

Funktionsweise von Immobilien-Verbraucherdarlehen



Information nach dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG)

uniVersa Krankenversicherung a.G.
uniVersa Lebensversicherung a.G.
Sulzbacher Straße 1-7
90489 Nürnberg
Telefon: +49 911 5307-0

1. Vorwort

Lieber Kunde, liebe Kundin,

Sie haben Fragen zur Bankdienstleistung Immobilien-Verbraucherdarlehen? Wir möchten Ihnen mit dieser Information die von uns angebotene Bankdienstleistung Immobilien-Verbraucherdarlehen beschreiben und erläutern.

Nachfolgend geben wir Ihnen nähere Informationen, die zum Verständnis der Durchführung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens erforderlich sind. Das sind zum Beispiel Informationen über das Zustandekommen, den Ablauf, die Kosten, die Laufzeit und die Beendigung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens.

Bitte beachten Sie: Diese Information dient dazu, Ihnen die von uns angebotene Bankdienstleistung Immobilien-Verbraucherdarlehen leicht verständlich zu erläutern. Sie ist rechtlich nicht verbindlich. Rechtlich verbindlich sind nur die Vertragsunterlagen.

2. Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag

2.1 Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehen?

Ein Immobilien-Verbraucherdarlehen ist eine besondere Art eines Darlehens für den Bau oder Kauf einer Immobilie. Man sagt hierzu auch **Baufinanzierung**.

Ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück nennt man auch **Immobilie**. Für den Bau oder Kauf einer Immobilie brauchen Sie genügend Geld. Sie können Ihr eigenes Geld verwenden. Das nennt man auch **Eigenkapital**. Wenn Ihr eigenes Geld nicht reicht, benötigen Sie normalerweise einen Kredit. Einen Kredit nennt man auch **Darlehen** oder **Fremdkapital**.

Verbraucher sind Menschen wie Sie, die etwas privat benutzen oder kaufen. Zum Beispiel ein Darlehen aufnehmen. Dann sagt man auch, Sie sind ein **Darlehensnehmer**. Die Bank oder Versicherung, von der Sie das Darlehen erhalten, nennt man **Darlehensgeber**.

Das Darlehen müssen Sie wieder zurückzahlen. Zusätzlich müssen Sie Kosten zahlen, zum Beispiel **Zinsen**. Zinsen sind wie eine Art Leihgebühr für das Darlehen. Sie zahlen also bei einem Darlehen mehr Geld zurück, als Sie sich geliehen haben.

Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag geht es oft um hohe Darlehensbeträge. Damit wir das Darlehen sicher zurückbekommen, möchten wir eine **Sicherheit** haben. Als Sicherheit dient die Immobilie, für deren Bau oder Kauf das Darlehen gegeben wird. Dazu wird eine Grundschrift in das Grundbuch beim Grundbuchamt des Amtsgerichts eingetragen. Wenn Sie das Darlehen nicht zurückzahlen können, können wir das Darlehen kündigen und Ihre Immobilie verkaufen. Das Geld dürfen wir in der Höhe unserer Forderung behalten.

2.2 Welche Informationen brauchen wir von Ihnen?

Um ein Darlehen zu bekommen, machen wir zunächst eine **Bonitätsprüfung**. Dazu müssen Sie uns zum Beispiel sagen,

- wie viel Geld Sie haben,
- wie viel Geld Sie im Monat bekommen und
- wie viel Geld Sie im Monat ausgeben.

Sie müssen uns außerdem Informationen über die Immobilie geben. Dann prüfen wir, ob wir Ihnen ein Darlehen geben können.

2.3 Wie wird der Darlehensvertrag abgeschlossen?

Der Darlehensvertrag muss **schriftlich** vereinbart werden. Schriftlich bedeutet, dass alle Darlehensnehmer den Darlehensvertrag persönlich mit ihrer Unterschrift unterschreiben müssen. Auch wir als Darlehensgeber müssen den Darlehensvertrag unterschreiben.

Im Darlehensvertrag müssen alle Regelungen zum Darlehen vereinbart werden. Es muss zum Beispiel vereinbart werden, welchen Betrag wir Ihnen auszahlen, wofür Sie das Darlehen brauchen, wie hoch die Zinsen sind, welchen Betrag Sie monatlich an uns bezahlen müssen und bis wann Sie das Darlehen zurückzahlen müssen.

2.4 Sie wollen das Darlehen doch nicht?

Nach dem Abschluss des Darlehensvertrages haben Sie 2 Wochen Zeit, uns mitzuteilen, dass Sie das Darlehen doch nicht wollen. Man sagt auch, Sie können den Darlehensvertrag **widerrufen**. Sie müssen uns hierzu einen Text per Brief, Fax oder E-Mail schreiben. Ein Anruf reicht nicht. Sie müssen nicht begründen, warum Sie den Darlehensvertrag widerrufen möchten.

Funktionsweise von Immobilien-Verbraucherdarlehen



2.5 Wie erfolgt die Auszahlung des Darlehens?

Wir zahlen das Darlehen, also den im Darlehensvertrag vereinbarten Auszahlungsbetrag (sogenannter **Nettodarlehensbetrag**) nach den im Darlehensvertrag mit Ihnen vereinbarten Bedingungen an Sie aus. Bevor wir eine Zahlung leisten, müssen bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Es muss zum Beispiel die Grundschild im Grundbuch eingetragen sein.

Bei Neubauten, Modernisierungen, Sanierungen oder Umbau zahlen wir das Darlehen meist nicht auf einmal aus. Die Auszahlung erfolgt hier meist nach Baufortschritt in mehreren Beträgen.

Wenn wir das Darlehen bereitgestellt haben, Sie es aber nicht gleich brauchen, dann kostet das eine Bereitstellungsgebühr (**Bereitstellungszinsen**). Wir verlangen die Bereitstellungszinsen aber erst nach einer bestimmten Zeit, die im Darlehensvertrag festgelegt wird (zum Beispiel 15 Monate).

2.6 Welche Gesamtkosten entstehen Ihnen bei einem Darlehen?

Für das Darlehen müssen Sie die vereinbarten Zinsen zahlen (sogenannte **Sollzinsen**). Daneben können weitere Kosten entstehen, die Sie zum Teil an uns oder an andere zahlen müssen. Das sind zum Beispiel:

- Bereitstellungszinsen
- Kosten des Amtsgerichts für die Eintragung oder Löschung der Grundschild
- Kosten für eine Versicherung der Immobilie
- Notarkosten für die Grundschild
- Steuern, z. B. Grunderwerbssteuer
- Vermittlungsgebühren

Den Sollzins und die uns bekannten Kosten des Darlehens geben wir im Darlehensvertrag als jährlichen Prozentsatz an. Diesen nennt man auch **effektiven Jahreszins**. Der effektive Jahreszins zeigt Ihnen, wie teuer das Darlehen in einem Jahr ist. Auch soll er Ihnen ermöglichen, verschiedene Darlehensangebote miteinander zu vergleichen.

2.7 Wie funktioniert die Rückzahlung des Darlehens?

Es wird ein sogenanntes **Annuitätendarlehen** abgeschlossen. Ein Annuitätendarlehen ist ein Darlehen:

- mit fest vereinbartem Zins (sogenannter **Sollzins**) und
- einem fest vereinbarten Zeitraum (sogenannte **Sollzinsbindung**).

Sie zahlen jeden Monat eine **feste Rate** an uns zurück. Mit der Rate zahlen Sie jeden Monat einen Teil des Darlehens (sogenannter **Tilgungsanteil**) und der Zinsen (sogenannter **Zinsanteil**) zurück. Durch die monatliche Rückzahlung des Darlehens nimmt der in der Rate enthaltene Zinsanteil beständig ab und der Tilgungsanteil beständig zu.

Zusätzlich können Sie einmal jährlich eine sogenannte **Sonderzahlung** zur schnelleren Rückzahlung des Darlehens leisten.

2.8 Was passiert bei verspäteten Zahlungen?

Wenn Sie eine Rate aus Versehen nicht pünktlich bezahlen, kommen Sie in Verzug. Wenn Sie im Zahlungsverzug sind, erhalten Sie von uns eine Mahnung. Sie müssen dann ab dem Tag, an dem Sie sich mit der Zahlung verspäten, bis zu dem Tag, an dem Sie bezahlen, Verzugszinsen an uns zahlen. Der Verzugszinssatz ist gesetzlich festgelegt.

2.9 Wie ist die Laufzeit des Darlehens?

Die **Sollzinsbindung** ist meist zwischen 10 und 30 Jahren möglich. Während der Sollzinsbindung sind Sie vor einer Erhöhung der Zinsen geschützt.

Die **Gesamtlaufzeit**, also die Zeit, bis das Darlehen vollständig abbezahlt worden ist, kann länger sein als die Sollzinsbindung. Diese ist anhand des **Tilgungsplans** ersichtlich. Der Tilgungsplan enthält zum Beispiel auch Informationen darüber, welche Zahlungen Sie wann leisten müssen und wie die Zahlungen auf das Darlehen, die Zinsen und sonstige Kosten angerechnet werden.

Ist die Gesamtlaufzeit länger als die Sollzinsbindung, bleibt ein **Restbetrag** übrig. Diesen müssen Sie am Ende der Sollzinsbindung an uns zurückzahlen.

Sie können den Restbetrag aber auch über ein neues Darlehen bei einem anderen Darlehensgeber weiterfinanzieren (sogenannte **Umschuldung**).

Es besteht auch die Möglichkeit, die Konditionen (das sind zum Beispiel der Sollzins, die Tilgungshöhe und die Sollzinsbindung) des bestehenden Annuitätendarlehens neu zu verhandeln und dieses mit uns weiterzuführen. Wir vereinbaren mit Ihnen dann eine schriftliche Zusatzvereinbarung zum Darlehensvertrag. Diese nennt man auch **Prolongations-Vereinbarung**.

Funktionsweise von Immobilien-Verbraucherdarlehen



2.10 Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich?

Vielleicht wollen Sie das Darlehen während der Sollzinsbindung vorzeitig zurückzahlen. Dann müssen Sie ein berechtigtes Interesse an der Rückzahlung haben. Ein berechtigtes Interesse ist zum Beispiel gegeben, wenn Sie die Immobilie verkaufen wollen.

Durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht uns ein Schaden, weil uns Zinsen entgehen. Diesen Schaden müssen Sie uns ersetzen. Man nennt diesen Schaden **Vorfälligkeitsentschädigung**.

2.11 Wie sind die Kündigungsbedingungen?

Bei einer Kündigung des Darlehensvertrages unterscheidet man zwischen **ordentlicher** und außerordentlicher Kündigung.

2.11.1 Ordentliche Kündigung

- Ist die Sollzinsbindung kürzer als die Gesamtlaufzeit und ist keine Prolongations-Vereinbarung getroffen, können Sie oder wir den Darlehensvertrag erstmals **zum Ende der Sollzinsbindung** kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat.
- Bei einer **Sollzinsbindung über 10 Jahre** können Sie den Darlehensvertrag 10 Jahre nach der kompletten Auszahlung des Darlehens kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

2.11.2 Außerordentliche Kündigung

Bei einer außerordentlichen Kündigung muss keine Kündigungsfrist eingehalten werden. Voraussetzung ist, dass für Sie oder uns ein **wichtiger Grund** für die Kündigung vorliegt.

Das ist zum Beispiel der Fall, wenn Sie sich mit mehreren Raten und in einer bestimmten Höhe des Darlehens in Verzug befinden. Wir werden Ihnen dann aber erst Mahnungen schreiben und Sie auffordern, den Betrag innerhalb von 2 Wochen zu bezahlen. Auch werden wir Ihnen die Kündigung des Vertrages androhen. Wenn Sie den Betrag nicht bezahlen, können wir kündigen und die Rückzahlung des gesamten Darlehens verlangen.