

# **Kundeninformation zur Baufinanzierung**

*Stand: Juni 2010*

**Der Erwerb einer Immobilie ist für die meisten Kunden eine der größten Investitionen im Leben. Entsprechend viele Fragen wirft eine Finanzierung auf.**

Gut, wenn man dafür einen Spezialisten an seiner Seite hat. Wir analysieren Ihre Lebenssituation und Ihre Wünsche ausführlich. Gemeinsam mit Ihnen erstellen wir das für Sie passende Finanzierungskonzept und prüfen dabei auch alle Fördermöglichkeiten. Als unabhängiger Makler können wir auf die Angebote von mehr als 200 Banken zugreifen und so eine maßgeschneiderte Finanzierung für Sie finden.

Wir möchten Sie als Verbraucher mit dieser Broschüre vorab umfassend über Baufinanzierungen im Allgemeinen informieren und Ihnen die wichtigsten Begriffe zur Baufinanzierung erläutern.

Sie erfahren in dieser Broschüre,

- » welche Voraussetzungen Sie als Darlehensnehmer erfüllen müssen.
- » welche Sicherheiten Sie mitbringen sollten,
- » welche Zinsgestaltungen möglich sind,
- » welche Rückzahlungsvarianten Sie wählen können,
- » welche finanziellen Verpflichtungen und Kosten sich für Sie ergeben
- » sowie vieles mehr.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Darlehens die für Sie richtige Wahl zu treffen.

Sollten über diese Broschüre hinaus weitere Fragen zur Baufinanzierung bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen?**

Bevor Sie einen von uns vermittelten Darlehensvertrag abschließen, sind bei Ihnen und auch bei dem von Ihnen ausgewählten Finanzierungspartner wichtige Entscheidungen zu treffen. Schließlich verpflichten Sie sich langfristig zu Zins- und Tilgungsleistungen.

Wir stehen Ihnen bei dieser wichtigen Entscheidung von der Antragstellung bis zur Auszahlung beratend zur Seite.

**Worauf Sie achten sollten:**

Wichtig ist, dass Sie die finanziellen Belastungen, die sich aus dem Darlehensvertrag für Sie ergeben, längerfristig tragen können. Bei der Prüfung Ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unterstützen wir Sie gerne.

**Worauf Ihr Finanzierungspartner achten wird:**

Im Rahmen der Kreditentscheidung wird der Finanzierungspartner insbesondere Ihr Einkommen und Ihre bereits bestehenden Verpflichtungen betrachten. Dazu werden regelmäßig mit Ihrer Einwilligung Informationen von Kreditauskunfteien, wie z. B. der Schufa, eingeholt. Zudem benötigt Ihr Finanzierungspartner Angaben zu Ihrer Identität, zum Zweck der Darlehensaufnahme, zum Zustand und Wert der zu beleihenden Immobilie sowie zu Sicherheiten, die Sie darüber hinaus dem Finanzierungspartner anbieten können.

Bitte beachten Sie, dass ein Finanzierungspartner nicht zum Abschluss des Darlehensvertrags verpflichtet ist.

## **Welche Voraussetzungen sind für die Auszahlung des Darlehens zu erfüllen?**

Der von Ihnen ausgewählte Finanzierungspartner wird die von Ihnen gewünschte Summe erst auszahlen, wenn der Darlehensvertrag rechtsverbindlich abgeschlossen wurde und sämtliche erforderlichen Auszahlungsvoraussetzungen, die im Darlehensvertrag festgehalten sind, erfüllt sind.

Dies sind in der Regel Nachweise zu den vereinbarten Sicherheiten, insbesondere die ranggerechte Eintragung der Grundschuld sowie damit zusammenhängender Erklärungen.

Je nach individueller Vereinbarung wird der Nettodarlehensbetrag als Ganzes oder in Teilbeträgen, vor allem bei Modernisierung und Neubau entsprechend dem Baufortschritt, ausbezahlt.

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, ist Ihr Finanzierungspartner verpflichtet, Ihnen das Darlehen entsprechend den Vereinbarungen auszuzahlen. Im Gegenzug sind Sie verpflichtet, das Darlehen auch abzunehmen.

## **Welche Sicherheiten geben Sie an Ihren Finanzierungspartner?**

Immobilienfinanzierungen sind gewöhnlich auf einen längeren Zeitraum ausgelegt und werden daher in der Regel durch ein Grundpfandrecht abgesichert. Dazu wird meist eine Grundschuld neu bestellt oder eine bereits bestehende abgetreten.

Für die Bestellung einer **Grundschuld** ist die Mitwirkung eines Notars erforderlich. Der Notar wird eine Grundschuldbestellungsurkunde ausfertigen, diese dem zuständigen Grundbuchamt zuleiten und die Eintragung beantragen. Ihr Finanzierungspartner erhält dann vom Grundbuchamt einen beglaubigten Grundbuchauszug. Für dieses Verfahren sollten Sie insgesamt ca. 6 Wochen einplanen. Wir empfehlen Ihnen, sich bei Ihrem Notar nach den aktuellen Bearbeitungszeiten und ggf. nach der Möglichkeit einer »Notarbestätigung« zu erkundigen. Die durch die Bestellung und Eintragung der Grundschuld anfallenden Kosten sind von Ihnen zu tragen.

Es ist üblich, dass Sie neben der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares **Schuldanerkenntnis** abgeben, womit Sie sich der sofortigen Vollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. Ihr Finanzierungspartner nimmt dieses Recht in der

Regel als letztes Mittel bei einem rückständigen Darlehen in Anspruch. Dieses Anerkenntnis geben Sie ohne zusätzlichen Aufwand innerhalb der Grundschatzbestellungsurkunde ab.

Im Einzelfall kann der Finanzierungspartner **weitere Sicherheiten** von Ihnen verlangen. Dies können z. B. Bürgschaften oder Ansprüche aus abgeschlossenen Bausparverträgen sowie Lebensversicherungen sein.

Ihr Finanzierungspartner ist berechtigt, die von Ihnen gestellten Sicherheiten zu verwerten, sofern Sie Ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllen oder andere erhebliche Schwierigkeiten auftreten, für die es keine einvernehmliche Lösung gibt.

Mit dem Risikobegrenzungsgesetz hat der Gesetzgeber Ihre Rechte für den Fall des Verkaufs oder der Abtretung von Darlehensforderung bzw. Grundschuld gestärkt. Bei der Sicherungsgrundschuld können Sie alle Einreden aus dem Sicherungsvertrag oder aus der Grundschuld jedem neuen Erwerber der Grundschuld entgegensezten.

# Welche Zinsgestaltungen sind möglich?

## Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen Darlehen mit einem gebundenen Sollzinssatz eine herausragende Rolle. Der Gesetzgeber hat mit dem neuen Gesetz den Begriff »gebundener Sollzinssatz« eingeführt – herkömmlicherweise spricht man von »festem Zinssatz«. Die Sollzinsfestschreibung beläuft sich üblicherweise nicht auf die gesamte Darlehenslaufzeit, sondern auf einen kürzeren Zeitraum (5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre etc.) Eine solche Zinsgestaltung gewährt Ihnen Planungssicherheit und Schutz gegen Zinserhöhungen während der gewählten Sollzinsfestschreibung, im Gegenzug ist eine Kündigung während der Sollzinsfestschreibung grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach Ablauf der Sollzinsfestschreibung können Sie mit Ihrem Finanzierungspartner entweder eine neue Vereinbarung über den Sollzinssatz treffen oder der Sollzinssatz wird dann veränderlich gestellt. In jedem Fall können Sie nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen.

## Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz (herkömmlicherweise spricht man von »variablen Zinssatz«) kann Ihr Finanzierungspartner den Sollzinssatz entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen erhöhen und ggf. senken. Im Regelfall wird ein Referenzzinssatz vereinbart wie zum Beispiel der Geldmarktzinssatz EURIBOR. Der EURIBOR ist der offizielle Zinssatz, zu dem sich große Banken untereinander für kurze Zeit Geld leihen. Er orientiert sich an dem derzeit historisch niedrigen Leitzinssatz

der Europäischen Zentralbank. Die Zinsänderungen bergen für Sie sowohl Chancen als auch Risiken, da die monatliche Belastung erheblich schwanken kann. Sie können jederzeit den Darlehensvertrag mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist kündigen.

## Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz und Zinsobergrenze (Cap-Darlehen)

Bei einem sog. Cap-Darlehen wird neben der Vereinbarung eines veränderlichen Sollzinssatzes für einen Zeitraum von beispielsweise 3, 5, 10 oder 15 Jahren eine Zinsobergrenze (Cap) festgelegt, über die der Sollzinssatz des Darlehens nicht steigen kann. Zur Begrenzung einer Zinssenkung kann das Cap-Darlehen zusätzlich mit einer Zinsuntergrenze (Floor) ausgestattet sein, unter die der Sollzinssatz des Darlehens nicht sinken kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Cap-Darlehen in ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz zu wandeln und damit eine stärkere Zinssicherheit zu erlangen.

## Darlehen mit einer Kombination aus gebundenem und veränderlichem Sollzinssatz (Kombi-Darlehen)

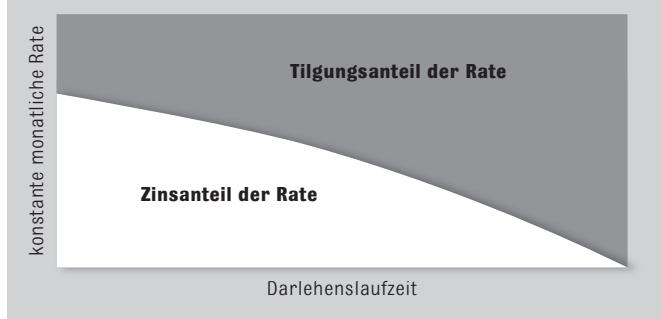
Das Kombi-Darlehen besteht aus einer Kombination von klassischem Annuitätendarlehen mit gebundener Sollzinsfestschreibung von mindestens fünf Jahren und einem Sondertilgungsdarlehen mit veränderlichem Sollzinssatz, das jeweils zum Zinsanpassungstermin ganz oder teilweise zurückgezahlt werden kann. Damit verbinden Sie Stabilität und Flexibilität. Der Zinssatz des Sondertilgungsdarlehens wird auf Basis der 3-Monats-Zinsen (EURIBOR) festgelegt. Sie können bei steigenden Zinsen den Darlehensteil mit veränderlichem Sollzinssatz aber auch in ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz wandeln.

# Welche Rückzahlungsvarianten sind möglich?

## Annuitätentilgung

Annuitätendarlehen sind die heute am meisten vereinbarte Darlehensform. Bei einem solchen Darlehen entrichten Sie während der vereinbarten Sollzinsfestbeschreibung Raten in gleichbleibender Höhe. Diese Raten werden Annuitäten genannt und setzen sich aus Zinsen und Tilgung zusammen, wobei zunächst die Zinsen für den laufenden Abrechnungszeitraum abgedeckt werden und der verbleibende Teil der Rate zur Tilgung verwendet wird. Üblicherweise wird für die Rückzahlung des Darlehens eine anfängliche Tilgung von 1 bis 2% zuzüglich ersparter Zinsen des Nettodarlehensbetrages vereinbart. Da der Zins aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt der Zinsanteil der Rate, entsprechend steigt der Tilgungsanteil. Vereinbaren Sie eine höhere Anfangstilgung, so verkürzt sich die Laufzeit des Darlehens.

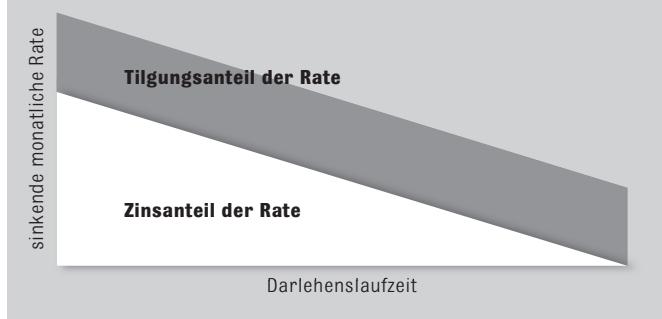
### Zusammensetzung der Rate bei einem Annuitätendarlehen



## Ratentilgung

Bei dieser Rückzahlungsvariante werden gleichbleibende Tilgungsbeträge gezahlt. Da die Zinsen separat zu zahlen sind und sich aus der jeweiligen Restschuld berechnen, sinkt die laufende Gesamtbelastung während der Sollzinsfestbeschreibung kontinuierlich.

### Zusammensetzung der Rate bei einem Darlehen mit Ratentilgung



## Zinszahlungsdarlehen in Verbindung mit Abtretung von Lebensversicherung oder Bausparvertrag

Bei diesem Rückzahlungsmodell können Sie die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer bereits bestehenden oder neu abzuschließenden Kapitallebens- oder Rentenversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Sie zahlen für die Dauer der Tilgungsaussetzung an Ihren Finanzierungspartner nur die vereinbarten Zinsen und daneben an Ihren Versicherer oder die Bausparkasse die vereinbarten Beiträge. Die Ansprüche aus diesen Verträgen werden zur Sicherheit an den Finanzierungspartner abgetreten und können bei Fälligkeit zur Tilgung des Darlehens eingesetzt werden.

Hierbei kann Ihr Finanzierungspartner keine Garantie dafür übernehmen, ob und inwieweit eine vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann ggf. erforderlich sein, dass die Rückzahlung teilweise aus sonstigen Mitteln zu bewirken ist oder Sie das Darlehen bis zur endgültigen Tilgung weiterführen müssen.

Vor der Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung empfehlen wir Ihnen, steuerliche Auswirkungen mit Ihrem Steuerberater abzuklären.

## Zinszahlungsdarlehen in Verbindung mit fondsgebundener Lebensversicherung/Fondssparplan

Bei diesem Modell bleibt das Darlehen zunächst tilgungsfrei. Sie zahlen während der Laufzeit neben den Zinsen an Ihren Finanzierungspartner entweder Beiträge zu Ihrem Versicherungsvertrag oder Ihrem Sparplan. Auch hier werden die zunächst abgetretenen Ansprüche bei Fälligkeit zur Tilgung des Darlehens eingesetzt. Auch bei der Wahl dieser Rückzahlungsvariante empfehlen wir die vorherige Abklärung mit Ihrem Steuerberater.

## Endfälliges Zinszahlungsdarlehen ohne Kombination mit einem Ansparprodukt

Während der Laufzeit des Darlehens zahlen Sie an Ihren Finanzierungspartner nur Zinsen, im Übrigen bleibt das Darlehen tilgungsfrei. Am Ende der Laufzeit tilgen Sie das Darlehen vollständig mit einer einmaligen Zahlung.

## Sondertilgung

Sollten Sie auf Ihr Darlehen Sondertilgungen leisten wollen, bieten sich vielfältige Optionen an, über welche wir Sie gerne individuell informieren. Wichtig ist, dass Sie die Möglichkeit der Sondertilgung mit Ihrem Finanzierungspartner vertraglich vereinbaren. Durch Sondertilgungen können Sie die Höhe der Tilgungsrate oder die Laufzeit des Darlehens verändern.

# Welche Kosten können für Sie hinzukommen?

Im Zusammenhang mit Ihrer Immobilienfinanzierung können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an Ihren Finanzierungspartner oder an Dritte zu zahlen haben.

## An den Finanzierungspartner zu zahlende Kosten

Ihr Finanzierungspartner wird Ihnen eine Liste aller anfänglichen, einmaligen Kosten vorlegen. Sie werden auch darüber informiert, ob die Kosten unabhängig von der Darlehensbewilligung entrichtet werden müssen oder ob das Angebot an Kosten verursachende Dienstleistungen gebunden ist. Wir werden Sie aber auch vorab über die uns bekannten Kosten informieren. Dazu können zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Kosten für die Erstellung eines Wertgutachtens sowie Bearbeitungsgebühren zählen.

## An Dritte zu zahlende Kosten

Dazu zählen unter anderem Notar- und Grundbuchgebühren, Prämien für andere eventuell von Ihnen abgeschlossene Produkte (Versicherungen, Bausparverträge) oder Schätzkosten für Gutachter sowie eine eventuell anfallende Grundwerbssteuer.

## An uns zu zahlende Kosten

Wir verlangen von Ihnen weder eine Vergütung noch Nebenentgelte. Bei erfolgreicher Vermittlung des von Ihnen gewünschten Darlehens erhalten wir eine Vermittlungsprovision von dem Finanzierungspartner, mit dem Sie Ihren Vertrag abgeschlossen haben.

# Anschlussfinanzierung - Prolongation oder Umschuldung?

Anschlussfinanzierung, Prolongation, Umschuldung – alle drei Begriffe haben eine ähnliche Bedeutung, unterscheiden sich aber dennoch. Sie bezeichnen keine Finanzierungsprodukte, sondern nur die Möglichkeiten, die Ihnen am Ende einer Sollzinsfestschreibung (ehemals Zinsbindung) zur Verfügung stehen.

**Anschlussfinanzierung** wird als Oberbegriff verwendet. Er sagt aus, dass ein bestehendes Darlehen am Ende der Sollzinsfestschreibung durch ein neues Darlehen abgelöst wird. Hierbei spielt es keine Rolle, ob Sie das neue Darlehen bei Ihrem bisherigen Finanzierungspartner aufnehmen oder diesen wechseln.

Bei einer **Prolongation** akzeptieren Sie das Verlängerungsangebot Ihres bisherigen Finanzierungspartners.

Bei einer **Umschuldung** schließen Sie eine Anschlussfinanzierung mit einem neuen Finanzierungspartner ab.

Sie können eine Anschlussfinanzierung sowohl zum Ablauf der Sollzinsfestschreibung als auch heute im Voraus vornehmen.

Ein wichtiger Faktor, der die Entscheidung des Zeitpunktes maßgeblich beeinflusst, ist Ihre Einschätzung der zukünftigen Zinsentwicklung. Wenn Sie davon ausgehen, dass das Zinsniveau bis zum tatsächlichen Ablauf Ihrer Sollzinsfestschreibung (in bis zu 60 Monaten) ansteigt, können Sie sich die aktuellen Zinskonditionen mit einem sog. **Forward-Darlehen** sichern.

Bei Forward-Darlehen wird zwischen echten und unechten unterschieden. Ein echtes Forward-Darlehen zeichnet sich dadurch aus, dass der Beginn der Sollzinsfestschreibung zeitlich mit dem tatsächlichen Umschuldungszeitpunkt zusammenfällt. Bei einem unechten Forward-Darlehen beginnt mit der Konditionsvereinbarung auch die Sollzinsfestschreibung.

# Was Sie noch wissen sollten:

## **Widerrufsrecht**

Beim Abschluss eines Darlehensvertrages steht Ihnen ein Widerrufsrecht zu. Sie sind an Ihre Willenserklärung nicht mehr gebunden, wenn Sie sie binnen zwei Wochen widerrufen. Bei mehreren Darlehensnehmern steht dieses Widerrufsrecht jedem einzelnen Darlehensnehmer allein zu.

Der Widerruf muss in Textform (z. B. schriftlich, mittels Telefax- oder E-Mail-Nachricht) erfolgen und muss keine Begründung enthalten.

Der Lauf der Frist für den Widerruf beginnt in der Regel einen Tag nach Zustellung der Vertragsurkunde durch Ihren Finanzierungspartner, nicht aber vor dem Tag des Vertragsschlusses. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufes.

Die genauen Fristen sowie den Adressaten an den der Widerruf zu richten ist, entnehmen Sie bitte der Widerrufsbelehrung, die der Vertragsurkunde Ihres Finanzierungspartners beiliegt.

## **Nichtabnahme des Darlehens**

Sollten Sie Ihr Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, haben Sie den Ihrem Finanzierungspartner in der Regel dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen. Die sog. Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung.

## **Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung**

**Bei Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz** können Sie Ihr Darlehen während der Sollzinsfestschreibung grundsätzlich nicht kündigen. Der Unkündbarkeit des Darlehens steht auf der anderen Seite als Gegenleistung die langfristige Zinssicherheit gegenüber.

Falls Ihre berechtigten Interessen es gebieten, können Sie Ihr grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit Sollzinsfestschreibung ausnahmsweise vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall,

wenn Sie ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung des zur Sicherung des Darlehens beliehenen Grundstücks haben. In diesem Fall haben Sie Ihrem Finanzierungspartner jedoch in der Regel denjenigen Schaden zu ersetzen, der ihm aus der vorzeitigen Kündigung entsteht. Die exakte Entschädigungssumme wird von Ihrem Finanzierungspartner im Einzelfall berechnet. Man nennt das Vorfälligkeitsentschädigung.

In jedem Fall können Sie nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten kündigen.

**Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz** haben Sie das Recht, jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zu kündigen, wobei die Rückzahlung des Darlehens nach erfolgter Kündigung entschädigungslos möglich ist.

## **Folgen bei Zahlungsverzug**

Ein Zahlungsverzug setzt voraus, dass Sie mit mindestens 2 aufeinanderfolgenden Raten ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens in Verzug geraten sind. Ferner muss Ihnen Ihr Finanzierungspartner eine 2-wöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags gesetzt haben und diese muss erfolglos abgelaufen sein. Mit Setzung dieser Frist hat Ihr Finanzierungspartner Ihnen mitzuteilen, dass er bei Nichtzahlung die gesamte Restschuld verlangt. Es können Verzugszinsen anfallen und Ihr Finanzierungspartner hat möglicherweise das Recht, Ihren Darlehensvertrag zu kündigen und die Sicherheit zu verwerten. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir dringend, dass Sie sich bei Veränderung Ihrer persönlichen Lebenssituation schnellstmöglich mit Ihrem Finanzierungspartner in Verbindung setzen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

## **Staatliche Förderungsmöglichkeiten**

Ob und in welchem Umfang staatliche Förderungsmöglichkeiten in Betracht kommen, werden wir im Einzelfall mit Ihnen besprechen und Sie bei einer eventuellen Beantragung unterstützen, sofern Sie dies wünschen.

# Die wichtigsten Begriffe rund um die Baufinanzierung

## Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen auf einen Dritten. Wenn ein Darlehensnehmer beispielsweise einen Anspruch auf die Auszahlung einer Kapitallebensversicherung hat, kann dieser Anspruch an den Darlehensgeber abgetreten werden. Auch können bei einer Immobilienfinanzierung die Rechte und Ansprüche aus Bausparverträgen, Investmentfonds und Grundschulden abgetreten werden.

## Anschlussfinanzierung

Bei einer Anschlussfinanzierung wird ein bestehendes Darlehen durch ein neues abgelöst. Wenn das neue Darlehen bei der gleichen Bank aufgenommen wird, spricht man auch von einer Prolongation. Eine Umschuldung wird vorgenommen, wenn der Kreditnehmer die Bank wechselt.

## Auflassung

Einigung des Verkäufers und des Käufers auf den Eigentumswechsel zur Übertragung des Grundstücks- bzw. Immobilieneigentums (§ 925 BGB). Der Eigentumsübergang erfolgt erst durch die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch.

## Auflassungsvormerkung

Sichert den schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Sie schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer das Objekt z.B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit weiteren Lasten und Beschränkungen belastet.

## Baubeschreibung

Detaillierte Aufstellung über Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale eines Bauvorhabens. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z. B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Heizung, Art der Fenster etc. Sie gibt außerdem genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien. Aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Beurteilung der Qualität eines Gebäudes ist die Baubeschreibung ein zentraler Bestandteil der Finanzierungsanfrage. Des Weiteren ist sie dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.

## Bauspardarlehen

Ein von den Bausparkassen für wohnwirtschaftliche Zwecke gewährtes nachrangiges Baufinanzierungsdarlehen. Der Bausparer spart je nach Tarif 40 bis 50 % der Bausparsumme

an und erhält dann ein Bauspardarlehen von entsprechend 60 bzw. 50 %. Der Vorteil von Bauspardarlehen ist der relativ günstige Darlehenszinsatz. Allerdings ist zu beachten, dass die Belastung des Grundstücks durch Bauspardarlehen nicht mehr als 80 % seines Beleihungswerts betragen darf.

## Bausparvertrag

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Darlehensnehmer nach Ansparen der Bausparsumme ein Bauspardarlehen erhalten kann.

## Beleihungsauslauf

Der Anteil des Objektwertes in Prozent, der fremdfinanziert – also beliehen – wird. Der Beleihungsauslauf bezieht sich auf den Beleihungswert einer Immobilie, nicht auf den Kaufpreis. Beispiel: Eine Immobilie kostet 300.000 Euro und hat damit einen Beleihungswert von 270.000 Euro (Sicherheitsabschlag 10%). Bei einem Darlehen in Höhe von 150.000 Euro beläuft sich der Beleihungsauslauf somit auf 56 %.

## Beleihungswert

Vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegte Größe unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Wert, der unter normalen Umständen bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann.

*Beleihungswert =  
Verkehrswert - Sicherheitsabschlag*

## Bereitstellungszins

Entgelt für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile. Der Bereitstellungszins beträgt in der Regel 3 % p. a. bzw. 0,25 % monatlich.

## Bonität

Wenn eine Darlehengewährung unter persönlichen und sachlichen Gesichtspunkten vertretbar ist, spricht man von Bonität bzw. Kreditwürdigkeit. Um die persönliche Bonität des Darlehensnehmers zu beurteilen, wird vor allem eine Schufa-Auskunfts herangezogen. Die sachliche Bonität wird hingegen anhand sämtlicher Unterlagen über das Einkommen und die Ausgaben geprüft.

## Damnum

Selten verwendeter Begriff für Disagio. Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darle-

hens. Das Damnum stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den zu zahlenden Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Damnum steuerlich interessant sein, da es zu den Geldbeschaffungskosten gehört, die als Werbungskosten absetzbar sind.

## Disagio

Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Disagio steuerlich interessant sein, da es als Werbungskosten absetzbar ist.

## Effektiver Jahreszins

Preis eines Darlehens, in dem nahezu alle Preisbestandteile berücksichtigt sind. Der Effektivzins ermöglicht den Vergleich verschiedener Angebote. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt. Der Begriff des anfänglichen effektiven Jahreszinses ist mit dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie entfallen.

## Erläuterungspflicht

Der Darlehensgeber und der Darlehensvermittler sind verpflichtet, dem Verbraucher vor Abschluss des Vertrages angemessene Erläuterungen zum Vertragsinhalt zu geben.

## Forward-Darlehen

Darlehen, mit dem sich ein Darlehensnehmer bereits heute einen Zinssatz für ein Darlehen in der Zukunft sichert. Voraussetzung für die Aufnahme eines Forward-Darlehens ist das Vorhandensein einer Immobilie, über die eine Besicherung erfolgen kann. Häufig wird diese Darlehensform genutzt, wenn die Sollzinsbindung des bestehenden Darlehens erst in 12 bis 60 Monaten ausläuft, das aktuelle Zinsniveau jedoch gesichert werden soll. Für Forward-Darlehen werden je nach Dauer der »Aufschubzeit« Zinsaufschläge berechnet. Es fallen keine Bereitstellungszinsen an.

## Grundschuldzins

Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Während die Höhe der Grundschuld meist dem Netto-darlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins erheblich vom Darlehenszins ab. Damit möchte der Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen

(ausstehende Zinszahlungen, Kosten für Zwangsversteigerung etc.) abdecken.

## Nominalzins

Der Gesetzgeber hat den Begriff des Nominalzinssatzes durch den Begriff »Sollzinssatz« ersetzt. Er kann gebunden oder veränderlich vereinbart werden.

## Preisangabenverordnung

Verordnung zum Schutz der Verbraucher. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, sind die Kreditinstitute laut Preisangabenverordnung (PAngV) verpflichtet, in Angeboten und Darlehensverträgen alle relevanten Kosten, Preise und Effektivzinssätze aufzulisten.

## Prolongation

Verlängerung eines bestehenden Darlehens. Im Gegensatz zur Umschuldung werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers (der Bank) findet nicht statt.

## Restschuld

Zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgter (zurückgezahlter) Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen Restschuld kann anhand eines Tilgungsplans festgestellt werden.

## Restschuldversicherung

Möglichkeit des Darlehensnehmers, seine Darlehensraten gegen Tod, Unfall oder Krankheit abzusichern. In der Regel wird die im Todesfall noch ausstehende Restschuld durch die Versicherungsgesellschaft beglichen. Außerdem werden zusätzliche Dienstleistungen wie eine Unfall- oder Krankenversicherung angeboten. Die Restschuldversicherung ist bei vielen Bausparkassen obligatorisch für die Darlehensgewährung.

## Schufa

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung wird mit Schufa abgekürzt. Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Diese Informationen stellt sie den Banken auf Anfrage zur Verfügung – selbstverständlich unter der strengen Beachtung des Datenschutzes.

## **Sollzinssatz**

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird – vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde der Sollzinssatz Nominalzinssatz genannt.

## **Sondertilgung**

Neben dem monatlichen regelmäßigen Tilgungsanteil können Darlehensnehmer auch außerplanmäßig ihre Schulden reduzieren. Diese Sondertilgungen können die Gesamtaufzeit verkürzen oder die regelmäßigen Darlehensraten reduzieren.

## **Tilgungsaussetzung**

Darlehensnehmer können anstelle der üblichen monatlichen Tilgungsleistungen auch eine Tilgungsaussetzung vereinbaren. Hierbei zahlen sie lediglich die anfallenden Zinsen (Festdarlehen). Als Tilgungersatz einigen sich beide Vertragspartner auf ein so genanntes Tilgungssurrogat. Dieses wird separat bespart und am Ende der Laufzeit zur Rückführung des Darlehens verwendet. Beispiele für solche Surrogate sind: Abtretung von Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Investmentfonds.

## **Tilgungsplan**

Zeitliche Darstellung eines Darlehensverlaufs von dessen Auszahlung bis zur planmäßigen Rückführung. Der Tilgungsplan gibt Auskunft über die Höhe der monatlichen Rate, den darin enthaltenen Zins- und Tilgungsanteil und die Restschuld. Die Darstellung ist auf monatlicher und jährlicher Basis möglich. Der Tilgungsplan kann nur für die Zeit der Sollzinsbindung exakte Zahlen liefern. Mit Vereinbarung einer neuen Sollzinsfestschreibung ist ein aktualisierter Tilgungsplan notwendig.

## **Tilgungssurrogat**

Wenn eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird, muss das Darlehen meist endfällig an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Daher muss der Darlehensnehmer einen Tilgungersatz – auch Tilgungssurrogat genannt – besparen. Hierbei bieten sich unter anderem Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bau- sparverträge oder Investmentfonds an.

## **Tilgungsverrechnung**

Die Tilgungsleistungen reduzieren die Restschuld in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungsverrechnung gibt den Zeitpunkt hierfür an. Wenn beispielsweise eine »sofortige Tilgungsverrechnung« vereinbart wurde, wird die Zahlung entsprechend dem Eingang sofort mit der Restschuld verrechnet.

## **Umschuldung**

Bei einer Umschuldung wird für eine Anschlussfinanzierung der Darlehensgeber gewechselt. Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist dies völlig unproblematisch und kostengünstig. Während der Sollzinsbindung könnte die Vorfälligkeitsentschädigung hingegen die angestrebte Zinsersparnis zunehmen.

## **Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Bescheinigung des Finanzamts, dass der Käufer einer Immobilie die Grund erwerbssteuer bezahlt hat. Für die Eintragung des Eigentümerwechsels ins Grundbuch wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung verlangt.

## **Vorvertragliche Informationen**

Vorvertragliche Informationen haben sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensvermittler dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss als Europäisches Standardisiertes Merkblatt auszuhändigen. Sie dienen dem Verbraucher als Überblick und Vergleichsgrundlage. Zusätzlich hat der Darlehensvermittler eigene vorvertragliche Informationen vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags dem Verbraucher auszuhändigen.

## **Wertermittlung**

Mit der Wertermittlung werden der tatsächliche Verkehrs- und der Bele-

hungswert einer Immobilie festgestellt. Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt die Bewertung in der Regel über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) und dem Bauwert (Kubikmeter umbauter Raum x Baukosten bzw. Wohnfläche x durchschnittlicher Preis je Quadratmeter Wohnfläche). Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird über den Ertragswert bestimmt. Dieser errechnet sich aus der Jahresnettokaltniete.

## **Zinsbindung/Zinsfestschreibung**

Der Begriff der Zinsbindung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ersetzt durch den Begriff »Sollzinsfestschreibung«. Der Sollzins ist dadurch gebunden.

## **Zwischenfinanzierung**

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

# **Ihre persönliche Baufinanzierungsberatung**

## **PJS BauFinanz**

Josef Pierzina

Voshalsfeld 16, 46562 Voerde  
Telefon 02855/3535, Telefax 02855/8998760  
[pjsbaufinanz@onlinehome.de](mailto:pjsbaufinanz@onlinehome.de)  
[www.pjs-baufinanz.de](http://www.pjs-baufinanz.de)