

Kreditkriterien für die Immobilienfinanzierung von Individualkunden

Inhaltsverzeichnis

1. Objektorforderungen.....	4	4.1. Darlehensnehmer	10
1.1. Welche Vorhaben begleiten wir?.....	4	4.2. Darlehenssummen	10
1.2. Welche Immobilien finanzieren wir?	4	4.3. Laufzeit	11
1.3. Modernisierungen.....	4	4.4. Annuitätendarlehen.....	11
1.4. Wertgutachten.....	4	4.5. Volltilgerdarlehen.....	11
1.5. Objektbesichtigung.....	4	4.6. Vario-Darlehen.....	11
1.6. Zuwegung.....	5	4.7. Forwarddarlehen	11
1.7. Verkehrswertermittlung	5	4.8. KfW-Darlehen	12
1.8. Zwangsversteigerung	5	4.9. Zwischenfinanzierung.....	12
 		4.10. Verwendungszweck: Kauf.....	12
2. Kundenanforderungen.....	5	4.11. Verwendungszweck: Neubau.....	12
2.1. Beschäftigungsstatus.....	5	4.12. Verwendungszweck: Umschuldung/Anschlussfinanzierung	12
2.2. Familienstand.....	6	4.13. Verwendungszweck: Kapitalbeschaffung	13
2.3. Staatsangehörigkeit / Wohnsitz.....	7	4.14. Verwendungszweck: Modenisierung	13
2.4. Altersregelung.....	7	4.15. Tilgungsaussetzung.....	13
2.5. Hinweise zu Kapitalanlegern	7	4.16. Erbbaurecht.....	13
 		4.17. Ablösung von Ratenkrediten	13
3. Bonitätsanforderungen		4.18. Eigenleistungen.....	14
3.1. Folgende Einkommen setzen wir an ...	7	 	
3.2. Diese Einkommen berücksichtigen wir nicht.....	8	5. Konditionierung.....	14
3.3. Selbständige	8	5.1. Grundsätzliches	14
3.4. Ausgaben	9	5.2. Standardangebot (Inklusiv-Leistungen)	14
3.5. Lebenshaltungskosten.....	9	5.3. zukaufbare Optionen.....	15
3.6. Private Krankenversicherung	9	5.4. Konditionsanpassungen (vor- bzw. während der Berbeitung)	15
3.7. Private Rentenversicherung	9	5.5. Tilgung.....	15
3.8. Bewirtschaftungskosten.....	9	5.6. Sondertilgung.....	15
3.9. Mietausgaben	10	5.7. Bereitstellungsinsen	15
3.10. bestehendes Immobilienvermögen ..	10	 	
3.11. Eigenkapital.....	10	6. Sicherheiten	15
3.12. Kapitaldienstrechnung	10	6.1. Vorlasten Abt. II.....	15
 		6.2. Vorlasten Abt. III	15
4. Finanzierungskonzeption		6.3. Besicherung der Finanzierung	16
		6.4. Voll- und Teilabtretung ?	16
		6.5. Sicherungsgeber.....	16

6.6. Zusatzsicherheiten.....	16
6.7. Fehlende Eigentumsumschreibung ...	16
6.8. Finanzierungsbestätigung.....	16
6.9. Sicherungszweckerklärung.....	16
7. Hinweise für die Beantragung.....	16
8. Wie geht es nach der Vertragserstellung weiter?	16
8.1. Vertragserstellung.....	16
8.2. Nach Vertragsrücklauf.....	17
9. Internetbanking	17
10. Hinweise zum Unterlagenverzeichnis/Formulare ...	17
10.1. Unterlagenverzeichnis	18
10.2. Kaufabsichtserklärung	18
10.3. Teilungserklärung.....	18
10.4. Vollmacht zur Auftragserteilung	18
10.5. Kontoauszüge.....	18
10.6. Energieausweis.....	18
11. Schuldhaftentlassung / Schuldnerwechsel.....	18
12. Objekt- /Pfandtausch	19
13. Ihre Ansprechpartner.....	19

1. Objektorforderungen

1.1. Welche Vorhaben begleiten wir?

- Kauf
- Neubau
- Anbau, Umbau, Modernisierung, Sanierung
- Umschuldungen innerhalb der nächsten 60 Monate
- Kapitalbeschaffung

Hinweis: Bei der Finanzierung des Kaufs eines Baugrundstückes muss sich der Kunde zusätzlich die Rate für eine Neubaufinanzierung in Höhe von mind. EUR 200.000 unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Rate und pauschaler Bewirtschaftungskosten von 420 Euro (entspricht 120 qm mit 3,50 Euro / qm) leisten können (die aktuelle Miete wird im Gegenzug nicht angesetzt).

1.2. Welche Immobilien finanzieren wir?

- Eigentumswohnungen
- Studentenapartements
- Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus (RHH, DHH)
- Mehrfamilienhaus
- Immobilien gemischte Nutzung (max. 1/3 Ertragsanteil aus Gewerbebetrieb)
- Baugrundstücke (mit Baurechtsnachweis)
- Ferienimmobilien (sofern sie dauerhaft zu eigenen Wohnzwecken geeignet sind; d.h. als erster Wohnsitz möglich; kein Ansatz der Mieteinnahmen)

Es gibt keine Einschränkung bezüglich der Bauweise (Massivbauweise, Fertig-/ teilhäuser; Holz- bzw. Fachwerkhäuser).

1.3. Modernisierungen

- Für die Renovierung / Sanierung / Modernisierung werden 70% der ermittelten Kosten bei der Objekteinwertung berücksichtigt
- Die Auszahlung erfolgt gegen Rechnungsvorlage bzw. Nachweis der Bezahlung. Alternativ kann auch ein Baukostenvorschuss bis max. 25.000 EUR überwiesen werden. Die Mittelverwendung ist vor Auszahlung des nächsten Baukostenvorschusses nachzuweisen.
- Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Besichtigung des Objektes; ein verbliebener Darlehensteilbetrag kann dann auch ohne Rechnungsnachweise ausgezahlt werden; Voraussetzung dafür: alle geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden umgesetzt

1.4. Wertgutachten

- Das Wertgutachten ist ab einer Grundschuldhöhe (zzgl. evtl. Vorlasten) > 600.000 Euro erforderlich und wird nach Genehmigung und Vertragsunterzeichnung durch den Kunden von einem durch die DKB beauftragten externen Gutachter erstellt. Die Kosten für das Gutachten trägt die DKB. Kopien an den Kunden werden nicht erteilt (Ausnahme: Kunde trägt die Kosten). Als Auszahlungsvoraussetzung wird die Besichtigung des Objektes im Rahmen einer Gutachtenerstellung vereinbart.

1.5. Objektbesichtigung

- Eine Objektbesichtigung (innen und außen) ist grundsätzlich notwendig und findet nach Auszahlung statt- bitte weisen Sie die Kunden darauf hin.
- Sofern eine Innenbesichtigung nicht möglich ist teilen Sie uns dies bitte bei Einreichung mit. Wir berücksichtigen dann einen Abschlag von 10% im Rahmen der Objekteinwertung (reduzierter Verkehrswert für die Konditionierung). Es ist jedoch erforderlich,

- dass uns aktuelle Objektfotos (von innen und außen) eingereicht werden.
- Auf die Innenbesichtigung kann bei gutachtenerpflichtigen Engagements nicht verzichtet werden.

1.6. Zuwegung

Die Zuwegung zum Beleihungs-/ Finanzierungsobjekt muss vorhanden, öffentlich gewidmet bzw. eindeutig geklärt sein.

Die Zuwegung als Baulast ist nicht ausreichend.

Aus einer Flurkarte oder dem Grundbuch des begünstigten Grundstückes (hier im Bestandsverzeichnis) geht nicht immer eindeutig die Regelung der Zuwegung hervor. Es gibt auch Straßen / Wege / Flurstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde / Stadt befinden, aber nicht öffentlich gewidmet sind. In beiden Fällen kann ein Anruf beim zuständigen Katasteramt unter Angabe der Flur- und Flurstückangaben ggf. Abhilfe schaffen. Bitte reichen Sie uns – sofern Sie mit dem Katasteramt gesprochen haben – eine schriftliche Bestätigung des Katasteramtes zur Zuwegung ein bzw. teilen uns mit, mit wem Sie gesprochen haben und die Telefonnummer. Grundbuchauszug des dienenden Grundstückes (Eintragung in Abt. II ersichtlich) bitte mit einreichen.

1.7. Verkehrswertermittlung

- Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt bankseitig systemunterstützt.
- Bei großen Differenzen zwischen den ermittelten Verkehrswerten von Vermittler / Plattform und Bank ist eine neue Konditionierung und / oder weiteres Eigenkapital erforderlich. In diesen Fällen werden wir uns jedoch mit Ihnen in Verbindung setzen, um eine Lösung zu besprechen.

- Bei Käufen innerhalb der Familie kann für die Konditionierung der ermittelte Verkehrswert statt des vereinbarten Kaufpreises berücksichtigt werden.

1.8. Zwangsversteigerung

- Erwerb aus Zwangsversteigerungen begleiten wir, jedoch muss uns der Zuschlagsbeschluss bei Beantragung mit eingereicht werden.
- Die geleistete Sicherheitszahlung bei Zuschlag kann im Rahmen der Finanzierung an den Kunden ausgezahlt werden (Revalutierung Eigenkapital), wenn der Finanzierungsbetrag maximal dem Kaufpreis gem. Zuschlagsbeschluss entspricht.

2. Kundenanforderungen

2.1. Beschäftigungsstatus

Wir begleiten Finanzierungen von:

- angestellte Geschäftsführer mit Beteiligungen an Kapitalgesellschaften und beherrschendem Einfluss auf die Unternehmensgeschicke (i.d.R. ab 25%) Investoren (bis 50 WE) oder Privatiers (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. andere Einkommensarten \geq Einkünfte aus nichtselbständiger oder freiberuflicher / selbständiger Tätigkeit)
- Sonstige Selbständige maximale Antragshöhe bis max. TEUR 750 für ausschließlich eigen genutzte Immobilien
- Angestellte / Beamte / Pensionäre / Rentner (monatliches Haushaltsnettoeinkommen ab TEUR 12,5 bzw. TEUR 150 p.a.)
- selbständige Freiberufler gemäß Zielkundendefinition:

Heil- und Medizinfachberufe

- Apotheker
- Arzt
- Hebamme
- Logopäde
- Physiotherapeut
- Psychologe, Psychotherapeut
- Tierarzt
- Zahnarzt

Wirtschaftswissenschaftliche und juristische Berufe

- Rechtsanwalt
- Patentanwalt
- Insolvenzverwalter
- Notar
- Steuerberater
- Unternehmensberater
- Wirtschaftsprüfer

Naturwissenschaftliche und technische Berufe

- Architekt
- Informatiker
- Ingenieur (inkl. Vermessungsingenieur)
- Sachverständiger
- Stadtplaner
- Statiker

Publizierende Berufe

- Fotograf
- Journalist
- Rundfunksprecher

Weitere Konstellationen können angefragt werden, z.B. sonstige Selbständige mit Finanzierungen fremdgenutzter Immobilien mit einem Finanzierungsbetrag > T€500

Wir begleiten keine Finanzierungen bei:

- in Kurzarbeit befindliche Antragsteller, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Wehr- und Zivildienstleistende, Schüler, Studenten und Auszubildende
- **befristet Beschäftigte mit Ausnahmen von:**
 - angestellte Ärzte, Tierärzte, Zahnärzte und

Apotheker

- angestellte Rechtsanwälte und Notare, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
- Wissenschaftler und Lehrkräfte an privaten und öffentlichen Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Leistungssportler oder Zeitsoldaten
- Organschaften (z.B. Geschäftsführer mit Minderheitsbeteiligung), Vorstände, Wahlbeamte (z.B. Bürgermeister)
- alle befristet Beschäftigten, die ihr Darlehen innerhalb der Befristung tilgen oder die Befristung nachweislich vor Darlehensauszahlung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis umgewandelt wird
- Hinweis: als selbständig gelten auch angestellte Geschäftsführer mit einer Beteiligung am Unternehmen von $\geq 25\%$. Hier sind uns dann auch Unterlagen zum Unternehmen (Bilanzen und BWA / EÜR) einzureichen sowie in der Konditionierung der Aufschlag für Selbständige / Freiberufler zu berücksichtigen (Beschäftigungsstatus: selbständig)

2.2. Familienstand

- verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft
Bei Eheleuten kann auf Wunsch auch nur einer von beiden Darlehensnehmer werden. Bei im gesetzlichen Güterstand lebende Ehegatten benötigen wir die Zustimmung nach § 1365 BGB zur Darlehensaufnahme (wird mit den Vertragsunterlagen an die Kunden gesandt). Eine Legitimation des nicht mitverpflichteten Ehegatten ist erforderlich (als Auszahlungsvoraussetzung).
- geschieden
Bei Geschiedenen ist die Scheidungsfolgenvereinbarung/Scheidungsurteil einzureichen. Sofern eine Scheidungsfolgenvereinbarung existiert, ist diese in privatschriftlicher Form ausreichend, eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

- getrenntlebend
Bei Getrenntlebenden ist, sofern vorhanden, die Trennungs- und Scheidungsfolgenvereinbarung einzureichen, ggf. als Entwurf. Diese ist in privatschriftlicher Form ausreichend, eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich, es sei denn, dass hier auch Immobilienvermögen mit übertragen wird.

2.3. Staatsangehörigkeit / Wohnsitz

Für eine Finanzierung müssen Kunden folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Bürger der Mitgliederstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EU und EFTA) und Bürger eines Staates mit Freizügigkeitsabkommen
- sonstige Staatsangehörige mit ständigem Wohnsitz in Deutschland mit unbefristetem Aufenthaltstitel, welchem eine uneingeschränkte Berechtigung zur Erwerbstätigkeit zugrunde liegt (sofern das Einkommen für die Haushaltsrechnung benötigt wird)
- Es muss eine Zustellungsvollmacht eingereicht werden (wird mit Vertragserstellung an die Kunden gesandt und ist ausschließlich von Notaren und Steuerberatern anzunehmen)
- Keine BlueCard-Inhaber

weitere erforderliche Voraussetzungen:

- inländische Bankverbindung
- Kunden sind der deutschen Sprache ausreichend mächtig (Vertragssprache ist deutsch); d.h. es wird kein Dolmetscher zu Vertragsverhandlungen (z.B. Kaufvertrag) hinzugezogen

weitere erforderliche Voraussetzungen:

- Steuerinländer
- keine ausländischen Arbeitgeber (Ausnahme: Arbeitgeber hat eine Niederlassung in Deutschland und der Kunde unterliegt damit dem deutschen Steuerrecht)
- Bei Entsendung: wir begleiten Finanzierungen von (vom Arbeitgeber) entsandten Mitarbeitern nur, wenn es sich um einen Kauf / Neubau zur Eigennutzung handelt und die Rückkehr innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgt

2.4. Altersregelung

- Mindestalter: 18 Jahre
- Keine weiteren Altersbeschränkungen, jedoch muss die Restschuld des beantragten Darlehens zum 75. Geburtstag des ältesten Antragstellers bei max. 60 % des Verkehrswertes liegen; die Tilgung ist entsprechend zu wählen
- Mit Eintritt in das Rentenalter setzen wir das Einkommen auf Basis der Renten- bzw. Vorsorgebescheide unter Berücksichtigung der gesetzlichen maximalen Bezugsgrößen und Steuern an. Ein höherer Ansatz ist gegen Nachweis – z.B. Rentenbescheid, Renteninformation – möglich.

Liegt uns kein Nachweis vor, setzen wir unter Berücksichtigung der gesetzlichen maximalen Bezugsgrößen und Steuern max. das Einkommen pauschal mit 60% des Einkommens aus nichtselbständiger Tätigkeit (bei Beamten 67%) an. Bei Selbständigen und Freiberuflern ist ein Nachweis zu erbringen.

2.5. Hinweise zu Kapitalanlegern

- kein Ansatz von Mieteinnahmen bei Ferienimmobilien
- Ansatz der Mieteinnahmen: generell auf Basis von Kontoauszügen, Mieterlisten, Steuererklärungen o.ä.
- Ansatz der Mieteinnahmen: 60% der gem. Kontoauszug nachgewiesenen Warmmiete bzw. 75% der nachgewiesenen Nettokaltmiete

3. Bonitätsanforderungen

3.1. Folgendes Einkommen setzen wir an:

- Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit: Ansatz zu 100% der Nettoeinnahmen
 - Einkommensermittlung auf Basis von 1/12 des Gesamtnettoeinkommens (bzw.

- 1/11-tel bei vorliegender November-abrechnung) bzw. ü/Kontoauszug
- Plausibilisierung: über Lohn-/Gehaltsabrechnung; Ansatz höherer Werte (z.B. durch Tantieme, Sonderzahlungen etc.) bei Nachweis ist möglich
- bei Darlehensnehmern ab dem 67. Lebensjahr erfolgt gem. Rentenbescheid bzw. bei fehlendem Nachweis ein pauschaler Ansatz von 60% des Nettoeinkommens (bei Beamten 67%)
- bei Befreiung von der Sozialversicherungspflicht (z.B. bei Geschäftsführern) ist das Gehalt über den Gehaltsrechner (Brutto/Nettolohn) inkl. aller Sozialversicherungsbeiträge zu berechnen und auch nur dieses Ergebnis in Ansatz zu bringen
- Renteneinkünfte: Ansatz zu 100% netto (max. Beitragsbemessungsgrenze), Berechnung über den Rechner für Rentenbesteuerung
- Kindesunterhalt: 100 % gem. Angaben in der Vertraulichen Selbstauskunft (befristet bis Ende 8. Lebensjahr) sind auf Plausibilität zu prüfen, sonst ist der Wert aus der Düsseldorfer Tabelle zu nehmen (immer der niedrigste Wert)
- Elterngeld: Ansatz zu 100%
Der Ansatz von Einkünften während des Mutterschutzes / der Elternzeit erfolgt entsprechend des Nachweises (Elterngeldbescheid, Kontoauszug) bzw. auf Basis der gesetzlichen Vorgaben. Sofern der Elterngeldbescheid noch nicht vorliegt, erfolgt der Ansatz auf Basis der gesetzlichen Vorgaben zur Berechnung des Elterngeldes (aktuell 67% des letzten Nettoeinkommens). Hierfür ist uns die Gehaltsabrechnung vor Mutterschutz einzureichen. Wiedereinstieg nach der Elternzeit: Ansatz des Einkommens nur mit Nachweis (z.B. Bestätigung des Arbeitgebers); dieser muss zum Zeitpunkt der Antragstellung, spätestens als Auszahlungsvoraussetzung vorliegen
- Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung: Ansatz zu 100%
 - bei Nachweis der letzten zwei Monate
 - max. Ansatz der gesetzlichen Höchstgrenzen (aktuell 520 Euro).
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Ansatz der Mieteinnahmen: generell auf

Basis von Kontoauszügen, Mieterlisten, Steuererklärungen o.ä. (60% der Miet-/Pachteinnahmen gem. Kontoauszug bzw. 75% der nachgewiesenen Nettokaltmiete)

- Unterlagen für selbständige Kunden / Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit:

3.2. Diese Einkommen berücksichtigen wir nicht:

- Kurzarbeitergeld
- Mieteinnahmen bei Ferienimmobilien
- Pflegegeld
- (Saison-) Kurzarbeitergeld bzw. Einnahmen während der (Saison-) Kurzarbeit, unabhängig von der Höhe
- bar gezahlte Einkommen/Einnahmen
- Bafög
- Ehegattenunterhalt
- Kindesunterhalt
- Bafög
- Kindergeld

3.3. Selbständige

Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit:

Für die Haushaltsrechnung gilt das nachhaltige, steuerpflichtige Einkommen abzüglich der Steuer. Basis sind die aus den einzureichenden Unterlagen:

- Aktuelle BWA (betriebswirtschaftliche Auswertung), vom Steuerberater bestätigt
- Vollständiger Jahresabschluss (inkl. Bilanz, GuV und Kontennachweis bzw. vollständige Einnahmen-Überschuss- Rechnung (inkl. Kontennachweis) der letzten 2 Jahre
- Einkommensteuerbescheid vom Vorjahr, falls nicht vorhanden zuletzt ergangener Einkommensteuerbescheid
- Letzte vollständige Einkommensteuererklärung
- Aktuelle Vermögensaufstellung gemäß DKB-Vordruck
- Endgültige Zahlen (Jahresabschluss / GuV) dürfen maximal 24 Monate alt sein.
- Bitte beachten Sie, dass die Einkommensteuererklärung und der -bescheid aus 2

aufeinanderfolgenden Jahren stammen müssen. Des Weiteren dürfen aktuelle Daten (z.B. BWA) **max. 12 Monate** alt sein.

3.4. Ausgaben

- weitere Immobiliendarlehen:
Ansatz einer kalkulatorischen Rate auf Basis der aktuellen Restschulden abhängig vom Verkehrswertauslauf (7,0% bis 80%; 8,0% bei >80% und 9,0% bei >100%) Sofern nicht bei der DKB finanziert: Ermittlung und Ansatz der Raten (gem. Nachweis durch Darlehensvertrag)
- Sofern die tatsächlich zu zahlende Rate höher ist, erfolgt der Ansatz der tatsächlichen Rate.
- Ratenkredite / Leasing:
Ansatz der tatsächlichen Rate gem. Nachweis (Kontoauszug oder Kopie Kreditvertrag)
- Versicherungs- sowie sonstige Sparbeiträge werden nur in der Haushaltsrechnung in Ansatz gebracht, sofern sie als Tilgungsersatzleistungen bei Darlehen dienen.
- Bürgschaften: Ansatz von 3% p.a. des Bürgschaftsbetrages
- Rahmenkredite: kein Ansatz
- Bitte erfragen Sie aktiv beim Kunden sonstige vertragliche Verpflichtungen, die nicht kurzfristig kündbar sind (z.B. Pflegebeteiligung für Eltern) und übermitteln uns diese in der Selbstauskunft / Finanzierungsanfrage im Feld „sonstige Ausgaben
- Kindesunterhalt gem. Nachweis (mind. Ansatz gem. Düsseldorfer Tabelle)

3.5. Lebenshaltungskosten

Die Lebenshaltungskostenpauschale beträgt **30% des Einkommens**, Obergrenze EUR 10.000,00/Monat. Hierbei werden Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Kindergeld und Kindesunterhalt nicht berücksichtigt.

- Der Mindestbetrag liegt bei 725 Euro für 1 Person und 965 Euro bei 2 im Haushalt lebenden Personen.

- Die Pauschale gilt, soweit der Antragsteller selbst nicht höhere Beträge angibt. Niedrigere Ausgabenansätze des Kunden werden nicht berücksichtigt.
- Die Pauschale deckt alle monatlichen Ausgaben für Lebens- und Genussmittel, Haushaltsgüter, Kleidung, Körperpflege, Kfz, Telekommunikation, Bildung, Unterhaltung und Versicherungen ab.

3.6. Private Krankenversicherung

Es werden pauschal 810 Euro angesetzt. Übersteigen die realen Beiträge den pauschalen Ansatz, so kommen diese zum Ansatz.

3.7. Private Rentenversicherung

Die berufsständischen Versorgungswerke sind Sondersysteme, die für die kammerfähigen freien Berufe der Ärzte, Zahn- und Tierärzte, Apotheker, Architekten, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer usw. eine Pflichtversicherung bezüglich der Alters-, Invaliditäts- und Hinterbliebenenversorgung sicherstellen. Ein entsprechender Nachweis ist erforderlich

3.8. Bewirtschaftungskosten

- für eigengenutzte Objekte und Ferienimmobilien: 3,50 Euro pro qm Wohnfläche
- bei vermieteten Objekten: 25% der Nettokaltmieten; geringe oder höhere Ansätze sind möglich, sofern ein Gutachten dies bescheinigt
- Bei Leerstand sind 25% der marktfähigen Nettokaltmiete als Bewirtschaftungskosten bei den Ausgaben zu berücksichtigen

3.9. Mietausgaben

Abhängig vom Wohnstatus setzen wir Mietausgaben wie folgt an:

- Mietfrei: pauschaler Ansatz 580 Euro
- Mietwohnung: Ansatz der tatsächlichen Warmmiete, mindestens jedoch 580 Euro
- Eigen genutztes Wohneigentum: Ansatz der Bewirtschaftungskosten von 3,50 Euro pro qm Wohnfläche

3.10. Bestehendes Immobilienvermögen

- Mit dem Finanzierungsantrag ist uns eine Immobilienaufstellung (z.B. Vertrauliche Selbstauskunft/Finanzierungsanfrage) einzureichen. Die in dieser Aufstellung getätigten Angaben müssen entsprechend belegt werden (z.B. Kopie Darlehensvertrag oder Jahreskontoauszug für Nachweis Darlehensverbindlichkeiten / Belastungen; Kontoauszug oder Mietvertrag / Mieterliste für Nachweis Mieteinnahmen, Einkommensteuererklärungen). Grundbuchauszüge für die Bestandsimmobilien müssen nicht mit eingereicht werden.

3.11 Eigenkapital

- Das einzusetzende Eigenkapital ist grundsätzlich vorrangig einzusetzen. Sofern dieses teilweise nachrangig eingesetzt werden soll, ist dies bereits im Zuge der Genehmigung zu begründen.
- Bei MaBV: hier kann das Eigenkapital zur Zahlung der letzten Rate in Höhe von 3,5% verwandt werden.
- Nebenkosten sind aus Eigenkapital zu erbringen, Abweichungen sind im Zuge der Genehmigung zu begründen.

3.12 Kapitaldienstrechnung

- Das Ergebnis der Haushaltsrechnung muss grundsätzlich positiv sein.
- Statt der tatsächlichen Rate für das beantragte Darlehen erfolgt der Ansatz einer kalkulatorischen Rate auf die Restschuld des beantragten Darlehens zum Ende der Zinsbindungsfrist (für die Berechnung der Restschuld wird die Mindesttilgung unterstellt). Die Höhe der kalkulatorischen Rate richtet sich dabei nach dem Verkehrswertauslauf zum Ende der Zinsbindungsfrist: 6,5% bis 80%; 7,5% bei >80% bzw. 8,5% bei > 100%.

4. Finanzierungskonzeption

4.1. Darlehensnehmer

- Im Standardprozess sind 2 Darlehensnehmer darstellbar; abweichend sind auch mehr als 2 Darlehensnehmer möglich
- Antragsteller als GbR sind in Ausnahmefällen möglich
- Darlehensnehmer und Sicherungsgeber müssen nicht identisch sein

4.2. Darlehenssummen

- Gesamtfinanzierung muss mindestens 300.000 Euro betragen
- Finanzierung (Kapitalbeschaffung, Nachfinanzierungen) auf bestehenden Objekten in der DKB mind. 100.000 € bis max. 100% Verkehrswert
- Maximal drei Teildarlehen (inkl. KfW-Darlehen)
- Darlehensteilbeträge: mindestens 25.000 Euro (auch KfW-Darlehen)

4.3. Laufzeit

Die Gesamtlaufzeit des Darlehens von 40 Jahren (aber max. RND ./ 5 Jahre) oder max. bis zum 80. Lebensjahr des Antragstellers sollte nicht überschritten werden.

4.4 Annuitätendarlehen

- Darlehen gegen annuitätische Tilgung
- Monatlich nachschüssige Zins- und Tilgungsverrechnung
- Mindesttilgung 1,0% p.a. anfänglich (bei Verkehrswertauslauf > 100% beträgt die Mindesttilgung 3,0% p.a. anfänglich)
- Bereitstellungszinsen 3,00% p.a.
- Aufschlagsfreie bereitstellungszinsfreie Zeit ist abhängig vom Konditionsmodell (Basis- oder Privilegierungsangebot)
- Tilgungssatzänderungsoption vorhanden
- Höhe der Sondertilgungsoption ist abhängig vom Konditionsmodell

4.5 Volltilgerdarlehen

- Das Darlehen wird innerhalb der vereinbarten Zinsbindungsfrist vollständig zurückgeführt
- Sondertilgungen sind möglich (Höhe abhängig vom Konditionsmodell)
- keine Tilgungssatzänderungsoption

4.6 Vario-Darlehen

- Darlehen mit variabler Verzinsung und halbjährlicher Zinsanpassung an das aktuelle Zinsniveau; Basis hierfür ist der 6-Monats-EURIBOR
- Darlehen nur gegen annuitätische Tilgung möglich
- Mindesttilgung 2,0% p.a. anfänglich (bei Verkehrswertauslauf > 100% beträgt die Mindesttilgung 3,0% p.a. anfänglich)
- Bereitstellungszinsen 0,75% p.a.
- Bereitstellungszinsfreie Zeit: 2 Monate
- Umwandlung in Festkonditionen jeweils zum Monatsende kostenfrei möglich

- Bei bestehendem Vario-Darlehen für eine Grundstücksfinanzierung kann die Neubaufinanzierung als Privilegierungsangebot konditioniert werden; ein DKB-Cash muss hierbei nicht bestehen. Dies ist auf den Plattformen hinterlegt.
- Kostenfreie und unbegrenzte Sondertilgungen sind jeweils zum halbjährlichen Zinsanpassungstermin möglich
- Die halbjährlichen Zinsanpassungstermine ergeben sich aus dem Zeitpunkt der Konditionierung / Vertragserstellung
- Die vollständige Rückzahlung des Darlehens ist wie folgt möglich:
 1. Darlehen kann ohne Kündigung zum jeweiligen halbjährlichen Zinsanpassungstermin zurückgezahlt werden. Der Zahlungseingang muss taggleich zum Zinsanpassungstermin erfolgen. Es fallen keine Gebühren an.
 2. Darlehen kann vor dem Zinsanpassungstermin mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden (gem. BGB). Auf das Kündigungsschreiben des Kunden teilen wir ihm den Rückzahlungsbetrag zum Termin mit.
 3. Darlehen kann vor dem Zinsanpassungstermin auch ohne Kündigung zurückgezahlt werden. Hierfür wird ein Aufhebungsentgelt berechnet.

4.7 Forward-Darlehen

- Dieses Darlehen wird nur für den Verwendungszweck „Umschuldung / Anschlussfinanzierung“ angeboten
- Forwardzeit maximal 60 Monate
- Maximale Zinsbindungsfrist 5 bis 19 Jahre (die Summe aus neu vereinbarter Zinsbindungsfrist und Forwardzeit darf 20 Jahre nicht übersteigen)
- Höhe des Forwardaufschlags richtet sich nach dem aktuellen Margentableau und ist auf den Plattformen hinterlegt
- Bereitstellungszinsen: 3,00% p.a. ab dem vereinbarten Auszahlungstermin, sofern die Auszahlung zum vereinbarten Termin nicht stattfinden kann
- Darlehen nur gegen annuitätische Tilgung möglich
- Mindesttilgung 2,0% p.a. anfänglich

- Auszahlung des Darlehens vor dem vertraglich vereinbarten Termin bis zu 2 Monaten problemlos möglich
In dem Forward-Darlehen kann auch eine Kapitalbeschaffung mit beantragt werden; die Auszahlung der Kapitalbeschaffung erfolgt dann nach Sicherheitenstellung (Annahme des Treuhandauftrages durch die abzulösende Bank oder Eingang der Abtretungsunterlagen bei uns) mit der Auszahlung des Forward-Darlehens. Sollte gewünscht sein, dass die Kapitalbeschaffung sofort ausgezahlt werden soll, muss diese als separater Darlehensbaustein (Annuitätendarlehen) beantragt werden: Auszahlung der Kapitalbeschaffung erfolgt nach Sicherheitenstellung (Annahme des Treuhandauftrages durch die abzulösende Bank oder Eingang der Abtretungsunterlagen bei uns)

4.8 KfW-Darlehen

- Nur in Verbindung mit einem weiteren (grundschuldbesichertem) DKB-Darlehen möglich
- Es werden folgende Programme angeboten: 124, 261, 297, 298 und 300
- Bereitstellungsinsen gem. KfW-Programm
- Mindstdarlehenssumme: 50.000 Euro
- Nur gegen annuitätische Tilgung möglich
- (Mindest-) Tilgung gemäß KfW-Programm
- Bei Beantragung ist die zum jeweiligen Programm erforderliche „Bestätigung zum Kreditantrag“ des Sachverständigen gem. den Bedingungen der KfW einzureichen
- Ein KfW-Hausbankwechsel ist nicht möglich

4.9 Zwischenfinanzierung

- Eine Zwischenfinanzierung wird grundsätzlich nur als Vario-Darlehen angeboten.

4.10 Verwendungszweck: Kauf

- Bis maximal 100% des Kaufpreises (ohne Inventar)
- Nebenkosten müssen aus (echtem) Eigenkapital kommen, d.h. keine

Finanzierung der Nebenkosten über z.B. Ratenkredite möglich

- Bei der Finanzierung des Kaufs eines Baugrundstückes muss sich der Kunde zusätzlich die Rate für eine Neubaufinanzierung in Höhe von 500.000 Euro unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Rate und pauschaler Bewirtschaftungskosten von 420 Euro (entspricht 120 qm mit 3,50 Euro / qm) leisten können (die aktuelle Miete wird im Gegenzug nicht angesetzt).
- Wird eine Finanzierung als Kauf inkl. Modernisierung beantragt und übersteigen die Modernisierungskosten den Kaufpreis, begleiten wir diese Finanzierungen nur, wenn die Kompletmodernisierung durch einen Generalunternehmer (Werkvertrag, keine Einzelgewerksvergabe durch die Kunden) erfolgt.

4.11. Verwendungszweck: Neubau

- Bis maximal 100% der Gesamtkosten für den Bau / Herstellung des Objektes
- Auszahlung nach § 3 bzw. 7 MaBV ist möglich
- Nach Fertigstellung des Beleihungs- / Finanzierungsobjektes kann ein evtl. verbleibender Darlehensbetrag auch ohne Mittelnachweis / Rechnungen an die Kunden ausgezahlt werden.

4.12. Verwendungszweck Umschuldung/Anschlussfinanzierung

- Bis maximal 100 % des Verkehrswertes möglich
- Es sind maximal 2 Darlehen zu unterschiedlichen Ablöseterminen möglich, d.h. bei mehr als 2 Darlehen müssen diese zusammengefasst werden
- Bei zwei Auszahlungsterminen innerhalb eines beantragten Darlehensbausteines ist das Auszahlungsdatum auf den ersten Auszahlungstermin zu legen -> bitte weisen Sie den Kunden auf die anfallenden Bereitstellungsinsen hin (für den erst später auszuzahlenden Darlehensbetrag)
Ausnahme:

- die zuerst anstehende Ablösung wird durch den Kunden aus Eigenkapital beglichen; wir zahlen dann im Zuge der zuletzt anstehenden Auszahlung das gesamte Darlehen aus
- das zuerst fällig werdende Darlehen wird beim abzulösenden Gläubiger variabel gestellt und wir lösen zum späteren Zeitpunkt beide Darlehen ab
- Bitte prüfen Sie, zu welchem Datum umgeschuldet werden kann und wie hoch die jeweiligen Restschulden zum Ablösetermin sind
- Im Zuge einer Anschlussfinanzierung / Umschuldung kann auch eine Kapitalbeschaffung mit beantragt werden; die Auszahlung der Kapitalbeschaffung erfolgt dann nach Sicherheitenstellung (Annahme des Treuhandauftrages durch die abzulösende Bank oder Eingang der Abtretungsunterlagen bei uns) mit der Auszahlung des Forward-Darlehens. Sollte gewünscht sein, dass die Kapitalbeschaffung sofort ausgezahlt werden soll, muss diese als separater Darlehensbaustein (Annuitätendarlehen) beantragt werden

4.13 Verwendungszweck Kapitalbeschaffung

- Bis maximal 100% des Verkehrswertes möglich
- Grundsätzlich Auszahlung des Darlehens in einer Summe ohne Nachweis der Mittelverwendung.
- Keine Finanzierung mit gewerblichem Hintergrund (z.B. Erwerb von Firmenanteilen)
- Sofern die Kapitalbeschaffung für eine Modernisierung genutzt werden soll, ist der Objektwert ohne Berücksichtigung der Modernisierung für die Konditionierung heranzuziehen. Sollte der Objektwert dafür nicht ausreichend sein, ist die Modernisierung zu berücksichtigen, jedoch kann die Auszahlung dann nur nach Rechnungsvorlage erfolgen; bitte reichen Sie uns dann entsprechende Unterlagen für die geplante Modernisierung gem. unserem Unterlagenverzeichnis bei Beantragung mit ein.
- Kapitalbeschaffung ist auch in Kombination mit einer Anschlussfinanzierung möglich; entweder als separater Finanzierungs-

baustein bei sofort gewünschter Auszahlung oder integriert im Forward-Darlehen (dann Auszahlung im Zuge der Forward-Auszahlung nach Stellung der Sicherheiten - Annahme des Treuhandauftrages durch die abzulösende Bank oder Eingang der Abtretungsunterlagen bei uns)

4.14 Verwendungszweck: Modernisierung

- Bis maximal 100% des Verkehrswertes möglich
- Auszahlung erfolgt mit Einreichung von Rechnungen
- Nach Abschluss der (geplanten) Modernisierungen kann ein evtl. verbleibender Darlehensbetrag an die Kunden ausgezahlt werden
- Übersteigen die Modernisierungskosten den Kaufpreis, begleiten wir diese Finanzierungen nur, wenn die Komplettmodernisierung durch einen Generalunternehmer (Werkvertrag, keine Einzelgewerksvergabe durch die Kunden) erfolgt.

4.15 Tilgungsaussetzung

- Tilgungsausgesetzte Darlehen bieten wir aktuell nicht an.

4.16 Erbbaurecht

- Finanzierungen von Erbbaurechten begleiten wir aktuell nicht.

4.17 Ablösung von Ratenkrediten

- Die Ablösung von Ratenkrediten erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Kapitalbeschaffung. Die Raten der abzulösenden Kredite werden hierbei weiterhin in der Haushaltsrechnung berücksichtigt.
- Sollte mit dem Ansatz der Kreditraten eine Unterdeckung in der Haushaltsrechnung entstehen, ist eine Finanzierung nicht möglich. Lösung: Umschuldung des / der

Ratenkredite vor Einreichung der Immobilienfinanzierung

Zinsabschlag für energieeffiziente Immobilien (ist in den Portalen hinterlegt); Vario-Darlehen erhalten diesen Konditionsabschlag nicht

4.18 Eigenleistungen

- Keine Darstellung von Finanzierungen mit Eigenleistungen über 30.000 EUR

4.19 Grüne Baufinanzierung

- Annuitätendarlehen
- Voraussetzung: Energieeffizienzklasse A oder A+ (gemäß Endenergiebedarf)
- Möglich für folgende Verwendungszwecke: Kauf (Bestand und Neubau), Neubau, Anschlussfinanzierung, Modernisierung
- Nicht möglich für folgende Verwendungszwecke: Kapitalbeschaffung, Nachfinanzierung, Prolongation
- Eine Kombination von möglichen mit nicht möglichen Verwendungszwecken ist ausgeschlossen. Somit kann beispielsweise ein Kauf- / Bauvorhaben oder eine Anschlussfinanzierung nicht mit einer Kapitalbeschaffung kombiniert werden. In diesem Fall müssen die Vorhaben getrennt und somit zwei Anträge eingereicht werden.
- Bei Modernisierungen ist darauf zu achten, dass es sich um energetische Maßnahmen handeln muss. Betreffen die Modernisierungsmaßnahmen beispielsweise nur die Außenanlagen, so handelt es sich nicht um eine grüne Baufinanzierung.
- Energieausweis (Bestandsimmobilien) bzw. Formular „Vorabbestätigung der Energieeffizienzklasse“ (noch zu errichtende Immobilien) ist mit Antragseinbuchung einzureichen. Eine Aufnahme als Auszahlungsvoraussetzung ist aktuell nicht möglich.
- Berücksichtigt in der Kondition einen

5. Konditionierung

5.1. Grundsätzliches

- Unsere Konditionen können über die jeweiligen Portale / Plattformen ermittelt werden. Die notwendigen Auf- und Abschläge für die Konditionsermittlung (z.B. für Verkehrswertauslauf, Forwardzeit, etc.) sind entsprechend hinterlegt.
- Der Antrag muss am 3. Bankarbeitstag nach Konditionierung im Portal / Plattform eingebucht und die vollständigen Unterlagen hochgeladen sein. Bitte berücksichtigen Sie, dass für die Berechnung der Einreichungsfrist das für die Konditionierung genutzte Einstandsdatum maßgeblich ist.
- Bei der Nachfinanzierung zur Fertigstellung des Objekts (weitere Finanzierung) wird unabhängig von der Darlehenssumme ein Zinsaufschlag von 0,50 % p.a. auf den ermittelten Sollzins des aktuell gültigen Zinstableaus berechnet.

5.2 Standardangebot (Inklusiv-Leistungen)

- 12 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit enthalten für die Verwendungszwecke Kauf und Neubau
- 3 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit enthalten für alle anderen als die vorgenannten Verwendungszwecke
- 3 Monaten aufschlagsfreie Vorlaufzeit (Forward-Darlehen)
- 5% p.a. Sondertilgungsoption
Zweimalige kostenfreie Tilgungssatzänderungsoption zwischen Mindesttilgung und 5% p.a. enthalten

5.3 zukaufbare Optionen

- bereitstellungszinsfreie Zeit ist gegen Zinsaufschlag auf 24 Monate erweiterbar
- Vorlaufzeit (Forward-Darlehen) ist auf 60 Monate gegen Zinsaufschlag erweiterbar
- Sondertilgungsoption kann auf 10% p.a. gegen Zinsaufschlag erhöht werden

5.4 Konditionsanpassung (vor bzw. während der Bearbeitung)

- Wir prüfen den Finanzierungsantrag mit den eingereichten Konditionen.
- Bei Genehmigung des Antrages erfolgt eine Prüfung der Kondition auf Basis des aktuellen Zinsniveaus. Ist die Kondition mehr als 5 Basispunkte besser, geben wir diese an den Kunden weiter.
- Eine Konditionsanpassung nach Genehmigung / Vertragserstellung ist nur mit Neukonditionierung / Neueinbuchung Ihrerseits möglich.

5.5 Tilgung

- Die Tilgung beginnt einen Monat nach Vollauszahlung des Darlehens
- Zins- und Tilgungsleistungen jeweils zum Monatsende mit sofortiger monatlicher Verrechnung
- Mindesttilgung 1,0% p.a. anfänglich bis einschließlich 80% Verkehrswertauslauf
- Mindesttilgung 2,0% p.a. anfänglich bei größer 80% Verkehrswertauslauf

5.6 Sondertilgung

- Höhe ist abhängig vom gewählten Konditionsmodell (5% p.a. Standardangebot oder zugekaufte Option von 10% p.a.)
- mehrmalige Sondertilgung jährlich möglich, jeweils mindestens 1.000 Euro, keine Kumulierung möglich, d.h. ein Übertrag von nicht in Anspruch genommenen Sondertilgungsrechten auf das / die Folgejahr(e) ist nicht möglich
- Nach geleisteter Sondertilgung bleibt die Rate unverändert

- Die Zahlung muss bis einschließlich 20. eines Monats dem Darlehenskonto gutgeschrieben sein.

5.7 Bereitstellungszinsen

- Die Dauer der aufschlagsfreien bereitstellungszinsfreien Zeit ist abhängig vom gewählten Konditionsmodell
- Eine Verlängerung der bereitstellungszinsfreien Zeit ist gegen Aufschlag in der Kondition möglich, maximal mögliche bereitstellungszinsfreie Zeit sind 24 Monate

6. Sicherheiten

6.1 Vorlasten in Abt. II

- Grundsätzlich ist eine Eintragungsbewilligung zur Bewertung der wertrelevanten Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs vorzulegen
- Auch bei Rangrücktritt bestimmter Rechte in Abt. II ist ein freihändiger Verkauf nur unter entsprechender Berücksichtigung der Rechte möglich und daher immer eine Einzelfallentscheidung.
- Eine Vorprüfung der Wertminderung vor Antragseinreichung ist nicht möglich. Die Bewertung hinsichtlich Wertminderung erfolgt erst im Zuge der Antragsprüfung, ggf. unter Einbeziehung unserer zentralen Abteilung für Immobilienbewertung (hierdurch kann sich eine längere Bearbeitungszeit ergeben).
- Auf den Plattformen haben wir eine Aufstellung bzgl. der Rechte in Abt. II hinterlegt

6.2 Vorlasten in Abt. III

- Es darf max. ein Recht als Last vorgehen.
- Nachrangfinanzierungen sind nur bis max. 80% des Verkehrswertes möglich.
- Die Vorlasten fremder Gläubiger werden mit dem Grundschuldbetrag zzgl. 25% für Zinsen und Nebenleistungen in Ansatz gebracht.
- Vorlasten, bei denen die DKB Gläubiger ist, werden nur mit dem Restschuldbetrag in Ansatz gebracht.

entstehende Zwischenränge oder zu viele Teilabtretungen

6.3 Besicherung der Finanzierung

- Wir akzeptieren nur Buchgrundschulden
- jederzeit fällige und (teilweise) vollstreckbare Grundschuld mit 14% Zinsen und keine Nebenleistungen; bei Abtretungen von Grundschulden mindestens 10% Zinsen p.a.
- persönliche Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen ist erforderlich
- Ist § 800 ZPO bei einer abzutretenden Grundschuld nicht vorhanden, werden wir im Rahmen der Gesamtkonstellation des Antrages prüfen, ob uns diese Grundschuld trotzdem ausreicht oder ob eine Löschung und Neueintragung erforderlich ist.
- sofern bereits eine Löschungsbewilligung für eine Grundschuld erteilt wurde, ist eine Rücknahme und Abtretung dieser nicht mehr möglich
- maximal drei Grundschulden möglich
- bei Umschuldungen können maximal drei Grundschulden (verschiedener Gläubiger) dargestellt werden
- bei Abtretungen kommen nur Grundschulden mit § 800 ZPO und mind. 10% Zinsen p.a. in Frage; sofern § 800 ZPO nicht beurkundet wurde ist die Löschung der alten Grundschuld und die Neueintragung einer Grundschuld zu Gunsten der DKB AG erforderlich

6.4 Voll- oder Teilabtretung?

- Wir gehen grundsätzlich von einer Teilabtretung aus.
- Ausnahme: der verbleibende Grundschuldbetrag ist sehr gering oder die Kunden wünschen explizit die Vollabtretung.
- Sofern eine Vollabtretung gewünscht ist, teilen Sie uns dies bitte im Übergabeprotokoll mit.
- die Abtretung einer Eigentümergrundschuld akzeptieren wir nicht
- Die Abtretung von Briefgrundschulden ist nicht möglich. Lösung: Bestehenlassen der Briefgrundschuld als Vorlast oder Löschung und Neueintragung (Buchgrundschuld)
- Keine komplexen Konstellationen in der Besicherung, z.B. durch Teilabtretungen

6.5 Sicherungsgeber

- als Sicherungsgeber kann auch ein Dritter (Nicht-Darlehensnehmer) fungieren

6.6 Zusatzsicherheiten

- möglich / auch weitere Objekte (Konstellation bitte anfragen)

6.7 Fehlende Eigentums-umschreibung

Sollte die Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer bei Beantragung der Immobilienfinanzierung noch nicht erfolgt sein, muss die Darlehensauszahlung zwingend über ein Notaranderkonto erfolgen. Eine entsprechende Regelung muss im Kaufvertrag vereinbart sein.

6.8 Finanzierungsbestätigung

- Wir geben kostenfrei eine Finanzierungsbestätigung nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen ab.
- Eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung (z.B. ggü. dem Bauträger / Baufirma) geben wir nicht ab.

6.9 Sicherungszweckerklärung

- Wir erstellen enge als auch weite Sicherungszweckerklärung(en).

7. Hinweise für die Beantragung

- Auf den Plattformen grün gescorte Anträge müssen **nicht** vorangefragt werden.
- Auf den Plattformen gelb gescorte Anträge müssen nicht angefragt werden, wenn der

Gelbhinweis im Rahmen der Beantragung berücksichtigt wird.

- Der Antrag muss am 3. Bankarbeitstag nach Konditionierung auf der Plattform / im Portal eingebucht und die notwendigen Unterlagen hochgeladen sein (vollständiger Antrag). Sofern das Konditionierungsdatum vom in der Konditionierung berücksichtigten Einstandsdatum abweicht (Stichwort: Rückdatierung) ist für die Einhaltung der 3-Tages-Frist das Einstandsdatum maßgeblich.
- Versetzen Sie den Kreditentscheider in die Lage, sich kurzfristig ein umfassendes Bild vom Kunden und seinem Finanzierungswunsch zu verschaffen. Wichtige Hinweise / Informationen zum Antrag vermerken Sie bitte im Übergabe-/ Einreichungsschreiben.
- **WICHTIG:** Bitte teilen Sie uns in der Selbstauskunft immer eine [Email-Adresse](#) und [Telefonnummer](#) der Kunden mit

8. Wie geht es nach der Genehmigung weiter?

7.1 Vertragserstellung

- Nach Genehmigung erstellen wir den Vertrag und laden diesen mit der Aufstellung der Auszahlungsvoraussetzungen und den Notarunterlagen im Portal / Plattform zur Information hoch
- Die Originalverträge inkl. aller weiteren Unterlagen senden wir taggleich postalisch an den Kunden
- Zur Rücksendung der Unterlagen nutzen die Kunden bitte den beigefügten Rückumschlag; bitte keine Rücksendung per Express oder Einschreiben / Rückschein
- Die Annahmefrist beträgt 14 Tage und ist im Darlehensvertrag und im Kundenanschreiben ausgewiesen.
- Bei Eingang des unterschriebenen Vertrages nach Ablauf der Annahmefrist behalten wir uns eine Konditionsprüfung vor. Bei gestiegenen Konditionen senden wir einen neuen Vertrag mit aktuellen Konditionen an die Kunden.

7.2 Nach Vertragsrücklauf

- Nach Eingang des unterzeichneten Vertrages und erfolgreicher Prüfung der Legitimation erhalten die Kunden per Email eine Bestätigung über den eingegangenen Vertrag inkl. einer Aufstellung über die erfüllten bzw. noch offenen Auszahlungsvoraussetzungen. Des Weiteren erfolgt die Statusumstellung im Portal.
- Mit jeder Einreichung von auszahlungsrelevanten Unterlagen erhalten die Kunden eine aktualisierte Aufstellung über die erfüllten bzw. noch offenen Auszahlungsvoraussetzungen
- Den Kunden werden nach Vertragsrücklauf Zugangsdaten für das Internetbanking zugesandt.
- Die Einreichung des Auszahlungsauftrages erfolgt entweder im Original oder als Upload über das Internetbanking (Upload-Link wird mit der E-Mail zu den Auszahlungsvoraussetzungen zugesandt).

9. Internetbanking

Ein Ausschluss des Internetbankings ist NICHT möglich.

10. Hinweise zum Unterlagenverzeichnis / Formularen

10.1 Unterlagenverzeichnis

- Unser Unterlagenverzeichnis ist auf den Plattformen / Portalen hinterlegt
- bei den im Unterlagenverzeichnis aufgeführten Unterlagen handelt es sich um Mindestunterlagen, die für eine Prüfung der Anfrage eingereicht werden müssen
- Sofern die eingereichte Finanzierung Besonderheiten aufweist sind ggf. vom Unterlagenverzeichnis abweichende Unterlagen erforderlich - bitte reichen Sie diese ein um Nachfragen zu vermeiden

10.2 Kaufabsichtserklärung

- Die Kaufabsichtserklärung ist unsere Alternative zum notariellen Kaufvertragsentwurf.
- Nutzen Sie bitte ausschließlich unser DKB-Formular. Dieses ist auch auf den Plattformen hinterlegt.
- Bei Einreichung der Kaufabsichtserklärung als Alternative zum notariellen Kaufvertragsentwurf ist bitte auch der Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate) mit einzureichen
- Auf der vollständig ausgefüllten Kaufabsichtserklärung ist die Unterschrift des Käufers ausreichend

10.3 Teilungserklärung

- Die Teilungserklärung ist grundsätzlich bei Beantragung einzureichen, inkl. aller Nachträge und dem Aufteilungsplan.

10.4 Vollmacht zur Auftragserteilung

- Mit der Vollmacht zur Auftragserteilung teilt uns der Kunde mit, über welche Email-Adresse / Fax-Nr. uns seine Aufträge (z.B. Zahlungsauftrag) eingereicht werden.
- Diese Vollmacht liegt den Vertragsunterlagen an den Kunden bei und ist uns im Original einzureichen.
- Die Angabe einer Email-Adresse des Vermittlers wird nicht berücksichtigt.

10.5 Kontoauszüge

- Die Einreichung des Kontoauszuges (der letzten 5 Wochen) ist nicht zwingend erforderlich, jedoch müssen die in der Selbstauskunft getätigten Angaben zu den Einnahmen und Ausgaben durch entsprechende Belege (z.B. Kopie der Beitragsrechnung, Kopie des Ratenkreditvertrages, Kopie des Mietvertrages) nachgewiesen werden.

10.6 Energieausweis

- Der Energieausweis wird bei allen Vorhaben in Form eines Bedarfs- oder Verbrauchsausweises benötigt und ist bei Antragseinreichung einzureichen. Kann er nicht bereits bei Beantragung eingereicht werden, wird dieser als Auszahlungsvoraussetzung aufgenommen. Ein Verzicht auf die Einreichung ist nicht möglich.
- Bei Neubau / Bau / Modernisierung / An- und Umbau reicht alternativ ein Entwurf des Energieausweises (unterzeichnet von einer ausstellungsberechtigten Person, z.B. Bauträger*in, Energieberater*in, Sachverständiger*in, Architekt*in).
- Das Formular „Vorabbestätigung der Energieeffizienzklasse“ als Alternative zum Entwurf des Energieausweises kann nur für die grüne Baufinanzierung genutzt werden. Sofern bereits ein Energieausweis vorliegt, muss dieser zwingend eingereicht werden.
- Bei Denkmalschutz kann auf den Energieausweis verzichtet werden, wenn der Denkmalschutz im Zuge der Kreditbeantragung nachgewiesen wird.
- Der Energieausweis muss sowohl für das Finanzierungsobjekt als auch für das weitere Sicherungsobjekt (sofern mit beantragt) eingereicht werden.
- Eine Beantragung des Energieausweises ist über unsere Tochter (DKB Grund) möglich: <https://www.dkb-grund.de/immobilie/energieausweis/>

11. Schuldhaftentlassung / Schuldnerwechsel

Alle wichtigen Informationen dazu, entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter: <https://www.dkb.de/privatkunden/immobilienfinanzierung/schuldhaftentlassung>

12. Objekt-/ Pfandtausch

Alle wichtigen Informationen dazu, entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter:
<https://www.dkb.de/privatkunden/immobilienfinanzierung/pfandtausch>

13. Hinweise zum Unterlagenverzeichnis / Formularen

Wir sind für Sie da:

Bereich Individualkunden
Team Immobilienverbraucherdarlehen (IVD)

per E-Mail: immobilienfinanzierung@dkb.de