

Erläuterungsbroschüre

für die Vergabe von Immobilien-Verbraucher-
darlehensverträgen durch Versicherungs-
unternehmen

(Stand: September 2016)

ERGO

Versichern heißt verstehen.

Daten zum Herausgeber:

ERGO Lebensversicherung AG
Immobilienfinanzierung
Victoriaplatz 2
40477 Düsseldorf

immobilienservice@ergo.de
www.ergo.de

Inhaltsverzeichnis:

Seite:

Einleitung	4
Darlehen mit Versicherung	5
Voraussetzung für die Darlehensvergabe	5
Sicherheiten	6
Zinsvarianten	7
Rückzahlungsvarianten	7
Weitere Kosten	10
Weitere wichtige Informationen	10
ABC der Baufinanzierung	12

Einleitung

Mit dieser Broschüre erfüllen wir die gesetzgeberische Aufgabe, wesentliche Begriffe und Umstände Ihrer Darlehensaufnahme eines Immobilier-Verbraucherdarlehens (Darlehen) zu erläutern.

Diese Erläuterungen sollen Ihnen zu mehr Verständnis bei der Überprüfung Ihrer Vertragsunterlagen helfen. Sie sollen feststellen können, ob das Darlehen für den von Ihnen verfolgten Zweck geeignet ist. Und Sie sollen erkennen können, ob es zu Ihren wirtschaftlichen Verhältnissen passt.

Wir versuchen, die wesentlichen Begriffe zum Darlehen in einer verständlichen Form zu erläutern. Neben dem Darlehensvertrag stellen wir Ihnen das ESIS-Merkblatt zur Verfügung. Die in beiden Unterlagen verwendeten Begriffe erläutern wir Ihnen hier näher.

Sollten Sie über diese Broschüre hinaus weitere Fragen haben, sind wir gern zu weiteren Auskünften bereit.

Darlehen mit Versicherungen

Wir als Versicherung vergeben am Kapitalmarkt Darlehen an Verbraucher. Die Darlehensvergabe richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften des Zivil- und Versicherungsaufsichtsrechts.

Das hier erläuterte Darlehen ist ein Grundpfandrechtlich gesichertes Immobilial-Verbraucherdarlehen. Grundpfandrechtlich gesicherte Immobilial-Verbraucherdarlehen sind Darlehen, die durch ein Grundpfandrecht abgesichert werden. Diese können Sie für den Kauf, Neubau, Umbau, Modernisierung und Sanierung von Häusern, Gebäuden und Grundstücken verwenden. Dabei können Sie unterschiedliche Zins- und Rückzahlungsvarianten vereinbaren.

Wir sind ein starker und verlässlicher Partner bei der Vergabe von Darlehen. Die Darlehen stellen für beide Seiten einen erheblichen Vorteil dar. Für uns sind sie eine wichtige Kapitalanlage. Die Einnahmen aus unseren Versicherungsverträgen werden so sicher angelegt. Die stetigen Prämieinnahmen ermöglichen es uns, Ihnen langfristige Darlehen mit einem günstigen Zinssatz anzubieten. Der für einen langen Sollzinsbindungszeitraum feste Zinssatz sorgt beim Kunden für die nötige Planungssicherheit. So bleiben Ihre monatlichen Raten für den vereinbarten Zeitraum überschaubar und können auf Ihren Wunsch mit weiteren Versicherungsprodukten kombiniert werden.

Voraussetzung für unsere Darlehensvergabe

Der Erwerb einer Immobilie ist für Sie eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Ihrem Leben. Mit der Darlehensaufnahme sind

für Sie in der Regel hohe und langfristige Verpflichtungen verbunden. Diese bedürfen einer umfassenden Abwägung. Sie sollten sich individuell durch erfahrene Fachleute zu diesem Thema beraten lassen. Die abschließende Entscheidung für ein Darlehensangebot verbleibt bei Ihnen.

Folgende Aspekte sind bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen:

Sie als Darlehensnehmer

Sie als Darlehensnehmer verpflichten sich bei der Darlehensaufnahme, die Zins- bzw. Zins- und Tilgungsraten zu zahlen. Diese finanzielle Belastung müssen Sie dauerhaft tragen können. Sie sollten Ihre ausreichende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit prüfen. Dabei sollte Ihr verfügbares Einkommen in einem angemessenen Verhältnis zu Ihren sonstigen Verbindlichkeiten stehen und nachhaltig sein. Eine mögliche Veränderung Ihrer persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse (z. B. familiäre Veränderungen, Renteneintritt, Verlust des Arbeitsplatzes, etc.) sind auch zu bedenken.

Wir als Darlehensgeber

Wir als Darlehensgeber müssen Ihre >Kreditwürdigkeit prüfen. Dabei berücksichtigen wir alle relevanten Faktoren angemessen. Diese erhalten wir von Ihnen, in dem Sie uns Ihre finanzielle und wirtschaftliche Situation darstellen. Wir berücksichtigen auch die Informationen von Dritten, z. B. der >SCHUFA:

In unsere Darlehensentscheidung fließen beispielsweise ein:

- Der Wert Ihrer zu beleihenden Immobilie (>Beleihungsobjekt);
- Ihr Vermögen und Einkommen;

- Ihre bestehenden Verpflichtungen einschließlich der Kosten der Lebenshaltung für Sie und Ihre Familie;
- Informationen Dritter (z. B. die >SCHUFA-Auskunft)
- Weitere Informationen, die Sie uns mitteilen. Hierunter fallen beispielsweise Ihr Nachweis zur Identität und der Verwendungszweck Ihres Darlehens.

Nach unserer sorgfältigen Prüfung und Bewertung erfolgt eine zügige Entscheidung über Ihre Darlehensanfrage. Unsere Darlehensprüfung begründet jedoch keine Verpflichtung zum Abschluss eines Darlehensvertrages.

Unsere Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens

Nachdem Sie mit uns den Darlehensvertrag verbindlich abgeschlossen haben, sind alle im Darlehensvertrag vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen zu erfüllen. Sobald alle Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen, zahlen wir das Darlehen aus. Wir können entweder in einem Betrag (z. B. Kauf, Umschuldung) oder in mehreren Teilbeträgen (z. B. Neubauten, Modernisierungen etc.) auszahlen.

Sicherheiten

Wir vereinbaren im Darlehensvertrag mit Ihnen Sicherheiten. Dabei sind ein Grundpfandrecht und ein Schuldanerkenntnis immer zu vereinbaren. Weitere Sicherheiten nur, wenn es mit Ihnen im Darlehensvertrag vereinbart wurde.

Grundpfandrecht – Grundschuld/Hypothek

Dem Darlehen dient ein Grundpfandrecht als Sicherheit. Sie können es entweder in Form einer Hypothek oder einer Grundschuld zu unseren Gunsten bestellen. Die Grundpfandrechte werden im Grundbuch Ihrer Immobilie eingetragen. Sie können mit uns die Neueintragung des Grundpfandrechts vereinbaren oder auch ein bereits bestehendes Grundpfandrecht an uns abtreten lassen.

Schuldanerkenntnis

Sie haften für das Darlehen neben der Immobilie mit Ihrem gesamten sonstigen Vermögen. Es ist üblich, dass neben dem Grundpfandrecht ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis von Ihnen abgegeben wird. Damit unterwerfen Sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen. Auf diese Sicherheiten werden wir nur zugreifen, wenn Sie sich im Zahlungsverzug befinden oder eine sonstige Störung des Darlehensverhältnisses eintritt.

Weitere Sicherheiten

Wir können im Vertrag weitere Sicherheiten vereinbaren. Üblicherweise kommen hierbei weitere Immobiliensicherheiten oder Ansprüche aus bereits bestehenden >Lebensversicherungen oder Bausparverträgen in Betracht.

Risikolebensversicherung und weitere Versicherungen

Sie können zur Absicherung der Familie weitere Versicherungen abschließen. In Frage kommen hierbei insbesondere >Lebensversicherungen und Berufsunfähigkeitsversicherungen. Damit sichern Sie sich gegen die finanziellen Folgen

eines möglichen Todes des Hauptverdieners oder dessen Berufsunfähigkeit ab. Zu empfehlen ist auch eine Unfallversicherung und weitere Versicherungen rund um das Haus- oder Wohnungseigentum.

Ihre Gebäudeversicherung

Sie müssen nach den Darlehensbedingungen die Immobilie versichern. Dieser Versicherungsschutz muss Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden abdecken. Bei örtlichen Besonderheiten ist auch eine Elementarschadensversicherung zu empfehlen. Diese Versicherung soll sicherstellen, dass im Schadensfall die Gesamtkosten der Wiederherstellung der Immobilie gedeckt sind. Die Gebäudeversicherung schließen Sie auf eigene Kosten ab.

Sollten Sie Ihren Gebäudeversicherer wechseln wollen, brauchen Sie unsere Zustimmung, wenn wir dies mit Ihnen im Darlehensvertrag vereinbart haben.

Zinsvarianten

Die Zinsvereinbarung ist für Sie von zentraler Bedeutung. Nachfolgend erläutern wir die gebräuchlichsten Zinsvereinbarungen.

Gebundener Sollzins

Im Rahmen von Darlehen spielen gebundene Sollzinsvereinbarungen (Festzinsvereinbarungen) eine herausragende Rolle. Sie geben Ihnen Planungssicherheit und Schutz gegen Zinserhöhungen für den gewählten Zinsfestschreibungszeitraum. Während dieses Zeitraums können Darlehensnehmer und Darlehensnehmer nur unter engen gesetzlichen Voraussetzungen das Darlehen kündigen.

Variabler Zinssatz

Der variable Zinssatz wird entsprechend der Entwicklung eines Referenzzinses – in der Regel der aktuelle Geldmarktsatz – laufend angepasst. Diese Zinsänderungen bergen für Sie sowohl Chancen als auch Risiken. So kann mit der Änderung des Referenzzinses die monatliche Belastung aus dem Darlehen erheblich schwanken. Aus diesen Gründen bieten wir diese Zinsvariante nicht an.

Rückzahlungsvarianten

Neben der Zinsvereinbarung ist für Sie auch entscheidend, wie Sie das Darlehen zurückzahlen, also tilgen wollen. Es kann eine laufende Tilgung (Annuitätendarlehen) vereinbart werden. Eine **>**Tilgungsaussetzung ist möglich, in dem Sie ein „endfälliges Darlehen“ vereinbaren. Sie können unter verschiedenen Möglichkeiten wählen.

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen entrichten Sie für den jeweiligen Sollzinsbindungszeitraum gleichbleibende Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den laufenden Abrechnungszeitraum abgedeckt (Zinsanteil). Der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Der Tilgungsanteil erhöht sich während des Sollzinsbindungszeitraums so, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung ermäßigt. Die auf diese Weise ersparten Zinsen werden zusätzlich zur Tilgung herangezogen.

Endfälliges Darlehen

Das endfällige Darlehen wird auch als Zinszahlungsdarlehen bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein Darlehen ohne Tilgung. Während der Laufzeit zahlen Sie für das Darlehen nur Zinsen. Am Ende der Laufzeit tilgen Sie das Darlehen komplett mit einer einmaligen Zahlung. Sie müssen Vorsorge treffen, um das Darlehen spätestens zum Ende der Gesamtlaufzeit zurückzahlen zu können.

Lebensversicherungsdarlehen

Für das Lebensversicherungsdarlehen vereinbaren Sie eine Tilgungsaussetzung. Als Tilgungsersatz treten Sie die Ansprüche für eine neu abgeschlossene oder eine bereits bestehende Lebensversicherung an uns ab bzw. verpfänden diese an uns.

Während der Laufzeit des Darlehens zahlen Sie neben den Zinsen für das Darlehen auch die Beiträge für die Lebensversicherung. Ihre Darlehensforderung wird durch die Beitragszahlungen nicht getilgt. Mit Fälligkeit Ihrer Lebensversicherung wird die Ablaufleistung mit Ihrem Darlehen verrechnet.

Mit dem Abschluss einer **>Kapitalbildenden** Lebensversicherung sichern Sie auch Versorgungsrisiken ab. Ihre Hinterbliebenen sind für den Todesfall in Höhe der vereinbarten Todesfallleistung abgesichert. Über Zusatzversicherungen können Sie zusätzlich Vorsorge für den Erhalt des Wohneigentums sowie gegen weitere Risiken wie Berufsunfähigkeit und Invalidität treffen.

Bei der **>Kapitalbildenden** Lebensversicherung entrichten Sie während der gesamten Laufzeit feste Beiträge. Bei Fälligkeit Ihrer Versicherung wird die Ablaufleistung ausgezahlt.

Diese setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung zusammen. Die Leistungen müssen bei vor dem 01. Januar 2005 abgeschlossenen Lebensversicherungen nicht versteuert werden, wenn sie die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllen. Für seit dem 01. Januar 2005 neu abgeschlossene Lebensversicherungsverträge gilt Folgendes: Bei ihnen ist unter bestimmten Voraussetzungen nur die Hälfte der wirtschaftlichen Erträge bei Kapitalauszahlung steuerpflichtig (**>vgl. Steuerliche Förderung**).

Die Ablaufleistung setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung zusammen. Die Höhe der Überschussbeteiligung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben dem Sterblichkeitsverlauf und der Kostenentwicklung hängt sie von der Kapitalmarktentwicklung und der Verzinsung der Kapitalanlagen des Versicherers ab. Deshalb lässt sich die Höhe der Überschussbeteiligung nicht vorhersagen.

Die genaue Höhe der Ablaufleistung steht erst zum Fälligkeitszeitpunkt fest. Unter Umständen reicht sie nicht zur vollständigen Darlehenstilgung aus. In diesen Fällen kommen wir auf Sie zu und bieten Ihnen die Fortführung und Tilgung des Darlehensvertrages an.

Die auf den Darlehensnennbetrag zu zahlenden Zinsen können Sie bei der Finanzierung vermieteter Immobilien steuerlich geltend machen. Hier sollten Sie Ihren Steuerberater konkret befragen, da sich dies positiv auswirken kann.

Ein Lebensversicherungsdarlehen stellt nicht immer die passende Form der Finanzierung dar. Für Sie kann im Einzelfall eine andere Rückzahlungsvariante günstiger oder zweckmäßiger sein.

Bei einer vorzeitig gekündigten Lebensversicherung steht Ihnen nur der sogenannte Rückkaufswert zu. Unmittelbar nach Abschluss der Lebensversicherung ist ein Rückkaufswert regelmäßig niedriger als die Summe der eingezahlten Versicherungsbeiträge. Das resultiert aus dem Umstand, dass Teile der Beiträge für den Versicherungsschutz und für Verwaltungskosten dienen.

Tilgungsaussetzung mit Bausparverträgen

Wir können auch ein Sofortdarlehen mit ausgesetzter Tilgung mit Ihnen vereinbaren. Während der Laufzeit zahlen Sie für das Darlehen nur Zinsen. Daneben leisten Sie Beiträge in einen zu besparenden Bausparvertrag. Die Bausparsumme entspricht der Höhe des Sofortdarlehens. Mit dem zugeteilten Bausparvertrag lösen Sie das Sofortdarlehen am Ende der Vertragszeit ab.

Der Vorteil dieser Tilgungsvariante liegt in Ihrer langfristigen Planungssicherheit. Mit dem Sofortdarlehen erhalten Sie einen konstanten Zinssatz bis zum erwarteten Zuteilungstermin des Bausparvertrages. Der Zinssatz des daran anschließenden Bauspardarlehens steht ebenfalls fest. Sie können damit eine über die gesamte Finanzierungsdauer feststehende Belastung erreichen. Dies setzt die tatsächliche Zuteilung des Bausparvertrages zum erwarteten Termin voraus.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt eines Bausparvertrages hängt von den bei der jeweiligen Bausparkasse vorhandenen Finanzierungsmitteln ab. Diese setzen sich aus den Sparbeiträgen der Bausparkunden und den Tilgungsleistungen aus zugesagten Darlehen zusammen. Relevant sind auch staatliche Fördermittel etc. Deshalb kann die Bausparkasse den genauen Termin für die Zuteilung nicht garantieren.

Eine Veränderung des Zuteilungstermins kann zu weiteren Kosten führen. Verlängert sich der Zeitraum, müssen Sie für das tilgungsfreie Sofortdarlehen nach Ablauf der Zinsbindung eine neue Zinsvereinbarung schließen. Bei einer Verkürzung können Sie das tilgungsfreie Sofortdarlehen erst nach Ablauf der Sollzinsbindung ohne Vorfälligkeitsentschädigung ablösen.

In aller Regel nimmt die jeweilige Bausparkasse vor Vergabe des Bauspardarlehens eine nochmalige Darlehensprüfung vor. Ihre finanziellen Verhältnisse dürfen sich bis dahin nicht wesentlich verschlechtern.

Reichen die Leistungen aus dem Bausparvertrag nicht für die vollständige Darlehenstilgung aus, ist das Restdarlehen aus Ihren sonstigen finanziellen Mitteln zu tilgen.

In diesen Fällen kommen wir auf Sie zu. Es bietet sich eine Vereinbarung über die Fortführung des Darlehens mit einer laufenden Tilgung an.

Festzinsdarlehen mit > Fondsgebundener Lebensversicherung/Fondssparplan

Wir können ein Darlehen mit ausgesetzter Tilgung vereinbaren. Sie zahlen während der Laufzeit für das Darlehen nur Zinsen. Daneben zahlen Sie feste Beiträge in eine >fondsgebundene Lebensversicherung oder einen Fondssparplan. Anstelle der Tilgung treten Sie die Ansprüche aus der Lebensversicherung oder dem Fondssparplan an uns ab bzw. verpfänden diese.

Bei der >fondsgebundenen Lebensversicherung fließt der größte Teil der Beiträge in Investmentfonds. Die übrigen Beitragsteile dienen der Bereitstellung des Versicherungsschutzes. Bei Fondssparplänen werden die Beiträge (abzüglich der Ausgabeaufschläge und Verwaltungskosten) in Investmentfonds investiert. Ein der >fondsgebundenen Lebensversicherung vergleichbarer Risikoschutz besteht hier nicht.

In beiden Fällen können Sie die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. Sie tragen aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.

Der Eintritt der Risiken oder Chancen beeinflusst die Ablaufleistung der >fondsgebundenen Lebensversicherung oder das Guthaben des Fondssparplanes: Sie kann geringer oder größer sein als erwartet. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Tilgung des Darlehens nicht in dem vorgesehenen Umfang erfolgen kann.

Deshalb sollten Sie diese Variante nur wählen, wenn Sie besonders risikobereit sind. Eine umfassende Vermögensplanung ist hier ratsam. Auf eine eingehende Beratung sollten Sie in keinem Fall verzichten.

Weitere Kosten

Neben Zinszahlungen und Tilgungs- oder >Tilgungsersatzleistungen entstehen für Sie weitere Kosten, die Sie berücksichtigen müssen. Hierbei handelt es sich zum Teil um Kosten, die uns, zum Teil jedoch auch an Dritte, zu zahlen sind. Beispielhaft sind das folgende Kosten:

- >Bereitstellungszinsen,
- Kosten der Be- und Entsicherung des Darlehens,
- Kosten der >Gebäudeversicherung,
- Kosten des Grundbuchamtes,
- Notarkosten.

Je nach Ausgestaltung im Einzelfall können weitere Kosten hinzukommen oder die genannten nur zum Teil anfallen.

Weitere wichtige Informationen

Nichtabnahme des Darlehens

Sie müssen nach Vertragsschluss die vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllen und das Darlehen abnehmen. Wenn Sie die Abnahme des Darlehens nicht vornehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den Sie auszugleichen haben.

Die Schadenshöhe bestimmt sich nach den Grundsätzen über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung.

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Während der Sollzinsbindung können Sie das Darlehen grundsätzlich nicht vorzeitig zurückzahlen. Ihre vertraglichen Sondertilgungsrechte sind hiervon ausgenommen. Eine Ausnahme besteht für Sie dann, wenn Sie Ihre Immobilie veräußern oder ein sonstiges berechtigtes Interesse haben. In diesen Fällen sind Sie dann verpflichtet, den uns durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden wirtschaftlichen Nachteil zu ersetzen. Das ist die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung.

Ihre Höhe hängt von der Restlaufzeit des Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinsniveau am Kapitalmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Die exakte Entschädigungssumme lässt sich daher ausschließlich im Einzelfall bestimmen. Bei einer langen Restlaufzeit und nach Abschluss des Darlehensvertrages gesunkenem Zinsniveau kann der Schaden erheblich sein.

Zahlungsverzug

Wenn Sie mit Zins- bzw. Zins- und Tilgungsraten aus dem Darlehensvertrag in Verzug sind, fallen Verzugszinsen an. Die Berechnung erfolgt mit 2,5 % über dem aktuellen Basiszinssatz. Die Höhe des aktuellen Basiszinssatzes legt die Deutsche Bundesbank fest. Dies ist gegenwärtig zum 1. Januar und zum 1. Juli eines jeden Jahres der Fall. Im Einzelfall können wir einen höheren, Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Kündigungsrecht bei Verzug des Darlehensnehmers

Wir können das Darlehen bei Verzug kündigen. Dabei müssen die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Sie müssen mit der Zahlung von mindestens zwei aufeinander folgenden Raten ganz oder teilweise in Verzug sein. Gleichzeitig müssen mindestens 2,5 % des Nennbetrags vom Darlehen rückständig sein. Danach müssen wir Ihnen erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags gesetzt haben. Mit der Fristsetzung müssen wir erklären, dass wir bei Nichtzahlung die gesamte Restschuld verlangen. Sollte diese Situation eintreten, bitten wir Sie, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, um Lösungen zu finden.

Sicherheitenverwertung

Wir können die Sicherheiten nach einer rechtmäßigen Kündigung oder bei Fälligkeit und Nichtzahlung der Forderung verwerten. Dies ist bis zur vollständigen Befriedigung der Forderungen aus dem Darlehen möglich. Im äußersten Fall kann dies den Verlust Ihrer Immobilie durch Zwangsversteigerung bedeuten.

Steuerliche Förderung/Öffentliche Förderung

Eine vor 2005 abgeschlossene Lebensversicherung ist steuerlich begünstigt. Wegen der steuerlichen Aspekte sollten Sie sich durch einen Steuerberater beraten lassen. Dieser kann die Voraussetzungen für die vollständige oder teilweise Steuerfreiheit der Erträge aus der Lebensversicherung prüfen.

Auch sollten Sie sich über öffentliche Förderung Ihres Finanzierungsvorhabens informieren, z. B. bei der >KfW.

Vertraulichkeit

Ihre persönlichen Daten behandeln wir streng vertraulich. Eine Weitergabe von Informationen ist nur im gesetzlichen Rahmen oder mit Ihrer Zustimmung zulässig. Wir haben uns dem Code of conduct der deutschen Versicherungswirtschaft unterworfen. Weitere Auskünfte dazu finden Sie unter gdv.de oder www.ergo.de.

Beschwerdestellen

Treten doch einmal Probleme mit der Abwicklung des Darlehens auf, sollten diese umgehend mit Ihrem zuständigen Sachbearbeiter erörtert werden. Führt dies zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis, können Sie unsere Beschwerdestelle einschalten. Diese können Sie dem Darlehensvertrag oder dem ESIS Merkblatt entnehmen.

ESIS Merkblatt

Das Europäische Standardisierte Informationsblatt (ESIS) stellen wir Ihnen rechtzeitig vor Vertragsschluss zur Verfügung. Darin sind individuelle Informationen zum angebotenen Vertrag enthalten.

ABC der Baufinanzierung

Ablaufleistung

Die Ablaufleistung ist der Geldbetrag, der bei Vertragsablauf (im Erlebens- oder Todesfall) einer >Kapitalbildenden Lebensversicherung zur Verfügung steht. Er setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der >Überschussbeteiligung zusammen.

Annuitätendarlehen

Die Bezeichnung bezieht sich auf die Verzinsung und Tilgung des Darlehens mit einer gleichbleibenden Jahresleistung (Annuität). Sie zahlen während der Sollzinsbindung eine feste Rate.

Diese errechnet sich aus dem Zins- und Tilgungssatz in % des Darlehens. Mit fortschreitender Tilgung vermindert sich Ihr in der Jahresleistung enthaltener Zinsanteil, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt.

Beleihungsobjekt

Das Beleihungsobjekt ist die Immobilie, die Sie zur Absicherung des Darlehens einsetzen.

Bereitstellungszinsen

Bereitstellungszinsen sind das Entgelt, das wir für den Zeitraum zwischen Sollzinsbeginn und Auszahlung (= Valutierung) berechnen. In diesem Zeitraum wird der Darlehensbetrag seitens von uns zu den garantierten Konditionen bereitgestellt. Eine Auszahlung ist in der Regel noch nicht möglich, da einzelne Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht vorliegen. Wenn das Darlehen schon teilweise ausgezahlt wurde, werden die Bereitstellungszinsen nur auf den noch nicht ausgezahlten Darlehensteilbetrag berechnet.

Effektiver Jahreszins

Gemäß den Regelungen der Preisangabenverordnung (PAngV) müssen die Gesamtkosten eines Verbraucherdarlehens bezeichnet werden. Die Kosten sind als jährlicher Prozentsatz auszudrücken. Diesen Vergleichszins bezeichnet man als effektiven Jahreszins.

Im Wesentlichen wird der effektive Jahreszins von folgenden Faktoren bestimmt:

- >Sollzins;
- Tilgungssatz;
- Tilgungsverrechnung;
- Zinszahlungsweise;
- Kosten der Eintragung des Grundpfandrechts in das Grundbuch;
- Zinsfestschreibungsdauer.

Die Angabe des effektiven Jahreszins erleichtert den Vergleich gleichartiger Darlehensangebote mit gleicher Zinsfestschreibung. Die Kosten für eine Versicherung werden nur dann in den Effektivzins eingerechnet, wenn der Abschluss der Versicherung Voraussetzung für den Abschluss des Darlehensvertrags selbst ist. Oder wenn er Grundlage für die Gewährung der vorgesehenen Darlehensvertragskonditionen ist und diese Kosten dem Darlehensgeber bekannt sind.

Endfälliges Darlehen (Zinszahlungsdarlehen)

Auch als tilgungsfreies Darlehen bezeichnetes Darlehen über eine feste Summe, welches am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Zahlung aus Ihrem Vermögen komplett getilgt wird. Während der Laufzeit sind für das Darlehen lediglich Zinsen zu zahlen.

Festzinsdarlehen (Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz)

Für einen bestimmten Zeitraum – meist 5, 10 oder 15 Jahre – wird für das Darlehen ein fester Zinssatz vereinbart. Während dieser Sollzinsbindung ist eine Kündigung durch Sie nur unter bestimmten Voraussetzungen, wie Verkauf der Immobilie, möglich. Bei einer über 10 Jahre hinausgehenden Sollzinsbindung können Sie nach Ablauf von 10 Jahren mit einer 6-monatigen Frist kündigen (§ 489 BGB). Zum Ende der Sollzinsbindung werden die Zinskonditionen oder ein Darlehensvertrag neu vereinbart.

Fondsgebundene Lebensversicherung

Bei der fondsgebundenen Lebensversicherung handelt es sich um eine besondere Form der >Kapitalbildenden Lebensversicherung für den Erlebens- und Todesfall. Ein großer Teil der Versicherungsbeiträge wird in Investmentfondsanteilen angelegt. Dadurch können Sie die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. Sie tragen aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.

Immobilien-Verbraucherdarlehen

Immobilien-Verbraucherdarlehen sind Darlehen, die zwischen einem Verbraucher als Darlehensnehmer und einem Unternehmen als Darlehensgeber zur Finanzierung einer Immobilie geschlossen werden (§ 491 Abs. 3 BGB).

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 das Alter oder für die Darlehenstilgung – angesammelt.

KfW Darlehen

Wir sind auch Ansprechpartner für KfW Darlehen. Sie können einen Antrag auf öffentliche Förderung für bestimmte Bauvorhaben bei der KfW stellen und diese Finanzierung bei uns abschließen. Nähere Auskünfte können Sie auch im Internet unter www.kfw.de erhalten.

Kreditwürdigkeitsprüfung

Im März 2016 hat der Gesetzgeber allen Darlehensgebern bei jeder Form eines Darlehensvertrages auferlegt, eine umfassende Kreditwürdigkeitsprüfung des Darlehensnehmers vorzunehmen. Hierbei werden Ihre persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse darauf geprüft, ob Sie die Rückzahlung des Darlehens aus Ihren Mitteln leisten können. Dabei sind neben den aktuellen Einkünften und Ausgaben auch zukünftige Veränderungen, wie familiäre Veränderungen, Renteneintritt, Arbeitslosigkeit, etc. zu beachten. Grundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung sind interne und externe Informationen. Insbesondere Ihre Auskünfte zu Ihrer wirtschaftlichen Situation sind Grundlage der Prüfung.

Lebensversicherung

Die Lebensversicherung stellt einen der wichtigsten Pfeiler der privaten Vorsorge dar. Als wichtigste Produktgruppen werden derzeit die >Kapitalbildende Lebensversicherung, die >private Rentenversicherung, die >Risikolebensversicherung und die >Fondsgebundene Lebensversicherung angeboten.

Nettodarlehensbetrag

Der Nettodarlehensbetrag ist der Betrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben.

Private Rentenversicherung

Eine Rentenversicherung ist eine Versicherung mit vertraglich von vornherein auf Rentenzahlungen gerichteten Leistungen. Bei der Rentenversicherung können gleichbleibende Renten vorgesehen werden, aber auch steigende oder fallende. Die private Rentenversicherung vervollständigt neben der gesetzlichen, betrieblichen und Riester-Rente die Absicherung und Vorsorge im Alter.

Risikolebensversicherung

Die Risikolebensversicherung hat ausschließlich den Schutz gegen das finanzielle Risiko eines Todesfalles zum Ziel. Das ist in den Fällen wichtig, in denen ein Einkommen wesentlich zur Zahlung der Belastungen beiträgt. Diese Form der Lebensversicherung bietet während der Vertragsdauer bei niedrigen Beiträgen hohen finanziellen Schutz. Mit ihr wird kein Kapital gebildet. In der Regel sieht sie bei Ablauf der Versicherung keine Leistungen vor.

Im Zusammenhang mit >Annuitätendarlehen gestaltet sich die Risikolebensversicherung oft so, dass sich die Versicherungssumme an die fallende Darlehensrestschuld anpasst. Dies bezeichnet man als fallende Risikolebensversicherung.

SCHUFA

SCHUFA ist die Abkürzung für: Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung.

Sie ist eine Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen. Sie soll einerseits Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft schützen. Andererseits soll sie Darlehensnehmer vor übermäßiger Verschuldung bewahren.

Die SCHUFA erhält zu diesem Zweck von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Die SCHUFA stellt die Informationen ihren Mitgliedern auf berechtigte Anfrage zur Verfügung. Die SCHUFA muss die strengen Vorschriften des Datenschutzes beachten.

Die SCHUFA sammelt keine Angaben über Kontostände oder persönliche Einkommens-/Vermögensverhältnisse.

Jeder in der SCHUFA-Datei erfasste Kunde kann einmal im Jahr kostenlos eine Auskunft über die zu ihm gespeicherten Daten einholen. Er muss sich hierzu an die örtlich zuständige SCHUFA-Stelle wenden oder kann die Information im Internet (nach einer Registrierung) abfragen.

Sollzinsbindung

>Festzinsdarlehen

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der Zinssatz, nach dem sich die jeweilige tatsächlich zu zahlende Zinsrate berechnet.

Steuerliche Förderung

Wegen der steuerlichen Aspekte sollten Sie sich durch einen Steuerberater beraten lassen. Dieser kann die Voraussetzungen für die vollständige oder teilweise Steuerfreiheit der Erträge aus der Lebensversicherung prüfen. Ebenso kann er prüfen, ob bei Ihnen die Zinszahlungen steuerwirksam sind.

Tilgungsaussetzung

Die Tilgungsaussetzung ist eine Vereinbarung zwischen uns, die Tilgung auszusetzen. Die Verpfändung/Abtretung einer >Kapitalbildenden Lebensversicherung soll die Tilgung ersetzen. Sie zahlen für die Dauer der Tilgungsaussetzung für das Darlehen nur die vereinbarten Zinsen. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt durch die Ablaufleistung der >Kapitalbildenden Lebensversicherung.

Tilgungersatzleistung

Die Tilgungersatzleistung ist der Betrag, der zur Ansparung von Kapital dient. Die Einzahlungen erfolgen beispielsweise in eine >Kapitalbildende Lebensversicherung, einen Bausparvertrag oder einen Sparplan. Die angesammelten Guthaben dienen der Tilgung des Darlehens. Die jeweiligen Ansprüche werden an uns verpfändet/ abgetreten.

Todesfallleistung

Die Todesfallleistung ist die im Versicherungsvertrag vereinbarte Leistung im Todesfall der versicherten Person. Je nach Vertragsgestaltung kann die Todesfallleistung über oder unter der vertraglich garantierten Erlebensfallleistung einer >Kapitalbildenden Lebensversicherung liegen.

Überschussbeteiligung

Per Gesetz sind für die Versicherungsunternehmen vorsichtige Annahmen für die Kalkulation (Zins, Kosten, Sterblichkeit) vorgeschrieben. Das soll sicherstellen, dass sie die garantierten Versicherungsleistungen erbringen können. Auch die Kapitalanlage unterliegt gesetzlichen Vorgaben. Auf Grund der vorsichtigen Kalkulation entstehen in der Regel Überschüsse. An diesen sind die Versicherten zu beteiligen.

Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann gemäß § 495 BGB grundsätzlich seine auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Er ist innerhalb von 14 Tagen uns gegenüber zu erklären. Weitere Informationen finden Sie in der Widerrufsbelehrung im Darlehensvertrag.

Überreicht durch:

EIF001 | 50070998 | 09.16 / BVPK2D

ERGO
Versichern heißt verstehen.