIBOR) nach oben oder unten anpassen. In diesem Fall tragen Sie das Zinsänderungsrisiko – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt. Sie bleiben flexibel: Sie können das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen oder mit Zustimmung der Bank auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen. Was es mit dem EURIBOR-Referenzzins auf sich hat, erläutern wir Ihnen nachfolgend unter dem Stichwort „Referenzzins“.

## **Referenzzins:**

Beim o. g. veränderlichen referenzzinsbasierten Sollzinssatz wird ein Referenzzins verwendet.

Als Maßstab wird für die Festlegung des Vertragszinses bei veränderlichen referenzzinssatzbasierten Sollzinsen in der Regel der EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) als Referenzzins zugrunde gelegt.

Beim EURIBOR handelt es sich um den Zinssatz, zu dem ausgewählte im Gebiet der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion ansässige Banken bereit sind, sich untereinander Geld in Euro zur Verfügung zu stellen.

Gebräuchlich sind der sogenannte 1-Monats-, 3-Monats- und der 6-Monats-EURIBOR.

Administrator des EURIBOR ist das European Money Markets Institute, kurz EMMI genannt. Das EMMI übt somit die Kontrolle über die Bereitstellung des EURIBOR aus und verwaltet insbesondere die Mechanismen für dessen Bestimmung, erhebt die Eingabedaten, wertet diese aus und bestimmt daraus die vorgenannten EURIBOR-Zinssätze.

Diese Zinssätze werden täglich vom EMMI im Internet und in zahlreichen anderen Medien veröffentlicht.

Ändern sich bei einem Referenzzins die Berechnungsgrundlagen oder kann dieser vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr ermittelt werden, werden wir einen anderen geeigneten Referenzzinssatz – unter Berücksichtigung aller vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen – zugrunde legen. Selbstverständlich wird Ihnen dieser Referenzzinssatz dann mitgeteilt. Sollte eine Vertragsanpassung nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar sein, so ist jede Vertragspartei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Der Vertrag wird in angemessener Frist abgewickelt.

Bei einem veränderlichen Sollzinssatz sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an die Veränderung des Referenzzinssatzes gekoppelt, d. h., der Sollzins wird regelmäßig (z. B. alle 3 Monate) anhand der Entwicklung des Referenzzinssatzes überprüft und bei ent-

sprechender Veränderung angepasst. Dabei führt in der Regel nicht jede Veränderung des Referenzzinssatzes zu einer Veränderung des Sollzinssatzes, sondern nur dann, wenn die Veränderung eine bestimmte Schwelle erreicht hat, z. B. 0,05 Prozentpunkte. Die Höhe der Schwelle können Sie dem jeweiligen Vertragsangebot und dem Darlehensvertrag entnehmen.

# MIT WELCHEN KOSTEN MÜSSEN SIE RECHNEN?

Im Zusammenhang mit Ihrem Immobilien-Verbraucher-darlehensvertrag können neben den sog. Gesamtkosten (siehe Definition Seite 11) weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

## **An uns zu zahlende Kosten:**

Dazu gehören insbesondere Bereitstellungszinsen sowie eventuelle Bankbürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist – soweit bekannt – in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) sowie in Ihrem Darlehensvertrag mit uns aufgeführt.

## **An Dritte zu zahlende Kosten und Steuern:**

Dazu zählen die Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für andere Verträge, die Sie im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben (z. B. Bausparvertrag). Auf diese Kostenarten wird in den vorvertraglichen Informationen sowie im Darlehensvertrag hingewiesen. Die Höhe dieser Kosten ist – soweit bekannt – in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) aufgeführt.



# RÜCKZAHLUNGSVARIANTEN NACH MASS

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

## Annuitätendarlehen:

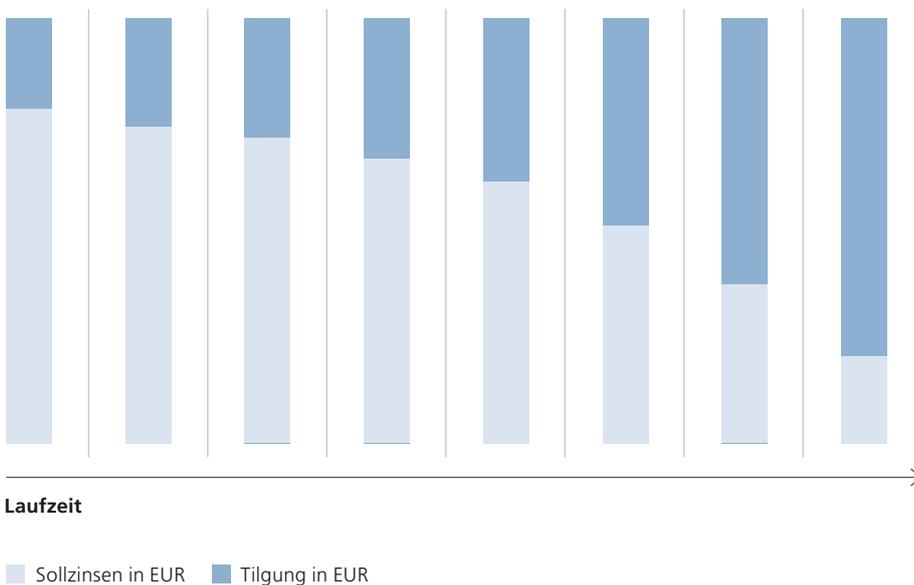
Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine anfängliche Tilgung von jährlich 1,5 bis 5 % vom Darlehensbetrag zuzüglich Zinsen vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses Annuitätendarlehens können Sie höhere Tilgungssätze wählen oder Sondertilgungsrechte vereinbaren. Sie zahlen für die

gesamte Dauer des Sollzinsbindungszeitraums eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, in dem sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen. Zudem räumen wir die Möglichkeit ein, den Tilgungssatz zu ändern. Der geänderte Tilgungssatz darf die Tilgung im ursprünglichen Darlehensvertrag nicht unterschreiten und 5 % p. a. nicht überschreiten.

## Die annuitätische Tilgung

### Immer weniger Sollzinsen

Mit abnehmender Restschuld sinkt der Sollzinsanteil bei gleichbleibender Rate.



### Endfälliges Darlehen – Tilgungsaussetzung gegen Bausparvertrag:

Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einem Bausparvertrag aussetzen. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an uns nur die vereinbarten Zinsen (üblicherweise monatlich) und daneben an die Bausparkasse die vereinbarten Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus dem Bausparvertrag, getilgt (Tilgungsaussetzung).

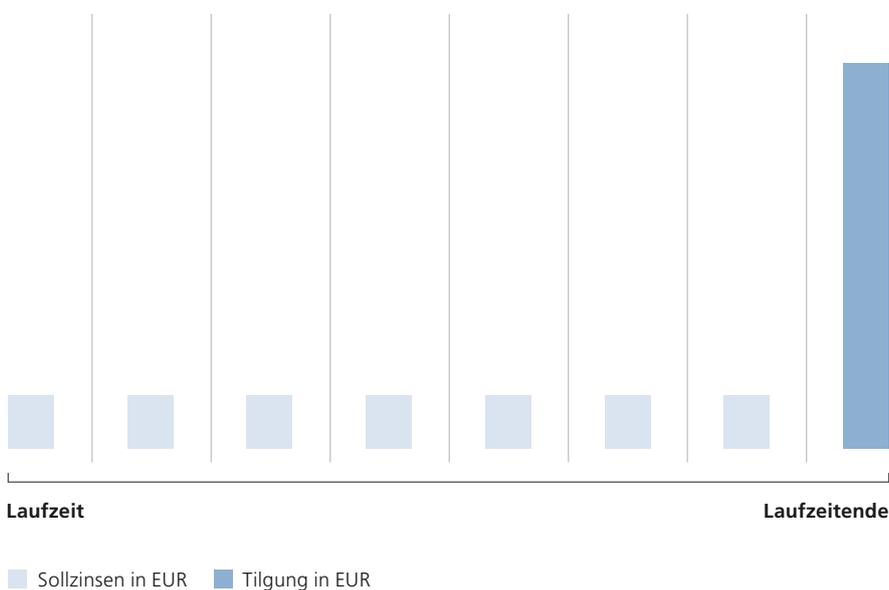
### Hinweis:

Die Bank kann keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus anderen Mitteln erfolgen muss.

## Die endgültige Tilgung

### Rückzahlung erst zum Laufzeitende

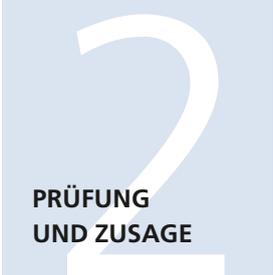
Bauspar- oder Sparvertrag als Tilgungersatz



# FINANZIERUNGSSCHRITTE IM ÜBERBLICK

Der Ablauf Ihrer Finanzierung erfolgt im Wesentlichen in 4 Schritten. Für den reibungslosen Verlauf spielt Ihre aktive Mitwirkung eine entscheidende Rolle.

## In 4 Schritten von der Beantragung bis zur Auszahlung

 <p><b>1</b> INDIVIDUELLE BERATUNG UND BEANTRAGUNG</p>	<p><b>Kunde</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Einreichung vollständiger Unterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis</li><li>▶ Unterschrift Antrag und Empfangsbestätigung diverser Unterlagen</li></ul> <hr/> <p><b>Berater</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Erstellung der Beratungsdokumentation (z. B. Vorvertragliche Informationen, Darlehensvermittlungsvertrag, Beratungsprotokoll und Produktempfehlung sowie Erläuterungsprotokoll)</li><li>▶ Übersendung vollständiger Prüfungsunterlagen und Antrag inkl. Empfangsbestätigung an Bank</li></ul>
 <p><b>2</b> PRÜFUNG UND ZUSAGE</p>	<p><b>Bank</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Prüfung Unterlagen</li><li>▶ Rückfragen bei unvollständigen Unterlagen an Kunde/Berater</li><li>▶ Übersendung Darlehenszusage, Sicherheitenvertrag und vorvertragliche Informationen an Kunde/Berater</li></ul>
 <p><b>3</b> SICHERHEITS- VERTRAG</p>	<p><b>Kunde mit Bank</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Unterschrift Sicherheitenvertrag sowie Empfangsbestätigung</li><li>▶ Übersendung Sicherheitenvertrag und Empfangsbestätigung an Bank</li></ul>
 <p><b>4</b> AUSZAHLUNG</p>	<p><b>Kunde</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Grundschuldbestellung über Notar</li><li>▶ Einreichung vollständiger Unterlagen gemäß Auszahlungsverzeichnis mit Zahlungsabruf</li></ul> <hr/> <p><b>Bank</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Auszahlung nach Ablauf aller Widerrufsfristen</li></ul>

### **Tipp 1: Grundbuchunterlagen zusammenstellen.**

Wenn Sie es wünschen, kann Ihr Berater in der Beantragungsphase einen Teil der Grundbuchunterlagen gegen Gebühr online für Sie ermitteln. So werden Rückfragen verringert und die Genehmigungsphase wird spürbar verkürzt.

### **Tipp 2: Eventuelles Gutachten einplanen.**

Im Falle eines Darlehens von mehr als 400.000 EUR oder bei unzureichenden bzw. nicht aussagefähigen Objektunterlagen wird in der Prüfungsphase ein Gutachten notwendig, das die Bank beauftragt. Da hierfür häufig eine längere Bearbeitungszeit notwendig ist, können Sie den Prozess durch eine schnelle Terminfindung mit dem Gutachter beschleunigen. Kosten hierfür entstehen Ihnen nicht.

### **Tipp 3: Prüfungsunterlagen vervollständigen.**

Sie können den Verlauf Ihrer Finanzierung ganz entscheidend beschleunigen, wenn Sie möglichst vollständige Unterlagen gemäß Ihrem individuellen Unterlagenverzeichnis (siehe Darlehensantrag) einreichen.

# WAS SIE NOCH WISSEN SOLLTEN

## **Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?**

Wenn Sie ein von uns zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den wir Ihnen in Rechnung stellen müssen. Diese sog. Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (siehe unten).

## **Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen?**

Selbst nach Abschluss des Darlehensvertrags können Sie innerhalb einer 14-tägigen Widerrufsfrist Ihre Vertragserklärung widerrufen, wenn Sie es sich noch einmal anders überlegen. Nähere Informationen zum Widerruf enthalten die vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) und der Darlehensvertrag.

## **Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?**

Vorzeitige Rückzahlungen können Sie grundsätzlich immer leisten.

Bei einem festverzinslichen Immobilien-Verbraucherdarlehen müssen Sie aber Folgendes beachten: Wenn Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums vorzeitig ganz oder teilweise zurückzahlen wollen, müssen Sie für diese Rückzahlung ein berechtigtes Interesse haben. Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen oder wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann dazu verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums entsteht (sog. Vorfälligkeitsentschädigung). Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung, die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restdauer der Sollzinsbindung und dem allgemeinen Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen noch eine lange restliche Sollzinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrags gesunken, kann die Höhe der

Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt in folgenden Konstellationen nicht an: Zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums können Sie Ihr Darlehen mit einer Frist von 1 Monat ganz oder teilweise kündigen und ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Im Falle eines Sollzinsbindungszeitraums von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen immer 10 Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit 6-monatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz sind Sie sehr flexibel, was die Rückzahlung Ihres Darlehens betrifft. Zum einen können Sie das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen oder – wenn eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist – unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist. Ist der Zeitpunkt für die Rückzahlung bestimmt, z. B. bei einem Darlehen mit einem fest vereinbarten Rückzahlungstermin, und ist der Sollzins variabel, können Sie den Darlehensvertrag mit einer Kündigungsfrist von maximal 3 Monaten kündigen. In diesen Fällen schulden Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung.

## **Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?**

Die Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohlüberlegt treffen sollten. Wenn sich im Laufe Ihrer Verbindung mit uns Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden versuchen, eine für Sie und uns tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es unser Anliegen, eine zwangsweise Verwertung unserer Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

**Zahlungsverzug/Sicherheitenverwertung:**

Wenn Sie Ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, kann dies schwerwiegende Folgen für Sie haben und sogar zum Verlust der belasteten Immobilie führen.

Leisten Sie die aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen, geraten Sie in Zahlungsverzug und haben den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Dieser Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszins für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge beträgt 2,5 Prozentpunkte über dem veränderlichen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Als Darlehensgeber sind wir berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen und die gestellten Sicherheiten zu verwerten, insbesondere wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden. Ein Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, kann aufgrund eines Zahlungsverzugs jedoch nur dann gekündigt werden, wenn Sie mit mindestens 2 aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens ausmachen. Es ist unser Anliegen, die Verwertung der Immobilie möglichst zu vermeiden. Bevor wir die uns bestellten Grundschulden verwerten können, müssen wir diese kündigen. Wenn es sich um eine Grundschuld handelt, die nach dem 19. August 2008 bestellt wurde, beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate.

**Vertraulichkeit:**

Wir werden Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich behandeln. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z. B. an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

**Interne Vorgehensweise bei Beschwerden:**

Sollten Sie einmal unzufrieden mit uns sein, wenden Sie sich bitte an unser Zentrales Reklamationsmanagement: DSL Bank Hameln, Postfach 10 03 54,

31753 Hameln. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich mit uns eine beiderseits zufriedenstellende Lösung dennoch nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Dieses außergerichtliche Schlichtungsverfahren ist für Sie kostenlos.

**Informationen zur „Verfahrensordnung für die Schlichtung von Kundenbeschwerden im deutschen Bankgewerbe“ erhalten Sie auf Anforderung bei der Kundenbeschwerdestelle vom:**

**Bundesverband deutscher Banken**  
**Postfach 04 03 07**  
**10062 Berlin**

**[www.bankenverband.de/ombudsmann](http://www.bankenverband.de/ombudsmann)**

# UNTERLAGENLISTE ZUR PRÜFUNG DER KREDITWÜRDIGKEIT

**Für den Abschluss des Darlehensvertrags ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung zwingend erforderlich. Diese kann nur durchgeführt werden, wenn die hierfür benötigten Informationen und Nachweise richtig sind und vollständig beigebracht werden.**

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht der Informationen und Nachweise, die wir möglicherweise von Ihnen benötigen, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchführen zu können.

Welche Unterlagen wir in Ihrem Fall benötigen, erfahren Sie in dem individuellen Unterlagenverzeichnis Ihres Darlehensantrags. Die Informationen und Nachweise müssen der Bank zum Zeitpunkt der Antragstellung vorgelegt werden. Sollten die von Ihnen vorzulegenden Informationen und Nachweise Rückfragen aufwerfen oder nicht vollständig sein, behält sich die Bank vor, weitere Informationen und/oder Nachweise für eine Kreditwürdigkeitsprüfung von Ihnen abzufragen bzw. anzufordern.

## Art der Unterlage

### Selbstauskunft/SCHUFA-Erklärung/Creditreform-Auskunft

#### 1. Von allen Darlehensnehmern ausgefüllte und unterzeichnete Selbstauskunft mit Einverständniserklärung zur Einholung einer SCHUFA- bzw. Creditreform-Auskunft

#### 2. Von allen Darlehensnehmern ausgefülltes und unterschriebenes Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“

- ▶ mit Angaben von Änderungen während der Vertragslaufzeit
- ▶ und – falls das Darlehen zum Zeitpunkt des Renteneintritts noch nicht zurückgezahlt ist – Angaben zum Einkommen bei Renteneintritt (Diese Angaben sind durch Nachweise zu belegen, z. B. durch aktuelle Renteninformation, Prognoserechnungen/sonstige Nachweise des Versicherungsträgers, sonstige Berechnungsnachweise.)

### Nachweise über monatliche Einnahmen (gemäß Selbstauskunft)

#### 3. Einkommensnachweise

- ▶ **Bei Nichtselbständigen:** Lohn- oder Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate bzw. aktuellste Bezügemitteilung bei Beamten bzw. aktuellster Rentenbescheid
- ▶ **Bei bilanzierenden Selbständigen:** die letzten 2 Jahresabschlüsse mit Unterschrift des Unternehmers sowie ggf. aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertungen (BWA) mit Unterschrift des Unternehmers und Einkommensteuerbescheiden der letzten 2 Jahre
- ▶ **Bei nicht bilanzierenden Selbständigen:** Gewinnermittlung bzw. Einnahmen-/Überschussrechnung inkl. Summen- und Saldenlisten der letzten 2 Jahre mit Unterschrift des Unternehmers und Einkommensteuerbescheiden der letzten 2 Jahre

Generell bei weiteren Einkunftsarten: aktuelle/-r Einkommensteuerbescheid/-erklärung; sofern für Liquiditätsberechnung erforderlich: Vorlage entsprechender Nachweise

**4. Bei Einnahmen aus Unterhaltszahlungen:**

ggf. Scheidungs-/Unterhaltsurteil mit Scheidungsfolgevereinbarung bzw. Entwurf

**5. Ggf. Nachweis über Einnahmen aus Kapitalvermögen (z. B. Zinsbescheinigungen),**

wenn Kapitalerträge für die Bedienung der Darlehensraten eingesetzt werden sollen

**6. Bei Einnahmen aus Mieten:** Nachweise über Mieterträge, Mietenaufstellung**7. Nachweise über sonstige in der Selbstauskunft aufgeführten Einnahmen****Nachweise über monatliche Ausgaben (gemäß Selbstauskunft)****8. Ggf. Mietvertrag, wenn die Miete weiter gezahlt wird, alternativ:**

Nachweis durch aktuellen Kontoauszug

**9. Ggf. Nachweis über die Beiträge zur privaten Krankenversicherung/Pflegeversicherung**

(z. B. durch aktuellen Kontoauszug)

**10. Ggf. Nachweise über Ausgaben für Lebensversicherungs- und Rentenversicherungsbeiträge,**

wenn das Darlehen über den Renteneintritt hinaus noch besteht und aus diesen Verträgen Einkünfte während der Rente erzielt werden

**11. Ggf. Nachweise über sonstige Sparleistungen/Sparplänen,** wenn das Darlehen über den

Renteneintritt hinaus noch besteht und aus diesen Sparverträgen Einkünfte während der Rente erzielt werden (bei Sparleistung für Altersvorsorge ohne Vertrag Bestätigung im Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ gemäß Ziffer 2)

**12. Bei bestehenden Konsumentenfinanzierungen/Leasingverträgen:**

Kopien der Kreditverträge/Leasingverträge mit Angaben zu Ratenhöhe, ggf. Schlussrate und Laufzeit

**13. Bei Ausgaben für Unterhaltszahlungen:**

ggf. Scheidungs-/Unterhaltsurteil mit Scheidungsfolgevereinbarung bzw. Entwurf

**14. Ggf. Kopie der Darlehensverträge (ggf. mit Tilgungsplänen) zu weiteren Immobiliendarlehen**

(ohne Beleihungsobjekt), aus denen der vereinbarte Zins- und Tilgungssatz, die monatliche Rate, die Sollzinsbindung und die Laufzeit hervorgehen

**15. Nachweise über alle in der Selbstauskunft aufgeführten sonstigen Ausgaben****Finanzierungsunterlagen****16. Nachweis über das in der Finanzierung angesetzte Eigenkapital****17. Ggf. Nachweis über Beantragung bzw. Bewilligung von Fremdkapital (Beleihungsobjekt)**

mit Informationen zu Zins- und Tilgungssatz, monatlichen Raten, Sollzinsbindung und Laufzeit

**18. Ggf. Antrag auf Gewährung öffentlicher Mittel** (erforderlich, soweit in Kosten- und

Finanzierungsplan enthalten)

**19. Ggf. Vorlage Bausparurkunde/Kopie Antrag Bausparvertrag** (bei Tilgungsaussetzung gegen

Bausparvertrag)

**20. Ggf. Nachweise über erforderliche Zusatzsicherheiten** (auf Anforderung der Bank)**21. Jahreskontoauszüge/Zinsbescheinigungen bzw. Saldenbestätigungen der letzten 2 Jahre**

zu den abzulösenden Darlehen (jeweils ohne Negativmerkmale/Rückstände), Kopien der abzulösenden Darlehensverträge, Ablösevollmacht

- 22. Erklärung über den Güterstand** (ggf. mit Nachweis)
- 23. Niederlassungserlaubnis und unbefristeter Arbeitsvertrag**  
(ggf. erforderlich bei Nicht-EU-Staatsangehörigen oder Arbeitsort im Ausland)
- 24. Bei weiterem Immobilienvermögen:** vom Darlehensnehmer unterzeichnete Vermögensübersicht mit detaillierter Immobilienaufstellung auf bzw. analog Bankvordruck im Original
- 25. Ggf. Nachweise über weiteres Vermögen, das nicht für die Finanzierung eingesetzt werden soll,** z. B. (Spar-)Kontoauszug, Depotauszug, Grundbuchauszug etc. (auf Anforderung der Bank)
- 26. Ggf. Nachweis über das Bestehen/den Abschluss einer Risikolebensversicherung** (auf Anforderung der Bank)

### Darlehensantragsunterlagen

- 27. Von allen Darlehensnehmern und ggf. Mitverpflichteten unterzeichneter Darlehensantrag**  
(bzw. Darlehensvertrag)
- 28. Von allen Darlehensnehmern unterzeichnete Empfangsbestätigung zu den Darlehensantrags- bzw. Darlehensvertragsunterlagen im Original**
- 29. Ggf. ausgefüllte und von allen Darlehensnehmern unterschriebene „Erklärungen zur Beantragung von KfW-Mitteln“ im Original**
- 30. Ggf. Originale der Bestätigung zum Kreditantrag des jeweiligen KfW-Programms,**  
von allen Darlehensnehmern unterzeichnet
- 31. Ggf. von allen Darlehensnehmern unterzeichnete „Zusatzinformation zum DSL Riester-Annuitätendarlehen“**

### Objektunterlagen

- 1. Einwilligungserklärung zu Auskünften/Bewertung Grundbesitz im Original**
- 2. Kopie notarieller Kaufvertrag oder Kaufvertragsentwurf mit vollständiger Darstellung der grundbuchlichen Situation,** ggf. alternativ unbeglaubigter Grundbuchauszug (maximal 3 Monate alt)
- 3. Ggf. Eintragungsbewilligung für Rechte in Abteilung II**
- 4. Teilungserklärung und Teilungsplan** (bei Eigentumswohnungen bzw. Objekten nach WEG geteilt)
- 5. Flurkarte (vom Katasteramt), in der alle zu belastenden Flurstücke erkennbar sind (bei Neubaumaßnahmen) und in die bei Bestandsobjekten zusätzlich der Gebäudebestand eingezeichnet ist;** alternativ amtlicher Lageplan mit eingezeichnetem Gebäudebestand des Entwurfsverfassers; Grundstücksgröße muss plausibilisierbar, Zuwegungssituation und nachbarrechtliche Situation erkennbar sein.
- 6. Bau-/Objektbeschreibung, Baubeschreibung des Architekten, Entwurf Bauträgervertrag oder Generalunternehmervertrag, Vertrag über Lieferung und Erstellung des Objektes bei Fertighäusern –** bei Bestandsobjekten nach Möglichkeit Bau- oder Objektbeschreibung und – falls vorhanden – Gutachten oder Exposé
- 7. Prüfbare, bemaßte Baupläne (Grundriss- und Schnittzeichnungen) inkl. Wohnflächenberechnung, erkennbar vom Architekten oder Bauträger erstellt.** Falls nicht vorhanden, bemaßte Skizze des Grundrisses mit Farbfotos vom Objekt. In diesem Fall ist das Aufmaß vor der ersten Auszahlung durch eine von der Bank zu beauftragende Besichtigung zu bestätigen. Die Objektidentität muss in Verbindung mit den bewertungsrelevanten Unterlagen zweifelsfrei bestimmbar sein.

- 8. Bei Eigentumswohnungen prüfbare, bemaßte Grundrisse inkl. Wohnflächenberechnung, erkennbar vom Architekten oder Bauträger erstellt.** Falls nicht vorhanden, bemaßte Skizze des Grundrisses mit Farbfotos vom Objekt. In diesem Fall ist das Aufmaß vor der ersten Auszahlung durch eine von der Bank zu beauftragende Besichtigung zu bestätigen. Die Objektidentität muss in Verbindung mit den bewertungsrelevanten Unterlagen zweifelsfrei bestimmbar sein.
- 9. Baugenehmigung bzw. bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben (bei Neubau):** Bauanzeige (einschließlich Bestätigung der Baubehörde über den Eingang der Unterlagen)
- 10. Nachweis über gezahlte bzw. noch zu zahlende Erschließungsbeiträge**  
Den Nachweis bekommen Sie bei der Baubehörde bzw. er wird im Kaufvertrag ausgewiesen.
- 11. Baulastenverzeichnis bei Darlehen über 400.000 EUR, Auskunft erteilt die Baubehörde**  
(Anforderung erfolgt in der Regel durch die Bank).
- 12. Ggf. Auskunft aus dem Altlastenkataster**  
Nur erforderlich, wenn Verdacht auf Altlasten besteht, z. B. das Gebäude auf einem ehemaligen Gewerbegebiet/einer Müllhalde errichtet worden ist (z. B. Tankstelle, Farbenfabrik usw.). Auskunft erteilt die Baubehörde.
- 13. Ggf. Denkmalauskunft, nur erforderlich bei Objekten, die unter Denkmalschutz stehen:**  
Hinweis auf Denkmalschutz im Kaufvertrag oder Denkmalschutzliste im Internet. Auskunft erteilt die Denkmalschutzbehörde.
- 14. Bei Mehrfamilienhäusern:** amtlicher Gebrauchsabnahmeschein. Diesen bekommen Sie bei der Baubehörde.
- 15. Gebäudeversicherungsnachweis ab 6 Mio. EUR Finanzierung pro Objekt**
- 16. Gesamtkostenaufstellung mit entsprechender Leistungsbeschreibung, nach Gewerken oder Räumen aufgegliedert, ggf. mit Bestätigung des Architekten, Bauleiters oder Bausachverständigen** (Ausnahme: schlüsselfertige Erstellung oder Kauf vom Bauträger oder Bausatzhaus mit Lieferung von Leistungspaketen und Umfinanzierungen)
- 17. Aktuelle, aussagefähige Objektfotos in Farbe von innen und außen** (bei bestehenden Objekten)
- 18. Aufstellung der Eigenleistungen durch den Bauherren (auf Bankvordruck) bis maximal 20.000 EUR** bzw. bei höheren Eigenleistungen Bestätigung durch einen Architekten, Bauleiter oder Bausachverständigen (auf bzw. analog Bankvordruck) – nicht erforderlich bei Umfinanzierungen
- 19. Ggf. Kopie der beglaubigten Abschrift des notariellen Erbbaurechtsvertrags,** ggf. Kopie der Mitteilung über die Anpassung des Erbbauzinses (bei bestehenden Erbbaurechten) bzw. bei neu zu begründenden Erbbaurechten zumindest Vertragsentwurf/Erklärung vom Vorkaufsrecht/Zustimmungserklärung, ggf. eine Stillhalteerklärung des Erbbaugebers
- 20. Wertgutachten (in der Regel nicht erforderlich bei Darlehen bis 400.000 EUR; Auftragserteilung erfolgt über die Bank)**
- 21. Kopie des Mietvertrags einschließlich Nachträgen mit aktuellem Mietzins (für Bestandsobjekte)**
- 22. Nachweis der zulässigen baurechtlichen Nutzung** (nur bei dauerhaft unbebauten Grundstücken ohne gleichzeitige Aufbaufinanzierung, z. B. Auszug aus dem Bebauungsplan nebst Text oder Bestätigung der Kommune)
- 23. Lieferverträge bei Energiecontracting-Verträgen** (Ausnahme: kommunale und kommunalnahe Unternehmen als Lieferanten von Fernwärme und Nutzergemeinschaften der Eigentümer)

# ERLÄUTERUNGEN ZU DEN DOKUMENTEN **SELBSTAUSKUNFT UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR SELBSTAUSKUNFT**

Vor Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags muss eine Kreditwürdigkeitsprüfung erfolgen. Die Betrachtung der Wahrscheinlichkeit, dass Sie Ihren Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag vertragsgemäß nachkommen, beinhaltet auch eine Betrachtung Ihrer wirtschaftlichen Situation und deren Veränderung während der **gesamten Laufzeit des Darlehens**.

Hierfür sind Ihre Angaben in den Dokumenten „Selbstauskunft“ (oder dem entsprechenden Dokument unseres Vertriebspartners) und „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ erforderlich (siehe auch Ziffer 1. und 2. der vorstehenden Unterlagenliste zur Prüfung der Kreditwürdigkeit, Seite 22). Diese Dokumente erhalten Sie von der Bank bzw. dem Vertriebspartner.

Bitte berücksichtigen Sie bei den Angaben zu Ihrer wirtschaftlichen Situation und deren Veränderung immer auch ausreichende Reserven für unvorhersehbare zukünftige Veränderungen und Ereignisse.

Bitte füllen Sie die Dokumente „Selbstauskunft“ und „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ unter Beachtung der nachfolgenden Erläuterungen sorgfältig aus.

## 1. Erläuterungen zum Dokument „Selbstauskunft“

(siehe auch Ziffer 1. der „Unterlagenliste zur Prüfung der Kreditwürdigkeit“, Seite 22)

**Im Dokument „Selbstauskunft“ machen Sie bitte zunächst ausschließlich aktuelle Angaben zu den einzelnen Positionen.**

Bitte beachten Sie die Erläuterungen zu folgenden Positionen der Selbstauskunft:

### 1.1 Monatliche Lebenshaltungskosten:

Bitte ermitteln Sie die Summe aller Ihrer Lebenshaltungskosten. Bei den Lebenshaltungskosten handelt es sich um Standardausgaben für die Lebensführung, die regelmäßig oder üblicherweise anfallen. Bei der Bildung der Summe berücksichtigen Sie bitte die nachfolgend beispielhaft genannten Ausgabepositionen.

Fallen aufgrund Ihrer persönlichen Lebenssituation weitere Ausgabepositionen in den Lebenshaltungskosten an, die noch nicht im Folgenden benannt sind, berücksichtigen Sie diese bitte ebenfalls in der Summe der Lebenshaltungskosten.

In der Position Lebenshaltungskosten berücksichtigen Sie bitte mindestens folgende Ausgaben:

#### Nahrungsmittel/Getränke/Tabakwaren

- + Nachrichtenübermittlung/Telekommunikation/Rundfunk/Fernsehen (z. B. Telefon, Mobilfunk, Internet, Rundfunk, Sonstige (z. B. bei Kabelfernsehen))
- + Körperpflege/Bekleidung/Schuhe
- + Verkehr (PKW/öffentlicher Verkehr/Sonstiges); bei PKW: z. B. Betriebskosten (Kraftstoff, Motoröl, Pflege), Fixkosten (Kfz-Versicherung, Kfz-Steuer), Werkstattkosten, Sparleistungen für Wiederbeschaffung/Wertverlust (Finanzierungskosten sind gesondert in Ansatz zu bringen)
- + Strom

+ Versicherungen (z. B. Haftpflichtversicherung, Hausratversicherung, Risikolebensversicherung, sonstige Sachversicherungen)

+ Freizeit/Unterhaltung/Kultur (z. B. Beitrag zu (Sport-)Vereinen, Theaterabonnements, Urlaub, Sonstiges)

**= Summe Ihrer individuellen Lebenshaltungskosten**

Die Bank setzt für die monatlichen Lebenshaltungskosten mindestens **40 % des monatlichen Familien-Nettoeinkommens** (inkl. Kindergeld) an.

Einkommensunabhängig werden aber folgende monatliche Beträge für Lebenshaltungskosten nicht unterschritten:

#### Bei Familien-Nettoeinkommen aus nicht selbständiger Tätigkeit (z. B. Angestellte, Beamte)

Darlehensnehmer/1. Person	750 EUR
+ Ehepartner/eingetragener Lebenspartner	190 EUR
+ die ersten beiden Kinder je	200 EUR
+ ab dem 3. Kind je	250 EUR

#### Bei Familien-Nettoeinkommen mit mehr als 30 % aus selbständiger oder gewerblicher Tätigkeit

Darlehensnehmer/1. Person	1.125 EUR
+ Ehepartner/eingetragener Lebenspartner	275 EUR
+ die ersten beiden Kinder je	290 EUR
+ ab dem 3. Kind je	290 EUR

Wenn die von Ihnen ermittelten Lebenshaltungskosten die vorgenannten Ansätze der Bank nicht übersteigen, müssen Sie keine Angaben in der Selbstauskunft machen. **Sofern Ihre individuellen Lebenshaltungskosten höher sind, geben Sie bitte immer den individuell höheren Betrag in der Selbstauskunft an.**

### 1.2 Monatliche Ausgaben für Bewirtschaftungs-/Nebenkosten:

Bewirtschaftungs-/Nebenkosten entstehen für

- ▶ das Beleihungsobjekt (eigengenutzt oder fremdgenutzt),
- ▶ im Rahmen der Warmmiete (wenn Sie weiter zur Miete wohnen),
- ▶ ggf. weitere eigengenutzte/fremdgenutzte Objekte (ohne Beleihungsobjekt).

Bitte ermitteln Sie die Summe Ihrer monatlichen Bewirtschaftungs-/Nebenkosten. Sofern die Bewirtschaftungs-/Nebenkosten bei vermieteten Objekten vom Mieter getragen werden, berücksichtigen Sie bitte bei Ihren Ausgaben nur den nicht vom Mieter gezahlten Anteil.

Bei den Bewirtschaftungs-/Nebenkosten handelt es sich um Standardausgaben für genutzten Wohnraum, die regelmäßig oder üblicherweise anfallen. Bei der Bildung der Summe berücksichtigen Sie bitte die nachfolgend beispielhaft genannten Ausgabepositionen. Fallen aufgrund Ihrer persönlichen Lebenssituation weitere Ausgabepositionen in den Bewirtschaftungs-/Nebenkosten an, die noch nicht im Folgenden benannt sind, berücksichtigen Sie diese bitte ebenfalls in der Summe der Bewirtschaftungs-/Nebenkosten.

In der Position Bewirtschaftungs-/Nebenkosten berücksichtigen Sie bitte mindestens folgende Ausgaben:

**Heizung (z. B. Zentralheizung/Fernwärme/ Gas/Heizöl/Heizstrom/andere Brennstoffe) inkl. Wartung, Schornsteinfeger**

- + Wasserversorgung (z. B. Brauchwasser/ Abwasser/Entwässerung)
- + Müllabfuhr/Straßenreinigung
- + Gebäudeversicherung
- + Grundsteuer
- + sonstige Kosten (z. B. Hausmeister, Treppenhäusreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Aufzugskosten, Treppenhäusbeleuchtung)
- + bei Eigennutzern: Instandhaltung und Reparaturen (inkl. Rücklagen)
- = Summe Ihrer individuellen Bewirtschaftungs-/Nebenkosten**

Die Bank setzt beim Beleihungsobjekt für die monatlichen Bewirtschaftungskosten 2,60 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche an. Wenn die von Ihnen ermittelten monatlichen Bewirtschaftungskosten 2,60 EUR pro Quadratmeter nicht übersteigen, müssen Sie hierzu keine Angaben in der Selbstauskunft machen. **Sofern Ihre monatlichen Bewirtschaftungskosten für das Beleihungsobjekt höher sind, geben Sie bitte immer den individuell höheren Betrag in der Selbstauskunft an.**

Bei gemieteten Objekten geben Sie bitte immer die Warmmiete an (inkl. Bewirtschaftungs-/Nebenkosten).

### 1.3 Einreichung von Nachweisen

Die Einreichung von Einzelnachweisen zu Lebenshaltungskosten und Bewirtschaftungs-/Nebenkosten ist im Regelfall nicht erforderlich. Die Bank behält sich die Anforderung im Einzelfall vor.

**Bitte reichen Sie uns Nachweise für alle anderen in der Selbstauskunft angegebenen Werte ein.**

### 1.4 Steuer-Identifikationsnummer

Seit 2018 sind alle Banken gesetzlich nach § 154 Abgabenordnung verpflichtet, gewisse Daten und u. a. die Steuer-ID für jeden Kontoinhaber sowie jeden anderen Verfügungsberechtigten und jeden wirtschaftlich Berechtigten zu erheben und aufzuzeichnen. Der Vertragspartner sowie ggf. für ihn handelnde Personen haben dem Kreditinstitut die Steuer-ID unverzüglich mitzuteilen.

Falls Sie als Kunde bei Vertragsabschluss Ihre Steuer-Identifikationsnummer nicht zur Hand haben, teilen Sie uns diese bitte spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss schriftlich mit (Mitwirkungspflicht).

Sollten Sie Ihrer Mitwirkungspflicht nicht nachkommen und kann die Bank Ihre Steuer-Identifikationsnummer auch nicht aus anderem Anlass rechtmäßig erfassen, kann die Bank diese im Wege des maschinellen Anfrageverfahrens beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) erfragen. Wir sind dann bei unzureichender Mitwirkung verpflichtet, dies festzuhalten und dem BZSt mitzuteilen.

In der Regel finden Sie Ihre TIN auch auf Ihrem letzten Einkommensteuerbescheid oder auf Ihrer Lohnsteuerbescheinigung. Ihre Einkommensteuererklärung können Sie auch ohne TIN bei Ihrem Finanzamt einreichen. Ihre TIN ist Ihrem Finanzamt und auch der Meldebehörde bekannt. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter: [https://www.bzst.de/DE/Steuern\\_National/Steuerliche\\_Identifikationsnummer/FAQ/02\\_Eigene\\_StIdNr/eigeneStIdNr\\_FAQ\\_node.html](https://www.bzst.de/DE/Steuern_National/Steuerliche_Identifikationsnummer/FAQ/02_Eigene_StIdNr/eigeneStIdNr_FAQ_node.html)

## 2. Erläuterung zum Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“

(siehe auch Ziffer 2. der „Unterlagenliste zur Prüfung der Kreditwürdigkeit“, Seite 22)

**Im Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ machen Sie bitte Angaben zu etwaigen Änderungen während der Darlehenslaufzeit sowie zum Renteneintrittsdatum, zum Renteneinkommen und sonstigen Sparleistungen für die Altersvorsorge.**

### 2.1 Angaben zu Änderungen während der Darlehenslaufzeit

Während der Darlehenslaufzeit können sich Ihre finanziellen Verhältnisse ändern. Wir bitten Sie, dies bei der Beantragung eines Darlehens zu berücksichtigen und uns künftige Änderungen im Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ bereits mitzuteilen. Abhängig von Ihrer individuellen Situation und Lebensplanung können sich in folgenden Abschnitten der Selbstauskunft Änderungen aufgrund der beispielhaft genannten Umstände ergeben. Bitte gehen Sie Ihre Angaben in der Selbstauskunft auf künftige Änderungen durch und teilen Sie uns die Änderungen im Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ mit (Mehrfachangaben zu Änderungen sind möglich), z. B.

► **Änderungen der monatlichen Einnahmen,** z. B. Änderung des Beschäftigungsumfangs, etwa durch Elternzeit, Pflege von Angehörigen, Sabbatjahr, drohende Arbeitslosigkeit etc.; Änderung der ausgeübten Tätigkeit, Arbeitgeberwechsel; Änderung zum Unterhalt/Kindergeld für Kinder, weitere Änderungen zu den Einnahmen

► **Änderungen der monatlichen Ausgaben,** z. B. Änderung der Lebenshaltungskosten durch Änderung der Anzahl der Haushaltsangehörigen, Darlehensaufnahme/-rückzahlung, Wegfall von freiwilligen Sparleistungen etc.

Nicht zu berücksichtigen sind regelmäßige oder bloß erwartete Steigerungen bei Einnahmen (z. B. regelmäßige Tarifsteigerungen des Gehalts, erwartete Einkommenszuwächse) und Ausgaben (z. B. Inflation).

► **Änderungen zum Vermögen**, z. B. Verfügung über fällige Sparverträge, Wegfall von Vermögen für geplante Anschaffungen

► **Änderungen zu Verbindlichkeiten**, z. B. durch geplante Darlehens-/Kreditaufnahmen für Modernisierungen, Ersatzbeschaffung von z. B. Kfz, Elektrogeräten, Möbeln

Nicht zu berücksichtigen sind Änderungen zu Vermögen, Verbindlichkeiten und Ausgaben aufgrund der aktuell beantragten Finanzierung.

## 2.2 Erläuterung zur Angabe von Renteneinkommen

Sollte die Laufzeit Ihres Immobilie-Verbraucherdarlehens in das Rentenalter reichen, können die damit einhergehenden finanziellen Verpflichtungen, die Sie mit Ihrem aktuellen Einkommen bewältigen, bei geringeren Renteneinkünften eventuell zu erheblichen finanziellen Belastungen führen.

Um diese Belastungen auszuschließen, bietet es sich an, die Tilgungsleistung möglichst so zu wählen, dass das Darlehen nicht über das Renteneintrittsalter hinaus läuft.

Lässt Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eine entsprechende Tilgungsvereinbarung nicht zu, benötigen wir bei einer Darlehenslaufzeit, die in das Rentenalter reicht, nachfolgend beschriebene Angaben im Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ und ggf. auch Nachweise zu Ihrer Altersvorsorge:

► Zur Ermittlung, ob das Darlehen vor Renteneintritt vollständig zurückgezahlt ist, bitten wir immer um Angabe des derzeit **geplanten Renteneintrittsdatums**. Steht heute bereits fest, dass ein Renteneintritt vor Erreichen der Regelaltersgrenze von zurzeit 67 Jahren erfolgt, berücksichtigen Sie dies bitte bei der Angabe des Datums.

Die Angaben zum Renteneinkommen und ggf. zu Sparleistungen zur Altersvorsorge sind nur erforderlich, wenn das Darlehen zum Zeitpunkt des Renteneintritts nicht vollständig zurückgezahlt ist:

### Erwartete monatliche Rente aus gesetzlicher Versicherung

► Bei geplantem Renteneintritt zum Zeitpunkt des Erreichens der Regelaltersgrenze bitten wir um Bekanntgabe der ermittelten Altersrente gemäß aktueller jährlicher Information des Rentenversicherungsträgers (Ansatz des ausgewiesenen Wertes für Regelaltersrente ohne Berücksichtigung von Rentenanpassungen).

► Bei geplantem vorzeitigem Renteneintritt berücksichtigen Sie bitte bei Angabe der erwarteten Rente z. B. eventuelle Abschläge sowie reduzierte Beitragsjahre. Zur Unterstützung der Berechnung von vorzeitigem Altersrenten bietet die Deutsche Rentenversicherung einen „Rentenbeginn- und Rentenhöhenrechner“ an, siehe hierzu die Internetseite [www.deutsche-rentenversicherung.de](http://www.deutsche-rentenversicherung.de) (Services). Sofern Sie diesen Rechner nutzen, bitten wir um Einreichung eines Ausdrucks (z. B. Screenshot) des Ergebnisses.

**Bitte reichen Sie in jedem Fall eine Kopie der aktuellen Renteninformation ein.\***

### Erwartete monatliche Beamtenversorgung

► Bitte geben Sie die Höhe Ihres voraussichtlichen Ruhegehalts nach aktuellen Besoldungstabellen und unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Ruhegehaltsfähigen Dienstzeiten und ggf. von Abschlägen wegen vorzeitigem Renteneintritts an und weisen Sie diese, soweit möglich, über eine Information Ihres Dienstherrn oder der für die Versorgung zuständigen Stelle nach. Liegt eine Information des Versorgungsträgers nicht vor und kann auch nicht zeitnah vor Kreditentscheidung vorgelegt werden, reichen Sie uns bitte andere Nachweise, z. B. eigene Berechnungsnachweise oder Ausdrücke von sonstigen Pensionsrechnern ein.\*

### Erwartete sonstige monatliche Renten (z. B. betriebliche – oder freiwillige – Zusatzversorgung, Riester-Rente)

---

- ▶ Wir bitten um Betragsangabe und Vorlage eines Nachweises, dass der Vertrag aktuell bespart wird, sowie einer aktuellen Prognoserechnung zur Rentenhöhe.\*

\* Sollten im Einzelfall diese Unterlagen nicht erbracht werden können oder zur Überprüfung nicht ausreichen, kann dies zur Anforderung weiterer Unterlagen durch die Bank führen.

### Sparleistungen für die Altersvorsorge

---

- ▶ Reichen Ihre Einkünfte unter Berücksichtigung Ihrer geänderten Einkommens- und Vermögenssituation laut Selbstauskunft nach Renteneintritt nicht aus, um Ihren Verpflichtungen aus dem Immobilien-Verbraucherdarlehen nachzukommen, ist bereits ab Vertragsabschluss eine zusätzliche Sparanstrengung Ihrerseits für eine etwaige Darlehensgewährung erforderlich.

Bitte bestätigen Sie in diesem Fall Ihre Sparleistungen für die Altersvorsorge in der entsprechenden Erklärung im Dokument „Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft“ (kein zusätzlicher Produktabschluss erforderlich).

Bitte nehmen Sie korrespondierend zur Angabe Ihrer monatlichen Sparleistung bis zum Renteneintritt bei den monatlichen Ausgaben einen entsprechenden Betrag in die Selbstauskunft auf.

# GLOSSAR

## **Annuitätendarlehen**

» Vgl. Seite 16

## **Auszahlungsbetrag**

Auszahlungsbetrag ist ein anderer Begriff für Gesamtkreditbetrag bzw. Nettodarlehensbetrag (siehe Seite 11).

## **Bausparvertrag**

Der Bausparvertrag ist ein Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparraten einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt. Er wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen. Zunächst wird der Bausparvertrag bespart. Ist ein bestimmtes Mindestsparguthaben vorhanden (in der Regel die Hälfte der Bausparsumme) und sind weitere Voraussetzungen erfüllt, erhält der Bausparer mit der Zuteilung des Vertrages das angesparte Bausparguthaben sowie das Bauspardarlehen. Die Höhe des Bauspardarlehens entspricht dabei der Differenz zwischen Bausparsumme und angespartem Bausparguthaben. Der Bausparer kann es für die Finanzierung des Erwerbs, des Baus, der Renovierung oder der Modernisierung von Wohneigentum verwenden. Bausparen wird unter bestimmten Voraussetzungen staatlich gefördert (Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Riester-Förderung).

## **Bereitstellungszins/-provision**

Bereitstellungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur vollständigen Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass wir Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellen, aber noch nicht auszahlen können, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

## **Darlehensvermittler**

Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Kredite an Darlehensnehmer und erhalten dafür Provisionen. Die Provision für die Vermittlung kann entweder vom Kreditinstitut oder vom Kunden gezahlt werden.

## **Datenbankauskunft**

Mit Hilfe einer Datenbankauskunft können wir Informationen über die wirtschaftliche Situation unserer Kunden bzw. Antragsteller bekommen, um deren Fähigkeit zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob wir einen Darlehensvertrag abschließen. Die bekannteste Datenbankauskunft ist die SCHUFA-Auskunft für Nichtselbständige bzw. die Creditreform-Auskunft für bilanzierende Selbständige. Solche Abfragen werden wir selbstverständlich nicht ohne Ihr Einverständnis tätigen.

## **Disagio (Damnum)**

Das Disagio (Damnum) stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Es wird spätestens bei Auszahlung fällig und deshalb vom Darlehensbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100 %) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem Disagio (Damnum) von 5 % nur zu 95 %.

## **EURIBOR**

» Vgl. Seite 12, 13

## **Effektiver Jahreszins**

» Vgl. Seite 11

## **Europäisches Standardisiertes Merkblatt**

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, bevor Sie den Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag unterzeichnen. Mit dem ESIS-Merkblatt möchten wir Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses informieren. Mit Hilfe dieser gesetzlich vorgeschriebenen Informationen können Sie die Angebote verschiedener Banken in den Ländern der Europäischen Union vergleichen, da alle anderen Banken ebenso wie wir dazu verpflichtet sind, Ihnen die Informationen in derselben Form zu erteilen, bevor Sie sich für ein Angebot verbindlich entscheiden.

**Fälligkeit**

Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, von dem an wir als Gläubiger eine Leistung verlangen können und Sie als Schuldner den Anspruch erfüllen müssen. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

**Forward-Darlehen**

Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobilier-Verbraucherdarlehen haben und sich aktuelle Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einem Forward-Darlehen den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

**Höchstbetragsbürgschaft**

Eine Höchstbetragsbürgschaft dient uns bis zum vereinbarten Höchstbetrag als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch diese Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge uns gegenüber, das Darlehen, das wir dem Darlehensnehmer gegeben haben, einschließlich der Zinsen und Kosten bis zum Höchstbetrag zurückzuzahlen, wenn der Darlehensnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

**Nettodarlehensbetrag**

» Vgl. Seite 11

**Notarkosten**

Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden, beispielsweise der Kauf einer Immobilie oder eine Grundschuldbestellung für die finanzierende Bank. Der Notar berechnet für seine Tätigkeit die gesetzlich festgelegten Gebühren. Hinzu kommen eventuell Auslagen des Notars und außerdem die gesetzliche Umsatzsteuer.

**Referenzzinssatz**

» Vgl. Seite 12, 13

**Restschuldersicherung**

Eine Restschuldersicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der

Kreditraten an die Bank, wenn Sie z. B. Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder sterben. Die Versicherungsbeiträge sind davon abhängig, welche und wie viele Risiken Sie versichern wollen. Lesen Sie die Versicherungsbedingungen bitte aufmerksam durch. Wenn Ihnen etwas nicht klar ist, fragen Sie bitte nach. Ihre Bank und die Versicherungsgesellschaft geben Ihnen gern Antwort. Eine Restschuldersicherung ist grundsätzlich freiwillig. Sie ist unabhängig von der Vergabe des Kredits. Auch wenn Sie sich nicht versichern und die Risiken selbst tragen wollen, können Sie einen Kredit erhalten.

**Risikolebensversicherung**

Im Gegensatz zur Kapitallebensversicherung wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Stirbt der Versicherungsnehmer, wird die bei Vertragsabschluss vereinbarte Summe an die Bezugsberechtigten ausgezahlt. Kapital wie bei der Kapitallebensversicherung wird nicht gebildet. Dementsprechend sind die Beiträge für eine Risikolebensversicherung geringer.

**Sicherheiten**

Übliche Sicherheiten sind die Grundschuld nebst persönlichem Schuldanerkenntnis, die Lebensversicherung und die Höchstbetragsbürgschaft. Der Zweck einer Sicherheit ist, dass der Gläubiger seine Forderung zuzüglich Zinsen und etwaiger Kosten zurückerhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit (z. B. im Wege der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks).

**Sollzinsbindungszeitraum**

Im Darlehensvertrag festgelegter Zeitraum, für den ein fester Sollzins vereinbart ist (= Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz).

**Sollzinssatz**

» Vgl. Seite 11, 12

**Vertraglich vereinbarte Sondertilgung**

Sondertilgungen sind Tilgungen, welche über die regelmäßig zu entrichtenden Rückzahlungen hinausgehen. Durch Leistung von Sondertilgungen können die Lauf-

zeit des Darlehens und/oder die Höhe der Tilgungsraten verändert werden. Sondertilgungen sind nur möglich, wenn sie vorher vertraglich vereinbart wurden.

### **Tilgung**

Nimmt ein Kunde ein Darlehen auf, so ist der Darlehensgeber dazu verpflichtet, dem Kunden den vereinbarten Geldbetrag zur Verfügung zu stellen. Der Kunde ist verpflichtet, den vereinbarten Zins zu bezahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzuzahlen, d. h. zu tilgen. Einzelheiten zur Höhe der Tilgung finden sich in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt), im Tilgungsplan und im Darlehensvertrag.

### **Tilgungsplan**

Bei Verträgen mit festen Rückzahlungsterminen gibt der Tilgungsplan an, welche Zahlungen in welchen Zeitabständen zu leisten sind und welche Bedingungen für diese Zahlungen gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bank Teilzahlungen auf den Kredit, die nach Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Der Tilgungsplan ist nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich. Bei nicht gebundenem Sollzinssatz, sprich bei veränderlichen Sollzinsen, ist er insofern als Ausblick auf künftige Zahlungen nur bedingt aussagefähig.

### **Verzugszinssatz**

Soweit Sie mit Zahlungen, die Sie aufgrund des Darlehensvertrags schulden, in Verzug kommen, haben Sie den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Der Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszinssatz für Immobilie-Darlehensverträge beträgt 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist veränderlich. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar bzw. 1. Juli im Bundesanzeiger bekannt. Den jeweils aktuellen Basiszinssatz können Sie in der Bank erfragen. Er wird auch in zahlreichen Medien veröffent-

licht. Im Einzelfall kann die Bank einen höheren bzw. können Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen (siehe Seite 19).

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

» Vgl. Seite 20

### **Widerrufsrecht**

Das Gesetz räumt dem Darlehensnehmer bei Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags grundsätzlich ein Widerrufsrecht ein. Die konkreten Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation in dem ESIS-Merkblatt oder Ihrem Vertragsentwurf entnehmen.

### **Zahlungsverzug**

Werden die aus einem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten nicht zu den vereinbarten Fälligkeiten oder nach Mahnung geleistet, gerät der Darlehensnehmer in Verzug. Es liegt jedoch kein Verzug vor, solange die Zahlung infolge eines Umstands unterbleibt, der nicht vom Darlehensnehmer zu vertreten ist. Im Falle des Verzugs hat der Darlehensnehmer grundsätzlich den geschuldeten Betrag zu verzinsen (siehe Verzugszinssatz).

### **Zinsanteil**

Anteil der Zinsen, die bei einem Annuitätendarlehen in der über die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibenden Rate enthalten sind (siehe Seite 14).

### **Zwangsversteigerung**

Kommt der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann der Darlehensgeber als Gläubiger der Grundschuld z. B. die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie beantragen.

# STICHWORTVERZEICHNIS

## A

Abtretung 17  
Annuität 16  
Annuitätendarlehen 16, 24, 32, 34  
Anschlussfinanzierung 12, 33  
Auszahlungsbetrag 11, 32  
Auszahlungssatz 11  
Auszahlungsvoraussetzungen 10, 32

## B

Bankbürgschaftskosten 14  
Bausparvertrag 9, 14, 17, 23, 32  
Bereitstellungszinsen 14, 32  
Beschwerden 21  
Bürgschaft 9, 33

## C

Creditreform 8, 22, 32

## D

Damnum 32  
Darlehensbetrag 10, 11, 16, 32, 33  
Darlehensvermittler 32  
Disagio 32

## E

Effektiver Jahreszins 10, 11, 32  
EURIBOR 12, 13, 32  
Europäisches Standardisiertes Merkblatt/  
ESIS-Merkblatt 4, 14, 20, 32, 34

## F

Fälligkeit 33, 34  
Festzinsvereinbarung 12  
Förderung 32  
Forward-Darlehen 12, 33

## G

Gebäudeversicherung 9, 10, 14, 25, 28  
Gebundener Sollzins 11, 12, 33, 34  
Grundbuchkosten 14  
Grundsschuld 6, 9, 10, 18, 21, 33, 34

## H

Höchstbetragsbürgschaft 9, 33

## K

Konditionenanpassung 12, 20  
Kosten 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 23, 25, 27, 28,  
29, 33, 34  
Kreditauskunfteien 8, 21  
Kündigungsfrist 20, 21

## L

Lebensversicherung 9, 23, 24, 27, 33

## M

Monatliche Rate 10, 11, 16, 23

## N

Nettodarlehensbetrag 10, 11, 32, 33  
Nichtabnahmeentschädigung 20  
Notarkosten 10, 33

## O

Ombudsmann-Verfahren 21

**R**

Referenzzinssatz 12, 13, 33  
Restschuld 16  
Restschuldversicherung 9, 33  
Rückzahlung 16, 17, 20, 29, 32, 33, 34

**S**

Schlichtungsverfahren 21  
SCHUFA 8, 22, 32  
Schuldanerkenntnis 9, 33  
Sicherheiten 6, 8, 9, 10, 18, 20, 21, 23, 33  
Sicherheitenverwertung 21  
Sollzinsbindung 12, 20, 23, 33, 34  
Sollzinsbindungszeitraum 10, 11, 12, 16, 20, 33  
Sollzinssatz 10, 11, 12, 13, 20, 33, 34  
Sondertilgung 16, 33, 34

**T**

Tilgung 10, 16, 17, 33, 34  
Tilgungsanteil 11, 16  
Tilgungsaussetzung 17, 23  
Tilgungersatz 17  
Tilgungsplan 23, 34  
Tilgungssatz 10, 16, 23

**V**

Variabler Zins 12  
Versicherung 9, 10, 14, 22, 23, 24, 25, 27, 28,  
30, 33  
Vertraulichkeit 21  
Verzugszins 21, 34  
Vorfälligkeitsentschädigung 20, 34  
Vorzeitige Rückzahlung 20

**W**

Widerruf/-sfrist 18, 20, 34

**Z**

Zahlungsverzug 21, 34  
Zinsänderungsrisiko 12  
Zinsanteil 16, 34  
Zwangsversteigerung 7, 33, 34



Identität und Anschrift des Darlehensgebers

DSL Bank – eine Niederlassung der  
DB Privat- und Firmenkundenbank AG  
Friedrich-Ebert-Allee 114–126  
53113 Bonn

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

678 162 004 Stand: 08/2018