LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
LVM Lebensversicherungs-AG

LVM-Immobilienfinanzierung

Informationen nach dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz

Bei der Dienstleistung "LVM-Immobilienfinanzierung" handelt es sich um ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen.

Für diese Darlehen fordert das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz eine besondere Erläuterung.

Mit diesen Informationen erfüllen wir diese Pflicht.

Bitte beachten Sie:

Diese Informationen dienen dazu, Ihnen unsere Dienstleistung leicht verständlich zu erläutern.

Sie sind jedoch rechtlich nicht verbindlich.
Rechtlich verbindlich sind allein die Vertragsunterlagen.

FDL 087 (03/2026)

Kolde-Ring 21, 48126 Münster
www.lvm.de

Unsere Servicezeiten:
Mo. bis Do. 8.00 - 18.00 Uhr, Fr. 8.00 - 17.00 Uhr

Inhaltsverzeichnis

Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung 3

Wer ist für diese Informationen verantwortlich? 3

Barrierefreiheit dieser Informationen 3

Barrierefreiheit unserer Dienstleistung 4

Erläuterungen zur LVM-Immobilienfinanzierung 5

Worum geht es bei der LVM-Immobilienfinanzierung? 5

Wofür können Sie das Darlehen verwenden? 5

Welche Sicherheiten sind notwendig? 6

Was passiert vor dem Abschluss des Darlehens? 7

Wie lange läuft das Darlehen? 7

Welche Arten von Zinsen gibt es? 8

1. Fester Zinssatz (gebundener Sollzinssatz) 8

2. Veränderlicher Zinssatz 8

Was beeinflusst den Zinssatz? 8

Welche weiteren Kosten können entstehen? 9

Welche Nebenleistungen können notwendig sein? 9

Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen? 10

Wann wird das Darlehen ausgezahlt? 10

Was passiert, wenn Sie das Darlehen nicht annehmen? 11

Wie wird das Darlehen zurückgezahlt? 11

1. Annuitätendarlehen 11

2. Endfälliges Darlehen (auch Festdarlehen genannt) 12

Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich? 12

Was passiert bei Zahlungsverzug? 13

Wie können Sie sich beschweren? 13

Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung

Wer ist für diese Informationen verantwortlich?

Verantwortlich für diese Informationen sind zwei Gesellschaften der LVM Versicherung:

- LVM Landwirtschaftlicher Versicherungsverein Münster a.G.
- LVM Lebensversicherungs-AG

Beide haben die gleichen Kontaktdaten:

Kolde-Ring 21, 48151 Münster

Telefon: 0251 702-0

E-Mail: info@lvm.de

Barrierefreiheit dieser Informationen

Diese Informationen sind so gestaltet, dass wir die Vorgaben des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes erfüllen.

- Wir erläutern verständlich, wie die LVM-Immobilienfinanzierung funktioniert.

  Fachbegriffe vermeiden wir oder erklären sie verständlich.
- Die Informationen sind auf unserer Internetseite leicht zu finden.
- Die Informationen können Sie sich mit einem Screenreader vorlesen lassen. Dadurch sind sie lesbar und hörbar.
- Schriftgröße und Zeilenabstand des Textes ermöglichen eine leichte Lesbarkeit.
- Wir verwenden keinen nicht-textlichen Inhalt.

Barrierefreiheit unserer Dienstleistung

Die LVM achtet darauf, dass auch Menschen mit Einschränkungen die Dienstleistung gut nutzen können.

Wichtige Punkte:

- Persönliche Ansprechpartner stehen Ihnen während der gesamten Vertragslaufzeit zur Verfügung.
- Die wichtigsten Unterlagen bekommen Sie auf Papier.
- Digitale Informationen sind für die Erbringung und Nutzung der Dienstleistung nicht erforderlich.
- Sie können das Online-Portal „Meine LVM" nutzen.

  Dort finden Sie Informationen zu Ihrer Finanzierung – barrierefrei gestaltet.

Die LVM arbeitet ständig daran, ihre Angebote – digital und analog – zu verbessern.

Wenn Sie Fragen oder Anregungen haben, können Sie sich an Ihre LVM-Agentur vor Ort und uns wenden.

Wenn Sie denken, dass die LVM-Immobilienfinanzierung nicht barrierefrei ist, können Sie sich auch bei der Marktüberwachungsbehörde beschweren:

Marktüberwachungsstelle der Länder für die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen (MLBF AöR)

Adresse: Carl-Miller-Str. 6
39112 Magdeburg

Telefon: 0391 567 6970

E-Mail: kontakt@mlbf-barrierefrei.de

Erläuterungen zur LVM-Immobilienfinanzierung

Worum geht es bei der LVM-Immobilienfinanzierung?

Bei der LVM-Immobilienfinanzierung handelt es sich um ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen.

Bei dem Darlehen (man kann auch "Kredit" sagen) schließen Sie als Darlehensnehmer und wir als Darlehensgeber einen Vertrag.

Wir verpflichten uns, Ihnen einen bestimmten Geldbetrag zu überlassen.
Sie müssen die vereinbarten Zinsen zahlen und das Darlehen nach den getroffenen Vereinbarungen zurückzahlen.

Wofür können Sie das Darlehen verwenden?

Ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen ist ein Kredit, den man meistens für eine Immobilie aufnimmt.

Das kann zum Beispiel sein:

- ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder bauen
- ein Haus renovieren oder modernisieren
- eine alte Immobilienfinanzierung ablösen (also einen alten Kredit zurückzahlen)

Durch eine Grundschuld als Sicherheit kommen auch andere Verwendungszwecke in Frage.

Welche Sicherheiten sind notwendig?

Es geht bei der Immobilienfinanzierung um viel Geld. Deshalb brauchen wir Sicherheiten.

Die wichtigste Sicherheit ist eine Grundschuld auf die Immobilie.
Das ist ein Recht an einem Grundstück, das für uns im Grundbuch eingetragen wird.

Wenn Sie das Darlehen nicht zurückzahlen, dürfen wir eine Zwangsversteigerung beantragen.
In einem gerichtlichen Verfahren kauft Ihnen jemand die Immobilie ab.
Der Kaufpreis wird zur Rückzahlung des Darlehens verwendet.

Weitere mögliche Sicherheiten:

- Abtretung von Lebensversicherungen oder Bausparverträgen
- Verpfändung von Sparkonten
- Bürgschaften (eine andere Person garantiert für Sie)
- Weitere Immobilien als Sicherheit

Wichtig:
Die Sicherheiten werden nur dann genutzt, wenn Sie Ihre Raten nicht mehr zahlen können.

Wenn der Verkauf der Immobilie nicht reicht, um den Kredit zurückzuzahlen, müssen Sie den Rest trotzdem bezahlen.

Deshalb verlangen wir ein notarielles Schuldanerkenntnis.
Damit können wir im Notfall auf Ihr gesamtes Vermögen zugreifen.

Was passiert vor dem Abschluss des Darlehens?

Bevor Sie den Darlehensvertrag unterschreiben, erhalten Sie von uns alle vorvertraglichen Informationen.

Wichtig ist vor allem das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt).

1. Kreditwürdigkeitsprüfung

Wir müssen vor einem Darlehensvertrag Ihre Kreditwürdigkeit prüfen.

Dazu erfragen wir persönliche Daten, zum Beispiel

- Einkommen und berufliche Tätigkeit
- Ausgaben
- Vermögen und bestehende Kredite

Wenn die Prüfung negativ ausfällt, dürfen wir Ihnen keinen Kredit geben.

2. Bewertung der Immobilie (Wertermittlung)

Bevor Sie ein Darlehen bekommen, müssen wir den Wert der Immobilie prüfen.

Das ist gesetzlich vorgeschrieben.

- Wir bestimmen den sogenannten Beleihungswert.
- Es kann notwendig sein, dass die Immobilie dafür besichtigt werden muss und Fotos gemacht werden.
- Die Kosten für die Bewertung tragen wir.
- Sie müssen uns die nötigen Unterlagen zur Verfügung stellen.

Wie lange läuft das Darlehen?

Ein Darlehen für eine Immobilie läuft meistens viele Jahre.

Das liegt daran, dass man es in kleinen Raten zurückzahlt.
So können sich mehr Menschen ein Haus oder eine Wohnung leisten.

Die genaue Laufzeit hängt ab von:

- der Höhe des Darlehens
- dem Zinssatz
- dem Tilgungssatz (wie viel Sie pro Jahr zurückzahlen)

Beispiel:

Wenn Sie 2 Prozent pro Jahr tilgen, dauert es je nach Zinssatz etwa 34 bis 39 Jahre, bis das Darlehen vollständig zurückgezahlt ist.
Es gibt auch kürzere Laufzeiten, zum Beispiel bei Renovierungen.

Welche Arten von Zinsen gibt es?

1. Fester Zinssatz (gebundener Sollzinssatz)

Der Zinssatz bleibt für eine bestimmte Zeit gleich, z. B. 5, 10 oder 20 Jahre.

Vorteil: Sie wissen genau, wie viel Sie jeden Monat zahlen müssen.

Nach Ablauf der vereinbarten Zeit wird ein neuer Zinssatz festgelegt.

2. Veränderlicher Zinssatz

Der Zinssatz kann steigen oder fallen.

Das ist riskanter, aber Sie können den Vertrag mit 3 Monaten Frist kündigen.

Wenn der Zinssatz steigt, dürfen Sie auch innerhalb von 6 Wochen kündigen.

Die LVM bietet in der Regel keine Darlehen mit veränderlichem Zinssatz an.

Was beeinflusst den Zinssatz?

Der Zinssatz hängt von verschiedenen Dingen ab:

- wie viel Geld Sie leihen
- wie viel die Immobilie wert ist
- wie lange der Zinssatz fest ist
- wie hoch Ihre Tilgung ist
- ob Sie Sondertilgungen machen dürfen
- ob Sie selbst in der Immobilie wohnen oder sie vermieten
- Ihr Beruf

Welche weiteren Kosten können entstehen?

Zusätzlich zu den Zinsen können folgende Kosten anfallen:

- Notarkosten und Grundbuchkosten
- Bereitstellungszinsen (wenn das Geld nicht sofort ausgezahlt wird)
- Kosten für Bürgschaften
- Beiträge für Versicherungen (zum Beispiel Gebäudeversicherung)
- Verzugszinsen, wenn Sie nicht rechtzeitig zahlen
- Kosten für zusätzliche Verträge, z. B. Lebensversicherung oder Bausparvertrag

Welche Nebenleistungen können notwendig sein?

Manchmal müssen Sie bestimmte Zusatzleistungen abschließen, um das Darlehen zu bekommen.

Zum Beispiel eine Gebäudeversicherung.

Ob Sie diese Leistungen auch bei einem anderen Anbieter abschließen dürfen, steht:

- im ESIS-Merkblatt
- im Darlehensvertrag

Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen?

Wenn Sie den Darlehensvertrag unterschrieben haben, können Sie es sich noch einmal anders überlegen.

Sie haben 14 Tage Zeit, um den Vertrag zu widerrufen.

Das bedeutet: Sie können den Vertrag ohne Angabe von Gründen rückgängig machen.

Mehr Informationen dazu finden Sie:

- im ESIS-Merkblatt (das bekommen Sie vor dem Vertrag)
- im Darlehensvertrag

Wann wird das Darlehen ausgezahlt?

Wenn Sie und wir uns einig sind und Ihre Kreditwürdigkeit geprüft wurde, wird der Vertrag abgeschlossen.

Im Vertrag steht, wann und wie das Geld ausgezahlt wird.

Die Auszahlung hängt davon ab, ob alle Bedingungen erfüllt sind.
Zum Beispiel: Grundschuld ist eingetragen, Versicherungen liegen vor.

Wenn alles passt, müssen wir das Geld auszahlen.
Sie müssen das Darlehen dann auch annehmen.

Wie wird das Geld ausgezahlt?

- bei fertigen Gebäuden: in einer Summe
- bei Neubauten: in mehreren Teilen, je nach Baufortschritt

Was passiert, wenn Sie das Darlehen nicht annehmen?

Wenn Sie das Darlehen nicht annehmen, obwohl Sie es zugesagt bekommen haben, entsteht uns ein Schaden.

Diesen Schaden müssen Sie bezahlen.

Das nennt man Nichtabnahmeentschädigung.

Sie wird ähnlich berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Wie wird das Darlehen zurückgezahlt?

Es gibt zwei Hauptarten, wie Sie Ihr Darlehen zurückzahlen können:

1. Annuitätendarlehen

Sie zahlen jeden Monat den gleichen Betrag (Annuität). Dieser Betrag besteht aus:

- Zinsen (Anteil am Anfang höher, sinkt mit der Zeit)
- Tilgung (Anteil am Anfang niedriger, steigt mit der Zeit)

Die Rückzahlung dauert je nach Zinssatz und Tilgung zwischen 5 und 40 Jahren.

Sondertilgung:

Einmal im Jahr dürfen Sie bis zu 5 % des ursprünglichen Darlehensbetrags zusätzlich zurückzahlen – ohne extra Kosten.

Das verkürzt die Laufzeit.

Ratenanpassung:

Während der Zinsbindung können Sie die monatliche Rate bis zu zweimal kostenlos anpassen, wenn die LVM zustimmt.

2. Endfälliges Darlehen (auch Festdarlehen genannt)

Sie zahlen während der Laufzeit nur die Zinsen.

Am Ende zahlen Sie den gesamten Darlehensbetrag auf einmal zurück.
In der Regel mit dem Guthaben aus einer Lebensversicherung oder einem Bausparvertrag.

Dieser Ansparvertrag wird zu Beginn des Darlehens zur Sicherheit an uns abgetreten.
Eine Auszahlung erfolgt dann nur mit unserer Zustimmung. Meistens müssen Sie regelmäßig in diesen Vertrag einzahlen.

Wenn das Guthaben aus dem Ansparvertrag am Ende nicht ausreicht, müssen Sie den Rest auf eine andere Art bezahlen.

Wenn die Zinsen steigen, hat das bei einem Festdarlehen stärkere Folgen als bei einem Annuitätendarlehen.
Das bedeutet: Wenn die Zinsen steigen, kann es sein, dass Sie mehr Zinsen zahlen müssen und Ihre monatlichen Raten höher werden.

Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich?

Manchmal möchten oder müssen Sie das Darlehen früher zurückzahlen.

Das ist möglich – aber es gibt Regeln:

Während der Zinsbindung brauchen Sie einen wichtigen Grund, zum Beispiel wenn Sie die Immobilie verkaufen.

Dann müssen Sie uns aber eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.
Das ist ein Ausgleich für unseren finanziellen Nachteil

Wie hoch ist die Vorfälligkeitsentschädigung?

Sie hängt ab von:

- der restlichen Laufzeit der Zinsbindung
- dem aktuellen Zinsniveau

Wenn die Zinsen seit Vertragsabschluss gesunken sind, kann die Entschädigung hoch sein.

Wann müssen Sie keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen?

■ Wenn die Zinsbindung endet und Sie mit 1 Monat Frist kündigen.

■ Wenn seit der letzten Zinsvereinbarung 10 Jahre vergangen sind, können Sie mit 6 Monaten Frist kündigen.

■ Wenn Sie eine Sondertilgung machen (z. B. bis zu 5 % pro Jahr), wie im Vertrag erlaubt.

Was passiert bei Zahlungsverzug?

Wenn Sie Ihre Raten nicht rechtzeitig zahlen, kann das ernste Folgen haben:

Sie geraten in Verzug und müssen Verzugszinsen zahlen:

Unter Umständen dürfen wir den Vertrag kündigen und die Sicherheiten verwerten (zum Beispiel die Immobilie zwangsversteigern lassen).

Wichtig: Vor einer Kündigung versucht die LVM immer zuerst, mit Ihnen eine gemeinsame Lösung zu finden.

Wie können Sie sich beschweren?

Für eine Beschwerde nutzen Sie gerne unsere in diesen Informationen genannten Kontaktdaten.

Außerdem können Sie sich an folgende Einrichtungen wenden:

■ Schlichtungsstelle: Versicherungsombudsmann e.V.

■ Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)