Kundeninformation

Rund um Immobiliar-Verbraucherdarlehen

LVM Finanzdienstleistungen GmbH

Ein Unternehmen der

LVM VERSICHERUNG

Allgemeine Informationen zu den wesentlichen Grundlagen von Immobiliar-Verbraucherdarlehen

Vorwort

Eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben ist der Erwerb oder der Neubau eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung. Die Finanzierung erfolgt in der Regel zu einem großen Teil über Darlehen, die meist mit hohen und langfristigen finanziellen Verpflichtungen für den Verbraucher verbunden sind. Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind für jeden Verbraucher von erheblicher Bedeutung und bedürfen einer sorgfältigen Überlegung und Planung. Dies setzt voraus, dass der Verbraucher gut informiert ist.

Mit diesen Allgemeinen Informationen möchten wir Ihnen einen ersten Überblick über die wesentlichen Grundlagen von Immobiliar-Verbraucherdarlehen geben und Ihnen ein schnelleres Verständnis der wichtigsten Fachbegriffe ermöglichen.

Erläuterungen zu Fachbegriffen, die in dieser Information verwendet werden, finden Sie im Glossar (ab Seite 12). Wenn Sie über diese Allgemeinen Informationen hinaus noch weitere Informationen erhalten möchten oder noch offene Fragen haben, steht Ihnen Ihre LVM-Versicherungsagentur vor Ort gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Identität und Anschrift des Darlehensvermittler und der möglichen Darlehensgeber

So verschieden wie Lebensentwürfe, -phasen und -situationen sind, so individuell wie die Menschen selbst sind, so unterschiedlich sehen Vermögensplanungen aus. Veränderung und Anpassung ist ein wichtiger Teil des Lebens, entsprechend müssen Finanzstrategien den Wünschen und Erwartungen der Anleger angepasst werden. Die LVM-Vertrauensleute wissen das. Sie haben die Erfahrung, um im vertrauten und selbstverständlich vertraulichen Gespräch mit Ihnen eine Finanzplanung zu entwickeln, die Ihren Bedürfnissen entspricht, und diese jeweils bedarfsgerecht anzugleichen.

Darlehensvermittler:

- LVM Finanzdienstleistungen GmbH
  Kolde-Ring 21, 48126 Münster
  Telefon 0251 702-404
  immo.finanz@lvm.de

Mögliche Darlehensgeber:

- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
  Kolde-Ring 21, 48151 Münster
  Telefon 0251 702-0
  info@lvm.de

- LVM Lebensversicherungs-AG
  Kolde-Ring 21, 48151 Münster
  Telefon 0251 702-0
  info@lvm.de

- Wüstenrot Bausparkasse AG
  Wüstenrotstraße 1
  71638 Ludwigsburg
  Telefon 07141 16-0
  info@wuestenrot.de

Hinweis

Bei Vermittlung über die Finanzierungsplattform eHyp: Ein sonstiges deutsches Kreditinstitut. Ausführliche Informationenzum Kreditgeber erhält der Kunde im Vorfeld der Finanzierung.

Das Immobiliar-Verbraucherdarlehen

Zwecke, für die das Darlehen aufgenommen bzw. verwendet werden kann

Unter einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag werden nach aktuellem Recht entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmen (z. B. Bank) und einem Verbraucher verstanden, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert werden oder die ein Verbraucher aufnimmt, um das Eigentum an einem Grundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus zu erwerben oder zu erhalten.

Immobiliar-Verbraucherdarlehen, die durch die Bestellung einer Grundschuld gesichert werden, können grundsätzlich zu jedem Zweck verwendet werden.

Vorausdarlehen, Zwischenfinanzierungen und Bauspardarlehen, die durch die Bestellung einer Grundschuld gesichert werden, dürfen ausschließlich zu wohnwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden, z. B.:

- Kauf/Neubau einer Immobilie/eines Grundstücks
- Anbau/Renovierung/Modernisierung einer Immobilie
- Ablösung einer bestehenden Baufinanzierung

Vorausdarlehen, Zwischenfinanzierungen und Bauspardarlehen, die nicht durch die Bestellung einer Grundschuld gesichert werden, dürfen ebenfalls ausschließlich zu wohnwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden.

Formen von Sicherheiten

Als Sicherheit für die Finanzierung ist die Bestellung einer erstrangigen dinglich und persönlich vollstreckbaren Grundschuld in Darlehenshöhe auf einer in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Immobilie notwendig. Üblicherweise wird die Grundschuld auf der zu finanzierenden Immobilie eingetragen. Bei vermieteten Objekten erfolgt ggf. zusätzlich die Abtretung der Mietforderung an den Darlehensgeber. Weitere Sicherheiten können in Einzelfällen notwendig sein, z. B. im Rahmen einer Zwischenfinanzierung. Hierfür kommen insbesondere die Abtretung bestehender Kapitallebensversicherungsverträge oder Bausparverträge, die Verpfändung von Sparguthaben, die Stellung von Bürgschaften und Grundschuldeintragungen auf weiteren Immobilie in Frage.

Eine Verwertung der genannten Sicherheiten kommt nur in Betracht, wenn Sie Ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag nicht erfüllen und eine andere Lösung nicht in Betracht kommt. Reicht der Erlös aus der Verwertung der Sicherheiten nicht aus, um unsere Forderungen aus dem Darlehensvertrag vollständig zu befriedigen, bleiben Sie gleichwohl verpflichtet, die Restschuld bei uns zu begleichen. Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass die Bank zusammen mit der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers in Höhe des Grundschuldbetrags erhält, mit dem sich der Darlehensnehmer – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Mögliche Laufzeiten der Darlehensverträge

Immobilienfinanzierungen haben in der Regel lange Laufzeiten, weil das Darlehen in kleinen Schritten zurückgezahlt wird. Dadurch wird vielen Kunden ermöglicht, die hohen Anschaffungs- bzw. Baukosten aufzubringen. Es kommen aber auch kürzere Laufzeiten in Betracht, insbesondere dann, wenn keine Immobilie finanziert wird, sondern nur aufgrund einer grundpfandrechtlichen Besicherung ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen vorliegt (z. B. bei einem Kredit für Renovierungsmaßnahmen). Die Gesamtlaufzeit des Darlehens ist abhängig von der Wahl des anfänglichen Tilgungssatzes und dem vereinbarten Sollzinssatz. Derzeit beträgt der Mindesttilgungssatz 2 Prozent p. a. (Tilgung bei gleichbleibender Zinsrate oder Ansparrate bei Tilgungsaussetzungsprodukt), wodurch sich abhängig vom vereinbarten Sollzinssatz eine Laufzeit von etwa 34 bis 39 Jahren ergibt. Die kürzeste Zinsbindungsfrist beträgt 5 Jahre, die maximale Zinsbindungsperiode der von der LVM Finanzdienstleistungen GmbH vermittelten Darlehensverträge beträgt 20 Jahre.

Die Laufzeit des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages hängt von der Höhe des Darlehensbetrags und von der gewählten Tilgungsstruktur ab:

- **Annuitätendarlehen**
  Bei einem Annuitätendarlehen werden aus jeder zu zahlenden Rate zunächst die laufenden Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Die Laufzeit des Darlehens hängt daher zunächst von der Höhe des vereinbarten Tilgungssatzes ab. Ändert sich für das Annuitätendarlehen der Sollzinssatz, hat auch das Einfluss auf den in der Leistungsrate enthaltenen Tilgungsanteil; daher kann sich bei einem Annuitätendarlehen auch eine Änderung des Sollzinssatzes auf die Laufzeit auswirken.

- **Endfällige Darlehen oder Darlehen mit endfälligem Darlehensrestbetrag**
  Bei diesen Darlehen ist der vereinbarte Endfälligkeitstermin für die Laufzeit des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages maßgeblich.

Zinsen und sonstige Kosten

Angebote Arten von Sollzinssätzen und deren Merkmale

Für die Überlassung des Darlehens zahlen Sie Sollzinsen an den Darlehensgeber. Wir bieten folgende Arten von Sollzinssätzen an:

Gebundener Sollzinssatz
Bei einem gebundenen Sollzinssatz bleibt der Sollzinssatz für den vereinbarten Zeitraum (genannt Sollzinsbindung oder auch Zinsbindungsperioden) unveränderlich. Der Sollzinssatz kann also während der Sollzinsbindung weder steigen noch sinken. Der unveränderliche Sollzinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie während der vereinbarten Sollzinsbindung vor Zinserhöhungen geschützt sind. Sie können daher Ihre monatliche Belastung genau kalkulieren und haben langfristig Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Umgekehrt profitieren Sie während der Sollzinsbindung nicht von einem eventuell sinkenden Zinsniveau. Die Zinsbindungsperioden werden in der Regel nicht für die gesamte Laufzeit des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages vereinbart. Üblich sind Sollzinsbindungen von 5 bis 10 Jahren, auch 15 oder 20 Jahre sind übliche Zinsbindungsperioden.

Während einer Zinsbindungsperiode können Sie das Darlehen nur vorzeitig zurückzahlen, wenn Sie hierfür ein berechtigtes Interesse haben (siehe Seite 9). Ordentlich kündigen können Sie das Darlehen ganz oder teilweise während einer Zinsbindungsperiode nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende einer Zinsbindungsperiode. Im Falle einer Sollzinsbindung von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist ganz oder teilweise kündigen, wenn nach dem vollständigen Empfang des Darlehens bzw. seit der letzten Vereinbarung über einen neuen gebundenen Sollzinssatz 10 Jahre abgelaufen sind. Bei einer ordentlichen Kündigung müssen Sie dem Darlehensgeber keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Nach Ablauf einer Sollzinsbindung vereinbaren Sie mit uns für einen weiteren Zeitabschnitt einen gebundenen Sollzinssatz oder führen das Darlehen mit einem veränderlichen Sollzinssatz fort.

Veränderlicher Sollzinssatz
Ein veränderlicher Sollzinssatz unterliegt den Schwankungen am Markt. Sie tragen dann das Risiko einer Erhöhung des Sollzinssatzes (Zinsänderungsrisiko). Gilt für Ihr Darlehen ein veränderlicher Sollzinssatz, haben sie aber die Möglichkeit, das Darlehen jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten ganz oder teilweise zu kündigen. Werden bei Geltung eines veränderlichen Sollzinssatzes die Sollzinsen erhöht, können Sie das Darlehen innerhalb von 6 Wochen seit Mitteilung der Erhöhung mit sofortiger Wirkung kündigen; im Falle der Kündigung wird die Erhöhung nicht wirksam. Ihre Kündigung gilt als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht innerhalb von 2 Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen. Die LVM Finanzdienstleistungen GmbH vermittelt in der Regel keine Darlehen mit veränderlichen Sollzinsen.

Repräsentatives Beispiel mit angenommenem Sollzinssatz

Nettodarlehensbetrag (= auszuzahlender Darlehensbetrag)	100.000 €*
Sollzinsbindung	10 Jahre
Sollzinssatz pro Jahr	3,30 %
Effektivzins pro Jahr	3,35 %
Anfängliche Tilgung pro Jahr	2,00 %
Monatliche Rate (für Zins und Tilgung)	411,67 €
Rechnerische Laufzeit	ca. 29,5 Jahre
Gesamtkosten für Zins und Tilgung über die Laufzeit	**156.735,37 €**

* Bei einem Beleihungswert von 60 Prozent. Die Konditionen gelten bei 100 Prozent Auszahlung. Zusätzliche Kosten entstehen durch die Bestellung von Grundpfandrechten (z. B. Notarkosten und Kosten für das Grundbuchamt) sowie die Gebäudeversicherung.

Je nach Einzelfall beeinflussen weitere Faktoren die Bestimmung des individuellen Sollzinssatzes:

- Schnelltilgeroptionen (Tilgungssatz ab 5 Prozent)
- Erhöhung des Sondertilgungsrechts (bis max. 20 Prozent)
- Finanzierungen größer 50 Prozent des Verkehrswerts
- Objektnutzung: eigengenutzt oder vermietet
- Berufsstand des Darlehensnehmers
- Darlehenshöhe

Mögliche weitere Kosten

In die Gesamtkosten des Darlehens können wir nur solche Kosten einrechnen, die uns bekannt sind; unbekannte Kosten (z. B. Bereitstellungszinsen) sind daher in den Gesamtkosten nicht enthalten. Zudem sind nach den gesetzlichen Regelungen z. B. folgende Kosten nicht in die Gesamtkosten einzubeziehen:

- Kosten, die Sie bei Nichterfüllung Ihrer Verpflichtungen aus dem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag zu tragen haben (z. B. Verzugszinsen)
- Kosten für solche Versicherungen und für solche anderen Nebenleistungen, die keine Voraussetzung für die Gewährung des Darlehens oder für die vorgesehenen Darlehenskonditionen sind
- Notarkosten

Dennoch informieren wir Sie darüber, dass im Zusammenhang mit dem Bau oder Erwerb einer Immobilie und dem Abschluss eines Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages unter Umständen folgende Kosten anfallen können:

- Bereitstellungszinsen
- Bankbürgschaftskosten
- Prämien für die Gebäudeversicherung und Kosten für andere Verträge, die Sie im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben (z. B. Lebensversicherungen oder Bausparverträge).

Hinweis

Die Höhe uns bekannter Kosten wird in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) aufgeführt.

Die Rückzahlung des Darlehens

Optionen zur Rückzahlung des Darlehens

Annuitätendarlehen
Bei einem Annuitätendarlehen erfolgt die Rückzahlung in monatlich gleich bleibenden Raten (Annuitäten), welche einen Zins- und einen Tilgungsanteil enthalten. Durch die regelmäßige Tilgung nimmt der Zinsanteil darin stetig ab und der Tilgungsanteil nimmt zu. Abhängig von dem gewählten Tilgungssatz und dem vereinbarten Sollzinssatz ist bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens (ggf. über mehrere Sollzinsbindungszeiträume) die Zahlung von 60 bis zu 480 Raten realistisch.

Es besteht zudem einmal pro Kalenderjahr die Möglichkeit, bis zu 5 Prozent des ursprünglich ausgezahlten Darlehensbetrages als Sondertilgung auf das Darlehenskonto zu überweisen. Darüber hinaus kann innerhalb des Sollzinsbindungszeitraumes die Ratenhöhe (nach positiver Prüfung) maximal zweimal kostenfrei angepasst werden (in einer vertraglich vorgegebenen Bandbreite). Eine Sondertilgung bzw. die Erhöhung der regelmäßigen Tilgung verringert die Darlehenslaufzeit.

Endfälliges Darlehen
Anders als beim Annuitätendarlehen erbringen Sie bei einem endfälligen Darlehen (auch Festdarlehen genannt) keine laufenden Tilgungsleistungen, sondern zahlen zum Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit das Darlehen in einer Summe zurück. Während der Laufzeit des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages zahlen Sie an uns nur die vereinbarten Sollzinsen auf den gesamten Darlehensnennbetrag. Dadurch erhöht sich im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen für Sie die Gesamtbelastung durch Zinszahlungen. Aus diesem Grund kann sich bei endfälligen Darlehen auch Ihr Zinsänderungsrisiko verstärkt auswirken.

Widerrufsrecht und Widerrufsfrist

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

Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens

Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie vorzeitige Rückzahlungen leisten. Bei einem festverzinslichen Immobiliar-Verbraucherdarlehen müssen Sie aber unter anderem Folgendes beachten:

Wenn Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums vorzeitig ganz oder teilweise zurückzahlen wollen, müssen Sie für diese Rückzahlung ein **berechtigtes Interesse** haben. Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen oder wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums entsteht (die sog. Vorfälligkeitsentschädigung).

Die Höhe dieser **Vorfälligkeitsentschädigung,** die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restdauer der Sollzinsbindung und dem allgemeinen Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen noch eine lange restliche Sollzinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt in folgenden Konstellationen nicht an:

- Zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums können Sie Ihr Darlehen mit einer Frist von einem Monat ganz oder teilweise kündigen und ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.
- Im Falle eines Sollzinsbindungszeitraums von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen immer 10 Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit 6-monatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.
- Ebenfalls ausgenommen von der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ist die teilweise Rückführung des Darlehens im Rahmen des vertraglich vereinbarten jährlichen Sondertilgungsrechtes.

Weitere Vertragsbedingungen

Wertermittlungspflicht und dafür entstehende Kosten

Damit die zu beleihende Immobilie als Sicherheit für die Finanzierung angesehen werden kann, ist der **Darlehensgeber gesetzlich dazu verpflichtet**, einen Beleihungswert für die Immobilie zu ermitteln sowie das Beleihungsobjekt ggf. besichtigen zu lassen. Hierbei werden auch Fotos angefertigt. **Die Kosten hierfür werden vom Darlehensgeber getragen.** Die zur Bewertung notwendigen Unterlagen stellt der Antragsteller dem Darlehensgeber zur Verfügung. Auch die Kosten für einen evtl. zu beauftragenden Gutachter (z. B. TÜV) trägt der Darlehensgeber.

Nebenleistungen

Auskünfte über Nebenleistungen, die Sie als Darlehensnehmer erwerben müssen, um das Darlehen überhaupt oder zu den vorgesehen Vertragsbedingungen zu erhalten, hängen von den Umständen der jeweiligen Finanzierung ab. Informationen dazu und zu der Frage, ob diese Nebenleistungen auch von einem anderen Anbieter als dem Darlehensgeber erworben werden können, ergeben sich im Einzelnen aus dem ESIS-Merkblatt sowie aus dem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag. Eine typische Nebenleistung ist beispielsweise die Gebäudeversicherung.

Mögliche Konsequenzen bei Zahlungsverzug und Sicherheitenverwertung

Wenn Sie Ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, kann dies weitreichende Folgen für Sie haben und im schlimmsten Falle zum Verlust der belasteten Immobilie führen. Leisten Sie die aus dem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen, so geraten Sie in Zahlungsverzug und haben den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Dieser Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszins für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge beträgt 2,5 Prozentpunkte über dem veränderlichen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank.

Als Darlehensgeber sind wir berechtigt, den Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag zu kündigen und die gestellten Sicherheiten zu verwerten, insbesondere wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden. Ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, kann aufgrund Zahlungsverzugs jedoch nur dann gekündigt werden, wenn Sie mit mindestens 2 aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens betragen.

Es ist unser Anliegen, die Verwertung der Immobilie möglichst zu vermeiden. Aus diesem Grunde suchen wir immer den Kontakt zu Ihnen, um eine für beide Seiten einvernehmliche Lösung zu finden.

Fremdwährungsdarlehen

Werden Verträge in einer anderen Währung als der Landeswährung des Darlehensnehmers nach § 503 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angeboten, so sind die in Betracht kommenden ausländischen Währungen anzugeben sowie die möglichen Konsequenzen eines Darlehens in Fremdwährung für den Darlehensnehmer zu erläutern. Dieser Punkt dient lediglich der Vollständigkeit und hat für die von der LVM Finanzdienstleistungen GmbH vermittelten Darlehen keine Relevanz, es werden ausschließlich Darlehen in der Währung Euro (€) vergeben.

Sonstiges

So kommen Sie an Ihr Geld: Auszahlung des Darlehens
Wenn sich Kreditgeber (Bank) und Kreditnehmer (Kunde) über die Rahmenbedingungen einig sind und die Prüfung der Kreditwürdigkeit zu einem positiven Ergebnis geführt hat, wird der Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag geschlossen. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, das heißt, er nennt neben der Grundschuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise oder weitere Voraussetzungen, von denen die Auszahlung abhängig gemacht werden kann. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind und keine weiteren Umstände eingetreten sind, die uns an einer Auszahlung hindern, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuzahlen. Unserer Pflicht zur Auszahlung steht Ihrer Pflicht zur Abnahme des Darlehens gegenüber. Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden (auch Bestandsgebäude genannt) in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in bis zu 7 Raten nach Vereinbarung ausgezahlt.

Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?
Wenn Sie ein von uns zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den wir Ihnen in Rechnung stellen müssen. Diese sogenannte Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Steuerliche Förderung
Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten befragen Sie bitte einen Steuerberater. Informationen über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region erhalten Sie bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

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

Glossar

Annuitätendarlehen
Das Annuitätendarlehen ist die heute meist vereinbarte Darlehensform. Die Bezeichnung stammt von der Art der Verzinsung und Tilgung der Darlehen. Der Darlehensnehmer zahlt während der vereinbarten Sollzinsbindung eine gleichbleibende Jahresleistung (Annuität). Darin enthalten sind ein Zins- und ein Tilgungsanteil. Durch die fortlaufende Tilgung sinkt allmählich der zu verzinsende Darlehensbetrag, sodass der Tilgungsanteil steigt und der Zinsanteil sinkt. Die Annuität wird je nach vertraglicher Vereinbarung meistens in gleichbleibenden halbjährlichen, vierteljährlichen oder monatlichen Teilbeträgen gezahlt.

Bauspardarlehen
Wenn ein zuteilungsreifer Bausparvertrag vorhanden ist, kann ein Bauspardarlehen in Anspruch genommen werden. In der Regel wird bei einem Bausparvertrag die eine Hälfte der Vertragssumme angespart. Ist dieser Zeitpunkt erreicht, so kann die andere Hälfte der Summe als Darlehen in Anspruch genommen werden. Bei den unterschiedlichen Bausparkassen können die Modalitäten differieren. Bauspardarlehen können zum Kauf aber auch zur Renovierung eingesetzt werden. Die Banken lassen sich die entsprechende Verwendung nachweisen. In der Regel wird zur Sicherung eine Grundschuld in Darlehenshöhe in das Grundbuch des Beleihungsobjektes eingetragen. Der Vorteil bei einem Bauspardarlehen ist, dass sich der Kunde bereits bei Abschluss des Vertrages einen günstigen Darlehenszinssatz sichern kann.

Beleihungsauslauf
Der Beleihungsauslauf ist der Quotient aus Darlehensbetrag und Beleihungswert des Objektes. Beträgt ein Darlehen z. B. 100.000 Euro und ist der Beleihungswert des Objektes 200.000 Euro, so ist der Beleihungsauslauf 100.000 ÷ 200.000 = 50 Prozent. Man spricht dann von einer 50-prozentigen Beleihung.

Beleihungswert
Der Beleihungswert ist der nachhaltig erzielbare Wert des Beleihungsobjekts unter Berücksichtigung aller maßgebenden Umstände. Die Ermittlung eines Beleihungswertes ist im Hypothekenbankgesetz unter § 12 vorgeschrieben, wobei der Beleihungswert von Bank zu Bank unterschiedlich ermittelt werden kann. Der Beleihungswert ist oft die Grundlage für die Kreditgewährung, da hierbei zur längerfristigen Risikobeurteilung vom Verkehrswert des Objektes (= aktueller Marktwert des Objektes) Sicherheitsabschläge vorgenommen werden, um eventuelle Marktschwankungen aufzufangen.

Bereitstellungszinsen
Kreditinstitute berechnen ab einem bestimmten Zeitpunkt nach Abschluss des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages für noch nicht in Anspruch genommene Darlehensbeträge Bereitstellungszinsen, da sie selbst sich schon refinanziert haben und deshalb Kosten anfallen.

Effektivzins
Mit dem Effektivzins ist der effektive Jahreszins gemeint. Dieser stellt die als jährlicher Prozentsatz anzugebenden Gesamtkosten eines Kredits dar.Die Preisangabenverordnung verpflichtet die Geldgeber zur Angabe eines Effektivzinses und schreibt die Berechnungsmethode sowie die in die Berechnung einzubeziehenden Kostenbestandteile vor. Einzubeziehen sind danach insbesondere Agio, Disagio, Nominalzins, Bearbeitungsgebühren, Kreditvermittlungskosten und Prämien für Restschuldversicherungen sowie Kosten für die Grundbucheintragung und die Gebäudeversicherung.

Endfällige Darlehen (siehe Seite 8)

ESIS-Merkblatt
Das Europäische Standardisierte Merkblatt beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie als Verbraucher vor Abschluss eines Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages vom Anbieter erhalten müssen. Der Aufbau und der Inhalt sind gesetzlich vorgeschrieben. Mithilfe dieser verbindlichen Informationen können Sie verschiedene Angebote miteinander vergleichen.

Forward-Darlehen
Das Forward-Darlehen ist ein Darlehen, das bis zu 36 Monate vor Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist mit demselben oder einem anderen Kreditinstitut neu für den Zeitpunkt nach der Zinsbindungsfrist abgeschlossen wird. Üblicherweise liegt der vereinbarte Zinssatz über dem derzeit gültigen Marktzins, jedoch kann in zinsgünstigen Zeiten möglicherweise trotzdem ein günstigerer Zins für die Zukunft gesichert werden als zum Zeitpunkt des auslaufenden Darlehens.

Gebäudeversicherung (Notwendigkeit)
Die verbundene Wohngebäudeversicherung ist für Eigentümer unverzichtbar, weil sie Risiken abdeckt, die aus eigener Kraft nicht zu bewältigen sind. Deshalb setzen Banken (sowohl pri-

vate Institute als auch öffentliche Förderbanken wie die Kreditanstalt für Wiederaufbau) das Bestehen einer Police für die Auszahlung von Krediten voraus.

Grundbuch
Beim Amtsgericht geführtes Register, das die Rechtsverhältnisse von Grundstücken aufzeigt, z. B. Größe, Nutzungsart, Rechte, Eigentumsverhältnisse, Lasten und Beschränkungen. Diese werden in 3 Abteilungen eingetragen (1. Abteilung: Eigentümer oder Erbbauberechtigte; 2. Abteilung: Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen und Verfügungsbeschränkungen; 3. Abteilung: Grundpfandrechte). Das Grundbuch genießt in Deutschland öffentlichen Glauben.

Grundbuchauszug
Stichtagsbezogene, vollständige Kopie aller zu einem Grundstück bestehenden Eintragungen und Auflassungen

Grunderwerbssteuer
Das Finanzamt erhebt beim Erwerb einer Immobilie eine Grunderwerbssteuer. Besteuerungsgrundlage sind der Kaufpreis, das Meistgebot aus einer Zwangsversteigerung o. ä Genaue Auskunft über die Höhe der Grunderwerbssteuer gibt das Finanzamt oder ein Notar.

Grundschuld
Dingliwches, betraglich beziffertes Recht eines Kreditinstitutes oder eines Dritten an einem Grundstück. Die Grundschuld kann nach Teilrück- und vollständiger Rückzahlung des ursprünglichen Darlehens für die Besicherung weiterer Kredite verwendet werden.

Grundschuldbestellung
Notariell beglaubigte Zustimmung eines Grundstückeigentümers zur Belastung eines Grundstückes mit Grundpfandrechten zur Sicherung von Forderungen und Verpflichtungen und deren Eintragung im Grundbuch

Grundsteuer
Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer auf Grundvermögen in jeglicher Form. Die Grundsteuer wird nach einheitlichen Grundsätzen berechnet, aber je nach Gemeinde in unterschiedlicher Höhe erhoben. Die Höhe ist im Wesentlichen u. a. abhängig von dem Einheitswert und dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde.

Haushaltspauschale
Bei der Kreditvergabe prüft das Kreditinstitut die sachliche bzw. finanzielle Bonität des Kreditnehmers. Grundlage ist dabei die Ermittlung des frei verfügbaren Einkommens. Bei der Berechnung des frei verfügbaren Einkommens werden die Einnahmen den Ausgaben gegenübergestellt. Dabei wird auf der Ausgabenseite für das Bestreiten des allgemeinen Lebensunterhalts die Haushaltspauschale angesetzt. Diese festgelegte Pauschale hängt von der Anzahl der Personen im Haushalt ab und wird für Aufwendungen für Lebensmittel, Versicherungen, Rundfunkgebühren usw. angesetzt. Sie stellt einen Mindestsatz dar und variiert von Bank zu Bank.

KfW-Bank
Die KfW bietet im Bereich Bauen, Wohnen, Energiesparen ein breites Spektrum an Programmen, die zur Finanzierung von Investitionen in Wohnimmobilien dienen. Förderzwecke sind die Schaffung von Wohneigentum, die energetische Gebäudesanierung, das Modernisieren von Wohnraum, die Errichtung von sparsamen Neubauten, die Umstellung der Heizungsanlage auf erneuerbare Energien sowie Photovoltaikanlagen.

Maklercourtage = Maklerprovision (§§ 652 ff. BGB).
Wird z. B. ein Grundstück durch einen Makler vermittelt, so ist eine Provision an den Makler zu zahlen. Die Höhe der Provision wird frei vereinbart. Übliche Provisionssätze bei Vermittlung von Grundstücken sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern: 3 bis 6 Prozent des Kaufpreises.

Glossar

Nebenkosten/Kaufnebenkosten
Beim Kauf einer Immobilie entstehen folgende Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchgebühren und ggf. Maklerprovision. Diese Nebenkosten dürfen bei der Kalkulation der Gesamtinvestition nicht vernachlässigt werden. Laufende Nebenkosten nach Immobilienerwerb fallen in Form der Betriebskosten/Bewirtschaftungskosten an (z. B. Straßenreinigung, Müllgebühren etc.). Sie sind bei der Ermittlung der monatlichen Gesamtbelastung aus der Immobilie zu berücksichtigen

Notarkosten
Beim Erwerb eines Grundstücks sind neben den Erschließungskosten, der Grunderwerbssteuer und eventuellen Maklerkosten auch Notarkosten und Gerichtskosten (bis zu 1,5 Prozent vom Kaufpreis) einzukalkulieren.

Preisangabenverordnung (PAngV)
Die Preisangabenverordnung ist seit 1985 als Verbraucherschutz in Kraft. Kreditinstitute sind verpflichtet, in Angeboten und Darlehensverträgen alle relevanten Preise bzw. Kosten aufzuführen. Darüber hinaus muss im Privatkundengeschäft auch der Effektivzinssatz für die Vergleichbarkeit von Finanzierungen angegeben werden.

Schnelltilgeroption
Die Schnelltilgeroption können Kreditnehmer wählen, die ihren Kredit nicht mit den normal üblichen Tilgungssätzen zurückzahlen, sondern direkt deutlich höhere Tilgungsbeträge vereinbaren. Neben der damit wesentlich kürzeren Laufzeit gibt der Kreditgeber je nach Konstellation häufig einen Zinsnachlass. Schließlich kann dieser den Kredit völlig anders refinanzieren und damit in die Lage versetzt werden, diesen Vorteil auch anteilig weiterzugeben.

Sicherheiten
Im Rahmen einer langfristigen Baufinanzierung bestellt das Kreditinstitut Sicherheiten in Form von Grundpfandrechten (Grundschulden), im Einzelfall können auch Ersatz- oder Zusatzsicherheiten, wie z. B. die Verpfändung einer Lebensversicherung, gefordert werden.

Sondertilgung
Das Sondertilgungsrecht ist ein im Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag zu vereinbarendes Recht des Darlehensnehmers, unabhängig von der laufenden Tilgung, Rückzahlungen auf das Darlehen zu leisten. Sondertilgungsrechte stellen stets ein einseitiges Optionsrecht (Wahlrecht) des Darlehensnehmer auf außerordentliche Tilgung des Darlehens bzw. eines Teilbetrages dar.

Sollzins
Unter dem Sollzins (früher Nominalzins) versteht man den Zinssatz, mit dem die tatsächlich vom Darlehensnehmer zu zahlenden Zinsen berechnet werden. Sonstige Kosten werden dabei nicht berücksichtigt. Der Sollzinssatz wird bei Annuitätendarlehen meist p. a (per anno, pro Jahr) angegeben.

Tilgung
Die Tilgung ist die Zahlung des Darlehensnehmers zur Rückführung des Darlehen. Dieser wird üblicherweise als Prozentsatz angegeben.

Tilgungsaussetzungsdarlehen
Die Tilgungsaussetzung ist eine Vereinbarung zwischen Darlehensnehmer und Darlehensgeber, die Tilgung eines Darlehens für eine bestimmte Zeit auszusetzen. Während dieser Zeit zahlt der Darlehensnehmer keine Tilgung für das Darlehen. Tilgungsaussetzungen treten häufig in Verbindung mit dem Ansparen von Kapitallebensversicherungen oder Bausparverträgen auf. Hierbei wird die nicht geleistete Tilgung ersatzweise in eine Lebensversicherung oder einen Bausparvertrag investiert. Dem Darlehensgeber werden zur Sicherung seiner Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehens die Ablaufleistung der Lebensversicherung oder der Auszahlungsanspruch des Bausparvertrages abgetreten. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen, hat aber Anspruch auf die in den Tilgungsersatzverträgen angesammelten Guthaben.
Tilgungsaussetzung kann unter Umständen bei vermieteten Objekten sinnvoll sein. Solche Darlehen werden auch Festdarlehen oder Fälligkeitsdarlehen genannt.

Umschuldung
Umschuldung bezeichnet die Ablösung eines bestehenden Kredits durch ein neues Darlehen eines in der Regel anderen Darlehensgebers. Umschuldungsmöglichkeiten ergeben sich, wenn kurzfristige Bankkredite (Zwischenfinanzierung) in ein langfristiges Darlehen umgewandelt werden sollen, wenn an die Stelle eines Gleitzinsdarlehens eine Festzinshypothek treten soll oder wenn die Zinsfestschreibung des bisherigen Darlehens ausläuft, der Darlehensnehmer einer Verlängerung des Darlehens nicht zustimmt und über ein drittes Institut das Darlehen ablöst.

Veränderlicher Zins
Sollzins (früher Nominalzins) eines Darlehens, der nicht fest vereinbart wurde und in Abhängigkeit vom Marktzins steigen oder sinken kann.

Verkehrswert
Der Verkehrswert ist der Wert eines Objektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von jedermann ohne subjektive Einflüsse bezahlt wird.
Der Verkehrswert entspricht dem Wert der Immobilie, der zur Zeit am Markt erzielt werden kann.

Vorausdarlehen
(siehe Forward-Darlehen)

Vorfälligkeitsentschädigung
Die Vorfälligkeitsentschädigung ist ein Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit. Grundsätzlich sind die Banken nicht verpflichtet, Darlehen vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit zurückzunehmen. In begründeten Einzelfällen wird die Bank einer vorzeitigen Rücknahme jedoch zustimmen.

Zinsfestschreibung (Sollzinsfestschreibungszeit)
Zinsfestschreibungszeit (jetzt Sollzinsfestschreibungszeit) bezeichnet den Zeitraum, in dem der Zinssatz des Darlehens fest zwischen Darlehensnehmer und Darlehensgeber vereinbart ist. Kreditinstitute bieten unterschiedliche Zinsfestschreibungszeiten.
Üblich im Konsumentenkreditbereich sind 12, 24, 36, 48, 60 und 72 Monate und im Baufinanzierungsbereich 5, 8, 10, 12, 15 oder 20 Jahre. Längere oder kürzere Zinsfestschreibungszeiten sind im Einzelfall möglich.

Zusatzsicherheiten
Zusatzsicherheiten sind Sicherheiten, die verlangt werden, wenn z. B. die Beleihungsgrenzen überschritten sind oder die Bonität nicht ausreicht. Zu den gebräuchlichsten gehören Zusatzobjekte, Bürgschaften von Banken, vom Arbeitgeber, Mitverpflichtungen von Verwandten, die Abtretung von Ansprüchen aus Kapital- und Risikolebensversicherungen oder aus Bausparverträgen sowie die Verpfändung von Bankguthaben und Wertpapieren.

Zwischenfinanzierung
Eine Zwischenfinanzierung dient der Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs (z. B. während der Bauphase). Die Zwischenfinanzierung wird später durch Eigenkapital (z. B. aus Verkauf einer anderen Immobilie) oder die Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel abgelöst.

061 (01/2023)

Informationen erhalten Sie in der LVM-Versicherungsagentur in Ihrer Nähe.

Die Vermittlung von Darlehen erfolgt bei der LVM ausschließlich durch die LVM Finanzdienstleistungen GmbH und deren selbstständige Untervermittler mit einer Zulassung nach § 34i der Gewerbeordnung.

LVM Finanzdienstleistungen GmbH
Kolde-Ring 21, 48151 Münster

www.lvm.de

LVM Finanzdienstleistungen GmbH

Ein Unternehmen der

LVM VERSICHERUNG