

Herauslagekriterien der BBBank eG



Inhalt

1. Kundenbezogene Anforderungen.....	3
1.1. Darlehensnehmer	3
1.2. Wohnsitz	3
1.3. Berufsgruppen.....	3
1.4. Legitimation	3
2. Bonitätsbezogene Anforderungen	3
2.1. Anrechenbare Einkünfte und Nachweise.....	3
2.2. Anzurechnende Ausgaben	4
2.3. Lebenshaltungskosten	4
2.4. Eigenkapitalnachweis (für die Finanzierung eingesetzt).....	4
2.5. Nachweis von Vermögen und Verbindlichkeiten (nicht für die Finanzierung eingesetzt) .	4
3. Objektbezogene Anforderungen.....	4
3.1. Die BBBank finanziert folgende Objekte:	4
3.2. Folgende Objektarten werden nicht als Sicherheit angenommen:.....	4
3.3. Erbbaurecht	5
3.4. Wertgutachten	5
3.5. Grundbuchsicherheiten.....	5
3.6. Weitere Sicherheiten	5
4. Produkt- und konditions-bezogene Anforderungen	5
4.1. Finanzierungssumme.....	5
4.2. Tilgung	5
4.3. Sondertilgungsrecht (optional)	5
4.4. KfW-Programme.....	5
4.5. Forward-Darlehen	5
4.6. Nachrangdarlehen.....	5
4.7. Nachfinanzierung	5
4.8. Nichtabnahme von Darlehensteilen	6
4.9. Teilauszahlungen	6
4.10. Zinstermine	6

1. Kundenbezogene Anforderungen

1.1. Darlehensnehmer

Grundsätzlich nimmt die BBBank maximal 2 Darlehensnehmer als Antragsteller entgegen.

1.2. Wohnsitz

Der Wohnsitz des Antragstellers muss sich in Deutschland befinden.

1.3. Berufsgruppen

Lohn- und Gehaltsempfänger, Beamte, Rentner, Pensionäre

1.4. Legitimation

Mit Antragstellung ist eine Kopie (Vorder- und Rückseite) des gültigen Personalausweises/Reisepasses aller Darlehensnehmer und Sicherungsgeber einzureichen. Zusätzlich ist eine Legitimationsprüfung im VideoIDent, PostIdent-Verfahren oder in einer BBBank – Filiale durchzuführen.

2. Bonitätsbezogene Anforderungen

2.1. Anrechenbare Einkünfte und Nachweise

2.1.1 Lohn- und Gehaltsempfänger, Beamte

- Es können maximal 13 Monatsgehälter berücksichtigt werden.
- Das Arbeitsverhältnis muss unbefristet sein.
- Einkünfte aus der Probezeit sowie Einkünfte im Rahmen der Ausbildung dürfen nicht angesetzt werden. Ausnahme: Bestätigung zur Übernahme liegt vor.
- Zahlungen für Bereitschaft, Schichtzulagen und regelmäßige Provisionszahlungen (bei Angestellten) können hälftig angesetzt werden, wenn diese in allen Verdienstnachweisen erkennbar sind – dabei wird die Abrechnung mit dem niedrigsten Wert anerkannt.
- Weitere Lohnbestandteile, wie Spesen und Tantiemen bleiben unberücksichtigt.
- Einkünfte in ausländischer Währung können mit dem aktuellen Kurswert abzgl. 20% berücksichtigt werden.

Nachweise:

- Lohn- und Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate.
- Bei Arbeitgeberwechsel (sofern fließender Übergang) ist mindestens eine Verdienstabrechnung des neuen

Arbeitgebers und 2 weitere des alten Arbeitgebers beizufügen.

- Probe- oder Ausbildungszeit: Bestätigung der Übernahme
- Bei Beamten und Angestellten im öffentlichen Dienst: aktueller Bescheid/Abrechnung und Kontoauszüge der letzten 3 Monate
- Aktuellster Steuerbescheid
- Einkünfte aus Nebenerwerb: Drei Abrechnungen oder drei aktuelle Kontoauszüge
- Bei Einkünften in ausländischer Währung müssen die Nachweise in übersetzter Form vorliegen.

2.1.2 Rentner, Pensionäre:

- Unbefristete gesetzliche Altersrenten, Pensionen, Betriebsrenten, Privatrenten, Berufsunfähigkeitsrenten, Witwenrente (keine Waisenrente) und Erwerbsunfähigkeitsrente

Nachweise:

- Aktueller Rentenbescheid oder drei Kontoauszüge

2.1.3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

- Wenn Mietvertrag vorliegt: Anrechnung der im Mietvertrag vereinbarten Nettokaltmiete abzgl. 15%.
- Wenn noch kein Mietvertrag vorliegt: Anrechnung der realistischen Kaltmiete abzgl. 15%.

Nachweise:

- Aktuellster Steuerbescheid inkl. Anlage V+V oder Kontoauszug aus dem die Netto bzw. Bruttomiete hervorgeht
- Wenn noch kein Mietvertrag vorliegt: Nachweis Kaltmiete durch Mietspiegel

2.1.4 Sonstige Einkünfte

- Kindergeld: Bei volljährigen Kindern ist die Nachhaltigkeit zu prüfen
- Elterngeld: Kein Ansatz möglich. Sofern ein Nachweis über das Beschäftigungsverhältnis nach Elternzeitablauf vorliegt, kann das zukünftige Gehalt angesetzt werden.
- Unterhalt: Gemäß Gerichtsurteil oder Düsseldorfer Tabelle

Nachweise:

- Kindergeld: Kontoauszug, Gehaltsabrechnung oder Bescheid einer öffentlichen Behörde
- Elterngeld: Arbeitsvertrag oder Arbeitgeberbescheinigung, aus dem das zukünftige Gehalt hervorgeht
- Unterhalt: Gerichtsurteil oder Düsseldorfer Tabelle mit Kontoauszug

2.2. Anzurechnende Ausgaben

2.2.1 Betriebs-/Bewirtschaftungskosten von Immobilien

Folgende Betriebs-/Bewirtschaftungskosten sind in der Haushaltsrechnung zu berücksichtigen.

- Eigengenutzte Immobilien 2,50 EUR/qm

2.2.2 Private Krankenversicherung

Ansatz der Versicherungsbeiträge gemäß Kontoumsätze.

2.2.3 Kreditverpflichtungen

Es sind alle Ratenverpflichtungen, d.h. auch Teilzahlungskredite bei Versandhäusern, Leasingraten, Privatdarlehen etc. zu berücksichtigen.

2.2.4 Ermittlung des Haushaltsüberschusses

- Nettomonatseinkommen (Niederstwert)
- + Kindergeld
- + Gesetzliche/private/betriebliche Renten, Pensionen
- + Einkünfte aus Vermietung u. Verpachtung

Abzüglich

- Zins u. Tilgung aus beantragten Darlehen
- ggf. Erbbauzins
- Betriebs-/Bewirtschaftungskosten
- Sonst. Darlehensverpflichtungen/Leasingraten
- Mietausgaben
- Private Krankenversicherung inkl. Pflege
- Unterhaltszahlungen
- Sonstige Verpflichtungen

= Haushaltsüberschuss

2.3. Lebenshaltungskosten

Folgende Mindestpauschalen müssen berücksichtigt werden:

Einzelperson 1.000,00 EUR

Ansatz prozentualer Lebenshaltungskosten, wenn diese

höher sind als die Mindestlebenshaltungskosten einer

Einzelperson max. 5.000,00 EUR 30%

je weitere erwachsene Person 350,00 EUR

Herauslagekriterien der BBBank eG; 20.10.2023

je Kind 200,00 EUR

Beispiel:

Die Mindestpauschale für eine Familie mit 2 Kindern und 2 Erwachsenen beträgt 1.750,00 EUR.

2.4. Eigenkapitalnachweis (für die Finanzierung eingesetzt)

- Für alle Vermögenswerte, welche als Sicherheit dienen oder als Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden, sind Nachweise erforderlich.
- Eigenkapitalnachweise wie Kontoauszug, Depotauszug (nicht älter als 1 Monat), bestätigter Rückkaufswert LV, Bauspar-/Sparguthaben (nicht älter als 12 Monate) sind bei Antragsstellung beizufügen.
- Bitte beachten Sie, dass der Konto-/Depotauszug zweifelsfrei den Darlehensnehmer als Konto-/Depotinhaber ausweisen muss.
- Erfolgt der Nachweis von Eigenkapital durch Schenkung eines Dritten, so ist eine formlose Absichtserklärung mit Guthabennachweis beizufügen.

2.5. Nachweis von Vermögen und Verbindlichkeiten (nicht für die Finanzierung eingesetzt)

Nachweis durch Selbstauskunft des Kunden oder Kontoauszüge.

3. Objektbezogene Anforderungen

3.1. Die BBBank finanziert folgende Objekte:

- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen > 30qm Wohnfläche
- Baugrundstücke für Wohngebäude
- Gemischt genutzte Objekte (überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung, d.h. mind. 51% sind Wohnfläche)
- Erbbaurechte (ausschließlich Objekte mit Erbbaurecht von öffentlich-rechtlichen oder kirchlichen Erbbaurechtsgebern)
- Mikroappartements <30qm WFL
- Objekte mit Betreutem Wohnen (eigene Küche, Bad, Fenster)
- Studentenappartements (eigene Küche, Bad, Fenster)

3.2. Folgende Objektarten werden nicht als Sicherheit angenommen:

- Nicht bebaubare Grundstücke
- Büro-/Praxisräume

- Ferienimmobilien
- Pflegeappartement/ETW mit Belegungsbeschränkung oder nicht vollständiger Ausstattung (ohne Küche)
- Objekte außerhalb geschlossener Ortschaften (z.B. Aussiedlerhöfe)
- Landwirtschaftliche Objekte
- Liebhaberobjekte (Schlösser, Burgen etc.)
- Gewerbeobjekte
- Auslandsimmobilien
- Werkstatt mit/ohne Tankstelle
- Objekte mit Mietpool
- Tiny Houses (als Sicherheit dient nur das Grundstück)

3.3. Erbbaurecht

- Objekte mit privaten Erbbaurechtsgebern werden nicht finanziert.
- Für öffentlich-rechtliche und kirchliche Erbbaurechtsausgeber ist die Stillhalteerklärung/Belastungsgenehmigung zwingend erforderlich.
- Der Erbbaurechtsvertrag/Erbbaurechtsvertragsentwurf muss bei Antragsstellung ebenfalls eingereicht werden.
- Restlaufzeit des Erbbaurechts: Gesamtlaufzeit des Darlehens + 10 Jahre

3.4. Wertgutachten

Bei Baufinanzierung mit Grundschulden höher als 600.000,00 EUR ist ein Wertgutachten gemäß BelWertV zu erstellen. Die Kosten für das Gutachten trägt die Bank.

3.5. Grundbuchsicherheiten

Erstrangige vollstreckbare Grundschuld

3.6. Weitere Sicherheiten

Neben einer Grundschuld ist die Stellung weiterer sonstiger Sicherheiten nicht vorgesehen.

4. Produkt- und konditionsbezogene Anforderungen

4.1. Finanzierungssumme

Der Mindestbetrag beträgt für Erstbeleihungen 50.000,00 EUR. Die max. Finanzierungssumme liegt bei 650.000,00 EUR.

4.2. Tilgung

- Es erfolgt eine risikoadjustierte Bepreisung des Darlehens.
- Die Mindesttilgung beläuft sich auf 1% p.a.

4.3. Sondertilgungsrecht (optional)

- Pro Kalenderjahr sind Sondertilgungen bis zu einer Höhe von 5% (alternativ 10%) des Darlehensnominalbetrags/ Ursprungsdarlehens (Neudarlehen) bzw. 5% (alternativ 10%) des aktuellen Darlehensstandes (bei Zinsneuvereinbarungen/Prolongationen) möglich.
- Nicht erfolgte Sondertilgungen können weder auf das nächste Kalenderjahr noch auf ein anderes Darlehenskonto übertragen werden.
- Die Vereinbarung über die Sondertilgungsmöglichkeit gilt bis zum Ende der Sollzinsbindung.
- Sondertilgungen sind ab Vollvalutierung des Darlehens möglich und müssen mindestens 1.000,00 EUR betragen. Sofern die maximale Sondertilgungshöhe den Mindestbetrag unterschreitet, kann die jährliche Sondertilgung ausschließlich in einer Summe erfolgen.
- Sondertilgungen müssen aus Eigenmitteln erbracht werden.

4.4. KfW-Programme

- Es werden die wohnwirtschaftlichen KfW-Programme entgegengenommen. Neben den Kreditanträgen sind erforderliche KfW-Vordrucke zwingend beizulegen. Mindestdarlehen: 10.000,00 EUR (Gesamtfinanzierungssumme mindestens 50.000,00 EUR).
- Erfolgt der Abschluss eines KfW-Darlehens ohne gleichzeitige Beantragung eines BBBank-Darlehens beträgt das Mindestdarlehen 50.000,00 EUR.
- Die Formulare für die Antragsstellung sind unter www.kfw.de hinterlegt.

4.5. Forward-Darlehen

Forward-Darlehen werden mit einer Forward-Periode von 6-36 Monaten und einer Zinsbindung bis max. 10 Jahren angeboten.

4.6. Nachrangdarlehen

Grundsätzlich finanziert die BBBank keine Nachrangdarlehen.

4.7. Nachfinanzierung

- Als Nachfinanzierung gelten alle weiteren Darlehensaufnahmen, die nachweislich zur Fertigstellung des Beleihungsobjektes dienen. Hierbei gibt es keine zeitliche Befristung.

- Bei der BBBank sind Nachfinanzierungen nur möglich, wenn auch die Hauptfinanzierung bei der BBBank abgeschlossen wurde.
- Eine neue Grundschuldeintragung ist grundsätzlich erforderlich.
- Der Mindestbetrag für Nachfinanzierungen beträgt 10.000,00 EUR.

4.8. Nichtabnahme von Darlehensteilen

Für die Nichtabnahme von Darlehensteilen wird von Seiten der BBBank eine entsprechende Nichtabnahmeentschädigung berechnet.

4.9. Teilauszahlungen

- Gemäß Makler- und Bauträgerverordnung oder Werkvertrag oder nach Rechnungslegung.
- Grundsätzlich sind Teilauszahlungen nur gegen Rechnungslegung möglich. Anderweitige Regelungen sind vorab abzustimmen. Es sind bis zu 8 Teilauszahlungen möglich, mind. 5.000,00 EUR pro Teilauszahlung.
- Bei Darlehen bis 30.000,00 EUR erfolgt die Auszahlung in einer Summe.

4.10. Zinstermine

- Anfallende Zinsen und Bereitstellungszinsen werden in der Teilauszahlungsphase monatlich zum 30. des Monats vom Kundenkonto eingezogen. Die Belastung auf dem Darlehenskonto erfolgt ebenfalls per 30. im Monat der Teilauszahlung.
- Der Einzug der ersten Darlehensraten erfolgt am 30. des auf die Restauszahlung folgenden Monats.