

PRIVATE  
IMMOBILIENFINANZIERUNG



Informationen für Privatkunden

Berlin, Oktober 2010

fokus:verbraucher

Eine Information  
der privaten Banken

PRIVATE  
IMMOBILIENFINANZIERUNG

---

Informationen für Privatkunden  
Berlin, Oktober 2010

# Inhalt

- 1 Einführung 7**
- 2 Der Weg zum Immobilienkredit 7**
  - 2.1 Der Finanzierungsplan 7
  - 2.2 Welche monatliche Belastung ist langfristig tragbar? 11
  - 2.3 Den passenden Kredit auswählen 13
- 3 Welche Informationen benötige ich zum Angebotsvergleich? 19**
- 4 Worauf sollte ich bei Vertragsabschluss achten? 23**
  - 4.1 Auszahlung des Darlehensbetrages 23
  - 4.2 Erforderliche Sicherheiten 24
  - 4.3 Sondertilgungsmöglichkeiten 26
- 5 Rückzahlung und Anschlussfinanzierung 28**
- 6 Was sonst noch wichtig ist 30**
- 7 Anhang: Europäisches Standardisiertes Merkblatt 32**
- 8 Stichwortverzeichnis 38**



## 1 Einführung

Wer sich seinen Wunsch von den eigenen vier Wänden erfüllen will, benötigt in der Regel eine Immobilienfinanzierung. Wesentlicher Bestandteil ist dabei neben dem erforderlichen Eigenkapital ein Immobilienkredit.

Die Broschüre bietet Ihnen einen Überblick über die verschiedenen Formen des Immobilienkredits und gibt wichtige Informationen zu dessen Nutzung.

## 2 Der Weg zum Immobilienkredit

Bereits im Vorfeld einer Immobilienfinanzierung sind zahlreiche Entscheidungen zu treffen. Ihre Bank kann Sie dabei beraten.

### 2.1 Der Finanzierungsplan

Nachdem Sie sich für Ihre Wunschimmobilie entschieden haben, benötigen Sie einen Finanzierungsplan für deren Erwerb. Hierzu werden dem voraussichtlichen Kaufpreis Ihre vorhandenen Eigenmittel gegenübergestellt. Diese sollten in der Regel mindestens 20 bis 30 % der Gesamtkosten betragen. Die Differenz zwischen Gesamtkosten und Eigenkapital muss mit Fremdkapital, einem Immobilienkredit, erbracht werden.



### Ihr Finanzierungsplan

#### a) Bei Erwerb einer bestehenden Immobilie

- Kaufpreis Euro \_\_\_\_\_
- + Erwerbsnebenkosten Euro \_\_\_\_\_
- + Renovierung, Modernisierung, Erweiterung  
(einschl. Eigenleistung) Euro \_\_\_\_\_

#### b) Bei Neubau

- Grundstückskosten Euro \_\_\_\_\_
- + Erschließungskosten Euro \_\_\_\_\_
- + Reine Baukosten Euro \_\_\_\_\_
- + Baunebenkosten Euro \_\_\_\_\_
- + Außenanlagen Euro \_\_\_\_\_

- 
- = **Gesamtkosten** **Euro** \_\_\_\_\_
  - Eigenkapital Euro \_\_\_\_\_
  - Eigenleistung Euro \_\_\_\_\_

- 
- = **Fremdfinanzierungsbedarf** **Euro** \_\_\_\_\_



### Was ist ein Immobilienkredit?

Ein Immobilienkredit oder Hypothekendarlehen ist eine langfristige Finanzierung, die durch eine Immobilie (Grundstücke und Gebäude) gesichert ist. Genauer gesagt wird zur Sicherung der Kreditforderung im Grundbuch ein so genanntes Grundpfandrecht in Höhe der Darlehenssumme eingetragen, meistens eine Grundschuld. Zudem gibt es noch die Hypothek, die aber in der Praxis kaum noch zur Kreditsicherung verwendet wird.



Immobilienkredite können vielseitig eingesetzt werden: zum Kauf oder Neubau, zum Umbau oder zur Sanierung von privat oder gewerblich genutzten Gebäuden, zur Umschuldung oder auch für andere Zwecke.

### Grundschuld und Hypothek

Einer Grundschuld muss – im Gegensatz zur Hypothek – keine Forderung des Gläubigers zugrunde liegen, auch wenn dies in der Praxis fast immer der Fall ist. Sie bleibt auch bei fortschreitender Tilgung des Darlehens in voller Höhe bestehen. Nach Rückzahlung kann sie ohne eine Neueintragung als Sicherheit für ein neues Darlehen verwendet werden. Deshalb hat die Grundschuld als Kreditsicherheit bei Baufinanzierungen die Hypothek verdrängt.

**Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?**

Nicht nur bei Bau oder Kauf einer Immobilie fallen Nebenkosten an. Auch bei einem Immobilienkredit können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an die Bank oder an Dritte zu zahlen haben.

**Beispiel für eine Aufstellung möglicherweise anfallender Nebenkosten****Baunebenkosten**

- Architektenleistungen Euro \_\_\_\_\_
- Ingenieurleistungen (Statiker) Euro \_\_\_\_\_
- Behördenleistungen (Baugenehmigung) Euro \_\_\_\_\_

**Erwerbsnebenkosten**

- Grunderwerbssteuer (ca. 3,5–4,5 %, je nach Bundesland) Euro \_\_\_\_\_
- Notar- und Grundbuchkosten für den Erwerb (ca. 1 %) Euro \_\_\_\_\_
- Maklerkosten (i. d. R. 3–6 % zzgl. MwSt.) Euro \_\_\_\_\_

**Finanzierungsnebenkosten**

- Disagio Euro \_\_\_\_\_
- Abschlussgebühren Bausparvertrag Euro \_\_\_\_\_
- Notar- und Grundbuchgebühren für Sicherheitenbestellung Euro \_\_\_\_\_
- Bearbeitungsgebühren, Kreditprovisionen Euro \_\_\_\_\_
- Schätzkosten Euro \_\_\_\_\_
- Bereitstellungszinsen Euro \_\_\_\_\_
- Kosten einer Bankbürgschaft Euro \_\_\_\_\_

**Sonstige Nebenkosten**

- Versicherung während der Bauzeit Euro \_\_\_\_\_
- Grundsteuer Euro \_\_\_\_\_

**Gesamtnebenkosten**

Euro \_\_\_\_\_



**An die Bank zu zahlende Kosten:** Dazu gehören insbesondere Bearbeitungskosten, Bereitstellungszinsen, Schätzkosten für die Objektwertermittlung sowie eventuelle Bankbürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist in Ihrem Darlehensvertrag aufgeführt.

**An Dritte zu zahlende Kosten:** Dazu zählen unter anderem die Notar- und Grundbuchgebühren, Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für gegebenenfalls freiwillig abgeschlossene andere Verträge (z. B. Versicherungen, Bausparverträge).

**Bereitstellungszinsen** werden für einen bereitgestellten und vom Darlehensnehmer nicht abgerufenen Darlehensbetrag berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass ein Kreditinstitut Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellt, Sie das Darlehen aber noch nicht abgerufen haben.

## 2.2 Welche monatliche Belastung ist langfristig tragbar?

Entscheidend ist Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Sie sollten vorab klären, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände längerfristig tragen können. Hierzu sollten Sie für sich eine detaillierte Gegenüberstellung Ihrer laufenden Einnahmen und Ausgaben vornehmen.

Unabhängig davon prüft und bewertet die Bank die Risiken der Kreditvergabe vor ihrer Entscheidung über den Darlehensvertrag. Dazu benötigt sie insbesondere folgende Informationen:

- Identität des Kreditsuchenden
- Zweck der Darlehensaufnahme
- Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten
- Einkommen und bestehende Verpflichtungen
- Kredithistorie (z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA)





**Beispiel für eine Aufstellung zur Ermittlung  
der eigenen Vermögenssituation**

**Monatliche Einnahmen**

Nettoeinkommen	Euro _____
+ Einkommen aus Kapitalerträgen	Euro _____
+ Einkommen aus Mieteinnahmen	Euro _____
+ Einkommen aus Nebentätigkeiten	Euro _____
+ Sonstige Einkünfte (z. B. Renten)	Euro _____
+ Ggfs. vorhandene jährliche Zahlungen (z. B. Sonderzahlungen des Arbeitgebers), monatlich umgelegt	Euro _____
<hr/>	
<b>= Gesamteinnahmen (monatlich)</b>	<b>Euro _____</b>

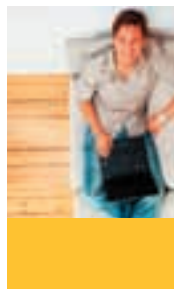
**Monatliche Ausgaben**

- Kosten der Lebenshaltung	Euro _____
- Sonstige Haushaltsausgaben	Euro _____
- Heizkosten/Kosten für Ver- und Entsorgung	Euro _____
- Kleidung	Euro _____
- PKW-Kosten (Benzin, Steuern, Versicherungen)	Euro _____
- Sonstige Versicherungskosten (Hausrat-, Haftpflicht-, Zusatzversicherung)	Euro _____
- Kredit- bzw. Leasingraten	Euro _____
- Bausparbeiträge	Euro _____
- Weitere Ausgaben (Hobby, Sport)	Euro _____
<hr/>	
<b>= Monatlich frei verfügbarer Betrag</b>	<b>Euro _____</b>

### 2.3 Den passenden Kredit auswählen

Je nach Ihrem persönlichen Bedarf und Ihren Wünschen können Sie aus einer Vielzahl unterschiedlicher Finanzierungsmöglichkeiten auswählen.

**Festzinskredit:** Bei dieser in der Praxis am häufigsten genutzten Variante der Immobilienfinanzierung wird der Zinssatz für einen längeren Zeitraum festgeschrieben und bleibt für diese Zeit unverändert. Dieser Zeitraum wird Festschreibungszeit oder auch Zinsbindungsfrist genannt. Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen für fünf, zehn oder fünfzehn Jahre getroffen, also in der Regel für einen kürzeren Zeitraum als die gesamte Darlehenslaufzeit. Je nachdem, welche Tilgung (Prozentsatz, mit dem der Kredit pro Jahr zurückgezahlt wird) gewählt wird, kann die Laufzeit über dreißig Jahre betragen (siehe Tabelle). Am Ende einer Festschreibungszeit unterbreitet Ihnen die



#### Wie wirken sich unterschiedliche Tilgungssätze aus? (am Beispiel eines Annuitätendarlehens)

Darlehensbetrag: 200.000 €

Sollzinssatz: 5 % p. a.

100 % Auszahlung

Monatliche Zins - und Tilgungsverrechnung

Anfangstilgung p. a.	1 %	2 %	3 %
Monatliche Rate	1.000 €	1.167 €	1.333 €
Restschuld nach 10 Jahren	174.120 €	148.187 €	122.411 €
Gesamtlaufzeit	35 Jahre, 11 Monate	25 Jahre, 2 Monate	19 Jahre, 8 Monate
Gesamtleistung	430.918 €	351.404 €	314.574 €
Zinskosten	230.918 €	151.404 €	114.574 €

Bank üblicherweise ein neues Angebot für die weitere Festschreibung des Darlehenszinseszinses zu den aktuell gültigen Konditionen. Der feste Zinssatz bringt Planungssicherheit für die Zukunft, denn für den im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt die monatliche Rate gleich und damit kalkulierbar.

Auf der anderen Seite sind Sie bei der Wahl eines Festzinskredites langfristig gebunden. Einen Festzinskredit können Sie während der Zinsbindungsfrist grundsätzlich nicht kündigen. Der Grund: Die Bank hat für denselben Zeitraum Refinanzierungsmittel aufgenommen, die ebenfalls nicht vorzeitig gekündigt werden können. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinssicherheit.

Im Falle einer Zinsfestschreibungszeit von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen zehn Jahre nach Vollauszahlung mit sechsmonatiger Frist kündigen.

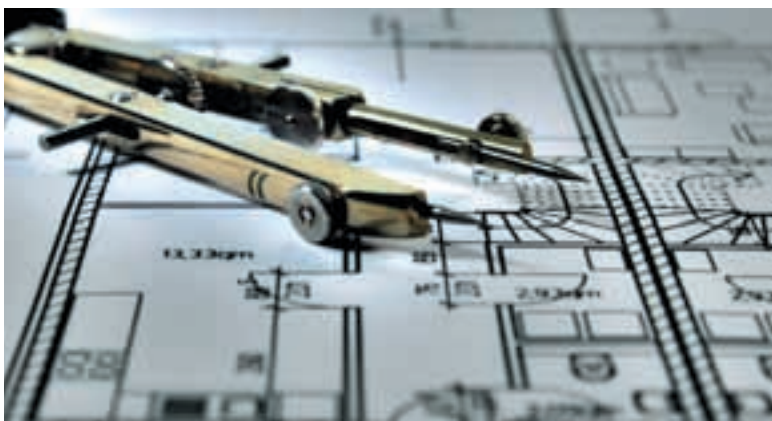
### **Wissenswertes zur Refinanzierung**

Das Geld für ein langfristiges Immobiliendarlehen beschafft sich die Bank in der Regel am Kapitalmarkt. Diese Geldaufnahme nennt man Refinanzierung. Dabei geht die Bank ihrerseits eine langfristige Verpflichtung ein, die sich an der vom Kunden gewünschten Laufzeit bzw. Zinsbindung orientiert. Das bedeutet konkret: Die Bank verkauft festverzinsliche Wertpapiere/langfristige Schuldverschreibungen mit einer langen Laufzeit an Sparer und Anleger. Hierzu gehören auch Pfandbriefe. Dies sind festverzinsliche Wertpapiere mit besonders hoher Sicherheit, denen die langfristigen Hypothekendarlehen (so genannte Deckungsmasse) als Sicherheit gegenüberstehen. Durch diese laufzeitkongruente Refinanzierung erhält die Bank Kapitalbeträge, für die sie den Käufern der Wertpapiere langfristig feste Zinsen zahlt. So kann sie das Risiko einer Zinsänderung ausschließen und Ihnen ein Darlehen mit einem über viele Jahre gleichbleibenden Zins anbieten.

**Variabel verzinslicher Kredit:** Wenn Sie eine flexiblere Finanzierung als den Festzinskredit wünschen, bietet sich ein Kredit mit variabler Verzinsung an. Hierbei treffen Sie eine Vereinbarung, bei der die Bank den Zinssatz entsprechend der jeweiligen Marktzinsentwicklung nach oben oder unten anpasst. Der Grund: Die Banken refinanzieren variabel verzinsliche Darlehen durch die Aufnahme kurzfristiger Mittel. In diesem Fall geben sie die Zinsänderung an Sie weiter – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt.

Möglicherweise sind die folgenden beiden Sonderformen des variablen Zinses für Sie interessant.

**Indexierung:** Bei einem indexierten Zins sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an einen Index, zum Beispiel den so genannten Euribor, gekoppelt. Das Steigen oder Fallen dieser Bezugsgröße bewirkt eine entsprechende Änderung des Darlehenszinses zu bestimmten Terminen. Die Entwicklung des Index lässt sich regelmäßig in der Wirtschaftspresse verfolgen.



**Cap/Floor:** Mit einer Cap-Klausel vereinbaren Sie eine Zinsobergrenze. Damit können Sie das Risiko ausschließen, dass der variable Zins Ihres Darlehens über die vorab festgelegte Obergrenze steigt, und somit sicherstellen, dass Ihre monatliche Belastung einen bestimmten Betrag nicht überschreitet. Für diese Vereinbarung ist vorab eine Prämie an die Bank zu zahlen. Banken bieten diese Option oftmals in Kombination mit einer Zinsuntergrenze an (Floor).



Außerdem könnten folgende weitere Finanzierungsmöglichkeiten von Interesse sein.

#### **Kombination eines Immobiliendarlehens mit einer Lebensversicherung**

Bei einem solchen Darlehen erfolgt die Tilgung des Darlehens nicht laufend, sondern zu einem späteren, im Voraus festgelegten Zeitpunkt. Hierzu wird zusätzlich eine Kapitallebensversicherung oder eine fondsgebundene Lebensversicherung abgeschlossen, deren voraussichtliche Ablaufleistung der Darlehenssumme entspricht. Neben den Zinsen auf den Darlehensbetrag zahlen Sie anstelle der Tilgung die vereinbarten Prämien an den Lebensversicherer. Am Ende der Vertragslaufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus dem Versicherungsvertrag, getilgt. Hierbei sollten Sie beachten, dass die Bank grundsätzlich keine Garantie dafür übernimmt, dass die tatsächliche Ablaufleistung ausreicht, um die vollständige Rückzahlung des Darlehens abzudecken.

**Bausparvertrag und -darlehen:** Dabei handelt es sich um ein Kombinationsprodukt, bei dem Sie zuerst Kapital zu festen Konditionen ansparen (Ansparphase) und gleichzeitig eine Zinssicherung für das spätere Darlehen (Darlehensphase) erhalten. Sie schließen einen Vertrag über den von Ihnen gewünschten Betrag ab und verpflichten sich damit zu regelmäßigen Sparleistungen als Anteil an der vereinbarten Summe. Ist die nach dem Vertrag anzusparende Summe (z. B. 40 bis 50 %) erreicht und besteht das Guthaben über einen bestimmten Zeitraum, haben Sie ein Anrecht auf ein Darlehen erworben. Die Darlehenshöhe ergibt sich üblicherweise aus der Differenz zwischen dem bei Vertragsabschluss gewünschten Betrag (Vertragssumme) und dem

angesparten Guthaben. Bei Ihrer Immobilienfinanzierung können Sie dann über den gesamten Betrag verfügen.

**KfW-Kredit:** Das Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) dient der langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland durch ein staatlich gefördertes, zinsgünstiges Darlehen. Der Finanzierungsanteil beträgt bis zu 30 % der Gesamtkosten bei einem Kredithöchstbetrag von 100.000 €. Die Antragstellung erfolgt über Ihre Bank, bei der Sie auch Informationen über weitere wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW (z. B. beim Bau von Energiesparhäusern) erhalten.



**Riester-Förderung:** Seit November 2008 kann die Eigenheimrente – auch „Wohn-Riester“ genannt – als staatlich geförderte Altersvorsorge zum Erwerb einer selbst genutzten Wohnimmobilie verwendet werden. Angeboten werden unterschiedliche Arten von Eigenheimrenten-Produkten. So gibt es die Möglichkeit, einen Bausparvertrag oder einen klassischen Baudarlehensvertrag abzuschließen. Die Angebote sind von Anbieter zu Anbieter unterschiedlich. Allen Darlehensprodukten gemeinsam ist, dass die Tilgung spätestens bis zum 68. Lebensjahr zu erfolgen hat. Haben Sie beispielsweise eine klassische Darlehensfinanzierung vereinbart, können Sie einen Teil des Darlehens mit geförderten Beiträgen, das heißt mit Ihren Beiträgen und den staatlichen Zulagen, tilgen.

Daneben gibt es die Möglichkeit, bereits angespartes Vermögen aus einem klassischen Riester-Vertrag (Banksparrplan, Fondssparplan oder Lebensversicherung) zu entnehmen und für einen Wohnungskauf zu verwenden. Sie müssen diese Verwendung allerdings zunächst bei der zentralen Zulagestelle beantragen. Hierbei kann entweder das angesparte Kapital in voller Höhe oder ein Betrag von maximal 75 % für die Finanzierung der Immobilie entnommen werden. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die Entnahme unmittelbar mit dem Bau oder Kauf einer förderfähigen Wohnung zusam-

menhängt. Für diesen Zweck entnommenes Kapital muss nicht in den (alten) Vertrag zurückgezahlt werden. Zudem ist es möglich, zu Rentenbeginn das Vermögen aus klassischen Riester-Anlagen für die Entschuldung einer selbst genutzten Immobilie zu verwenden.

An die Riester-Förderung sind allerdings bestimmte Voraussetzungen geknüpft: So muss die Wohnung oder das Haus, das mit einer Eigenheimrente finanziert werden soll, vom Sparer selbst genutzt werden und in Deutschland liegen. Die Wohnung oder das Haus muss außerdem den Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt des Sponsors bilden. Alle diese Voraussetzungen müssen dauerhaft erfüllt sein, damit die Förderfähigkeit erhalten bleibt. Die Ferienwohnung oder Wohnungen im Ausland genügen diesen Kriterien nicht. Für die Eigenheimrente gilt zudem, dass die Immobilie erst nach Abschluss des Eigenheimrenten-Vertrages erworben werden darf. Somit kann für die Modernisierung einer bereits vorhandenen Wohnimmobilie im Allgemeinen keine Riester-Förderung in Anspruch genommen werden.

Nähere Informationen zur Verwendung von Riester-Verträgen für selbst genutztes Wohneigentum können Sie der Broschüre „Private Altersvorsorge“ aus unserer Publikationsreihe „fokus:verbraucher“ entnehmen.





### 3 Welche Informationen benötige ich zum Angebotsvergleich?

Der Kunde erhält rechtzeitig vor Vertragsabschluss umfangreiche vorvertragliche Informationen, um Angebote verschiedener Kreditinstitute miteinander vergleichen zu können. In der Praxis heißt das, dass jede Bank dem Kunden Informationen über Kreditart, Kosten und andere wichtige Kreditdetails zur Verfügung stellt – und das anhand einer gesetzlich vorgeschriebenen tabellarischen Form (siehe Anhang: „Europäisches Standardisiertes Merkblatt“). Die darin enthaltenen Fachbegriffe werden anschließend erläutert.

#### Beispiel eines Darlehensangebotes in der Werbung:

Nettodarlehensbetrag	100.000 €
Dauer der Sollzinsbindung	10 Jahre
Anfängliche Tilgung	1 % p. a.
Laufzeit	ca. 40 Jahre
Auszahlung	100 %
Gebundener Sollzinssatz	4 % p. a.
Bearbeitungskosten	500 €
Monatliche Rate	420 €
Effektiver Jahreszins	4,11 %

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



### Erläuterung wichtiger Fachbegriffe

**Der Darlehensbetrag** – auch Darlehensnennbetrag oder Nominalbetrag genannt – ist der Kapitalbetrag, der verzinst wird und von Ihnen zurückzuzahlen ist.

**Der Nettodarlehensbetrag** ist der Betrag, der dem Darlehensnehmer aufgrund des Kreditvertrages zur Verfügung steht. Hierin können auch Beträge enthalten sein, die auf Wunsch des Kreditnehmers direkt an einen Dritten (z. B. für freiwillige Versicherung) fließen.

**Der Auszahlungsbetrag** ist der Betrag, den Sie tatsächlich erhalten.

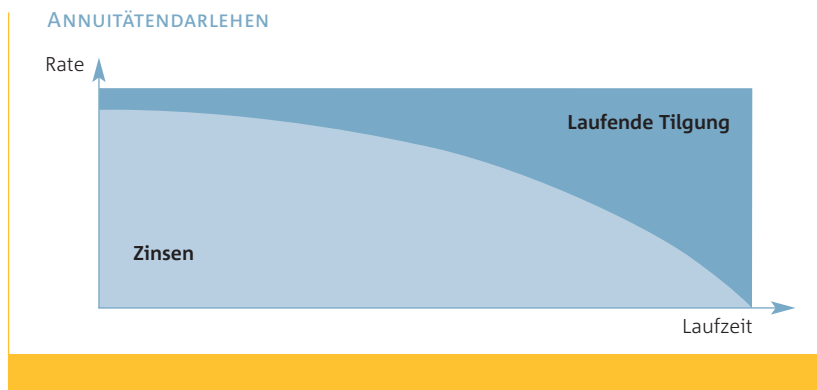
**Das Damnum (Disagio)** wird bereits bei Auszahlung fällig und deshalb vom Darlehensbetrag einbehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100 %) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem Damnum (Disagio) von 5 % nur zu 95 % (Auszahlungssatz).

**Der Sollzinssatz (Nominalzinssatz)** drückt die jährliche Zinsbelastung in Prozent des Darlehensbetrages aus.

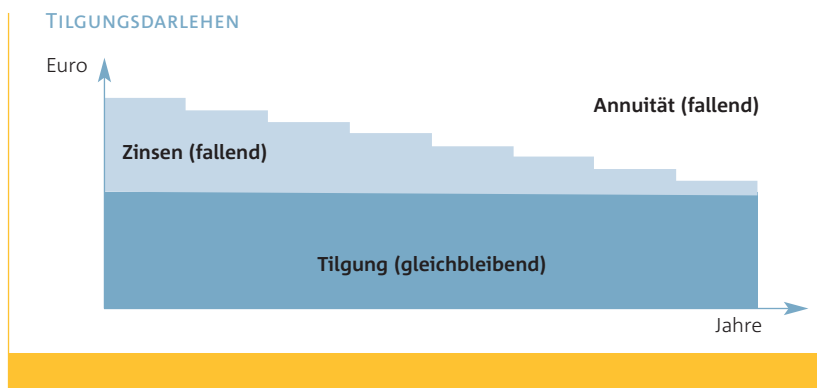
**Der effektive Jahreszins** dient dazu, unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleicher Sollzinsbindungszeit vergleichbar zu machen. Der Effektivzins berücksichtigt insbesondere den Sollzinssatz, die Bearbeitungskosten, das Damnum (Disagio) und die vereinbarte Fälligkeit der Rückzahlungsraten.

**Annuitätendarlehen:** Diese Variante ist der Regelfall. Dabei entrichten Sie für die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibende Raten (üblicherweise monatlich), die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten. Mit fortlaufender Rückzahlung des Darlehens erhöht sich der Tilgungsanteil in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Die erste oder letzte Rate kann von den übrigen Darlehensraten abweichen. Normalerweise wird eine

Tilgung von jährlich 1 bis 2% vom Darlehensbetrag zuzüglich Zinsen vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung des Annuitätendarlehens können Sie auch höhere Tilgungssätze wählen. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.



**Tilgungsdarlehen:** Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Rückzahlungsrate bei dieser Form der Tilgung innerhalb der Zinsbindungszeit nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt.



**Endfälliges Darlehen:** Bei dieser auch als Zinszahlungsdarlehen oder Festdarlehen bezeichneten Darlehensvariante bedienen Sie während der Darlehenszeit nur die Zinsen und zahlen am Ende der Laufzeit den vollen Darlehensbetrag zurück.

### **Europäisches Informationsblatt (ESIS)**

Die europäischen kreditwirtschaftlichen Verbände und Verbraucherschutzorganisationen haben – begleitet von einer Empfehlung der EU-Kommission – einen freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite unterzeichnet. Dieser sieht vor, dass Verbrauchern, die einen Hypothekarkredit aufnehmen möchten,

- allgemeine Informationen über die im Angebot befindlichen wohnungswirtschaftlichen Kredite sowie
- in einer vorvertraglichen Phase individuelle Informationen (Eckdaten der Finanzierung) in Form eines „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ zur Verfügung gestellt werden.

Hierdurch soll die Vergleichbarkeit von Vertragsangeboten sowohl national als auch grenzüberschreitend gefördert werden. Die Beachtung des Kodex ist freiwillig.

Mit der Umsetzung der europäischen Verbraucherkreditrichtlinie in deutsches Recht hat der Gesetzgeber die Aushändigung des „Europäischen Standardisierten Merkblatts“ (siehe Anhang) verbindlich vorgeschrieben.



## 4 Worauf sollte ich bei Vertragsabschluss achten?

Wenn Sie die Ihnen vorliegenden Angebote sorgfältig verglichen haben und sich für ein konkretes Vertragsangebot einer Bank entschieden haben, sollten Sie noch einige Dinge beachten, bevor Sie unterschreiben.

Der Kreditvertrag bedarf der schriftlichen Form und enthält insbesondere

- Nettokreditbetrag
- Art und Weise der Rückzahlung
- Regelung über die Vertragsbeendigung, den Zinssatz und alle sonstigen Kosten des Kredites, die im Einzelnen zu benennen sind,
- den effektiven Jahreszins
- Kosten einer eventuellen Restschuldversicherung
- zu bestellende Sicherheiten.

Die Schriftform des Vertrages erfordert eine eigenhändige Unterschrift dieser Urkunde.

Die Bank wird Sie zudem über Ihr Widerrufsrecht belehren.

### 4.1 Auszahlung des Darlehensbetrages

Wenn Sie mit Ihrer Bank einen Darlehensvertrag abschließen, regelt dieser auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der Grundschuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise etc. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Bank das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszahlen. Andererseits sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet.

Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden in einer Summe (Vollauszahlung), bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten (Teilauszahlung) nach Vereinbarung ausgezahlt. Vielfach anzutreffen sind Auszahlungen von 50 % bei Rohbauabnahme, bis zu weiteren 25 % bei Innenputzfertigstellung und der



restlichen 25 % bei Bezugsfertigkeit. In der Praxis sind auch andere Regelungen möglich. Die Zahlung an den Verkäufer erfolgt in der Regel auf ein Notarkonto.

#### 4.2 Erforderliche Sicherheiten

**Die Grundschild:** Als Sicherheit für Ihr Hypothekendarlehen erhält die Bank von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschild. Eine Grundschild ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder, falls bereits bestehend, an die Bank abgetreten.

**Das Schuldanerkenntnis:** Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Grundschild ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, mit dem er sich – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

**Andere Sicherheiten:** Im Einzelfall wird die Darlehensvergabe davon abhängig gemacht, dass der Bank weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Bürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

**Sicherheitenverwertung:** Als Darlehensgeber ist die Bank berechtigt, Sicherheiten zu verwerten, wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden oder erhebliche Schwierigkeiten auftreten, die auf andere Weise nicht gelöst werden können.

**Versicherungen:** Voraussetzung für die Auszahlung eines Hypothekendarlehens ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall soll sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, freiwillig andere Ver-

sicherungen abzuschließen, zum Beispiel eine Restschuldversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, oder eine Berufsunfähigkeitsversicherung etc.

### **Was passiert im Falle eines Kreditverkaufs durch die Bank?**

Die Vergabe von Krediten ist und bleibt ein zentrales Geschäftsfeld der Banken. Der Weiterverkauf von Krediten stellt daher die Ausnahme dar. Bei einem Weiterverkauf bleiben in jedem Fall die Rechte und Pflichten des Kreditnehmers gegenüber dem neuen Eigentümer der Forderung bestehen. Dies gilt auch für die zwischen dem Kreditinstitut und dem Kunden bei Vertragsabschluss getroffene Sicherungsvereinbarung, über die die Darlehensforderung mit der als Sicherheit dienenden Grundschuld verknüpft ist.



### 4.3 Sondertilgungsmöglichkeiten

Für Kunden, die bei ihrer Rückzahlung möglichst flexibel sein möchten, ohne auf die Planbarkeit eines Festzinskredites zu verzichten, bieten viele Banken standardmäßig oder auf Wunsch eine so genannte Sondertilgungsoption an. Diese erlaubt es, zusätzlich zu den regelmäßigen Tilgungsleistungen außerplanmäßige Sondertilgungen zu erbringen und somit das Darlehen schneller zurückzuführen, ohne dass hierfür Vorfälligkeitszinsen fällig werden. Dieses Sondertilgungsrecht ist häufig als fester Betrag oder Prozentsatz der Kreditsumme pro Jahr ausgestaltet. Einzelne Banken bieten auch Darlehensverträge an, die eine jederzeitige vollständige Rückzahlung ermöglichen. Da diese Option bei der Bank zusätzliche Refinanzierungskosten verursacht, sind diese Darlehensvarianten teurer als herkömmliche Festzinskredite. Teilweise bieten Banken diese Option auch gegen einen entsprechenden Zinsaufschlag an. Daher sollten Sie sich bei Vertragsabschluss bewusst entscheiden, ob Sie die damit verbundene Flexibilität tatsächlich wünschen.





**Checkliste Beratungsgespräch**

- Sorgfältige Ermittlung der Kosten für Erwerb oder Bau der Immobilie
- Kompletter Kassensturz
- Nur die Eigenmittel angeben, die auch tatsächlich eingesetzt werden sollen
- Monatliche Belastung
- Realistische Beurteilung möglicher Eigenleistungen
- Nutzung staatlicher Vergünstigungen und eventueller Steuervorteile
- Ausreichender Hinterbliebenenschutz bei Unfall oder Tod
- KfW-Wohneigentumsprogramm
- Welche Nebenkosten fallen an, die nicht im effektiven Jahreszins enthalten sind?
- Wie hoch ist die Restschuld am Ende der Zinsfestschreibung?
- Mehrere Angebote einholen
- Verhandeln über Darlehenskonditionen
- Sondertilgungsmöglichkeit gewünscht und vereinbart?
- Kaufvertrag erst nach Klärung der Finanzierung unterschreiben

## 5 Rückzahlung und Anschlussfinanzierung

Bei Krediten mit variabler Verzinsung ist die Rückzahlung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit und ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

### Vorzeitige Rückzahlung

Sofern Sie einen Festzinskredit aufgenommen haben, bleiben Sie während der Zinsbindungsfrist an den Vertrag gebunden und können das Darlehen grundsätzlich nicht vorzeitig zurückzahlen. Der Grund: Die Bank ist zur Refinanzierung Ihres Kredites eine langfristige Verpflichtung eingegangen, die ebenfalls nicht vorzeitig gekündigt werden kann.

Insbesondere **in zwei Fällen lässt das Gesetz auch für Festzinskredite eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu** und gewährt dem Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ein außerordentliches Kündigungsrecht: zum einen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen. Zum anderen, wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den die Bank Ihnen nicht geben kann. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der der Bank durch die Rückzahlung vor Ablauf der Festschreibungszeit entsteht. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“ wird nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnet und hängt insbesondere von der Restlaufzeit Ihres Darlehens und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Im Falle einer Zinsfestschreibungszeit von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen zehn Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist.



**Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung/Bausparvertrag:** Auf Wunsch kann die Bank die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer Kapitallebensversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Die Leistungen hierfür sparen Sie gesondert an. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an die Bank nur die vereinbarten Zinsen und daneben an den Lebensversicherer/die Bausparkasse die vereinbarten Prämien/Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung bzw. dem Bausparvertrag, getilgt („Tilgungersatz“). Hierbei übernimmt die Bank regelmäßig keine Garantie dafür, dass die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus sonstigen Mitteln zu bewirken ist oder das Darlehen gegebenenfalls als Tilgungsdarlehen bis zur endgültigen Tilgung weitergeführt wird.



### **Anschlussfinanzierung**

Nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist wird es erforderlich, die Zinsen neu anzupassen. Hierzu macht Ihnen Ihre Bank ein entsprechendes Prolongationsangebot. Alternativ haben Sie auch die Möglichkeit, das Darlehen zu kündigen und damit vollständig neue Konditionen mit Ihrem bisherigen Darlehensgeber oder einem anderen Anbieter zu verhandeln. Falls Sie bei der Anschlussfinanzierung das Kreditinstitut wechseln möchten, sollten Sie die Aufwendungen für die Umschreibung oder die Neubestellung der Sicherheiten einkalkulieren.

### **Forward-Darlehen**

Kreditnehmern, die sich gern schon vor dem regulären Ablauf der Zinsbindung aktuelle günstige Zinsen sichern möchten, bietet sich zudem die Möglichkeit eines sogenannten Forward-Darlehens. Mit dem Abschluss eines solchen Darlehens lässt sich der Anschlusszinssatz schon vor dem Ende der Zinsbindung sichern. Hierzu schließen Sie noch während der Laufzeit des Altkredites einen Folgekredit zu aktuellen Konditionen bei Ihrem bisherigen oder einem neuen Darlehensgeber ab. Allerdings wird pro Monat, der bis zum Ende der Zinsfestschreibung verbleibt, ein Zinsaufschlag auf den aktuellen Hypothekenzins als Preis dafür fällig, dass die Bank das Risiko der Zinsände-

rung bis zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung trägt. Forward-Darlehen sind dann eine überlegenswerte Alternative der Anschlussfinanzierung, wenn aufgrund eines aktuell niedrigen Zinsniveaus mit einem höheren Marktzinssatz zum Ende der Zinsbindungsfrist zu rechnen ist.

## 6 Was sonst noch wichtig ist

**Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?** Wenn Sie ein zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht der Bank in der Regel ein Schaden, der Ihnen in Rechnung gestellt wird. Diese so genannte Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (siehe oben).

**Steuerliche Förderung:** Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten sollten Sie einen Steuerberater befragen. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

**Was Sie tun sollten, falls sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern:** Die Aufnahme eines Hypothekendarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohlüberlegt getroffen haben. Sollten sich während der Darlehenslaufzeit Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und sollten Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie die Bank rechtzeitig an. Die Bank wird versuchen, eine für beide Seiten tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es das Anliegen der Bank, eine zwangsweise Verwertung der Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit Ihrer Bank in Verbindung setzen und offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

**Vertraulichkeit:** Ihre gesamten persönlichen Informationen werden von der Bank vertraulich behandelt. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement an Dritte, zum Beispiel an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

**Vorgehensweise bei Beschwerden:** Sollte es zwischen Ihnen und Ihrer Bank zu Meinungsverschiedenheiten kommen, so können Sie diese schnell und unbürokratisch durch eine unabhängige und neutrale Person beilegen lassen, den Ombudsmann der privaten Banken. Unter **[www.bankenombudsmann.de](http://www.bankenombudsmann.de)** finden Sie alle Informationen rund um dieses Thema. Für die Einlegung der Beschwerde beim Ombudsmann steht Ihnen hier auch ein Formular zum Herunterladen zur Verfügung.

Die Ombudsleute erreichen Sie über die  
Kundenbeschwerdestelle beim

Bundesverband deutscher Banken  
Postfach 040307  
10062 Berlin  
Telefon: 030 – 1663-3166  
Fax: 030 – 1663-3169  
E-Mail: [ombudsmann@bdb.de](mailto:ombudsmann@bdb.de)  
Internet: [www.bankenombudsmann.de](http://www.bankenombudsmann.de)

## 7 Anhang<sup>1)</sup>

<b>Europäisches Standardisiertes Merkblatt</b> <b>Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 49, ausgegeben zu Bonn am 3. August 2009</b>	
Inhalt	Beschreibung
Einleitungstext	<p>Diese Angaben stellen kein rechtsverbindliches Angebot dar.</p> <p>Die Angaben werden nach Treu und Glauben zur Verfügung gestellt und sind eine genaue Beschreibung des Angebots, das das Kreditinstitut unter aktuellen Marktbedingungen und auf der Basis der vom Kunden bereitgestellten Informationen machen würde. Es sollte allerdings beachtet werden, dass sich die Angaben je nach Marktentwicklung ändern können.</p> <p>Die Aushändigung dieses Informationsmerkblattes verpflichtet den Darlehensgeber nicht automatisch zur Darlehensbewilligung.</p>
1. Darlehensgeber und eventuell Darlehensvermittler	
2. Beschreibung	<p>[In diesem Absatz sollte eine kurze, aber deutliche Beschreibung des vorgeschlagenen Vertrags erfolgen.</p> <p>Dabei sollte verdeutlicht werden, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– das Darlehen grundpfandrechtlich oder durch eine andere gewöhnlich verwendete Sicherheit zu sichern ist;</li> <li>– es sich bei dem vorgeschlagenen Vertrag um ein Zinszahlungsdarlehen handelt (d. h. der Darlehensnehmer bedient während der Darlehenslaufzeit nur die Zinsen und zahlt am Ende der Laufzeit den vollen Darlehensbetrag zurück) oder um ein Annuitätendarlehen (d. h. der Darlehensnehmer tilgt während der Darlehenslaufzeit nicht nur Zinsen und Kosten, sondern auch das Darlehen);</li> <li>– die Darlehensbedingungen vom zur Verfügung gestellten Eigenkapital des Darlehensnehmers abhängig sind (eventuell beschrieben als Prozentsatz des Wohneigentumswertes);</li> <li>– die Darlehensbedingungen von der Bürgschaft eines Dritten abhängig sind.]</li> </ul>
3. Sollzinssatz (anzugeben ist die Art des Sollzinssatzes und die Dauer der festgesetzten Darlehenslaufzeit)	<p>[Dieser Abschnitt sollte Informationen zur wichtigsten Gegenleistung des Darlehens liefern – dem Sollzinssatz. Soweit bedeutsam, sollten Details zur Veränderlichkeit des Sollzinssatzes beschrieben werden, einschließlich u. a. Überprüfungsphasen, ausgesetzter Phasen und verbundener Straf-</p>

1) Anlage 5 zu Artikel 247 § 2 EGBGB

**Europäisches Standardisiertes Merkblatt**

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 49, ausgegeben zu Bonn am 3. August 2009

Inhalt	Beschreibung
zu 3. Sollzinssatz	klauseln sowie die Angabe von Zinsmargen, innerhalb derer ein veränderlicher Sollzinssatz schwanken kann usw. Es sollte beschrieben werden, ob sich ein veränderlicher Sollzinssatz auf einen Index oder Referenzzinssatz bezieht oder nicht und, soweit relevant, nähere Angaben zum Index oder Referenzzinssatz.]
4. Effektiver Jahreszins Gesamtkosten ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags	
5. Nettodarlehensbetrag und Währung	
6. Gesamtdauer der Darlehensvereinbarung	
7. Anzahl und Häufigkeit der Ratenzahlung (kann variieren)	
8. Bei Annuitätendarlehen: Höhe der Ratenzahlung (kann variieren)	
9. Bei wohnungswirtschaftlichen Zinszahlungsdarlehen: – Höhe jeder regelmäßigen Zinszahlung; – Höhe der regelmäßig zur Vermögensbildung zu leistenden Zahlungen.	<p>[Der Darlehensgeber sollte – reale oder repräsentative – Angaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zur Höhe und Anzahl jeder regelmäßigen Zinszahlung (vgl. Angaben unter Punkt 7) sowie</li> <li>– zur Höhe und Anzahl der zur Vermögensbildung zu leistenden regelmäßigen Zahlungen (vgl. Angaben unter Punkt 7) liefern.</li> </ul> <p>Gegebenenfalls sollte der Darlehensgeber darauf hinweisen, dass die zur Vermögensbildung geleisteten Zahlungen und daraus resultierenden Ansprüche möglicherweise nicht die vollständige Rückzahlung des Darlehens gewährleisten.</p> <p>Falls ein Darlehensgeber Vermögensbildungsverträge in seinem Angebot führt und diese als Teil eines Zinszahlungsdarlehens anbietet, sollte klargestellt werden, ob das Angebot an den vom Darlehensgeber vorgeschlagenen Vermögensbildungsvertrag gebunden ist.]</p>

<b>Europäisches Standardisiertes Merkblatt</b> <b>Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 49, ausgegeben zu Bonn am 3. August 2009</b>	
Inhalt	Beschreibung
10. Zusätzliche einmalige Kosten, soweit anwendbar	<p>[Eine Liste aller anfänglichen einmaligen Kosten, die der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Aufnahme des wohnungswirtschaftlichen Darlehens zahlen muss, muss vorgelegt werden.</p> <p>Falls diese Kosten unter direkter oder indirekter Kontrolle des Darlehensgebers stehen, sollte eine Schätzung der Kosten erfolgen.</p> <p>Soweit dies relevant ist, sollte klargestellt werden, ob die Kosten auch unabhängig von der Darlehensbewilligung entrichtet werden müssen.</p> <p>Solche Kosten könnten z. B. umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verwaltungskosten</li> <li>– Kosten für Rechtsberatung</li> <li>– Schätz- und Sachverständigenkosten.</li> </ul> <p>Wenn ein Angebot daran gebunden ist, dass der Darlehensnehmer die genannten Dienstleistungen vom Darlehensgeber in Anspruch nimmt, sollte deutlich auf diese Tatsache hingewiesen werden.]</p>
11. Zusätzliche wiederkehrende Kosten (soweit nicht bereits in Punkt 8 berücksichtigt)	<p>[Diese Liste sollte z. B. beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Versicherung bei Zahlungsunfähigkeit (Arbeitslosigkeit oder Todesfall)</li> <li>– Feuerversicherung</li> <li>– Gebäude- und Hausratsversicherung.</li> </ul> <p>Wenn ein Angebot daran gebunden ist, dass der Darlehensnehmer die genannten Dienstleistungen vom Darlehensgeber in Anspruch nimmt, sollte deutlich auf diese Tatsache hingewiesen werden.]</p>
12. Vorzeitige Rückzahlung, Kündigungsmöglichkeiten	<p>[Der Darlehensgeber sollte Hinweise geben zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der Möglichkeit und den Bedingungen der vorzeitigen Rückzahlung</li> <li>– einschließlich eines Hinweises auf jegliche anwendbaren Gebühren.</li> </ul> <p>In Fällen, in denen eine genaue Angabe der Kosten zu diesem Zeitpunkt nicht möglich ist, sollte der Hinweis erfolgen, dass ein Betrag vom Darlehensnehmer zu zahlen ist, der ausreicht, um die sich aus der Kündigung für den Darlehensgeber ergebenden Kosten auszugleichen.]</p>
13. Internes Beschwerdesystem	[Name, Anschrift und Telefonnummer der Kontaktstelle]



**Europäisches Standardisiertes Merkblatt**

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 49, ausgegeben zu Bonn am 3. August 2009

Inhalt	Beschreibung
14. Repräsentativer Tilgungsplan	<p>[Der Darlehensgeber sollte einen repräsentativen und zusammenfassenden Tilgungsplan vorlegen, der mindestens folgende Angaben enthalten sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– monatliche oder (soweit dies der Fall ist) viertel-jährliche Raten für das erste Jahr;</li> <li>– gefolgt von jährlichen Angaben für die gesamte (Rest-)Laufzeit des Darlehens.</li> </ul> <p>Der Tilgungsplan sollte auch Angaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zu den Tilgungszahlungen,</li> <li>– zu den Zinszahlungen,</li> <li>– zur zu zahlenden Restschuld,</li> <li>– zu den einzelnen Raten sowie</li> <li>– zum Gesamtbetrag</li> </ul> <p>enthalten.</p> <p>Es sollte deutlich darauf hingewiesen werden, dass der Tilgungsplan lediglich illustrativ ist und eine Warnung enthalten, falls das angebotene wohnungswirtschaftliche Darlehen veränderlich verzinst wird.]</p>
15. Verpflichtung, das Bank- und Gehaltskonto beim Darlehensgeber zu führen	
16. Widerrufsrecht Sie haben das Recht, innerhalb von 14 Kalendertagen den Darlehensvertrag zu widerrufen.	Ja/Nein
17. Abtretung, Übertragung Forderungen aus dem Darlehensverhältnis können an Dritte, z. B. Inkassounternehmen, abgetreten werden.  Der Darlehensgeber kann das Vertragsverhältnis ohne Ihre Zustimmung auf andere Personen übertragen, z. B. bei einer Umstrukturierung des Geschäfts.	<p>Ja/Nein [Eventuell mit Einschränkungen, z. B. nur bei Zahlungsrückstand]</p> <p>Ja/Nein [Eventuell mit Einschränkungen]</p>

<b>Europäisches Standardisiertes Merkblatt</b> <b>Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 49, ausgegeben zu Bonn am 3. August 2009</b>	
Inhalt	Beschreibung
18. Zusätzliche Informationen im Fernabsatzgeschäft (falls zutreffend)	
Darlehensvermittler oder Vertreter des Darlehensgebers in dem Mitgliedstaat, in dem Sie Ihren Wohnsitz haben  Anschrift Telefon*) E-Mail*) Fax*) Internet-Adresse*) *) Freiwillige Angaben des Darlehensgebers	[Name]  [Ladungsfähige Anschrift für Kontakte des Darlehensnehmers]
Eintrag im Handelsregister	[Handelsregister, in das der Darlehensgeber eingetragen ist, und seine Handelsregisternummer oder eine gleichwertige in diesem Register verwendete Kennung]
Zuständige Aufsichtsbehörde	
Ausübung des Widerrufsrechts	[Praktische Hinweise zur Ausübung des Widerrufsrechts, darunter Angabe der Anschrift, an die die Widerrufserklärung zu senden ist, sowie der Folgen bei Nichtausübung dieses Rechts]
Rechtsordnungen, die der Darlehensgeber der Aufnahme von Beziehungen zu Ihnen vor Abschluss des Darlehensvertrags zugrunde legt	
Klauseln über das auf den Darlehensvertrag anwendbare Recht und das zuständige Gericht	[Entsprechende Klauseln hier wiedergeben]

**Europäisches Standardisiertes Merkblatt**

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 49, ausgegeben zu Bonn am 3. August 2009

Inhalt	Beschreibung
Wahl der Sprache	Die Informationen und Vertragsbedingungen werden in [Angabe der Sprache] vorgelegt. Mit Ihrer Zustimmung werden wir während der Laufzeit des Darlehensvertrags in [Angabe der Sprache(n)] mit Ihnen Kontakt halten.
Verfügbarkeit außergerichtlicher Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren und Zugang zu ihnen	[Angabe, ob der Darlehensnehmer Zugang zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren hat, und gegebenenfalls die Voraussetzungen für diesen Zugang]
Zeitraum, für den der Darlehensgeber an die vorvertraglichen Informationen gebunden ist	Diese Informationen gelten vom ... bis ...

In allen Fällen, in denen „falls zutreffend“ angegeben ist, muss der Darlehensgeber oder Darlehensvermittler das betreffende Kästchen ausfüllen, wenn die Information für das Darlehen bedeutsam ist, oder die betreffende Information oder gesamte Zeile streichen, wenn die Information für das in Frage kommende Darlehen bedeutungslos ist.

Die Vermerke in eckigen Klammern dienen zur Erläuterung und sind durch die entsprechenden Angaben zu ersetzen.

## 8 Stichwortverzeichnis

### A

Annuität [21](#)  
Annuitätendarlehen [13, 20, 21, 34, 35](#)  
Anschlussfinanzierung [5, 28, 29, 30](#)  
Auszahlungsbetrag [11, 20](#)

### B

Bausparvertrag [10, 11, 16, 17, 24, 29](#)  
Bearbeitungskosten [11, 19, 21](#)  
Bereitstellungszinsen [10, 11](#)  
Beschwerden [31](#)  
Bürgschaften [24](#)  
Bürgschaftskosten [11](#)

### C

Cap [16](#)

### D

Damnum [20, 21](#)  
Darlehensbetrag [5, 11, 13, 16, 19, 20, 21, 23](#)  
Disagio [10, 20, 21](#)

### E

Effektiver Jahreszins [19, 35](#)  
Endfälliges Darlehen [22](#)  
Euribor [15](#)

### F

Festdarlehen [22](#)  
Festschreibungszeit [13, 14, 20, 28](#)  
Festzins [13, 14, 15, 26, 28](#)  
Floor [16](#)  
Forward-Darlehen [29, 30](#)

### G

Gebäudeversicherung [11, 19, 24](#)  
Grundpfandrecht [9](#)  
Grundschild [9, 19, 23, 24, 25](#)

### I

Index [15, 34](#)

### K

Konditionenanpassung [28](#)  
Kreditauskunfteien [11, 31](#)  
Kreditverkauf [25](#)

### L

Lebensversicherung [16, 17, 24, 29](#)

### M

Monatliche Rate [13, 14, 19](#)

**N**

Nebenkosten [10, 27](#)  
Nettodarlehensbetrag [19, 20, 35](#)  
Nichtabnahmeentschädigung [30](#)  
Nominalzins [21](#)

**O**

Ombudsmann-Verfahren [31, 34](#)

**P**

Prolongation [29](#)

**R**

Refinanzierung [14, 28](#)  
Refinanzierungsmittel [14](#)  
Restlaufzeit [28](#)  
Restschuldversicherung [23, 25](#)  
Riester-Förderung [17, 18](#)

**S**

Schätzkosten [10, 11](#)  
SCHUFA [11](#)  
Schuldanerkenntnis [24](#)  
Sicherheiten [5, 11, 23, 24, 29, 30](#)  
Sollzinsbindung [19, 21](#)  
Sollzinssatz [13, 19, 21, 34,](#)  
Sondertilgung [26](#)  
Steuerliche Förderung [30](#)

**T**

Tilgungsanteil [21, 22](#)  
Tilgungsaussetzung [29](#)  
Tilgungersatz [29](#)

**U**

Umschuldung [9](#)

**V**

Verhaltenskodex [22](#)  
Versicherungen [11, 12, 24](#)  
Vertraulichkeit [31](#)  
Vorfälligkeitsentschädigung [28, 30](#)  
Vorzeitige Rückzahlung [28, 36](#)

**Z**

Zins [14, 15, 16, 19, 20, 21, 29](#)  
Zinsanteil [21, 22](#)  
Zinsbindungsfrist [13, 14, 28, 30](#)  
Zinsfestschreibung [27, 29](#)  
Zinsfestschreibungszeit [14, 28](#)  
Zinszahlungsdarlehen [22, 32, 33](#)

## Die Reihe „fokus:verbraucher“

Informationen, die sich gezielt an Verbraucher wenden, fasst der Bankenverband in einer eigenen Reihe „fokus:verbraucher – eine Information der privaten Banken“ zusammen. Hier erhalten Verbraucher kostenfrei fundierte Informationen in leicht verständlicher Form.

Folgende Publikationen sind in der Reihe zuletzt erschienen:

	<b>Ombudsmann der privaten Banken</b> Tätigkeitsbericht 2009 Berlin, August 2010
	<b>Neue Regeln für Verbraucherkredite</b> Was ändert sich für Bankkunden? Berlin, Juni 2010
	<b>Einlagensicherung der privaten Banken</b> Informationen für Privatkunden Berlin, Mai 2010
	<b>Der Ombudsmann der privaten Banken</b> Fragen und Antworten Berlin, April 2010
	<b>SEPA</b> Einfach bezahlen in Europa Berlin, April 2010
	<b>Vorsorgevollmacht – frühzeitig für Notfälle Bankangelegenheiten regeln</b> Fragen und Antworten Berlin, Februar 2010
	<b>Das Girokonto für Privatkunden</b> Der Schlüssel zu Bankdienstleistungen Berlin, Dezember 2009
	<b>Elektronische Kontoauszüge</b> Informationen für Privatkunden Berlin, Juli 2009
	<b>Sicher mit Karte</b> Sicherheitstipps zur Bankkarte Berlin, Juli 2009
	<b>Online-Banking-Sicherheit</b> Informationen für Online-Banking-Nutzer Berlin, Mai 2009
	<b>Private Altersvorsorge</b> Informationen für Privatkunden Berlin, Dezember 2008
	<b>Wertpapiere als Geldanlage</b> Informationen für Privatkunden Berlin, November 2008

Alle Publikationen können unter [www.bankenverband.de](http://www.bankenverband.de) kostenfrei bestellt werden oder als PDF-Datei heruntergeladen werden.

## PRIVATE IMMOBILIENFINANZIERUNG

---

Berlin, Oktober 2010

HERAUSGEBER	Bundesverband deutscher Banken Postfach 040307, 10062 Berlin Telefon (030) 1663-0 Telefax (030) 1663-1399
FOTOS	fotolia, iStockphoto.com

© BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN  
Der Bankenverband ist die Interessenvertretung der  
privaten Banken in Deutschland.

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

---

### So erreichen Sie den Bankenverband:



#### **Per Post**

Bundesverband deutscher Banken  
Postfach 040307  
10062 Berlin



#### **Per Fax**

(030) 1663-1399



#### **Per Telefon**

(030) 1663-0



#### **Per E-Mail**

[bankenverband@bdb.de](mailto:bankenverband@bdb.de)



#### **Im Internet**

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