



Allgemeine Erläuterungsbroschüre

für die Vergabe von grundpfandrechtlich gesicherten Immobilien-
Verbraucherdarlehen durch Versicherungsunternehmen



Das sind die Themen:

Inhaltsverzeichnis

Voraussetzung für die Darlehensvergabe	3
Sicherheiten	4
Zinsvarianten	5
Rückzahlungsvarianten	6-8
Weitere Kosten	9
Weitere wichtige Informationen	10-11
ABC der Baufinanzierung	12-15

Voraussetzung für die Darlehensvergabe

Der Erwerb/Neubau einer Immobilie ist für die meisten Menschen eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben. Mit der Finanzierung sind in der Regel hohe und langfristige Verpflichtungen verbunden, die einer umfassenden Abwägung bedürfen. Eine individuelle Beratung durch erfahrene Fachleute ist hierbei sehr zu empfehlen, auch wenn die Entscheidung, ein Darlehensangebot zu akzeptieren, letztlich beim Darlehensnehmer liegt.

Nachfolgend soll aufgezeigt werden, welche grundlegenden Aspekte bei der Entscheidung zu berücksichtigen sind.

Darlehensnehmer

Durch die Aufnahme eines Immobilier-Verbraucherdarlehens verpflichtet sich der Darlehensnehmer langfristig zu Zins- und Tilgungs-/ Tilgungsersatzleistungen. Entsprechend sollte jeder Darlehensnehmer prüfen, ob seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ausreichend ist, diese finanziellen Belastungen dauerhaft tragen zu können. Insbesondere alle Einnahmequellen sollten auf ihre langfristige Verfügbarkeit hin geprüft werden, da mit dem Immobilier-Verbraucherdarlehen langfristige Verpflichtungen eingegangen werden. Auch die Möglichkeiten, dass ein Anwachsen der Ausgabenseite den finanziellen Spielraum beeinflusst oder dass sich die Einnahmeseite aufgrund einer Veränderung der persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse (z. B. durch Arbeitsplatzverlust) oder des Renteneintritts reduziert, sollten bedacht werden.

Darlehensgeber

Das Versicherungsunternehmen als Darlehensgeber hat die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Information zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers zu prüfen. Dabei sind alle Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. In die Kreditentscheidung, die sich auf die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers sowie auf die als Sicherheit dienende Immobilie bezieht, fließen beispielsweise ein:

- Der Wert der zu beleihenden Immobilie;
- Vermögen und Einkommen des Darlehensnehmers sowie bestehende Verpflichtungen einschließlich der Kosten der Lebenshaltung des Darlehensnehmers und seiner Familie;
- Informationen (z. B. die SCHUFA-Auskunft), die unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen eingeholt werden;
- Informationen, die seitens des Darlehensnehmers beizubringen sind. Hierunter fallen beispielsweise Angaben zur Identität des Darlehensnehmers und des Verwendungszweckes des Immobilier-Verbraucherdarlehens.

Nach einer sorgfältigen Prüfung und Bewertung wird eine zügige Entscheidung über die Darlehensanfrage erfolgen. Durch die Kreditprüfung entsteht keine Verpflichtung für den Darlehensgeber zum Abschluss eines Darlehensvertrages.

Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens

Das Darlehen kann erst ausgezahlt werden, nachdem

- der Darlehensvertrag rechtsverbindlich abgeschlossen wurde und
- die im Darlehensvertrag aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Darlehensauszahlung erfolgt entsprechend dem Darlehensvertrag entweder in einem Betrag oder – insbesondere bei Neubauten und Modernisierungen – in mehreren Teilbeträgen.

Sicherheiten

Für das Immobilien-Verbraucherdarlehen sind Sicherheiten zu stellen, die nachfolgend dargestellt werden.

Grundschild / Hypothek

Ein grundpfandrechtlich gesichertes Immobilien-Verbraucherdarlehen ist ein Darlehen, das durch ein Grundpfandrecht abgesichert wird. Als Sicherheit für das Darlehen ist daher die Bestellung oder Abtretung einer Grundschild oder einer Hypothek erforderlich. Beides sind Pfandrechte an einer Immobilie, die im Grundbuch eingetragen werden.

Schuldanerkenntnis

Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen nicht nur mit der Immobilie, sondern auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass er neben der Grundschild ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt, mit dem er sich – in erster Linie für den Fall eines andauernden Zahlungsverzugs – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Weitere Sicherheiten

Je nach Gestaltung des Darlehensvertrages, kann der Darlehensgeber die Auszahlung davon abhängig machen, dass ihm weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Üblicherweise kommen hierbei Bankbürgschaften, weitere Immobiliensicherheiten oder Ansprüche aus bereits bestehenden Lebensversicherungs- oder Bausparverträgen in Betracht.

Gebäudeversicherung

Das Immobilien-Verbraucherdarlehen wird vorrangig durch eine Immobilie gesichert. Es ist daher im beiderseitigen Interesse, dass die Immobilie durch eine den regionalen Gegebenheiten entsprechende Gebäudeversicherung gesichert ist. Durch diesen Versicherungsschutz, der in der Regel Feuer-, Leitungswasser-, Sturm-, Hagel- und bei entsprechender Vereinbarung auch Elementarschäden abdeckt, ist sicherzustellen, dass hiermit die Gesamtkosten der Wiederherstellung der Immobilie gedeckt werden können. Die Gebäudeversicherung ist durch den Darlehensnehmer auf seine Kosten abzuschließen.

Ein Wechsel des Gebäudeversicherers und damit auch die Kündigung der Gebäudeversicherung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Darlehensgebers.

Risikolebensversicherung und weitere Versicherungen

Neben den Sicherheiten, die gegenüber dem Darlehensgeber zu stellen sind, kann es **zur eigenen, aber auch zur Absicherung der Familie sinnvoll sein**, weitere Versicherungen abzuschließen. In Frage kommen hierbei insbesondere Lebensversicherungen und Berufsunfähigkeitsversicherungen, mit denen die Darlehensnehmer sich gegen die finanziellen Folgen eines möglichen Todes des Hauptverdieners oder dessen Berufsunfähigkeit absichern. Zu empfehlen ist auch eine Unfallversicherung und weitere Versicherungen rund um das Haus- oder Wohnungseigentum.



Zinsvarianten

Die Zinsvereinbarung ist für den Darlehensnehmer von zentraler Bedeutung. Nachfolgend werden daher die gebräuchlichsten Zinsvereinbarungen erläutert.

Gebundener Sollzins

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen gebundene Sollzinsvereinbarungen (Festzinsvereinbarungen) eine herausragende Rolle. Sie geben dem Darlehensnehmer Planungssicherheit und Schutz gegen Zinserhöhungen für den gewählten Zinsfestschreibungszeitraum.

Während der Sollzinsbindung (z. B. 5, 10, 15 Jahre) ist gemäß § 489 BGB eine Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen. Nur bei einer über einen Zeitraum von 10 Jahren hinausgehenden Festlegungsfrist kann der Darlehensnehmer nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens mit einer 6-monatigen Frist kündigen; wird nach dem Empfang des Darlehens 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. Zum Ende der Sollzinsbindung werden die Zinskonditionen neu vereinbart.

Variabler Zinssatz

Der variable Zinssatz wird entsprechend der Entwicklung eines Referenzzinses – in der Regel der aktuelle Geldmarktsatz – laufend angepasst. Diese Zinsänderungen bergen für den Darlehensnehmer sowohl Chancen als auch Risiken, da mit Änderung des Referenzzinses die monatliche Belastung aus dem Immobilien-Verbraucherdarlehen erheblich schwanken kann. Aus diesen Gründen bietet die Versicherungswirtschaft diese Zinsvariante regelmäßig nicht an.

Rückzahlungsvarianten

Wer sich für den Kauf oder Bau einer Immobilie entscheidet, steht stets vor der Frage: Wie finanzieren, sprich: Wie soll die Tilgung erfolgen? Mit laufender Tilgung, mit einer Tilgungsaussetzung oder einem sogenannten „endfälligen Darlehen“ bestehen grundlegend verschiedene Möglichkeiten.

Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen werden durch den Darlehensnehmer für den jeweiligen Sollzinsbindungszeitraum gleichbleibende Raten entrichtet. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den laufenden Abrechnungszeitraum abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Für die Rückzahlung des Darlehens wird üblicherweise eine anfängliche Tilgung von 1 - 5 % zuzüglich ersparter Zinsen des Darlehensbetrages vereinbart. Der Tilgungsanteil erhöht sich während des Sollzinsbindungszeitraums des Darlehens in gleichem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung ermäßigt. Die auf diese Weise ersparten Zinsen werden zusätzlich zur Tilgung herangezogen.

Endfälliges Darlehen

Das endfällige Darlehen wird auch als Zinszahlungsdarlehen bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein Darlehen über eine feste Summe, das am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Zahlung aus dem Vermögen des Darlehensnehmers komplett getilgt wird. Während der Laufzeit sind für den Kredit lediglich Zinsen zu zahlen. Der Darlehensnehmer muss also selbst Vorsorge treffen, das Darlehen spätestens zum Ende der Gesamtlaufzeit zurückzahlen zu können.

Das Prinzip ist einfach: Für das Darlehen wird eine Tilgungsaussetzung vereinbart, so dass keine laufende Tilgung stattfindet. Stattdessen wird eine neu abgeschlossene oder eine bereits bestehende Lebensversicherung an den Darlehensgeber abgetreten oder verpfändet (Lebensversicherungsdarlehen). Im Gegensatz zu einem Annuitätendarlehen zahlt der Darlehensnehmer während der Laufzeit neben den Zinsen für das Darlehen Beiträge für die Lebensversicherung. Das bedeutet, dass die Darlehensforderung durch diese Beitragszahlungen nicht getilgt wird, sondern mit dem Lebensversicherungsvertrag Kapital aufgebaut wird. Mit Fälligkeit der Lebensversicherung kann die Ablaufleistung mit dem Darlehen verrechnet werden.

Das Darlehen kann je nach Entwicklung der finanziellen Möglichkeiten des Darlehensnehmers jeweils zum Ablauf der Sollzinsbindung auch aus dem sonstigen Vermögen des Darlehensnehmers teilweise getilgt und damit die künftige Zinsbelastung gesenkt werden.

Mit dem Abschluss der Kapitalbildenden Lebensversicherung werden auch Versorgungsrisiken abgesichert. Für den Todesfall besteht eine finanzielle Absicherung der Hinterbliebenen in Höhe der vereinbarten Todesfallleistung. Auch gegen die finanziellen Auswirkungen aus Berufsunfähigkeit oder Invalidität kann über Zusatzversicherungen Vorsorge getroffen werden, um das Wohneigentum zu erhalten.

Bei der Kapitalbildenden Lebensversicherung sind während der gesamten Laufzeit feste Beiträge zu entrichten. Bei Fälligkeit der Versicherung erhält der Begünstigte die Ablaufleistung. Diese setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung zusammen. Die Leistungen sind bei Lebensversicherungsverträgen, die vor dem 01. Januar 2005 abgeschlossen wurden, nicht zu versteuern, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Für seit dem 01. Januar 2005 neu abgeschlossene Lebensversicherungsverträge gilt, dass unter bestimmten Voraussetzungen nur die Hälfte der wirtschaftlichen Erträge bei Kapitalauszahlung steuerpflichtig wird (vgl. Steuerliche Förderung).

Die Höhe der Überschussbeteiligung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben dem Verlauf der Sterblichkeit und der Entwicklung der Kosten wird sie in ihrer Höhe wesentlich von der Entwicklung der Kapitalmärkte und deren Auswirkungen auf die Verzinsung der Kapitalanlagen des Versicherungsunternehmens beeinflusst. Deshalb lässt sich die Höhe der künftigen Überschussbeteiligung nicht vorhersagen.

Ist die Darlehenssumme höher als die garantierte Ablaufleistung der Kapitalbildenden Lebensversicherung, kann daher nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, ob die Ablaufleistung zuzüglich der Überschussbeteiligung zur vollständigen Tilgung des Darlehens ausreicht. Für den Fall, dass die Ablaufleistung nicht zur vollständigen Tilgung ausreicht, bietet der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine Vereinbarung über die Fortführung des Darlehensvertrages und Tilgung des Darlehensrestbetrages an.

Bei einem Darlehen mit Tilgungsaussetzung werden die zu zahlenden Zinsen, wenn keine Sondertilgungen geleistet werden, während der gesamten Laufzeit aus dem Darlehensnennbetrag (Nettodarlehensbetrag/Darlehenssumme) errechnet. Dies kann sich, soweit die Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können (z. B. bei der Finanzierung vermieteter oder gewerblich genutzter Immobilien), positiv auswirken. Auch bei Selbstnutzung der Immobilie kann ein Lebensversicherungsdarlehen je nach persönlicher Steuersituation, der Höhe der Zinsbelastung und der zukünftigen Entwicklung der Überschussbeteiligung der Lebensversicherung eine günstige Finanzierung darstellen.



Ob im Einzelfall für den Darlehensnehmer ein Lebensversicherungsdarlehen oder eine andere Rückzahlungsvariante günstiger bzw. zweckmäßiger ist, kann nicht generell vorhergesagt werden.

Das Lebensversicherungsdarlehen ist insbesondere für langfristig angelegte Finanzierungen geeignet. Wird die Lebensversicherung vorzeitig gekündigt, steht aus der Lebensversicherung lediglich der sogenannte Rückkaufswert zur Verfügung. Unmittelbar nach Abschluss der Lebensversicherung ist ein Rückkaufswert regelmäßig noch nicht vorhanden. Der Rückkaufswert entspricht in den ersten Jahren der Vertragslaufzeit nicht der Summe der eingezahlten Versicherungsbeiträge, da Beitragsteile für die Bereitstellung des Versicherungsschutzes und für Verwaltungskosten herangezogen werden. Reicht der Rückkaufswert zur Darlehenstilgung nicht aus, muss das Restdarlehen, sofern keine anderweitige Regelung getroffen ist, aus anderen Mitteln des Darlehensnehmers getilgt werden.

Tilgungsaussetzung mit Bausparverträgen

Bei dieser Tilgungsvariante wird zunächst ein Sofortdarlehen mit Tilgungsaussetzung vergeben. Für dieses Darlehen werden nur Zinsen aus dem stets gleichbleibenden Nennbetrag fällig. Statt einer Tilgung werden Beiträge in einen parallel zu besparenden Bausparvertrag eingezahlt. Die Bausparsumme wird in Höhe des Sofortdarlehens abgeschlossen. Bei Zuteilung des Bausparvertrags wird das Sofortdarlehen durch das Bauspardarlehen abgelöst, das dann entsprechend der gewählten Tarifvariante getilgt wird.

Der Vorteil dieser Tilgungsvariante liegt in der langfristigen Planungssicherheit, wenn das Sofortdarlehen mit einer Sollzinsbindung bis zum erwarteten Zuteilungstermin des Bausparvertrages vereinbart wird. Wegen des bereits bei Abschluss des Bausparvertrags festgelegten Zinssatzes für das Bauspardarlehen kann der Darlehensnehmer damit eine über die gesamte Finanzierungsdauer feste Belastung erreichen. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Bausparvertrag auch tatsächlich zum erwarteten Termin zur Zuteilung kommt.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt eines Bausparvertrages hängt von der Höhe der bei der jeweiligen Bausparkasse vorhandenen Finanzierungsmittel ab. Diese setzen sich aus den Sparbeiträgen der Bausparkunden, den Tilgungsleistungen aus gewährten Darlehen, den Guthabenzinsen, aus Mitteln der staatlichen Förderung und anderen Voraussetzungen zusammen. Die Dauer bis zur Zuteilung eines Bauspardarlehens kann deshalb nicht garantiert werden.

Eine Veränderung des Zuteilungstermins kann zu weiteren Kosten führen. Verlängert sich der Zuteilungszeitraum, muss auch für das tilgungsfreie Sofortdarlehen nach Ablauf der Zinsbindung eine entsprechende neue Zinsvereinbarung getroffen werden (Verlängerungsvertrag). Bei einer Verkürzung des Zuteilungszeitraums kann das tilgungsfreie Sofortdarlehen erst zum Ablauf der vereinbarten Sollzinsbindung ohne Vorfälligkeitsentschädigung abgelöst werden.

Die Vergabe des Bauspardarlehens hängt in aller Regel von einer nochmaligen Kreditprüfung durch die jeweilige Bausparkasse ab.

Reichen die Leistungen aus dem Bausparvertrag nicht aus, um das Darlehen vollständig zu tilgen, muss das Restdarlehen, sofern keine anderweitige Regelung getroffen ist, aus anderen Mitteln des Darlehensnehmers getilgt werden.

Festzinsdarlehen (Zinszahlungsdarlehen) mit Fondsgebundener Lebensversicherung/ Fondsanteilen

Bei dieser Variante wird neben dem Darlehensvertrag eine fondsgebundene Lebensversicherung oder ein Fondssparplan abgeschlossen. Für das Darlehen wird Tilgungsaussetzung vereinbart, so dass keine laufende Tilgung stattfindet. Stattdessen zahlt der Darlehensnehmer feste Beiträge in eine fondsgebundene Lebensversicherung oder einen Fondssparplan ein, die/der dem Darlehensgeber zur Sicherheit abgetreten oder verpfändet wird.

Bei der fondsgebundenen Lebensversicherung wird der größte Teil der Beiträge in Investmentfonds angelegt, die übrigen Beitragsteile dienen der Bereitstellung des Versicherungsschutzes. Demgegenüber werden bei Fondssparplänen die Beiträge des Darlehensnehmers (abzüglich der Ausgabeaufschläge und Verwaltungskosten) vollständig in Investmentfonds investiert.

Ein der fondsgebundenen Lebensversicherung vergleichbarer Risikoschutz besteht hier nicht. In beiden Fällen kann der Kunde die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. **Er trägt aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.**

Je nach Eintritt der Risiken oder Chancen kann daher die Ablaufleistung der fondsgebundenen Lebensversicherung oder das Guthaben des Fondssparplanes geringer oder größer sein als heute erwartet und dann unter oder über dem Darlehenskapital liegen. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Tilgung des Darlehens nicht in dem vorgesehenen Umfang erfolgen kann.

Deshalb sollte diese Rückzahlungsvariante nur von besonders risikobereiten Kunden aufgrund einer umfassenden Vermögensplanung gewählt werden. **Auf eine weitere eingehende Beratung kann in keinem Fall verzichtet werden.**





Weitere Kosten

Neben Zinszahlungen und Tilgungs- oder Tilgungsersatzleistungen entstehen für den Darlehensnehmer weitere Kosten, die er berücksichtigen muss. Hierbei handelt es sich zum Teil um Kosten, die an den Darlehensgeber, zum Teil jedoch auch an Dritte zu zahlen sind. Beispielhaft ist auf folgende Kosten hinzuweisen:

- Bereitstellungszinsen,
- Bürgschaftsgebühren,
- Disagio,
- Kosten der Be- und Entschreibung des Darlehens,
- Kosten der Gebäudeversicherung,
- Kosten des Grundbuchamtes,
- Notarkosten,
- Überweisungsgebühren,
- Kosten der Zwischenfinanzierung.

Je nach Ausgestaltung im Einzelfall können weitere Kosten hinzukommen oder die genannten nur zum Teil anfallen.

Weitere wichtige Informationen

Nichtabnahme des Darlehens

Soweit der Darlehensnehmer nach Vertragsschluss das Darlehen nicht abnimmt oder die vereinbarten Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens nicht erfüllt, entsteht dem Darlehensgeber in der Regel ein ausgleichspflichtiger Schaden. Für die Feststellung der Schadenshöhe sind die Grundsätze über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung (siehe hierzu unten) anzuwenden.

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Soweit keine Sondertilgungsrechte zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden sind, besteht während der Sollzinsbindung grundsätzlich keine Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung. Eine Ausnahme besteht für den Darlehensnehmer insbesondere dann, wenn er die Immobilie veräußert. In diesem Fall ist der Darlehensnehmer jedoch verpflichtet, den beim Darlehensgeber durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden wirtschaftlichen Nachteil zu ersetzen. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“ hängt von der Restlaufzeit des Darlehens, dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinsniveau am Kapitalmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Die exakte Entschädigungssumme lässt sich daher ausschließlich im Einzelfall bestimmen. Hat das Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das Zinsniveau seit Abschluss des Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen erheblich sein.

Zahlungsverzug

Soweit der Darlehensnehmer mit Zins bzw. Zins- und Tilgungsraten aus dem Darlehensvertrag in Verzug kommt, wird der in Verzug befindliche Betrag vom Darlehensgeber mit zweieinhalb Prozentpunkten über dem aktuellen Basiszinssatz verzinst. Die Höhe des aktuellen Basiszinssatzes wird von der Deutschen Bundesbank zum 1. Januar und zum 1. Juli eines jeden Jahres festgelegt. Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren, der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Kündigungsrecht bei Verzug des Darlehensnehmers

Wenn der Darlehensnehmer mit der Zahlung mit mindestens zwei aufeinander folgenden Zins- und Tilgungsraten ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange, kann der Darlehensgeber das Darlehen kündigen.

Sicherheitenverwertung

Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten, wenn das Darlehen rechtmäßig gekündigt wurde und die Forderungen aus dem Darlehen nicht befriedigt werden. Im äußersten Fall kann dies den Verlust der Immobilie durch Zwangsversteigerung bedeuten.

Steuerliche Förderung / Öffentliche Förderung

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollte die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch genommen werden. Insbesondere sind die Voraussetzungen für die vollständige (nur bei Versicherungsabschluss vor dem 01. Januar 2005) oder teilweise Steuerfreiheit der Erträge aus der Lebensversicherung (z. B. Mindestlaufzeit 12 Jahre, frühester Ablauf mit Vollendung des 60. Lebensjahres, hinreichender Todesfallschutz, bei einem Einsatz der Lebensversicherung für ein Darlehen auch seine unmittelbare und ausschließliche Verwendung für Anschaffungs- oder Herstellungskosten (nur bei Versicherungsabschluss vor dem 01. Januar 2005)) zu beachten.

Für öffentlich-rechtliche Fördermaßnahmen des Bundes oder einzelner Bundesländer, Kommunen und Gemeinden sollten die zuständigen Bewilligungsbehörden kontaktiert werden.

Vertraulichkeit

Persönliche Daten des Darlehensnehmers werden streng vertraulich behandelt. Nur im Rahmen der gesetzlichen Regelung oder mit Zustimmung des Darlehensnehmers werden Informationen weitergegeben.

Beschwerdestellen

Probleme mit der Abwicklung des Immobilien-Verbraucherdarlehens sollten umgehend mit dem zuständigen Sachbearbeiter erörtert werden. Führt dieses aus Sicht des Darlehensnehmers zu keinem zufrieden stellenden Ergebnis, kann die Beschwerdestelle des Darlehensgebers eingeschaltet werden, die in dem Europäischen Standardisierten Merkblatt, das vor Abschluss des Darlehensvertrages vom Darlehensgeber zur Verfügung gestellt wird, genannt ist. Dort wird das Anliegen des Darlehensnehmers unverzüglich geprüft.

Vorvertragliche Informationen

Aus dem Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS), das vor Abschluss des Darlehensvertrages vom Darlehensgeber zur Verfügung gestellt wird, ergeben sich die auf den individuellen Darlehensnehmer zugeschnittenen und vom Darlehensgeber konkret für den in Aussicht gestellten Vertrag angebotenen Vertragskonditionen.

ABC der Baufinanzierung

Ablaufleistung

Geldbetrag, der bei Vertragsablauf (Erlebens- oder Todesfall) einer Kapitalbildenden Lebensversicherung zur Verfügung steht. Er setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung zusammen.

Annuitätendarlehen

Die Bezeichnung bezieht sich auf die Verzinsung und Tilgung des Darlehens mit einer gleichbleibenden Jahresleistung (Annuität). Der Darlehensnehmer zahlt während der Sollzinsbindung eine feste Rate, die sich aus dem Zins- und Tilgungssatz in % des Darlehens errechnet. Mit fortschreitender Tilgung vermindert sich der in der Jahresleistung enthaltene Zinsanteil, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt.

Bereitstellungszinsen

Entgelt, das durch den Darlehensgeber für den Zeitraum zwischen Darlehenszusage und Auszahlung (= Valutierung) berechnet wird. In diesem Zeitraum wird der Darlehensbetrag seitens des Darlehensgebers zu den garantierten Konditionen bereitgestellt, aber noch nicht ausgezahlt, da einzelne Auszahlungsvoraussetzungen noch nicht vorliegen.

Disagio

Das Disagio ist als ein einmaliger Zinsvorschuss anzusehen, der während einer bestimmten Sollzinsbindung zu einem niedrigeren Sollzins führt. Dabei gilt: Je höher das Disagio, desto niedriger der Sollzinssatz.

Effektiver Jahreszins

Gemäß den Regelungen der Preisangabenverordnung (PAngV) müssen die Gesamtkosten eines Immobilier-Verbraucherdarlehens, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz, angegeben und als effektiver Jahreszins bezeichnet werden. Im Wesentlichen wird der effektive Jahreszins vom Sollzins, einem Disagio, dem Tilgungssatz, der Tilgungsverrechnung, der Zinszahlungsweise, den Kosten der Eintragung des Grundpfandrechts in das Grundbuch und der Zinsfestschreibungsdauer benannt. Die Angabe des effektiven Jahreszins erleichtert den Vergleich gleichartiger Darlehensangebote mit gleicher Zinsfestschreibung. Die Kosten für eine Versicherung werden nur dann in den Effektivzins eingerechnet, wenn der Abschluss der Versicherung Voraussetzung entweder für den Abschluss des Darlehensvertrags selbst oder für die Gewährung der vorgesehenen Darlehensvertragskonditionen ist.

Endfälliges Darlehen (Zinszahlungsdarlehen)

Auch als tilgungsfreies Darlehen bezeichneter Kredit über eine feste Summe, der am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Zahlung aus dem Vermögen des Darlehensnehmers komplett getilgt wird. Während der Laufzeit sind für den Kredit lediglich Zinsen zu zahlen.

Festzinsdarlehen (Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz)

Für einen bestimmten Zeitraum – meist 5, 10 oder 15 Jahre – wird für das Immobilier-Verbraucherdarlehen ein fester Zinssatz vereinbart. Während dieser Sollzinsbindung ist eine Kündigung grundsätzlich bei einem Verkauf der Immobilie möglich. Bei einer über einen Zeitraum von 10 Jahren hinausgehenden Festlegungsfrist kann der Darlehensnehmer nach Ablauf von 10 Jahren mit einer 6-monatigen Frist kündigen (§ 489 BGB). Zum Ende der Sollzinsbindung werden die Zinskonditionen neu vereinbart.

Fondsgebundene Lebensversicherung

Bei der fondsgebundenen Lebensversicherung handelt es sich um eine besondere Form der Kapitalbildenden Lebensversicherung für den Erlebens- und Todesfall, bei der ein großer Teil der Versicherungsbeiträge in Investmentfondsanteilen angelegt wird. Dadurch kann der Versicherungskunde die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. Er trägt aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile.

Kapitalbildende Lebensversicherung

Die Kapitalbildende Lebensversicherung bietet – genau wie die Risikolebensversicherung – eine Vorsorge für den Todesfall. Zusätzlich wird mit ihr für den Erlebensfall Vorsorgekapital – etwa für das Alter oder für die Darlehenstilgung – angesammelt.

Lebensversicherung

Die Lebensversicherung stellt einen der wichtigsten Pfeiler der privaten Vorsorge dar. Als wichtigste Produktgruppen werden derzeit die Kapitalbildende Lebensversicherung, die private Rentenversicherung, die Risikolebensversicherung und die Fondsgebundene Lebensversicherung angeboten.

Nettodarlehensbetrag

Der Nettodarlehensbetrag ist der Betrag, auf den der Darlehensnehmer aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch hat. Es kommt nicht darauf an, dass dem Darlehensnehmer dieser Betrag auch tatsächlich zufließt. Das bedeutet, dass z. B. auch ein eventuell vereinbartes Disagio in dem Nettodarlehensbetrag enthalten ist.

Private Rentenversicherung

Versicherung mit vertraglich von vornherein auf Rentenzahlungen gerichteten Leistungen. Bei der Rentenversicherung können gleichbleibende Renten vorgesehen werden, aber auch steigende oder fallende. Die private Rentenversicherung vervollständigt neben der gesetzlichen, betrieblichen und Riester-Rente die Absicherung und Vorsorge im Alter.

Realkredit

Ein Darlehen, das durch die Eintragung von Grundpfandrechten (Hypothek oder Grundschuld) gesichert ist, wird auch als Realkredit bezeichnet.

Risikolebensversicherung

Die Risikolebensversicherung hat ausschließlich den Schutz gegen das finanzielle Risiko eines Todesfalles zum Ziel, etwa des Lebenspartners, der mit seinem Einkommen wesentlich dazu beiträgt, die Belastungen aus der Finanzierung zu tragen. Diese Form der Lebensversicherung bietet während der Vertragsdauer bei relativ niedrigen Beiträgen hohen finanziellen Schutz. Mit ihr wird kein Kapital gebildet – in der Regel sieht sie bei Ablauf der Versicherung keine Leistungen vor.

Im Zusammenhang mit Annuitätendarlehen wird die Risikolebensversicherung oft so gestaltet, dass sich die Versicherungssumme an die fallende Darlehensrestschuld anpasst (fallende Risikolebensversicherung).

SCHUFA

Abkürzung für: Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen, um einerseits Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die SCHUFA erhält zu diesem Zweck von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Die SCHUFA stellt die Informationen aufgrund entsprechender Ermächtigung in der Darlehensanfrage (SCHUFA-Klausel) unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes den Mitgliedsinstituten auf Anfrage zur Verfügung. Nicht gesammelt werden dagegen Angaben über Kontostände oder persönliche Einkommens-Vermögensverhältnisse. Jeder in der SCHUFA-Datei erfasste Kunde kann gegen eine Gebühr bei der örtlich zuständigen SCHUFA-Stelle eine Auskunft über die zur eigenen Person gespeicherten Daten einholen.

Sollzinsbindung

Festzinsdarlehen

Sollzinssatz

Zinssatz, nach dem sich die jeweilige tatsächlich zu zahlende Zinsrate berechnet.

Steuerliche Förderung

Hinsichtlich der steuerlichen Aspekte des Darlehens sollte die Beratung durch einen Steuerberater in Anspruch genommen werden. Insbesondere sind je nach Zeitpunkt des Abschlusses des Lebensversicherungsvertrages (vor bzw. nach dem 01. Januar 2005) die unterschiedlichen Voraussetzungen für die Steuerfreiheit bzw. die hälftige Besteuerung der Erträge aus der Lebensversicherung (z. B. Mindestlaufzeit 12 Jahre, hinreichender Todesfallschutz bzw. Mindestalter 60, bei einem Einsatz der Lebensversicherung für ein Darlehen auch seine unmittelbare und ausschließliche Verwendung für Anschaffungs- oder Herstellungskosten) zu beachten.

Tilgungsaussetzung

Vereinbarung zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer, die Tilgung gegen Verpfändung/ Abtretung insbesondere einer Kapitalbildenden Lebensversicherung auszusetzen. Das Darlehen wird nicht laufend getilgt. Durch den Darlehensnehmer werden für die Dauer der Tilgungsaussetzung für das Darlehen lediglich die vereinbarten Zinsen gezahlt. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt beispielsweise durch die Ablaufleistung einer verpfändeten/abgetretenen Kapitalbildenden Lebensversicherung.

Tilgungersatzleistung

Beitrag, der zur Ansparung von Kapital beispielsweise in eine Kapitalbildende Lebensversicherung, einen Bausparvertrag oder einen Sparplan eingezahlt wird, wenn mit dem angesammelten Guthaben das Darlehen getilgt werden soll und die jeweiligen Ansprüche an den Darlehensgeber verpfändet/ abgetreten werden.

Todesfallleistung

Im Versicherungsvertrag vereinbarte Leistung im Todesfall der versicherten Person. Je nach Vertragsgestaltung kann die Todesfallleistung über oder unter der vertraglich garantierten Erlebensfallleistung einer Kapitalbildenden Lebensversicherung liegen.

Überschussbeteiligung

Um die garantierten Versicherungsleistungen erbringen zu können, sind per Gesetz vorsichtige Annahmen für die Kalkulation (Zins, Kosten, Sterblichkeit) vorgeschrieben. Auch die Kapitalanlage unterliegt gesetzlichen Vorgaben. Auf Grund der vorsichtigen Kalkulation entstehen in der Regel Überschüsse, an denen die Versicherten zu beteiligen sind.

Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann gemäß § 495 BGB grundsätzlich seine auf den Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung widerrufen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist innerhalb von 14 Tagen gegenüber dem Versicherungsunternehmen (Darlehensgeber) zu erklären.

Zwischenfinanzierung

Kann das Immobilier-Verbraucherdarlehen bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit von Kaufpreis- oder Baukostenzahlungen wegen der fehlenden Erfüllung einzelner Auszahlungsvoraussetzungen nicht oder nicht vollständig ausgezahlt werden, kann eine Zwischenfinanzierung erforderlich sein. Hierdurch können weitere Kosten entstehen.

VOLKSWOHL BUND Versicherungen

44137 Dortmund, Südwall 37 - 41

Telefon: 02 31 / 54 33 - 0, Telefax: 02 31 / 54 33 400

E-Mail: info@volkswohl-bund.de, Internet: www.volkswohl-bund.de, E-Postbrief: info@volkswohl-bund.epost.de

Besuchen Sie uns auf facebook: www.facebook.com/volkswohlbund