

Allianz Baufinanzierung

Immobilien- finanzierung transparent gemacht



**Wichtige Informationen
und Erläuterungen
für Ihre Finanzierung**

Allianz 

Inhalt

01	Immobilienfinanzierung transparent gemacht	3
02	Was ist ein Immobiliendarlehen?	4
03	Welche Voraussetzungen sind für ein Immobiliendarlehen zu erfüllen?	5
04	Die richtige Zinsvariante für Sie	6
05	Rückzahlungsvarianten nach Maß	7
06	Weitere Kosten im Rahmen einer Immobilienfinanzierung	11
07	Welche Sicherheiten sind notwendig?	12
08	Welche Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllt sein?	13
09	Folgen bei Zahlungsverzug	14
10	Was Sie noch wissen sollten	15
11	ABC der Immobilienfinanzierung	18

01 Immobilienfinanzierung transparent gemacht

Möchten Sie ein Immobiliendarlehen (Hypotheken-/Baufinanzierungsdarlehen) aufnehmen? Dann wird Sie diese Broschüre interessieren. Mit ihr erhalten Sie Informationen und Erläuterungen zu Ihrer Baufinanzierung. Die Broschüre erläutert Ihnen, was ein Immobiliendarlehen ist und wie es funktioniert:

- *welche Voraussetzungen Sie als unser Partner in einer Immobilienfinanzierung erfüllen sollten,*
- *welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Immobiliendarlehens ergeben,*
- *welche Zins- und Tilgungsvarianten wir anbieten,*
- *welche Kosten Ihnen entstehen und*
- *wann Ihnen das Darlehen ausgezahlt wird.*

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobiliendarlehens die richtige Wahl zu treffen.

Sie sollen sich bei uns gut aufgehoben fühlen. Deshalb sichern wir Ihnen zu, bei allen unseren Geschäften mit Ihnen fair und angemessen zu handeln. Gern erhalten Sie auf Ihren Wunsch weitere Informationen über unsere Produkte und Dienstleistungen.

Wir bitten Sie zu beachten, dass eventuell nicht jedes Unternehmen der Allianz Gruppe alle in dieser Broschüre genannten Finanzierungsvarianten anbietet.

Spezifische Begrifflichkeiten sind in dieser Broschüre unter dem Punkt 11 „ABC der Immobilienfinanzierung“ genauer erläutert.

Lassen Sie sich bei der Lektüre dieses Leitfadens Zeit. Sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben und nutzen Sie unsere persönliche Beratung.

02 Was ist ein Immobiliendarlehen?

Ein Immobiliendarlehen – auch Hypothek-/Baufinanzierungsdarlehen genannt – ist ein Kredit, der durch eine Grundschuld an einer Immobilie abgesichert wird. Immobiliendarlehen können vielseitig eingesetzt werden: zum Kauf oder Neubau einer Immobilie, zum Umbau oder zur Sanierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mietshäusern und gewerblich genutzten Gebäuden, zur Umfinanzierung oder auch für andere Zwecke, wie z. B. Erbauzahlungen.

Immobiliendarlehen sind in der Regel langfristige Darlehen. Das hat für Sie den Vorteil, dass Sie die Rückzahlung auf einen langen Zeitraum verteilen können und damit eine niedrigere Belastung aus dem Darlehen haben. Die verschiedenen Zins- und Tilgungsvarianten finden Sie unter den Punkten

- *Zinsgestaltungen (Punkt 04) und*
- *Rückzahlungsvarianten (Punkt 05).*

03 Welche Voraussetzungen sind für ein Immobiliendarlehen zu erfüllen?

Der Erwerb einer Immobilie ist oftmals eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben. Mit der Finanzierung der Immobilie sind in der Regel langfristige Verpflichtungen verbunden, die einer umfassenden Abwägung bedürfen.

Von uns erhalten Sie eine persönliche Finanzierung. Die endgültige Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt jedoch bei Ihnen.

Gemeinsam mit Ihnen prüfen und bewerten wir die in die Kreditentscheidung einfließenden Faktoren:

- *Zustand und Wert der Immobilie bzw. anderer Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung des Immobiliendarlehens anbieten.*
- *Ihre Vermögens- und Einkommenssituation im Verhältnis zu bestehenden Verpflichtungen (einschließlich der Kosten der Lebenshaltung aller unterhaltsberechtigten Personen).*
- *Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken.*
- *Angaben zu Ihrer Person und dem Verwendungszweck des Darlehens.*

Nach einer sorgfältigen Prüfung und Bewertung aller vorliegenden Informationen entscheiden wir zügig über Ihre Darlehensanfrage. Die Entscheidung, ob Sie das Darlehen aufnehmen und ob der mit der Darlehensaufnahme verfolgte Zweck erreicht werden kann, liegt jedoch bei Ihnen.

Sie als Darlehensnehmer verpflichten sich bei der Aufnahme eines Immobiliendarlehens zu langfristigen Zins- und Tilgungs-/Tilgungsersatzleistungen. Entsprechend sollten Sie klären, ob Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch vor dem Hintergrund Ihrer sonstigen Verpflichtungen (z. B. Miete, allgemeine Lebenshaltungskosten, Versicherungen etc.) ausreichend ist, diese finanziellen Belastungen dauerhaft tragen zu können. Insbesondere sollten Sie alle Einkommensquellen auf ihre langfristige Verfügbarkeit hin prüfen.

Allein durch die Kreditprüfung entsteht weder für Sie noch für uns eine Verpflichtung zum Abschluss eines Darlehensvertrages.

04 Die richtige Zinsvariante für Sie

In einem persönlichen Gespräch informieren wir Sie gerne bzgl. der möglichen Zinsvarianten. Gebräuchlich sind folgende Zinsvereinbarungen:

Festzins (Gebundener Zins)

Die Zinsen werden für einen Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben. Dieser Zeitraum wird Zinsfestschreibungszeit oder Zinsbindung genannt. Die Zinsfestschreibungszeit kann kürzer als die Gesamtlaufzeit des Immobiliendarlehens sein. Dann bieten wir Ihnen i. d. R. eine Fortführung der Finanzierung zu den dann gültigen Bedingungen an.

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen Darlehen mit einem festgeschriebenen Zinssatz eine große Rolle. Ihr Vorteil beim Festzins ist die Planungssicherheit. Insbesondere sind Sie während dieser Zeit vor Zinserhöhungen geschützt. Allerdings können Sie das Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibung grundsätzlich – auch bei sinkendem Marktniveau – nicht kündigen (zu den Ausnahmen siehe Seite 15 unter „Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung“).

Variabler Zins (Veränderlicher Zins)

Hier treffen wir mit Ihnen eine Vereinbarung, wonach der Zinssatz entsprechend der Zinsentwicklung am Geldmarkt angepasst wird. Die Konkretisierung der Zinsänderungsmodalitäten erfolgt im Darlehensvertrag.

Entscheiden Sie sich für diese Zinsvariante, tragen Sie das Zinsänderungsrisiko mit dem Nachteil, dass sich Ihre monatliche Belastung erhöhen kann, sofern das Marktzinsniveau steigt.

Ihr Vorteil: Bei einem Rückgang des Marktzinsniveaus profitieren Sie von einem niedrigeren Zinssatz mit einer geringeren Belastung.

Sie bleiben flexibel: Mit einer Frist von drei Monaten können Sie den Darlehensvertrag jederzeit kündigen oder – sofern von uns angeboten – auf eine Festzinsvereinbarung zu dann gültigen Marktzinsbedingungen umsteigen.

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

Sie können mit uns verschiedene Rückzahlungsmöglichkeiten für Ihr Darlehen vereinbaren. Diese sind abhängig von Ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen und der Nutzungsart Ihrer Immobilie.

Welche der verschiedenen Rückzahlungsvarianten für Sie günstig und zweckmäßig ist, kann nicht grundsätzlich vorhergesagt werden. Die verschiedenen Varianten erörtern wir mit Ihnen im persönlichen Gespräch.

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen zahlen Sie für die gesamte Dauer der Zinsfestschreibungszeit – bzw. während einer Zinsphase beim variablen Darlehen – gleichbleibende Raten, genannt Annuität. Diese Raten werden üblicherweise monatlich gezahlt. Sie enthalten einen Zins- und einen Tilgungsanteil. Daraus werden zunächst die Zinsen für die jeweils laufende Zahlungsperiode abgedeckt (Zinsanteil), und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Durch die fortlaufende Tilgung des Darlehens reduzieren sich die Restschuld und der in der Rate enthaltene Zinsanteil (ersparte Zinsen). Der Tilgungsanteil steigt entsprechend.

Sie können den anfänglichen Tilgungssatz p. a. selbst bestimmen. Als Mindestsatz sind 1 % Tilgung, berechnet auf die Darlehenssumme, erforderlich. Daraus ergibt sich eine Darlehenslaufzeit – je nach Zinssatz und Abrechnungsweise – von ca. 30 bis 45 Jahren. Zur schnelleren Rückzahlung können Sie einen höheren anfänglichen Tilgungssatz vereinbaren. Eine höhere Tilgung führt zu einer schnelleren Rückzahlung und damit zu einer geringeren Gesamtlaufzeit der Finanzierung. Dies hat wiederum eine geringere Gesamtbelastung zur Folge.

Ratendarlehen

Sie zahlen für die gesamte Dauer der Zinsfestschreibungszeit – bzw. in einer Zinsphase beim variablen Darlehen – neben den Zinsen einen konstanten Tilgungsbetrag. Durch die fortschreitende Tilgung reduziert sich die Restschuld und damit der Zinsbetrag. Die anfängliche Belastung aus dem Darlehen ist in der Regel deutlich höher als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen, sie sinkt jedoch kontinuierlich.

Finanzierung mit einer Lebens- oder Rentenversicherung

Hier fallen für Sie nur die Zinsen für das Darlehen an (Zinszahlungsdarlehen). Anstelle einer laufenden Tilgung zahlen Sie Beiträge in eine neu abzuschließende oder bereits bestehende Lebens- oder Rentenversicherung ein, die an uns abgetreten oder verpfändet wird.

Die Leistungen aus der Versicherung werden zur Tilgung des Darlehens eingesetzt. Die Gesamtfinanzierungsdauer wird somit durch die Laufzeit der Lebens- oder Rentenversicherung maßgeblich bestimmt und so für Sie weitgehend planbar.

Mit dem Abschluss einer Lebens- oder Rentenversicherung können Sie Versorgungsrisiken wie den Todesfall, die Berufsunfähigkeit oder die Invalidität absichern, mit dem Ziel, das Wohneigentum für Sie bzw. für Ihre Angehörigen zu erhalten.

Die bei Vertragsabschluss prognostizierte Ablaufleistung (Gesamtkapital) setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme (Garantiekapital) und der Überschussbeteiligung sowie ggf. aus Bewertungsreserven zusammen. Die Höhe der künftigen Überschussbeteiligung kann nicht garantiert werden. Sie ist von verschiedenen Faktoren wie dem Verlauf der Sterblichkeit, der Kosten und der Entwicklung der Kapitalmärkte abhängig. Ob die Ablaufleistung (Gesamtkapital) bei Fälligkeit der Lebens-

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

oder Rentenversicherung zur vollständigen Tilgung des Darlehens ausreicht, kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Dem können Sie durch den Einschluss einer Beitragsdynamik vorbeugen.

Für den Fall, dass die Leistungen aus der Versicherung nicht vollständig zur Rückzahlung des Darlehens ausreichen, ist der verbleibende Betrag durch andere Mittel zu tilgen bzw. kann ggf. eine Fortführung der Finanzierung vereinbart werden.

Bei der Kündigung der Lebens- oder Rentenversicherung wird der Rückkaufswert ausgezahlt. Dieser ist unmittelbar nach Abschluss der Lebens- oder Rentenversicherung regelmäßig noch sehr gering, da in den ersten Jahren der Vertragslaufzeit Beitragsteile für die Bereitstellung des Versicherungsschutzes und für die Abschluss- und Verwaltungskosten herangezogen werden. Reicht der Rückkaufswert zur Darlehenstilgung nicht aus, muss der verbleibende Betrag von Ihnen aus anderen Mitteln zurückgeführt werden.

Erträge aus einmaligen Kapitalzahlungen ablaufender Lebens- oder Rentenversicherungen, die vom 01.01.2005 an abgeschlossen werden, sind einkommensteuerpflichtig. Der Ertrag ist dabei die Differenz zwischen der Summe der eingezahlten Beiträge und der Kapitalzahlung. Er unterliegt einem Steuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer. Wird der Vertrag am 60. Geburtstag des Versicherungsnehmers oder später ausgezahlt und läuft er bis dahin mindestens zwölf Jahre, ist nur die Hälfte des Unterschieds zwischen der Kapitalzahlung und den gezahlten Beiträgen nach dem allgemeinen Einkommensteuertarif zu versteuern. Für Verträge, die ab 2012 abgeschlossen wurden, gilt diese Regelung für Auszahlungen ab dem 62. Geburtstag. Wird die Kapitalzahlung bei Tod fällig, ist sie einkommensteuerfrei.

Ist die Lebens- oder Rentenversicherung vor dem 01.01.2005 abgeschlossen worden, sind die Erträge aus einmaligen Kapitalzahlungen für den Versicherungsnehmer einkommensteuerfrei, wenn der Vertrag mindestens zwölf Jahre bestanden hat und regelmäßig Beiträge über mindestens fünf Jahre gezahlt wurden. Weiterhin muss das Darlehen, wenn das Objekt nicht vollständig eigengenutzt ist, unmittelbar und ausschließlich für Anschaffungs- und Herstellungskosten verwendet werden. Außerdem muss die Sicherung durch die Lebens- oder Rentenversicherung auf die Höhe des Darlehens begrenzt sein. Ansonsten sind die Erträge aus der Lebens- oder Rentenversicherung – auch bei Erfüllung der oben genannten Laufzeitkriterien – steuerpflichtig.

Finanzierung mit einer fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung/einem Fondssparplan
Für das Darlehen zahlen Sie nur die Zinsen (Zinszahlungsdarlehen). Als Ersatz für eine laufende Tilgung leisten Sie Beiträge in eine fondsgebundene Lebens- bzw. Rentenversicherung oder zahlen in einen Fondssparplan ein, die jeweils an uns abgetreten oder verpfändet werden. Die Leistungen aus der fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung bzw. dem Fondssparplan werden zur Tilgung des Darlehens eingesetzt. Die Gesamtfinanzierungsdauer wird somit maßgeblich durch die Laufzeit der fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung bzw. dem Fondssparplan bestimmt und so für Sie weitgehend planbar.

Mit dem Abschluss einer Lebens- oder Rentenversicherung können Sie Versorgungsrisiken wie den Todesfall, die Berufsunfähigkeit oder die Invalidität absichern, mit dem Ziel, das Wohneigentum für Sie bzw. für Ihre Angehörigen zu erhalten. Bei einem Fondssparplan besteht kein Versicherungsschutz.

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

Für den Fall, dass die Leistungen aus der Versicherung bzw. dem Fondssparplan nicht vollständig zur Rückzahlung des Darlehens ausreichen, muss der verbleibende Betrag von Ihnen aus anderen Mitteln zurückgeführt werden bzw. kann ggf. eine Fortführung der Finanzierung vereinbart werden.

Die Regelungen zur Besteuerung der Erträge von Versicherungen gelten bei fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherungen entsprechend.

Beim Fondssparplan unterliegen Ausschüttungen oder thesaurierte laufende Erträge bereits während der Vertragsdauer, sowie Wertsteigerungen bei Rückgabe der Fondsanteile, der Einkommensteuer mit einem Steuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer.

Bei der fondsgebundenen Lebens- oder Rentenversicherung und beim Fondssparplan nutzen Sie die Renditechancen des Kapitalmarktes, tragen aber auch das Risiko von Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile. Je nach Entwicklung der Kapitalmärkte kann daher die Ablaufleistung (Gesamtkapital) der fondsgebundenen Versicherung bzw. das Guthaben des Fondssparplans deutlich geringer oder größer sein als heute erwartet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Tilgung des Darlehens nicht in dem vorgesehenen Umfang aus dem Fondsvermögen erfolgen kann.

Aufgrund des größeren Risikos sollten Sie bei dieser Variante eine eingehende Beratung im Rahmen der Vermögensplanung in Anspruch nehmen.

Finanzierung mit einem Bausparvertrag

Hier zahlen Sie für das Darlehen nur die Zinsen, aber keine Tilgung (Zinszahlungsdarlehen). Als Ersatz für die laufende Til-

gung besparen Sie einen Bausparvertrag. Am Ende der vereinbarten Laufzeit wird das Darlehen durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Für das Bauspardarlehen sind dann entsprechende Zins- und Tilgungsleistungen zu entrichten. Ihr Vorteil bei dieser Rückzahlungsvariante liegt in der langfristigen Planungssicherheit durch den bereits bei Abschluss des Bausparvertrages festgelegten Zinssatz für das Bauspardarlehen. Sie können damit über die gesamte Finanzierungsdauer eine feste Darlehensrate erreichen. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Bausparvertrag zum erwarteten Termin zur Zuteilung kommt.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt Ihres Bausparvertrages hängt von mehreren Faktoren ab: Zum einen von der Höhe und der Zahlungsweise Ihrer Sparleistungen seit Vertragsabschluss, den Guthabenzinsen und gegebenenfalls den Mitteln der staatlichen Förderung, zum anderen von den bei der jeweiligen Bausparkasse vorhandenen Finanzierungsmitteln (Sparbeiträge der Bausparkunden und Tilgungsleistungen aus gewährten Darlehen) sowie von anderen Voraussetzungen. Der Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrages kann deshalb nicht garantiert werden.

Verlängert sich der Zuteilungszeitraum, muss auch für das tilgungsfreie Darlehen eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden (Verlängerungsvertrag). Bei einer Verkürzung des Zuteilungszeitraums kann das tilgungsfreie Darlehen ggf. erst zum Ablauf einer vereinbarten Zinsfestschreibungszeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung abgelöst werden. Die Vergabe des Bauspardarlehens hängt in aller Regel von einer Kreditprüfung durch die jeweilige Bausparkasse ab.

05 Rückzahlungsvarianten nach Maß

Endfälliges Darlehen

Das endfällige Darlehen wird auch als tilgungsfreies Darlehen bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein Darlehen, für das Sie während der Laufzeit nur die Zinsen zahlen (Zinszahlungsdarlehen). Die Tilgung erfolgt entweder am Ende der Laufzeit in einem Betrag oder zum Ablauf der Zinsfestschreibung ganz oder teilweise aus Ihrem Vermögen. Da kein konkreter Ansparprozess existiert, müssen Sie selbst Vorsorge treffen, das Darlehen zum Ablauf zurückzahlen zu können.

Welche der genannten Rückzahlungsvarianten – auch aus steuerlichen Aspekten – für Sie vorteilhaft ist, kann nicht grundsätzlich vorhergesagt werden. Dies ist von der Nutzung der Immobilie (Eigennutzung/ Vermietung) und von persönlichen Aspekten abhängig und sollte im Detail, ggf. zusammen mit Ihrem Steuerberater, in einem Beratungsgespräch erläutert werden.

06 Weitere Kosten im Rahmen einer Immobilienfinanzierung

Neben Zinszahlungen und Tilgungsleistungen bzw. Beiträgen zu Lebens- oder Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Fondssparplänen sind von Ihnen ggf. weitere Kosten zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich zum Teil um Kosten, die an uns als Darlehensgeber, zum Teil aber auch an Dritte zu zahlen sind. Beispielhaft sei auf folgende Kosten hingewiesen:

- *Abschlussentgelte*
(z. B. bei Bauspardarlehen)
- *Bereitstellungszinsen*
- *Disagio*
- *Kosten im Zusammenhang mit der Be- und Entsicherung des Darlehens*
- *Kosten der Gebäudeversicherung*
- *Kosten des Grundbuchamtes*
- *Notarkosten*
- *Teilvalutierungszuschläge*
- *Zwischenfinanzierungskosten*

Je nach Ausgestaltung Ihrer Finanzierung können im Einzelfall weitere Kosten hinzukommen oder die genannten nicht oder nur zum Teil anfallen. Weitere Informationen erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch.

07 Welche Sicherheiten sind notwendig?

Sicherheiten dienen dazu, uns als Darlehensgeber bei Zahlungsschwierigkeiten bzw. bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen durch Sie, die nicht einvernehmlich gelöst werden können, abzusichern.

Die wichtigste Sicherheit ist die Grundschuld

Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt, oder eine bereits eingetragene Grundschuld wird an uns abgetreten. Zur Absicherung eines Immobiliendarlehens können einzelne oder mehrere Immobilien, auch unterschiedlicher Art, beliehen werden.

Das Schuldanerkenntnis

Da Sie als Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit Ihrem sonstigen Vermögen haften, ist es üblich, im Rahmen der Grundschuldbestellung ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis in Höhe des Grundschuldbetrags nebst Zinsen und Nebenleistungen abzugeben, mit dem Sie sich – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen.

Weitere Sicherheiten

Im Einzelfall kann unsere Darlehensvergabe davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Hier kommen beispielsweise Ansprüche aus Lebens- oder Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Wertpapieranlagen, weitere Grundpfandrechte oder Bürgschaften in Betracht.

Gebäudeversicherung

Das Immobiliendarlehen wird vorrangig durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld) an einer Immobilie gesichert. Es liegt daher im beiderseitigen Interesse, für das Gebäude eine Versicherung (gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden) bzw. eine Versicherung gegen Elementarschäden abzuschließen, die im Schadenfall die Gesamtkosten der Wiederherstellung der Immobilie abdeckt. Die Gebäudeversicherung ist von Ihnen auf eigene Kosten abzuschließen und uns ggf. nachzuweisen.

Weitere Versicherungen

Neben den Sicherheiten, die Sie uns zur Verfügung stellen, kann es sinnvoll sein, weitere Versicherungen abzuschließen. Infrage kommen hierbei insbesondere Versicherungen, mit denen Sie sich und Ihre Familie gegen die finanziellen Schwierigkeiten, die aufgrund eines Todesfalles oder infolge Berufs- bzw. Arbeitsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit des Hauptverdieners auftreten können, absichern. Zu empfehlen sind in diesem Zusammenhang auch eine Unfallversicherung und weitere Versicherungen rund um das Immobilien-eigentum.

08 Welche Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllt sein?

Der Darlehensvertrag regelt unter anderem auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der Grundschuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten sowie weitere Unterlagen, die vor Darlehensauszahlung vorliegen müssen.

Durch die Unterschrift(en) auf dem Darlehensvertrag verpflichten Sie sich zur Abnahme des Darlehens. Wir verpflichten uns, sobald die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, das Darlehen nach Ihrer Anweisung auszuzahlen. Üblicherweise erfolgt dies bei fertigen Gebäuden in einer Summe, bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten nach Vereinbarung.

09 Folgen bei Zahlungsverzug

Zahlungsverzug

Sofern Sie mit den Zins- bzw. Zins- und Tilgungsraten aus dem Darlehensvertrag in Verzug kommen, wird der in Verzug befindliche Betrag von uns mit zweieinhalb Prozentpunkten über dem Basiszinssatz verzinst. Im Einzelfall können wir einen höheren, Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug

Wenn Sie mit der Zahlung von mindestens zwei aufeinanderfolgenden Zins- und Tilgungsraten ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozent der Darlehenssumme (Nettodarlehensbetrag bzw. Nennbetrag des Darlehens im Sinne von § 498 BGB) in Verzug geraten, und wir Ihnen erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt haben, dass wir bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangen, können wir das Darlehen kündigen. Zudem können wir einen durch die Kündigung entstehenden Schaden entsprechend der gesetzlichen Regelungen geltend machen.

Beachten Sie bitte, dass Sie bei gemeinschaftlicher Aufnahme des Darlehens gesamtschuldnerisch aus dem Darlehen verpflichtet sind. Dies bedeutet, dass jeder von Ihnen auf die Rückführung des Darlehens in voller Höhe in Anspruch genommen werden kann.

Die Kündigung des Darlehens kann u. U. zur Folge haben, dass eine Meldung an die Schufa erfolgt (siehe unter Punkt 11). Dies kann nachteilige Folgen für Ihre Kreditwürdigkeit haben und z. B. die Aufnahme eines weiteren Kredits erschweren.

Sicherheitenverwertung

Wir sind berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten, wenn das Darlehen rechtmäßig gekündigt wurde und die Forderungen aus dem Darlehen nicht erfüllt werden.

10 Was Sie noch wissen sollten

Beleihungswertermittlung

Die Beleihungswertermittlung dient dazu, den Wert einer Immobilie zu bestimmen, der bei einem Verkauf unter normalen Umständen realistisch erzielbar ist. Die Bewertung erfolgt üblicherweise durch einen Mitarbeiter des finanzierenden Unternehmens (interner Gutachter) oder durch einen unabhängigen Gutachter. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Objektwert und setzt sich aus dem Bodenwert zuzüglich Bauwert, Nebenkosten, Außenanlagen, Stellplatz/Garage und abzüglich eines Sicherheitsabschlages zusammen.

Nichtabnahme des Darlehens

Wenn Sie das von uns zugesagte Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, stellen wir Ihnen die sogenannte Nichtabnahmeentschädigung in Rechnung. Diese wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (siehe unten).

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Während der Zinsbindungsfrist können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht kündigen, sofern keine Sondertilgungsrechte mit uns vereinbart worden sind. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für die langfristige Zinssicherheit. Im Falle einer Zinsfestschreibungszeit von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen zehn Jahre nach vollständigem Empfang der Darlehenssumme mit einer Frist von sechs Monaten kündigen (§ 489 BGB) und ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse haben (vgl. § 500 Abs. 2 BGB). Auch können Sie das Darlehen kündigen und vorzeitig zurückzahlen, wenn das Dar-

lehen seit 6 Monaten ausgezahlt ist, Sie unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist das Darlehen kündigen und Ihre berechtigten Interessen eine Kündigung gebieten (vgl. § 490 Abs. 2 BGB).

Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn Sie ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache haben, z. B. die Immobilie unbelastet verkaufen wollen oder sie als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können.

In den Fällen der vorzeitigen Rückzahlung (§ 500 Abs. 2 BGB) und der außerordentlichen Kündigung (§ 490 Abs. 2 BGB) haben Sie uns allerdings den Schaden zu ersetzen, der uns durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens entsteht. Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung hängt von der Restlaufzeit des Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinsniveau am Kapitalmarkt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab. Der Schaden durch die vorzeitige Rückzahlung stellt sich als Differenz zwischen den Zinsen, die bei vereinbarungsgemäßer Durchführung des Vertrages tatsächlich zu zahlen gewesen wären, und der Rendite dar, die sich aus einer Wiederanlage der vorzeitig zurückgezahlten Beträge für die restliche Laufzeit des Vertrages in sicheren Kapitalmarkttiteln (z. B. Hypothekendarlehenbriefen) ergibt. Hiervon werden die infolge der vorzeitigen Rückzahlung ersparten Risiko- und Verwaltungskosten in Abzug gebracht. Die Höhe der Entschädigung lässt sich daher ausschließlich im Einzelfall bestimmen. Hat das Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das Zinsniveau seit dem Abschluss des Darlehensvertrages stark gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen erheblich sein.

Hiervon bestehen folgende Ausnahmen: Bei einem Bauspardarlehen können Sie das Darlehen ohne Vorankündigung ganz

10 Was Sie noch wissen sollten

oder teilweise zurückzahlen, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen.

Wird die Rückzahlung der Darlehenssumme aus einer Versicherung bewirkt, die auf Grund einer Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, entstehen ebenfalls keine zusätzlichen Kosten.

Steuerliche Aspekte/Öffentliche Förderung

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollten Sie die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch nehmen. Informationen zu öffentlich-rechtlichen Fördermaßnahmen des Bundes oder einzelner Bundesländer, Kommunen und Gemeinden erhalten Sie zusätzlich bei den zuständigen Behörden.

Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?

Die Aufnahme eines Immobiliendarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens. Sollten sich im Laufe Ihrer Verbindung mit uns Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie in finanzielle Schwierigkeiten geraten, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden versuchen, eine für Sie und für uns tragfähige Lösung zu finden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, das Problem gemeinsam zu lösen.

Abtretbarkeit

Der Darlehensvertrag beinhaltet die Möglichkeit, Forderungen aus dem Darlehensvertrag ohne Zustimmung des Darlehensnehmers im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten abzutreten oder das Vertragsverhältnis auf einen Dritten zu übertragen, soweit nicht die Abtretung im Vertrag ausgeschlossen ist oder der Darlehensnehmer der Übertragung zustimmen muss. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das Darlehensverhältnis im Zuge der Unternehmensumwandlung (Gesamtrechtsnachfolge) auf einen neuen Darlehensgeber übergeht.

Vertraulichkeit

Wir werden Ihre persönlichen Informationen streng vertraulich behandeln. Nur im gesetzlich vorgegebenen Rahmen oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z. B. Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

10 Was Sie noch wissen sollten

Vorgehensweise bei Beschwerden

Sollten Sie einmal unzufrieden sein, wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Betreuer. Sofern Sie keine direkte Lösung finden, steht Ihnen das Beschwerdemanagement des jeweiligen Darlehensgebers zur Verfügung.

- *Allianz Lebensversicherungs-AG
Fachbereich Baufinanzierung
L-Baufi,
Sekretariat,
Postfach, 70151 Stuttgart
Telefon 0 711.66 3-0*
- *Oldenburgische Landesbank AG
Beschwerdemanagement,
Stau 15/17, 26122 Oldenburg
Telefon 0 441.22 1-1585*

Dort wird Ihr Anliegen unvoreingenommen geprüft. Lässt sich dennoch mit uns keine beiderseits zufriedenstellende Lösung finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Eine Informationsbroschüre und die Verfahrensordnung erhalten Sie auf Anforderung bei uns oder beim

- *Versicherungsombudsmann e. V.
Postfach 08 06 32, 10006 Berlin
Telefon 0 30.20 60 58-0*
- *Ombudsmann der
Deutschen Bundesbank
Schlichtungsstelle der
Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt
Telefon 0 69.72 38 81 90 7*

11 ABC der Immobilienfinanzierung

Ablaufleistung (Gesamtkapital)

Geldbetrag, der bei Vertragsabschluss einer (kapitalbildenden) Lebens- oder Rentenversicherung vom Versicherungsunternehmen ausgezahlt wird. Er setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme, der Überschussbeteiligung sowie den Bewertungsreserven zusammen.

Annuitätendarlehen

siehe „05 Rückzahlungsvarianten nach Maß“

Auszahlungsbetrag

Der Auszahlungsbetrag ist der Darlehensbetrag – abzüglich eines eventuell vereinbarten Disagios, Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungszinsen und weiterer Kosten – der dem Darlehensnehmer tatsächlich aus dem Darlehen zur Finanzierung der Immobilie zur Verfügung steht.

Bausparvertrag

Ein Bausparvertrag sichert dem Darlehensnehmer ab Vertragsbeginn einen festgelegten Darlehenszins über die gesamte Darlehenslaufzeit zu. Der Bausparvertrag setzt sich aus zwei Phasen zusammen:

- *der Ansparphase mit meist regelmäßigen Sparraten und einer festgelegten Guthabenverzinsung sowie*
- *der Darlehensphase mit einem von Beginn an festgelegten Darlehenszinssatz und einer maximalen Tilgungszeit.*

Über die Höhe der Sparraten und der Laufzeit der Sparphase errechnet sich der maximale Darlehensanspruch.

Beleihungsgrenze

Die Beleihungsgrenze ist die Obergrenze des Beleihungswertes, bis zu dem eine Immobilie als Sicherheit akzeptiert werden kann. Die jeweilige Beleihungsgrenze richtet sich nach den Konditionssätzen des Darlehensgebers. Sie beträgt in der Regel 60 % oder 80 % des Beleihungswerts (in Einzelfällen 100 %).

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist ein vorsichtig geschätzter, langfristig zu erzielender Wert für eine Immobilie, die als Sicherheit gestellt werden soll. Grundlage für die Begutachtung der Immobilie und für die Ermittlung des Beleihungswertes ist die Beleihungswertverordnung (BelWertV).

Der Beleihungswert liegt meist deutlich unter den tatsächlich anfallenden Gesamtkosten für die Herstellung oder den Erwerb einer Immobilie. Dies hat folgende Gründe: Zum einen fallen beim Erwerb einer Immobilie immer Kosten an, die den Wert der Immobilie nicht erhöhen (Notarkosten, Grunderwerbssteuer usw.). Zum anderen muss der Darlehensgeber zusätzlich einen Sicherheitsabschlag einkalkulieren, z. B. um sich gegen mögliche Risiken abzusichern.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen werden berechnet, wenn Sie ein Darlehen nicht oder nur teilweise abnehmen, obwohl es für Sie bereitgestellt worden ist. Bereitstellungszinsen fallen vor allem im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubauvorhaben an, da hier die Darlehenssumme in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt wird.

Darlehenssumme (Nettodarlehensbetrag)

Die Darlehenssumme ist der Höchstbetrag, auf den der Darlehensnehmer Anspruch hat, und entspricht dem vom Gesetzgeber verwendeten Begriff Nettodarlehensbetrag. Zur Auszahlung gelangt der Auszahlungsbetrag (siehe Auszahlungsbetrag).

Disagio (Damnum)

Das Disagio ist ein einmaliger Zinsvorschuss, der den Auszahlungsbetrag reduziert und während einer bestimmten Zinsfestschreibungszeit zu einem niedrigeren Sollzins führt. Dabei gilt: je höher das Disagio, desto niedriger der Sollzinssatz. Der Effektivzins bleibt gleich.

11 ABC der Immobilienfinanzierung

Effektivzins

Nach der Preisangabenverordnung (PAngV) muss bei Krediten die Gesamtbelastung pro Jahr als effektiver Jahreszins in Prozent angegeben werden. Im Wesentlichen wird der Effektivzins vom Sollzins, dem Disagio, dem Tilgungssatz, der Tilgungsverrechnung, der Zinszahlungsweise, den Kosten und Gebühren und der Zinsfestschreibungsdauer bestimmt. Die Angabe des Effektivzins erleichtert den Vergleich von Darlehensangeboten mit gleicher Zinsfestschreibung.

Endfälliges Darlehen

siehe „05 Rückzahlungsvarianten nach Maß“

Festzinsdarlehen/ Festschreibungszeit

siehe „04 Die richtige Zinsvariante für Sie“ und „Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung“ unter „10 Was Sie noch wissen sollten“

Fondsgebundene Lebens- oder Rentenversicherung

Bei der fondsgebundenen Lebens-/ Rentenversicherung handelt es sich um eine besondere Form der Lebens-/ Rentenversicherung für den Erlebens- und Todesfall, bei der ein großer Teil der Versicherungsbeiträge in Investmentfondsanteilen angelegt wird. Dadurch kann der Versicherte die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. Er trägt aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.

Fondssparplan

Bei einem Fondssparplan werden regelmäßige Beiträge in monatlich gleichbleibender Höhe in Aktien- oder Rentenfonds investiert. Mit den erworbenen Fondsanteilen nehmen Sie Renditechancen wahr, tragen aber auch die Risiken des Kapitalmarktes.

Fördermittel

Der Staat unterstützt die private Vermögensbildung durch unterschiedliche Förderungen.

- *Arbeitnehmersparzulage: Prozentuale Zulage auf „Vermögenswirksame Leistungen“ im Rahmen bestimmter Anlageformen und innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen und Anlagebeträge pro Jahr.*
- *Wohnungsbauprämie: Prämie auf eigene Sparleistungen in einen Bau-sparvertrag innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen und auf eine maximale Sparleistung.*
- *Förderung nach dem Eigenheimrentengesetz („Wohn-Riester“): Zulagen für den Kauf/Bau einer Wohnung/ eines Hauses. Besonderheiten beim förderberechtigten Personenkreis sowie bei der Nutzung der Immobilie.*

Über die aktuell gültigen Förderbeträge informieren wir Sie im persönlichen Beratungsgespräch.

Fortführung nach Ende der Zinsfestschreibungszeit

Zum Ende der vereinbarten Zinsfestschreibungszeit bietet der Darlehensgeber für das (Rest-)Darlehen i. d. R. eine Fortführung der Finanzierung zu den dann gültigen Bedingungen an.

Gesamtkapital

siehe „Ablaufleistung“

Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht, das einem Eigentümer eines Nachbargrundstückes an dem mit einer Grundschuld belasteten Grundstück zusteht. Dies kann z. B. das Recht zur Nutzung einer Zufahrt sein. Die Grunddienstbarkeit kann ohne Zustimmung des Eigentümers, zu dessen Gun-

11 ABC der Immobilienfinanzierung

sten die Grunddienstbarkeit eingetragen ist, nicht aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Grundsschuld

Die Grundsschuld ist ein Pfandrecht an einem Grundstück oder einem grundstücksgleichen Recht (z. B. einem Wohnungseigentum oder einem Erbbaurecht). Mit der Grundsschuld wird das Darlehen abgesichert. Die Grundsschuld ist in einem Betrag (nebst Nebenleistungen und Zinsen) beziffert und wird in Abteilung III des Grundbuches eingetragen.

Um die Grundsschuld im Grundbuch eintragen zu lassen, muss beim Notar eine Grundschuldbestellungsurkunde erstellt werden. Sie wird üblicherweise als vollstreckbarer Titel ausgestellt, aus dem die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann.

In der Grundschuldbestellungsurkunde verlangen wir vom Darlehensnehmer auch die persönliche Haftung, aus der die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen betrieben werden kann.

Gesamtgrundsschuld

Eine Gesamtgrundsschuld ist eine Grundsschuld an mehreren Grundstücken. Bei der Gesamtgrundsschuld haftet jedes der Grundstücke für die gesamte Darlehensforderung.

Kapitalbildende Lebensversicherung

Die kapitalbildende Lebensversicherung bietet – genau wie die Risikolebensversicherung – eine Vorsorge für den Todesfall. Zusätzlich wird mit ihr für den Erlebensfall Vorsorgekapital – etwa für die Altersvorsorge oder für die Darlehenstilgung – angesammelt.

Lebensversicherung

Als wichtigste Produktgruppen der Lebensversicherung werden derzeit die kapitalbildende Lebensversicherung, die private

Rentenversicherung und die Risikolebensversicherung angeboten.

Löschungsbewilligung

Als Löschungsbewilligung wird die Urkunde bezeichnet, in der der Darlehensgeber der Löschung einer als Sicherheit dienenden Grundsschuld zustimmt. Auch der Eigentümer des Grundstücks muss der Löschung zustimmen, damit die Grundsschuld aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.

Nebenleistungen

Mit der Grundsschuld werden zusätzliche sogenannte einmalige Nebenleistungen eingetragen (in der Regel 5 % des Grundschuldbetrages). Hiermit sollen insbesondere Zahlungsrückstände abgedeckt werden sowie Kosten, die bei einer eventuellen Zwangsvollstreckung entstehen.

Nichtabnahmeentschädigung

Wenn Sie das Darlehen nicht oder nur teilweise abnehmen, haben Sie den uns hierdurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Nießbrauch

Als Eigentümer einer Sache können Sie das Recht zur Nutzung dieser Sache und zur Verfügung über deren wirtschaftliche Erträge (z. B. Miete) an jemand anderen übertragen, ohne die rechtliche Verfügungsgewalt aufzugeben. Diese Übertragung nennt man Nießbrauch.

Persönliche Haftung

Infolge der Übernahme der persönlichen Haftung haften Sie mit Ihrem gesamten Vermögen für Ihre Verbindlichkeiten aus dem Darlehen.

Private Rentenversicherung

Versicherung mit vertraglich von vornherein auf Rentenzahlungen gerichteten Leistungen. Rentenversicherungen mit Kapitalwahlrecht können als Tilgungersatz in die

11 ABC der Immobilienfinanzierung

Finanzierung miteingebunden werden. Die private Rentenversicherung ergänzt neben der gesetzlichen Rente die Absicherung und Vorsorge im Alter.

Prolongation

Wenn ein Darlehensverhältnis nach Ablauf des Darlehensvertrages bzw. der Zinsfestschreibung fortgesetzt wird, spricht man von Prolongation. Die Konditionen des Darlehens können dann neu verhandelt werden (z. B. Sollzins, Länge der Zinsfestschreibung, Höhe der Tilgung).

Ratendarlehen

siehe „05 Rückzahlungsvarianten nach Maß“

Realkredit

Gebräuchliche Bezeichnung für ein Immobiliendarlehen, das durch die Eintragung von Grundpfandrechten gesichert ist.

Refinanzierung

Sofern der Darlehensgeber für den Zeitraum einer Zinsfestschreibung fremde Mittel aufnimmt, die in Darlehenshöhe und Festschreibungszeitraum dem Darlehensvertrag entsprechen, wird dies als Refinanzierung bezeichnet.

Risikolebensversicherung

Die Risikolebensversicherung hat ausschließlich den Schutz der Hinterbliebenen gegen das finanzielle Risiko infolge eines Todesfalles zum Ziel, z. B. des Lebenspartners, der mit seinem Einkommen wesentlich dazu beiträgt, die Belastungen aus der Finanzierung zu tragen. Diese Form der Lebensversicherung bietet während der Vertragsdauer bei relativ niedrigen Beiträgen hohen finanziellen Schutz. Mit ihr wird kein Kapital gebildet – in der Regel sieht sie bei Ablauf der Versicherung keine Leistungen vor.

Rückgewähransprüche

Nachdem Sie das Darlehen vollständig zurückgezahlt haben, haben Sie einen

Anspruch darauf, dass die gestellten Sicherheiten freigegeben oder an Sie zurückübertragen werden. Dieser Anspruch wird als Rückgewähranspruch bezeichnet. Die Rückgewähransprüche können auch an Dritte (z. B. an eine im Nachrang finanzierende Bank) abgetreten worden sein.

Sachversicherungen rund ums Haus

Es gibt eine Vielzahl von Versicherungen rund um die Immobilie, die den Schutz beim Hausbau bzw. die Sicherheit für den Immobilienbesitzer zum Ziel haben, so z. B.

- *Bauleistungsversicherung*
- *Bauherren-Haftpflichtversicherung*
- *Wohngebäudeversicherung*
- *Heizöltank-Haftpflichtversicherung*
- *Gebäude-Haftpflichtversicherung*

SCHUFA

Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“. Die SCHUFA ist eine Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen, um einerseits die Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits die Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die SCHUFA erhält zu diesem Zweck von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer.

Sie stellt den Mitgliedsinstituten die Informationen aufgrund entsprechender Ermächtigung in der Darlehensanfrage (SCHUFA-Klausel) unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes auf Anfrage zur Verfügung. Nicht gesammelt werden Angaben über Kontostände oder persönliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Jeder in der SCHUFA-Datei erfasste Kunde kann bei der örtlich zuständigen SCHUFA-Stelle eine Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten erhalten.

11 ABC der Immobilienfinanzierung

Schuldanerkenntnis

siehe „07 Welche Sicherheiten sind notwendig?“

Sicherungsgeber

Sicherungsgeber ist die Person, die für ein Darlehen eine Sicherheit stellt. Das kann der Darlehensnehmer selbst oder eine andere Person sein.

Sollzins (früher Nominalzins)

Der Sollzins ist das Entgelt, das der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Überlassung des Darlehens zahlt. Früher wurde der Sollzins als Nominalzins bezeichnet.

Steuerliche Aspekte

siehe „10 Was Sie noch wissen sollten“
Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollte die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch genommen werden. Vor allem bei der Kombination mit einer Lebens- oder Rentenversicherung sind die steuerlichen Gegebenheiten genau zu analysieren.

Tilgungsaussetzung

Vereinbarung zwischen Darlehensnehmer und Darlehensgeber, die Tilgung gegen Verpfändung/Abtretung eines Tilgungersatzes auszusetzen, d.h., das Darlehen wird nicht laufend getilgt. Der Darlehensnehmer zahlt während der Dauer der Tilgungsaussetzung für das Darlehen lediglich die Zinsen (Zinszahlungsdarlehen). Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt beispielsweise aus der Ablaufleistung (Gesamtkapital) einer (fondsgebundenen) Lebens- oder Rentenversicherung, dem Guthaben und dem Darlehensanspruch eines Bausparvertrages oder aus dem Kapital eines Investmentsparvertrages.

Tilgungersatzdarlehen, Tilgungersatzvertrag

Bei einem Tilgungersatzdarlehen zahlt der Darlehensnehmer bis zum Vertragsen-

de nur den Sollzins und tilgt das Darlehen nicht oder nur geringfügig. Stattdessen spart er den für die Tilgung des Darlehens erforderlichen Betrag in einem sogenannten Tilgungersatzvertrag (z. B. Bausparvertrag) an. Die so angesparte Summe wird bei Fälligkeit mit dem Darlehen verrechnet. Ob die Vereinbarung eines Tilgungersatzdarlehens sinnvoll ist, hängt unter anderem von steuerlichen Überlegungen ab.

Tilgungersatzleistung

Beitrag, der zur Ansparung von Kapital in eine Lebens- oder Rentenversicherung, einen Bausparvertrag, einen Investmentsparvertrag oder eine fondsgebundene Lebens- oder Rentenversicherung eingezahlt wird, wenn das angesammelte Guthaben zur Tilgung des Darlehens eingesetzt werden soll und die jeweiligen Ansprüche an den Darlehensgeber verpfändet/abgetreten werden.

Tilgungsplan

Der Tilgungsplan zeigt den Verlauf und Stand der Tilgungen über die Laufzeit des Darlehens auf. Der Darlehensnehmer kann sich jederzeit einen Tilgungsplan vom Darlehensgeber erstellen lassen.

Tilgungssatz

Prozentualer Satz, mit dem ein Darlehen getilgt wird. Je nach Rückzahlungsvariante, Zins- und Tilgungssatz ergibt sich daraus die Maximallaufzeit der Finanzierung.

Todesfalleistung

Im Versicherungsvertrag vereinbarte Leistung im Todesfall der versicherten Person. Je nach Vertragsgestaltung kann die Todesfalleistung über oder unter der vertraglich garantierten Erlebensfalleistung einer Lebensversicherung liegen.

Überschussbeteiligung

Lebensversicherungsunternehmen sind verpflichtet, äußerst vorsichtige Annahmen

11 ABC der Immobilienfinanzierung

für die Rechnungslegung anzusetzen. Aufgrund der vorsichtigen Kalkulation des Zinses, der Sterblichkeit der Versicherten sowie der Kosten, aber auch durch rentable Anlage der Beiträge entstehen Überschüsse, die die Versicherungsleistung erhöhen.

Vorfälligkeitsentschädigung

Grundsätzlich muss ein Darlehen so in Anspruch genommen werden, wie es vertraglich vereinbart worden ist. In Ausnahmefällen kann es jedoch sein, dass das Darlehen vorzeitig (vor Ende der Zinsfestschreibung) ganz oder teilweise zurückgezahlt wird oder werden muss. In diesem Fall ist uns ein dadurch entstehender Schaden zu ersetzen.

Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann grundsätzlich seine auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist innerhalb der in der Widerrufsbelehrung angegebenen Frist dem Darlehensgeber gegenüber zu erklären.

Wohnrecht

Erhält eine Person ein Wohnrecht, darf sie in einem Gebäude oder einem Gebäudeteil wohnen, ohne selbst Eigentümer oder Mieter zu sein. Das Wohnrecht berechtigt nicht zur Weitergabe oder Vermietung des Gebäudes oder Gebäudeteils, für das man das Wohnrecht erhalten hat.

Zinsbindung/Zinsfestschreibung

Die Zinsfestschreibung bezeichnet den Zeitraum, für den der Sollzins des Darlehens fest vereinbart ist, ohne dass sich Änderungen des Marktzinses auf den vereinbarten Zins auswirken. Der Zeitraum der Zinsfestschreibung wird oftmals auch als Zinsbindungsfrist bezeichnet

Zins- und Tilgungsrückstände
siehe „09 Folgen bei Zahlungsverzug“

Zinszahlungsdarlehen

Für diese Darlehensart müssen während der Laufzeit des Darlehens nur Zinsen bezahlt werden. Als Tilgungsersatz kommen Lebensversicherungen, Bausparverträge und Fondssparpläne infrage.

Zweckbestimmungserklärung

Die Zweckbestimmungserklärung (auch Sicherungsabrede genannt) stellt die Verbindung zwischen der eingetragenen Grundschuld sowie ggf. weiterer Sicherheiten und den Ansprüchen des Darlehensgebers aus dem Darlehensvertrag her. Eine Sicherungsabrede gilt auch dann als vereinbart, wenn diese nicht schriftlich festgehalten ist. Sie bestimmt, unter welchen Voraussetzungen der Darlehensgeber zur Verwertung der Grundschuld und ggf. weiteren Sicherheiten berechtigt ist. Bei einer Übertragung des Darlehens und der Grundschuld auf einen Dritten wird die Zweckbestimmungserklärung auf den Dritten übertragen. Der Dritte hat somit sämtliche Beschränkungen, die sich aus der Sicherungsabrede ergeben, zu beachten.

Zwischenfinanzierung

Kann das Darlehen bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit von Kaufpreis- oder Baukostenforderungen wegen der fehlenden Erfüllung einzelner Auszahlungsvoraussetzungen nicht oder nicht vollständig ausgezahlt werden, kann eine Zwischenfinanzierung erforderlich sein. Hierdurch können weitere Kosten entstehen.