

Allgemeine Informationen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen

christina hey – FinanzService

Deisterstr. 17

31552 Rodenberg

Diese allgemeinen Informationen dienen Ihnen als Verbraucher und eventuell zukünftigem Darlehensnehmer zur ersten Information in allgemeiner Form über Baufinanzierungsdarlehen – sogenannte Immobilien-Verbraucherdarlehen. Vor dem endgültigen Abschluss eines konkreten Kreditvertrages erhalten Sie rechtzeitig von der finanzierenden Bank weitere vorvertragliche Informationen in Form eines Merkblattes (sogenanntes Europäisches Standardisiertes Merkblatt – ESIS).

Was ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ?

Ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag besteht immer dann, wenn Sie mit der finanzierenden Bank vereinbaren, dass als Sicherheit ein bestehendes oder neu zu bestellendes Grundpfandrecht herangezogen wird. Wollen Sie mit der Bank einen Darlehensvertrag abschließen, der nicht durch ein Grundpfandrecht besichert wird, kommt es darauf an, wofür Sie das Geld verwenden möchten: Soll eine Immobilie gekauft werden oder soll ein Kredit aufgenommen werden, um das Eigentum zu erhalten, handelt es sich um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.

Unter dem Erhalt des Eigentums ist in diesem Zusammenhang nicht der Substanzerhalt zu verstehen. Vielmehr sind dies Finanzierungen mit dem Ziel, eine Immobilie zu Ihrem Eigentum zu erwerben – also z.B. um eine Zwangsversteigerung abzuwenden, aus einer Erbauseinandersetzung, einer Scheidungsfolgevereinbarung etc.

Wollen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung nur sanieren, renovieren oder modernisieren – ohne ein Grundpfandrecht zu bestellen – handelt es sich um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag.

Grundpfandrechtlich besicherte Darlehen haben üblicherweise eine vergleichsweise lange Laufzeit (z.B. 30-40 Jahre) – je nach Höhe des Kredites und der Tilgungsmodalitäten kann die Gesamtlaufzeit variieren.

Verwendungsmöglichkeiten

In der Regel werden Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge wohnwirtschaftlich verwendet. Je nach vertraglicher Vereinbarung mit der Bank sind auch andere Verwendungen möglich.

Bestellung von Grundpfandrechten / Absicherung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen

Die vereinbarte Sicherheit an einer inländischen Immobilie kann entweder durch Sie als Eigentümer gestellt werden; oder auch durch eine dritte Person, die Ihnen bei der Finanzierung behilflich ist und ein eigenes Objekt belastet (bei dem Sie also nicht Eigentümer sind).

Entscheidungen auf beiden Seiten – bei Ihnen und der finanzierenden Bank

Sie entscheiden sich, Ihr Wunschobjekt zu kaufen - verschiedene Faktoren fließen in die Beratung ein:

- Ihre Kreditwürdigkeit – dabei wird eine detaillierte Haushaltsrechnung mit Ihnen gemeinsam erarbeitet; Ihr Einkommen, Ihre bestehenden Verpflichtungen, Absicherungen sowie ggfs. vorhandenes Vermögen und zukünftig zu erwartende Veränderungen (z.B. Elternzeit, Renteneintritt etc.) sind Bestandteil dieser Aufstellung. Auch fließen Auskünfte z.B. der Schufa oder anderer Kreditinstitute mit in die Betrachtung ein. Bitte berücksichtigen Sie, dass die finanziellen Belastungen aus einer Baufinanzierung sehr langfristig tragbar sein müssen.
- Zustand und Wert der Immobilie bzw. der Sicherheiten, die Sie der Bank anbieten – dazu werden entsprechende Unterlagen angefordert, um diese Werte zu belegen. In der Regel wird die finanzierende Bank die Bewertung der Immobilie vornehmen und dafür keine Kosten in Rechnung stellen – es sei denn, diese Kosten sind ausdrücklich vereinbart. Bitte ermöglichen Sie bei Bedarf den entsprechenden Gutachtern Zugang zu Ihrer Immobilie.
- Welche Wünsche und Ziele haben Sie für Ihre Finanzierung ? Flexibilität, gewünschte Sondertilgungsmöglichkeiten, Festzinsbindungen, öffentliche Fördermittel , staatliche Fördermöglichkeiten, Rückzahlungsdauer, Absicherung der Immobilie und Ihrer Person/Familie, gewünschte maximale Gesamtbelastung – all diese Punkte werden in der Auswahl des Finanzierungsangebotes berücksichtigt.

Was ist eine Grundschuld ?

Als Sicherheit für Ihr Immobilien-Verbraucherdarlehen wird in der Regel eine vollstreckbare Grundschuld vereinbart. Das ist ein Pfandrecht an Ihrer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird entweder neu durch einen deutschen Notar bestellt, oder es kann eine bestehende Grundschuld abgetreten werden. Sowohl die Neueintragung als auch die Abtretung von Grundschulden verursachen Kosten, die von Ihnen zu tragen sind.

Andere Sicherheiten

Im Einzelfall kann die Vergabe eines grundpfandrechtlichen Kredites davon abhängen, dass die Bank weitere Sicherheiten erhält. Das können z.B. Ansprüche aus Risiko- oder Kapitallebensversicherungen, Sparverträgen, Bausparverträgen o.ä. sein.

Unverzichtbare Sicherheit für Sie und die Bank - die Wohngebäudeversicherung

Üblicherweise ist für die Auszahlung einer Baufinanzierung Voraussetzung, dass eine Wohngebäudeversicherung besteht. Diese sichert das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden ausreichend ab. Im Schadenfall muss die Versicherungssumme die Gesamtkosten des Wiederaufbaus des Gebäudes abdecken. Die Prämie dafür zahlen Sie direkt an die jeweilige Versicherungsgesellschaft.

Ihr Kreditvertrag

Sie allein entscheiden, mit welcher Bank Sie den endgültigen Kreditvertrag abschließen. Dort sind alle Voraussetzungen genannt, die für die Auszahlung des Darlehens erfüllt sein müssen (z.B. einzureichende Unterlagen, die Bestellung der Grundschuld usw.). Für die Auszahlung aus dem Darlehen braucht die Bank immer eine entsprechende Anweisung von Ihnen. Je nach Vereinbarung mit der Bank kann das Darlehen in einer Summe oder auch in mehreren Teilbeträgen abgerufen werden.

Fester Sollzinssatz

Der feste Sollzinssatz ist für den gewählten Zeitraum (Sollzinsbindungsfrist) verbindlich vereinbart. Er ist während dieser Zeit festgeschrieben und bleibt unverändert. Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf dieser Zinsbindung grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass der Zinssatz fest kalkulierbar ist und nicht steigen kann. Am Ende einer Sollzinsbindungsfrist werden alle Bestandteile (Zinssatz, Rate etc.) komplett neu verhandelt.

Variabler / veränderlicher Sollzinssatz

Dieser Zinssatz ist flexibel und kann je nach Marktentwicklung angepasst werden – er ist an einen Referenzzinssatz gekoppelt. Ihre monatliche Belastung kann also – je nachdem in welche Richtung sich das Zinsniveau gerade entwickelt – steigen oder sinken. Dafür bleiben Sie flexibel und können das Darlehen ganz oder teilweise jederzeit zurückzahlen – oder natürlich auch jederzeit mit der Bank über einen Umstieg in eine Festzinsvereinbarung sprechen.

Referenzzinssatz

Bei einem veränderlichen Sollzinssatz sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsanpassung im Kreditvertrag geregelt. Je nachdem, wie und wann sich der entsprechende Referenzzinssatz verändert (z.B. EURIBOR oder EZB-Leitzins), wird auch Ihr Sollzinssatz regelmäßig überprüft und ggfs. angepasst (z.B. alle drei Monate). In der Regel führt nicht jede Schwankung auch gleich zu einer Zinsänderung, sondern nur dann, wenn der Referenzzinssatz eine bestimmte Schwelle überschreitet. Diese Schwelle ist ebenfalls in Ihrem Kreditvertrag genannt. Bei dem Dreimonats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) handelt es sich um einen durchschnittlichen Satz, zu dem sich Banken innerhalb der Europäischen Union untereinander Geld leihen. Der EZB-Leitzinssatz ist der von der Europäischen Zentralbank festgelegte Zinssatz, zu dem sich Banken von der EZB Geld leihen können. Sie können die Entwicklung der Referenzzinssätze regelmäßig in den Medien und/ oder im Internet verfolgen.

Effektiver Jahreszins

Dieser Zins entspricht einfach gesagt den Gesamtkosten des Kredites – ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Seine Berechnung basiert auf der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere die von Ihnen zu zahlenden Zinsen für den Kredit und alle sonstigen Kosten (z.B. Kosten für die Grundschuld eintragung, die Gebäudeversicherung u.ä.), die Sie im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu tragen haben und die der finanzierenden Bank bekannt sind.

Forwarddarlehen

Sie haben bereits ein laufendes Baufinanzierungsdarlehen und möchten sich schon jetzt den Anschlusszinssatz für die Zukunft sichern. Dafür bieten Banken sogenannte Forwarddarlehen an – je nach Institut teils bis zu fünf Jahre vor Ablauf Ihrer Festzinsbindung. Die Zeit bis zum aktuell vereinbarten Festzinsablauf nennt sich Vorlaufzeit – je länger diese Vorlaufzeit ist, desto höher wird der sogenannte Forwardaufschlag. Ihr jetziger Darlehensvertrag läuft unverändert weiter. Fest vereinbart wird der sich dann anschließende Zinssatz – dieser enthält den entsprechenden Zinsaufschlag (ist demnach also höher als die jetzt aktuelle Marktkondition). Sie sichern sich also vorab den Zinssatz – das Forwarddarlehen muss zu den vereinbarten Zinssätzen angenommen werden – auch wenn das Zinsniveau bis dahin gefallen sein sollte.

Kosten

Mit der Aufnahme eines Baufinanzierungsdarlehens können weitere Kosten entstehen. Dazu gehören beispielsweise Bereitstellungszinsen, die die finanzierende Bank berechnet, wenn das Darlehen bis zu einem vereinbarten Zeitpunkt nicht voll in Anspruch genommen wurde. Weiterhin zählen dazu die Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Prämien für die Wohngebäudeversicherung und eventuelle sonstige Versicherungen, die in diesem Zusammenhang abgeschlossen werden (z.B. Lebensversicherungen, Bausparverträge usw.).

Rückzahlung Ihres Kredites

Üblich sind im Baufinanzierungsbereich Annuitätendarlehen – Sie zahlen für die gesamte Dauer der Zinsbindungsfrist eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität – in der Regel in monatlichen Raten. Möglich sind – je nach Vereinbarung – auch vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen abgedeckt – diese berechnen sich jeweils auf die Restschuld, die jeden Monat sinkt. Der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet. Der Tilgungsanteil erhöht sich jeden Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil entsprechend ermäßigt. In den meisten Fällen wird ein Tilgungssatz von anfänglich 1 bis 5% vom Darlehensbetrag gewählt. Zur schnelleren Rückzahlung können natürlich auch höhere Tilgungssätze oder /und zusätzliche Sondertilgungsoptionen vertraglich fixiert werden. In Einzelfällen besteht auch die Möglichkeit, den Tilgungssatz in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

Endfällige Darlehen

Sogenannte endfällige Darlehen werden mit Tilgungsaussetzung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vereinbart. Als sogenannter Tilgungsersatz nimmt die Bank z.B. Sparverträge, Lebensversicherungen, Bausparverträge o.ä. herein – dort erfolgt die parallele Ansparung der Tilgungsleistung. Für das Darlehen selbst sind während dieser Zeit nur die reinen Zinsen zu zahlen. Die vertragliche Zahlung auf diese Tilgungsersatzinstrumente gewährleistet allerdings nicht in jedem Fall, dass die Ablaufleistung den Kredit auch in vollem Umfang abdeckt. Es kann also sein, dass hier eine Lücke entsteht, die aus anderen/ eigenen Mitteln aufgefangen werden muss.

Vertragliche vereinbarte Sondertilgung

Sondertilgungen sind zusätzliche Zahlungen über die vereinbarte monatliche Rate hinaus, die Sie direkt auf das Darlehen einzahlen/überweisen. Durch solche Sondertilgungen kann die Laufzeit des Darlehen verkürzt werden. Sondertilgungen sind bei variablen Darlehen jederzeit möglich; bei Krediten mit Festzinsbindung sind sie nur möglich, wenn sie explizit vertraglich vereinbart wurden.

Widerrufsrecht

Auch nach Unterschrift der Kreditverträge können Sie das Darlehen innerhalb einer 14-tägigen Widerrufsfrist widerrufen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Verträge bindend.

Nichtabnahme des beantragten Darlehens

Sollten Sie ein festverzinsliches Darlehen nach Ablauf der genannten Widerrufsfrist entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht der finanzierenden Bank in der Regel ein Schaden, den sie in Rechnung stellen wird – die sogenannte Nichtabnahmeentschädigung. Diese wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung. Viele Banken haben in ihren Verträgen allerdings die Möglichkeit, dass auf geringe Teile des beantragten Darlehens kostenfrei innerhalb einer bestimmten Frist verzichtet werden kann. So können „Finanzierungspuffer“ mit eingerechnet werden.

Vorzeitige Rückzahlung

Einen Kredit mit variablem/veränderlichem Sollzins können Sie jederzeit vorzeitig zurückzahlen (Kündigungsfrist hier üblicherweise drei Monate). Bei einem Darlehen mit vereinbartem Festzinssatz ist dies nur bei einem berechtigten Interesse möglich. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn das Objekt verkauft werden soll oder wenn sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit brauchen, denen Ihnen die finanzierende Bank nicht geben möchte. Sie sind dann verpflichtet, der Bank den ihr entstehenden Schaden auszugleichen – die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Für die Berechnung dieser Vorfälligkeitsentschädigung gibt es eine explizite Rechtsprechung, an die sich die Banken halten müssen. Die Höhe hängt maßgeblich davon ab, wie lange die verbleibende Festzinsbindung ist und wie das allgemeine Zinsniveau zum Zeitpunkt der Ablösung ist. Ist das Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Kreditvertrages gesunken, kann die Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen sehr hoch sein.

Keine Vorfälligkeitsentschädigung für Festzinsdarlehen fällt an bei...

1. Ablauf der Zinsbindungsfrist (sofern kein Forwarddarlehen verbindlich vereinbart wurde) – zum Ende der Zinsbindungsfrist können Sie Ihr Darlehen mit einer Frist von einem Monat ganz oder teilweise kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.
2. Festzinsbindungen, die länger als 10 Jahre sind – hier können Sie Ihr Darlehen immer zehn Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Finanzieller Engpass – und nun ?

Die Baufinanzierung gehört zu einer der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Ihrem Leben und Sie binden sich damit in der Regel sehr langfristig. Wenn sich im Laufe dieser Zeit Veränderungen in Ihren Lebensumständen ergeben und Sie in finanzielle Schwierigkeiten kommen, suchen Sie bitte immer rechtzeitig vertrauensvoll das Gespräch zur Bank. Man wird versuchen, gemeinsam eine Lösung zu finden, um die zwangsweise Verwertung des Objekts zu vermeiden. Denn unter Umständen kann ein Zahlungsverzug schwerwiegende Folgen für Sie haben und auch zum Verlust Ihrer Immobilie führen.