

# Erläuterungsbroschüre zum Immobilien- Verbraucherdarlehensvertrag



Mit uns  
in die eigenen  
vier Wände

VK|PB. K|ZVK.

*Gut aufgehoben.*

Vorwort .....	4
Immobilienfinanzierung erläutert .....	6
Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag? .....	8
Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen? .....	10
Welche Sicherheiten geben Sie uns? .....	12
Die Auszahlung – So kommen Sie an Ihr Geld! .....	14
Was bieten wir Ihnen an? .....	15
Mit welchen Kosten und Aufwendungen müssen Sie rechnen? .....	16
Wie tilgen Sie Ihr Darlehen? .....	18
Was Sie noch wissen sollten .....	22
Erläuterung von Fachbegriffen .....	26
Notizen .....	34

Die Gemeinsame Versorgungskasse für Pfarrer und Kirchenbeamte (VKPB), Dortmund, sowie die Kirchliche Zusatzversorgungskasse Rheinland-Westfalen (KZVK), Dortmund, (im Folgenden kurz Versorgungskasse oder Kreditgeber genannt) leisten als evangelische Versorgungswerke in der Rechtsform als Anstalten öffentlichen Rechts Pensionen, Beihilfen und Zusatzrenten.

Aber nicht nur in Fragen der Altersvorsorge sind die Versorgungskassen seit über 60 Jahren zuverlässige Partner unserer Kunden\*, auch als Anbieter von Baufinanzierungen ist es unser Ziel, Ihnen den optimalen Service zu bieten.

Mit unseren attraktiven Zinsen und durch kompetente Beratung haben wir bereits einer Vielzahl von Menschen geholfen, ihren Traum von den eigenen vier Wänden schnell und unkompliziert zu verwirklichen.

Mit Umsetzung der europäischen Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher in nationales Recht hat der Kreditgeber dem Kreditnehmer vor Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags ab dem 21. März 2016 angemessene Erläuterungen zu geben. Diese Erläuterungen dienen Ihnen als Verbraucher und eventuell künftigen Kreditnehmer für eine erste Orientierung und Information über Immobilien-Verbraucherdarlehen, zur Erfüllung des wichtigen verbraucherpolitischen Ziels und sollen Sie in die Lage versetzen zu beurteilen, ob der Vertrag dem von Ihnen verfolgten Zweck und Ihren Vermögensverhältnissen gerecht wird.

In diesem Sinne sind wir gerne bereit, Sie umfassend zu informieren und Sie auf Ihren Wunsch hin auch zu beraten, um Ihnen bei Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Nutzung der Beratung ist für Sie kostenfrei und mit keiner Abnahmeverpflichtung verbunden.

Die Beratung erstreckt sich alleinig auf die durch die Versorgungskassen vertriebenen Immobilien-Verbraucherdarlehen. Zu unserem Produktangebot erhalten Sie von uns auch vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes (sog. Europäisches Standardisiertes Merkblatt).

Mit diesem Merkblatt informieren wir Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrags und uns, als Ihren Vertragspartner.

\*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Erläuterungsbroschüre jeweils nur die männliche Form verwendet, die weibliche Form ist dabei jeweils mit eingeschlossen.

Sie planen, ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Deutschland aufzunehmen?

Diese Broschüre wird Ihnen erläutern, was ein Immobilien-Verbraucherdarlehen ist und wie es funktioniert.

### Sie erfahren

- welche Voraussetzungen für die Gewährung eines Darlehensvertrags gegeben sein müssen.
- welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ergeben.
- welche Hauptmerkmale und Zinsvariante der Vertrag aufweist.
- welche Kosten Ihnen entstehen und vieles mehr.

Hiermit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens die richtige Entscheidung zu treffen. Schließlich ist der Erwerb bzw. Neubau einer Immobilie für die meisten Menschen eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben.

Eine Finanzierung muss gut kalkuliert sein, da sie in der Regel mit hohen, langfristigen Verpflichtungen verbunden ist. Eine individuelle Beratung durch erfahrene Experten ist für Ihre Entscheidungsfindung sehr zu empfehlen, wobei die Verantwortlichkeit für eine Darlehensaufnahme aber letztlich bei Ihnen liegt.

Sie sollen sich bei uns als unser Partner gut aufgehoben fühlen. Dabei bemisst sich der Erfolg unserer Arbeit an der Qualität unserer Dienstleistungen und an der Zufriedenheit unserer Kunden.

Kontinuierlich arbeiten wir an der Qualität und unserem Service. Sprechen Sie uns bitte an, falls Sie Probleme oder Beschwerden haben. Wir werden bestimmt eine Lösung finden. Wir sind offen für einen Dialog mit Ihnen und auch bereit, auf individuelle Wünsche einzugehen.



Nehmen Sie sich die Zeit für die Lektüre dieser Broschüre und sprechen Sie uns bitte an, wenn Sie weitere Details wissen möchten oder Fragen haben.

**Wir geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.**

## Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?

Unter einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag wird ein entgeltlicher Verbraucherdarlehensvertrag verstanden, welcher entweder durch ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) oder eine Reallast besichert wird oder die ein Verbraucher aufnimmt, um das Eigentum an einem Grundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus zu erwerben oder zu erhalten.

Auch zum Umbau oder zur Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mietshäusern sowie zur Umschuldung kann ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag eingesetzt werden.

### Zusammenfassend können Sie sich merken

Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab und vereinbaren Sie mit dem Kreditgeber, dass zur Besicherung dieses Darlehens ein bestehendes oder noch zu bestellendes Grundpfandrecht herangezogen wird, handelt es sich immer um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.

Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab, der nicht durch ein Grundpfandrecht besichert wird, kommt es darauf an, wofür Sie das Darlehen verwenden wollen.

Wollen Sie eine Immobilie kaufen oder sich das Eigentum daran erhalten, dann handelt es sich um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Wollen Sie dagegen Ihr Haus oder Ihre Wohnung nur sanieren, renovieren oder modernisieren – ohne ein Grundpfandrecht zu bestellen –, dann handelt es sich um einen Allgemeinen-Verbraucherdarlehensvertrag.

### Hinweis

Die kirchlichen Versorgungskassen vergeben ausschließlich grundpfandrechtlich besicherte Immobilien-Verbraucherdarlehen, die typischerweise durch lange Vertragslaufzeiten gekennzeichnet sind.

Als Versorgungswerk mit langfristigem Kapitalanlagehorizont haben wir uns auf langfristige Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge spezialisiert.

In der Langfristigkeit liegt Ihr Vorteil, denn der vereinbarte feste Sollzinssatz bietet Ihnen Planungssicherheit für Ihre Zukunft.

Für einen im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt Ihre monatliche Rate gleich und berechenbar. Wir sprechen dabei von dem „Sollzinsbindungszeitraum“ (auch Festschreibungszeit oder Zinsbindungsfrist genannt).

## Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Bevor Sie mit uns einen Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen abschließen, sind bei Ihnen wie bei uns Entscheidungen zu treffen. Wir erläutern Ihnen gerne, wie sich der Ablauf darstellt und beraten Sie auf Wunsch, um Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

### Sie sollten berücksichtigen

Ein wesentliches Entscheidungskriterium für eine Darlehensvergabe bzw. -aufnahme ist Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, d. h., welche finanziellen Belastungen können Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig verkraften. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.

**Wir prüfen und bewerten** in Ihrem und unserem Interesse die Risiken der Kreditvergabe.

In unsere Kreditentscheidung fließen ein:

- Ihr Einkommen und Ihre bestehenden Verpflichtungen sowie vorhandenes Vermögen,
- Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA,
- Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität (Legitimationsprüfung) und dem Zweck der Darlehensaufnahme und Ihren persönlichen Verhältnissen, soweit diese Relevanz für unsere Kreditentscheidung haben können,
- Zustand und Werthaltigkeit der Immobilie und ggf. sonstiger Zusatzsicherheiten, die Sie uns zur Sicherung Ihres Immobilien-Verbraucherdarlehens anbieten.

Eine detaillierte Liste über alle Informationen, Auskünfte und Unterlagen, die wir für die Kreditwürdigkeitsprüfung und die Bewertung der Immobilie benötigen, erhalten Sie von uns, sobald Sie Interesse an einer Kreditaufnahme bei uns zeigen.

Bei grundpfandrechtlich gesicherten Immobilien-Verbraucherdarlehen nehmen wir im Rahmen der Kreditentscheidung stets eine Bewertung der Immobilie vor, die mit dem Grundpfandrecht belastet werden soll. Die Verantwortlichkeit für die Bewertung liegt bei uns als Kreditgeber. Mit der Bewertung der Immobilie sind entsprechend qualifizierte Mitarbeiter oder externe qualifizierte Dienstleister oder Gutachter betraut. Diese führen im Bedarfsfall, nach vorheriger Terminabsprache mit Ihnen, Besichtigungen durch und/oder erstellen Gutachten der Immobilie. Nur so können wir der Anforderung zur Bewertung der Immobilie nachkommen. Für die Bewertung entstehen in der Regel keine Kosten für Sie als Kreditnehmer, sondern nur dann, wenn wir mit Ihnen die Kostenübernahme ausdrücklich vereinbaren.

Nach Prüfung und Beurteilung der Informationen entscheiden wir möglichst kurzfristig über Ihren Darlehensantrag und über die Abgabe eines Darlehensangebots.

Bitte berücksichtigen Sie aber, dass wir zum Abschluss eines Darlehensvertrags nicht verpflichtet sind. Sollten wir aufgrund negativer Beurteilung jedoch einmal einen Kreditwunsch ablehnen müssen, werden wir Sie auch über diesen Umstand informieren.

## Welche Sicherheiten geben Sie uns?

### Das Wichtigste – die Grundschuld

Als Sicherheit für Ihr Immobilien-Verbraucherdarlehen erhalten wir von Ihnen oder einer dritten Person eine erstrangige vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Grundpfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder an uns abgetreten. Zur Absicherung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens können überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien beliehen werden.

### Das Schuldanerkenntnis

Da ein Kreditnehmer für das Darlehen nicht nur mit der Immobilie, sondern auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, mit dem er sich – natürlich nur für den Fall des Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

### Andere Zusatzsicherheiten

Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass uns weitere Zusatzsicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

### Unverzichtbar – die Gebäudeversicherung

Sie sind gegenüber uns verpflichtet, bis zur ersten Auszahlung des Darlehens eine Wohngebäudeversicherung in ausreichender Deckungshöhe für das Beleihungsobjekt nachzuweisen und diese für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrags aufrechtzuerhalten. Sie können die Wohngebäudeversicherung von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben, wenn die Versicherung über einen inländischen Geschäftssitz verfügt.

Der Kreditnehmer ist verpflichtet, das beliehene Gebäude samt Zubehör zum vollen, bzw. soweit möglich gleitenden, Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden versichert zu halten. Eine Änderung des geschlossenen Versicherungsvertrags bedarf unserer Zustimmung.

### Optionale Versicherungen

Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein, freiwillig andere Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Risikolebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten (häufig der Hauptverdiener der Familie) eintritt, eine Restschuldersicherung, eine Berufsunfähigkeitsversicherung etc. Zur Beratung und Übernahme dieser Risiken wenden Sie sich bitte an eine Versicherungsgesellschaft Ihres Vertrauens.



## Die Auszahlung – So kommen Sie an Ihr Geld!

Wenn unsere Kreditvergabeprüfung zu einem positiven Ergebnis geführt hat, unterbreiten wir Ihnen ein Angebot für einen Immobilien-Verbraucher-darlehensvertrag. Sind Sie mit dessen Inhalt einverstanden, kommt dieser Vertrag durch Ihre Annahme zustande. Damit sind Sie zur Abnahme des Darlehens verpflichtet.

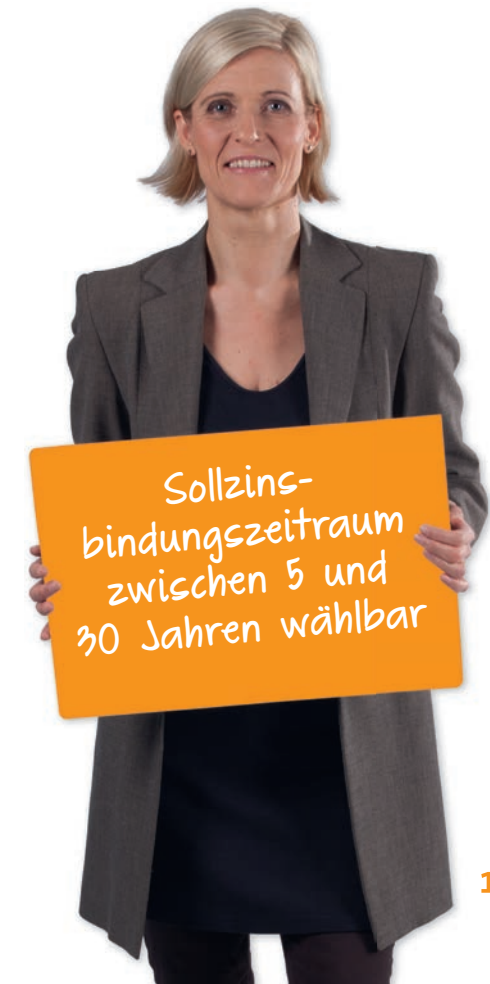
Der Darlehensvertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen des Darlehens, d. h. er nennt neben der **Grundschild** insbesondere die anderen vereinbarten **Zusatzsicherheiten und weiteren Auszahlungsvoraussetzungen** (z. B. Versicherungsnachweise etc.).

Sobald alle Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuzahlen. Können wir das Darlehen nicht auszahlen, da noch nicht alle vertraglich vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie Ihr Darlehen noch nicht abgerufen haben, fallen nach Ablauf der im Darlehensvertrag vereinbarten Frist Bereitstellungsinsen an. Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden (sog. Bestandsgebäuden) in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Teilauszahlungen nach Vereinbarung ausgezahlt.

## Was bieten wir Ihnen an?

Die Versorgungskassen bieten ausschließlich Immobilien-Verbraucher-darlehen mit gebundenem Sollzinssatz an. Bei uns können Sie zwischen Sollzinsbindungszeiträumen von 5, 10, 15, 20, 25 und sogar 30 Jahren wählen.

Am Ende eines Sollzinsbindungszeitraums vereinbaren wir mit Ihnen die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionenanpassung im Rahmen einer sog. Prolongation).





## Mit welchen Kosten und Aufwendungen müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit Ihrem Immobilien-Verbraucherdarlehen entstehen Ihnen **Kosten**, die Sie an den Kreditgeber oder an Dritte zu zahlen haben.

### An uns zu zahlende Kosten

Wir stellen Ihnen Ihr Darlehen gegen Zahlung von Darlehenszinsen zur Verfügung. Darüber hinaus erheben wir bei Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags in der Regel keine Kosten oder Gebühren.



### An Dritte zu zahlende Kosten

(z. B. Provisionen, Steuern und Gebühren, Versicherungsprämien)

- Grunderwerbsteuer  
Sie richtet sich nach dem Kaufpreis des Grundstücks bzw. bei nach dem Kaufpreis für das gesamte Objekt. Die Höhe des Grunderwerbsteuersatzes ist nicht bundeseinheitlich geregelt, sondern kann je nach Bundesland unterschiedlich hoch sein.
- Maklerprovision  
Wenn Sie Ihr Objekt über einen Makler erwerben, fällt eine Maklerprovision an, die sich ebenfalls nach dem Kaufpreis des Grundstücks oder der Gesamtimmobilie berechnet.
- Notargebühren  
Diese Kosten fallen für den Kaufvertrag und die Grundschuldbestellung an. Sie orientieren sich an der Höhe des Kaufpreises bzw. der Grundschuld. Die Höhe dieser Kosten bemisst sich nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG).
- Grundbuchgebühren  
Weitere Gebühren oder Gerichtskosten fallen für die Eigentumsübertragung, die Grundschuldeintragung im Grundbuch und die Übersendung des beglaubigten Grundbuchauszuges an den Kreditgeber an.
- Versicherungsprämie der Wohngebäudeversicherung
- (...)

# Wie tilgen Sie Ihr Darlehen?

## Rückzahlung mit Annuitätentilgung

Der mit uns geschlossene Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag beinhaltet eine sogenannte Annuitätentilgung. Sie zahlen für die gesamte Dauer des Darlehens gleichbleibende Raten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten.

Da der Zins aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt der Zinsanteil der Rate mit fortlaufender Rückzahlung des Kredits, sodass der Tilgungsanteil aufgrund der gleichbleibenden Ratenhöhe entsprechend steigt.

Die so „ersparten“ Zinsen werden also zur Tilgung verwendet. Die letzte Rate kann von den übrigen Darlehensraten betragsmäßig abweichen.

Für die aufeinanderfolgenden Sollzinsbindungszeiträume werden jeweils feste Zinssätze vereinbart, die der aktuellen Marktentwicklung Rechnung tragen, wodurch sich die Höhe der Rate verändern kann. Dieses Darlehen wird durch ein Grundpfandrecht besichert.

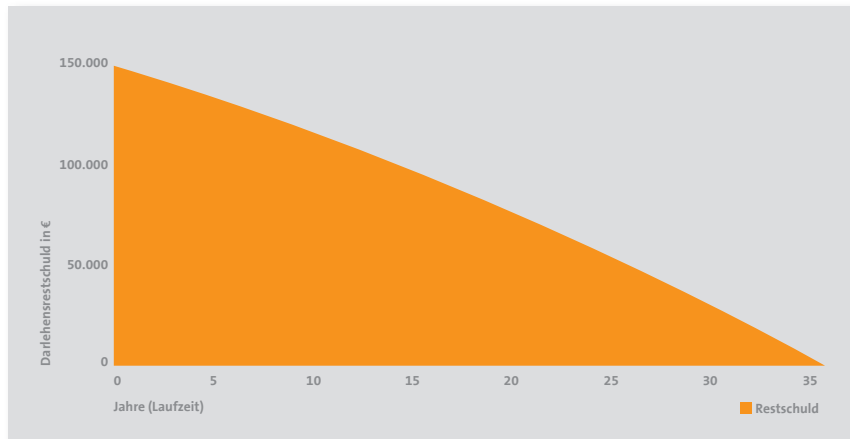
## Beispielhafter Verlauf eines Annuitätendarlehens

Nettodarlehensbetrag .....	150.000,00 EUR
Fester Sollzinssatz.....	1,75 % p.a.
Anfängliche Tilgung.....	2,00 % p.a.
Sollzinsbindungszeitraum.....	10 Jahre
Vertragslaufzeit.....	36 Jahre
Monatliche Rate .....	468,75 EUR
Effektiver Jahreszins* .....	1,77 % p.a.
Gesamtkosten.....	52.200,21 EUR
Gesamtbetrag.....	202.200,21 EUR

\*ohne Berücksichtigung sonstiger Kosten (Sicherheiten etc.)

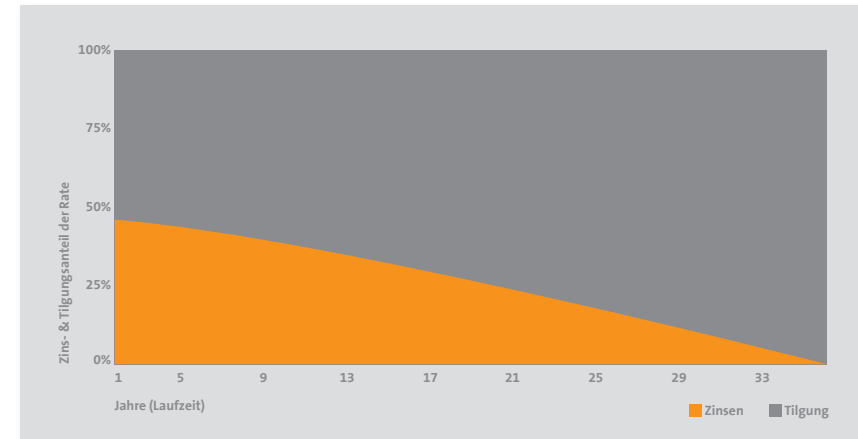
Bei diesem Beispiel ergeben sich bei unveränderten Parametern über den Sollzinsbindungszeitraum hinaus der auf den nachfolgenden Abbildungen dargestellte Restschuldverlauf und das Verhältnis von Zins- und Tilgungsanteil.

Abbildung 1 – Annuitätendarlehen



Nettodarlehensbetrag 15.000 EUR  
Sollzinssatz 1,75 %  
Tilgungssatz 2,00 %

Abbildung 2 – Tilgungsverlauf Annuitätendarlehen



Sollzinssatz 1,75 %  
Tilgungssatz 2,00 %  
Annuität jährlich 5.625,00 EUR.

## Was Sie noch wissen sollten

### Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?

Wird das Darlehen von Ihnen ganz oder teilweise nicht abgenommen oder erfüllen Sie die Auszahlungsvoraussetzungen trotz Nachfristsetzung nicht, können wir vom Darlehensvertrag zurücktreten und Schadensersatz verlangen.

Außerdem können wir von Ihnen die Zahlung der bis zum Rücktritt angefallenen Bereitstellungszinsen verlangen.

### Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen?

Nach Abschluss des Darlehensvertrags können Sie innerhalb einer 14-tägigen Widerrufsfrist Ihre Vertragserklärung widerrufen, wenn Sie es sich noch einmal anders überlegen. Nähere Informationen zum Widerruf enthalten die vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) sowie der Darlehensvertrag.

### Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Sie können das Darlehen ganz oder teilweise ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum Ende des jeweiligen Sollzinsbindungszeitraums kündigen, wenn die Sollzinsbindung vor der für die Rückzahlung bestimmten Zeit endet und keine neue Vereinbarung über den Sollzinssatz getroffen ist (Konditionenanpassung).

Ist eine Anpassung des Sollzinssatzes in bestimmten Zeiträumen bis zu einem Jahr vereinbart, so können Sie jeweils nur für den Ablauf des Tages, an dem die Sollzinsbindung endet, kündigen.

Sie können das Darlehen in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung kündigen.

Wird nach dem Empfang des Kredits eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs.

Die Kündigung gilt als nicht erfolgt, wenn Sie den geschuldeten Betrag nicht binnen zwei Wochen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückzahlen.

Sie können das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist außerordentlich kündigen und das Darlehen ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen, wenn wir gegen unsere Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit verstoßen und Ihnen daher ein Kündigungsrecht aus § 505 d Abs. 1 S. 3 BGB zusteht. Sie können das Darlehen gem. § 490 Abs. 2 BGB ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist außerordentlich kündigen und das Darlehen ganz oder teilweise gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen, wenn Sie ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Rückzahlung haben und seit dem vollständigen Empfang des Darlehens sechs Monate abgelaufen sind.

Gem. § 500 Abs. 2 S. 2 BGB können Sie als Kreditnehmer eines Immobilie-Verbraucherdarlehensvertrags, für den ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, Ihre Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung dann ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Ihr Recht zur Kündigung des Darlehens aus wichtigem Grund gem. § 314 BGB bleibt hiervon unberührt.

### **Steuerliche/öffentliche Förderung**

Für Bauherren, Käufer oder bereits Eigentümer von Wohneigentum bietet der Staat KfW-Förderdarlehen und weitere Fördermittel (z. B. Wohnriester etc.) an. Sollten Sie sich hierfür interessieren, bitten wir Sie, sich vor Vertragsabschluss einen Überblick zu verschaffen, welche Förderungen Ihnen zur Verfügung stehen. Bitte lassen Sie sich vom Anbieter Ihres Vertrauens beraten. Die Beantragung und Gewährung von Fördermitteln durch uns ist leider nicht möglich. Eine Kombination aus unseren Darlehen und Förderdarlehen muss im Einklang mit unseren Vergabekriterien stehen (erstrangige Sicherung unserer Grundpfandrechte etc.), die Sie bei uns erfragen können.

### **Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?**

Die Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigen finanziellen Entscheidungen Ihres Lebens, die Sie wohlüberlegt getroffen haben. Sollten sich im Laufe unserer Geschäftsbeziehung Ihre persönlichen Lebensumstände ändern und Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an.

Wir werden versuchen, eine für Sie und uns tragfähige Lösung zu finden. Dabei ist es unser Anliegen, eine zwangsweise Verwertung unserer Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

### **Zahlungsverzug/Sicherheitenverwertung**

Sie verstoßen gegen Ihre vertraglichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, wenn Sie zu den vereinbarten Terminen Ihre fälligen Raten nicht oder nicht in vollständiger Höhe leisten (Zahlungsverzug).

Bei Zahlungsverzug haben Sie uns den daraus entstehenden Verzugschaden zu ersetzen. Dieser beziffert sich nach dem gesetzlichen Verzugszinssatz in Höhe von 2,5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (Hinweis: Der Basiszinssatz kann sich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern und wird von der Deutschen Bundesbank im Bundesanzeiger bekannt gegeben). Kommen Sie mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit 2,5 Prozent des Nettodarlehensbetrags in Verzug, steht uns ein gesetzliches Kündigungsrecht zu. Sie sind dann verpflichtet, die Restvaluta vorzeitig in voller Höhe zurückzuzahlen. Falls Sie Ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, kann dies die Zwangsvollstreckung in Ihr persönliches Vermögen nach sich ziehen oder kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden. Sofern Sie die Tilgung der Restschuld – ggf. nach Verwertung bestellter Sicherheiten – nicht leisten können, droht Ihnen die Verbraucherinsolvenz.

### **Vertraulichkeit**

Wir werden Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich behandeln. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z. B. an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

### **Interne Vorgehensweise bei Beschwerden**

Sollten Sie einmal unzufrieden mit uns sein, wenden Sie sich bitte direkt an die Abteilung Realkredite unter der Telefonnummer +49 (0)231 9578-0. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an die Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle wenden.

### **Annuität**

Die vom Kreditnehmer an den Kreditgeber vereinbarungsgemäß zu leistende monatliche Teilzahlung wird als Annuität (Rate) bezeichnet. Diese setzt sich zusammen aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil.

### **Annuitätendarlehen**

Der Kreditnehmer zahlt für die gesamte Dauer des Darlehens gleichbleibende Raten, die sowohl einen Zins als auch einen Tilgungsanteil enthalten. Da der Zins aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt der Zinsanteil der Rate mit fortlaufender Rückzahlung des Kredits, sodass der Tilgungsanteil aufgrund der gleichbleibenden Ratenhöhe entsprechend steigt. Die so „ersparten“ Zinsen werden also zur Tilgung verwendet.

### **Bereitstellungszins**

Bereitstellungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind der Ausgleich dafür, dass wir Ihr Darlehen zu den garantierten Konditionen bereitstellen, aber noch nicht auszahlen können, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

### **Datenbankabfrage („SCHUFA-Auskunft“)**

Mit Hilfe einer Datenbankabfrage können wir Informationen über die wirtschaftliche Situation unserer Kunden bekommen, um die Möglichkeit des Kunden zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob wir den Darlehensvertrag abschließen. Die bekannteste Datenbankabfrage ist die sogenannte „SCHUFA-Auskunft“. Solche Abfragen werden wir selbstverständlich nur mit Ihrem Einverständnis tätigen.

### **Effektiver Jahreszins und Gesamtkosten**

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Darlehens, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Mit ihm soll der Kreditnehmer unterschiedliche Kreditangebote mit gleicher Laufzeit bzw. gleichem Sollzinsbindungszeitraum vergleichen können. Seine Berechnung ist gesetzlich in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt. Er berücksichtigt insbesondere die vom Kreditnehmer zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten inklusive etwaiger Vermittlungskosten, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu entrichten sind und die dem Kreditgeber zum Zeitpunkt der Darlehensvergabe bekannt sind.

### **Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt)**

Bei dem Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS-Merkblatt) handelt es sich um vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags in Papierform oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrags zu informieren. Den Kreditgebern wird gesetzlich vorgegeben, welchen Inhalt diese Standardinformationen enthalten müssen und wie diese genau zu gestalten sind. Mit Hilfe der Standardinformationen können Sie deshalb Angebote verschiedener Kreditgeber in allen Ländern der Europäischen Gemeinschaft vergleichen, da alle anderen Kreditgeber ebenso wie wir verpflichtet sind, Ihnen im Vorfeld eines Vertragsabschlusses die Informationen in einer vergleichbar gestalteten Form zu erteilen.

### **Fälligkeit**

Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, von dem ab der Kreditgeber die Leistung verlangen kann und der Kreditnehmer den Anspruch erfüllen muss. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

### **Fernabsatzvertrag**

Bei einem Fernabsatzvertrag haben die Vertragsparteien bzw. deren Vertreter für die Vertragsverhandlungen und für den Vertragsabschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz orientierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet, wobei Fernkommunikationsmittel in diesem Sinne alle Kommunikationsmittel sind, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind.

### **Forward-Darlehen**

Bei Forward-Darlehen steht Ihnen das Darlehen erst nach einer Vorlaufzeit von bis zu 36 Monaten zur Verfügung. Die Zinssicherheit des Forward-Darlehens wird durch einen Zinsaufschlag auf den Sollzinssatz „erkauft“, der sich an dem Zeitraum zwischen Folgemonat nach Antragseingang und dem gewählten Beginn des Sollzinsbindungszeitraums des Forward-Darlehens sowie der aktuellen Zinsstruktur bemisst.



### **Gesamtbetrag**

Der vom Kreditnehmer zu zahlende Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus dem Nettodarlehensbetrag und den Gesamtkosten.

### **Gesamtkosten**

Siehe: „Effektiver Jahreszins“

### **Grundpfandrecht**

Ein Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) ist ein dingliches Recht, das die Erfüllung einer schuldrechtlichen Forderung sichert und dem Inhaber das Recht gibt, sich unter bestimmten Voraussetzungen durch Verwertung des Pfandgegenstands zu befriedigen. Grundpfandrechte werden im Grundbuch eingetragen.

### **Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag**

Ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ist ein Verbraucherdarlehensvertrag, d. h. ein Darlehensvertrag zwischen einem Unternehmer, dem Kreditgeber, und einem Verbraucher, das heißt, einer natürlichen Person, der entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist, oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt ist.

### **Konditionsanpassung**

Nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums werden die Zinskonditionen neu vereinbart. Der Kreditgeber wird dem Kreditnehmer spätestens drei Monate vor Auslauf des vereinbarten Sollzinsbindungszeitraums neue, für Darlehen dieser Art bei ihm dann übliche Zinskonditionen anbieten. Wird eine Vereinbarung getroffen, besteht der Darlehensvertrag im Übrigen fort.

### **Kreditgeber/Kreditnehmer**

Die Vertragsparteien eines Darlehensvertrags sind der Kreditgeber und der Kreditnehmer. Kreditgeber ist, wer dem Kreditnehmer – z. B. einem Verbraucher oder Unternehmen – einen Kredit gewährt, d. h. einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung stellt.

### **Kreditwürdigkeit**

Im Rahmen der Kreditvergabeprüfung beurteilt der Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers. Das beinhaltet die Einschätzung des Kreditgebers, ob der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen kann.

### **Nettodarlehensbetrag**

Der Nettodarlehensbetrag ist der Höchstbetrag, auf den der Kreditnehmer aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch hat und den ihm der Kreditgeber auf Anweisung hin auszahlen wird.

### **Notarkosten**

Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden, beispielsweise der Kauf einer Immobilie oder eine Grundschuldbestellung für den Kreditgeber. Der Notar berechnet für seine Tätigkeit die gesetzlich festgelegten Gebühren. Hinzu kommen eventuelle Auslagen des Notars und außerdem die gesetzliche Umsatzsteuer.

### **Restschuld**

Meint den Betrag, den der Kreditgeber vom Kreditnehmer zu einem bestimmten Stichtag insgesamt noch verlangen kann, der also noch zur Rückzahlung offensteht.

### **Sicherheiten**

Übliche Sicherheiten für einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag sind die Grundschulden nebst persönlichem Schuldanerkenntnis des Kreditnehmers. Als Zusatzsicherheiten können beispielhaft eine Kapitallebensversicherung sowie ein Bausparguthaben dienen.

Der Zweck von Sicherheiten ist, dass der Gläubiger bei Zahlungsausfall durch die Verwertung der Sicherheiten (z. B. im Wege der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks) seine Forderung befriedigen kann.

### **Sollzinssatz/Sollzinsbindungszeitraum**

Der Sollzinssatz ist der Zinssatz, der auf den zu verzinsenden Nennbetrag zu zahlen ist. Der feste Sollzinssatz ist der für einen bestimmten Zeitraum (Sollzinsbindungszeitraum) fest vereinbarte Zinssatz (auch gebundener Sollzinssatz genannt), nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet.

### **Sondertilgung**

Sondertilgungen sind vertraglich vereinbarte optionale Tilgungsleistungen des Kreditnehmers, welche über die regelmäßig zu entrichtenden Annuitäten hinausgehen.

### **Tilgung/Tilgungsbeträge**

Der Kreditnehmer muss das Darlehen entsprechend der Vereinbarung im Vertrag zurückzahlen. Diese Rückzahlungsbeträge werden Tilgungsbeträge genannt. Einzelheiten zur Höhe Ihrer Tilgungsbeträge können Sie der vorvertraglichen Information oder einem Tilgungsplan entnehmen.



### **Vertragslaufzeit**

Die Vertragslaufzeit beginnt mit Abschluss des Darlehensvertrags und endet mit vollständiger Rückzahlung des Darlehens. Die Vertragslaufzeit kann sich verändern, wenn während der Sollzinsbindung Sondertilgungsoptionen genutzt werden oder wenn sich nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums die Konditionen ändern.

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist der Betrag, den der Kreditnehmer bei vorzeitiger Kündigung bzw. Zurückzahlung eines langfristigen Kredits zu zahlen hat, sofern die Möglichkeit, den Kredit vor Fälligkeit zurückzuzahlen, nicht im Darlehensvertrag vereinbart wurde.

### **Vorvertragliche Informationen**

Bei Fernabsatzverträgen ist der Kreditgeber verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss des Vertrags gesetzlich bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen. Diese Vorgabe ist durch das Übermitteln des ESIS-Merkblatts erfüllt.

### **Widerrufsrecht**

Das Gesetz räumt dem Kreditnehmer bei Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags grundsätzlich ein besonderes Widerrufsrecht ein. Danach ist der Kreditnehmer an seine auf den Abschluss des Darlehensvertrags gerichtete Willenserklärung nur dann gebunden, wenn er sie nicht dem Kreditgeber gegenüber unter Wahrung der Widerrufsfrist widerruft. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können den vorvertraglichen Informationen und den Vertragsunterlagen entnommen werden.

### **Zahlungsaufschub**

Vereinbarung zwischen Kreditgeber und dem Kreditnehmer, durch die die Fälligkeit der Leistung entgeltlich hinausgeschoben wird (Stundung).

### **Zins**

Preis, den der Kreditnehmer dem Kreditgeber für die Überlassung des Darlehensbetrags und seiner Nutzung zu entrichten hat.

### **Zins- und Tilgungsplan**

Der Zins- und Tilgungsplan stellt den planmäßigen Verlauf der Darlehensrückzahlung dar. Neben den Annuitäten weist er die Restschuld zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums aus. Er verdeutlicht dem Kreditnehmer die Belastung und den Stand der Rückführung des Darlehens.



**VKPB und KZVK**

**Schwanenwall 11, 44135 Dortmund  
Postfach 10 22 41, 44022 Dortmund**

**Telefon: 0231 9578-0**

**Telefax: 0231 9578-384**

**[realkredite@vkpb-dortmund.de](mailto:realkredite@vkpb-dortmund.de)**

**[realkredite@kzvk-dortmund.de](mailto:realkredite@kzvk-dortmund.de)**

**[www.vkpb-dortmund.de](http://www.vkpb-dortmund.de)**

**[www.kzvk-dortmund.de](http://www.kzvk-dortmund.de)**