



# Informationen zu Immobilien- Verbraucher- darlehen

BauFinanzierung

Deutsche Bank



# Inhaltsverzeichnis

- 3** Vorwort
- 4** Allgemeine Informationen zu  
Immobilien-Verbraucherdarlehen
- 5** Was ist ein Immobilien-  
Verbraucherdarlehensvertrag?
- 10** Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?
- 12** Welche Sicherheiten geben Sie uns?
- 14** So kommen Sie an Ihr Geld!
- 15** Repräsentatives Beispiel  
für ein Darlehensangebot
- 16** Welche Fachbegriffe sollten Sie zum  
Verständnis des Beispiels kennen?
- 18** Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?
- 22** Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?
- 24** Rückzahlungsvarianten
- 28** Was Sie noch wissen sollten
- 32** Glossar
- 40** Stichwortverzeichnis
- 42** Impressum

# Vorwort

Diese allgemeinen Informationen dienen für Sie als Verbraucher und eventuell künftigen Darlehensnehmer zur ersten Orientierung und Information in allgemeiner Form über Immobilier-Verbraucherdarlehen und erfüllen somit ein wichtiges verbraucherpolitisches Ziel. Bevor Sie bei uns einen Darlehensvertrag abschließen, erhalten Sie rechtzeitig weitere vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes (sog. Europäisches Standardisiertes Merkblatt – ESIS-Merkblatt).

In diesen allgemeinen Informationen stellt die

Deutsche Bank AG  
Taunusanlage 12  
60325 Frankfurt am Main

ihr Standardangebot für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge unter der Marke Deutsche Bank vor.

## Allgemeine Informationen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen

Möchten Sie ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann werden diese allgemeinen Informationen Sie interessieren. Mit diesen wollen wir Sie darüber informieren, was ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ist und wie er funktioniert. Sie erfahren,

- welche Voraussetzungen Sie als unser Vertragspartner in einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag erfüllen sollten,
- welche finanziellen Verpflichtungen sich für Sie aus der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ergeben,
- welche Zinsvarianten es gibt,
- welche Kosten Ihnen entstehen und vieles mehr.

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags die richtige Wahl zu treffen. Denn schließlich ist die Aufnahme eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags – zum Beispiel für den Erwerb bzw. Neubau einer Immobilie – für die meisten Menschen eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben. Eine Finanzierung muss gut durchdacht sein, da sie in der Regel mit hohen, langfristigen Verpflichtungen verbunden ist. Eine individuelle Information und Beratung durch erfahrene Fachleute ist hierbei sehr zu empfehlen.

Lassen Sie sich Zeit bei der Lektüre dieser Informationen und fragen Sie uns, wenn Sie weitere Details wissen möchten oder irgendetwas nicht verstehen. Wir antworten Ihnen gerne.

## Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?

Unter einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag werden entgeltliche Verbraucherdarlehensverträge verstanden, die entweder durch ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) oder eine Reallast besichert werden oder die ein Verbraucher aufnimmt, um das Eigentum an einem Grundstück, an einer Wohnung oder an einem Haus zu erwerben oder zu erhalten. Auch der Erwerb eines Fertighauses von einem Fertighaushersteller oder der Bau eines Hauses, den Sie mit dem Darlehen finanzieren wollen, gehören dazu. Wenn Sie das Darlehen aufnehmen wollen, um von einem anderen Miteigentümer seinen Anteil an einem gemeinsamen Grundstück oder Haus abzukaufen, dann wird dieser Darlehensvertrag ebenfalls als Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag angesehen. Als Faustregel können Sie sich daher Folgendes merken:

- Schließen Sie als Verbraucher einen Verbraucherdarlehensvertrag ab und vereinbaren Sie mit der Bank, 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 mit einem 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 Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag und nicht um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.

**Ergänzend ist noch Folgendes anzumerken.**

**Bestellung eines Grundpfandrechts:**

Bei der Belastung einer Immobilie mit einem Grundpfandrecht kommt es nicht darauf an, wer die Sicherheit bestellt. Das können Sie als Eigentümer oder Miteigentümer sein oder eine dritte Person, die Ihnen bei der Finanzierung mit der Stellung eines Grundpfandrechts behilflich ist und somit ein Grundstück belastet, das nicht in Ihrem Eigentum steht. Es kommt auch nicht auf die Art des Grundstücks an. Das Gesetz unterwirft jede Besicherung durch eine Immobilie seinem Anwendungsbereich; bei den Immobilien kann es sich also um inländische Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser und auch um gewerblich genutzte Immobilien handeln.

**Erwerb bzw. Erhalt des Eigentums an einem Grundstück:**

Unter dem Erhalt des Eigentums an einem Grundstück ist in diesem Zusammenhang nicht der Substanzerhalt zu verstehen, sondern nur der Erhalt des Eigentums. Daher sind Finanzierungen, die Sie als Verbraucher mit dem Ziel aufnehmen, eine Immobilie zu Ihrem Miteigentum oder zu Ihrem Alleineigentum zu erwerben, als Immobilienar-Verbraucherdarlehen anzusehen. Darunter fallen auch Kreditaufnahmen, um eine Zwangsversteigerung abzuwenden oder einem Miteigentümer den Anteil an der gemeinsamen Immobilie abzukaufen (z. B. infolge einer Scheidung oder bei einer Erbauseinandersetzung).

Möchten Sie ein Verbraucherdarlehen aufnehmen, dieses aber nicht mit einem Grundpfandrecht besichern, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Um Ihnen mit den richtigen Informationen zur Verfügung stehen zu können, brauchen wir die Auskunft von Ihnen, zu welchem Zweck Sie das Darlehen verwenden möchten. Nur mit Ihrer Unterstützung können wir sicherstellen, dass wir Ihnen die richtigen Unterlagen geben und Ihnen die Rechte einräumen, die Ihnen nach dem Gesetz zustehen. Wir bitten Sie daher, uns über die Verwendung des Darlehens offen und vertrauensvoll zu informieren.

In der Regel werden grundpfandrechtlich besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge dazu verwendet, eine Immobilie zu erwerben, ein Grundstück zu bebauen oder ein Haus zu sanieren, umzubauen oder zu renovieren. Es besteht aber auch die Möglichkeit, mit einem solchen Darlehen einen anderen Zweck zu verfolgen; so ist es denkbar, mit dem Darlehen eine größere Anschaffung (z. B. Kücheneinrichtung oder Hauseinrichtung) oder den Erwerb eines Gesellschaftsanteils zu finanzieren. Aber auch hier gilt, mit der Bank offen und vertrauensvoll zu sprechen und uns über Ihr Vorhaben zu informieren.

Wir vergeben grundpfandrechtlich besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in der Regel mit Vertragslaufzeiten zwischen mindestens 6 Monaten und bis maximal 40 Jahren. Die Laufzeiten von nicht grundpfandrechtlich besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehens sind regelmäßig kürzer oder haben keine feste Laufzeit.

## **Besonderheiten bei unserer Grünen Baufinanzierung**

Unter dieser Bezeichnung bieten wir zweckgebundene Darlehen zur Finanzierung der Errichtung besonders energieeffizienter Wohngebäude oder zur energieeffizienten Sanierung von Bestandsgebäuden an. Diese Darlehen vergeben wir mit einem reduzierten Sollzinssatz. Um die Vergünstigung zu erhalten, muss die Immobilie folgende Energieeffizienzkriterien erfüllen:

- Der Primärenergiebedarf (Ist-Wert) der neu errichteten Immobilie ist mindestens 10% niedriger als der entsprechende Maximalwert (Primärenergiebedarf – Anforderungswert) gemäß den Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz (§§ 15 ff. GEG) zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags durch den Endkunden oder
- nur unter der Voraussetzung einer Teilfinanzierung des Objekts durch ein KfW Förderdarlehen 297, 298 („Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude“) oder 300 („Wohn-eigentum für Familien“): Einhaltung der Anforderungen des „Effizienzhaus-Stufe 40“-Standards der KfW. Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude, wobei die Stufe die Klasse der Energieeffizienz angibt. Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40% Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz).
- Bei Sanierungsmaßnahmen an Bestandsimmobilien, muss die energetische Sanierungsmaßnahme zu einer Reduzierung des Primärenergiebedarfs von mindestens 30% (ausschließlich erneuerbarer Energien) führen.

**Sie müssen den Energiebedarf durch Einreichung von (vorläufigen) Energie-Bedarfsausweisen vor und nach Abschluss der Maßnahme bzw. einer sog. Vorabbestätigung uns gegenüber nachweisen. Für diese Nachweise fallen Kosten für Sie an.**

Die vergünstigten Konditionen des Darlehens beruhen auf einer Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank (EIB), die den Kauf besonders energieeffizienter Gebäude oder die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden derzeit mit Fördergeldern der Europäischen Union unterstützt. Die EIB ist die gemeinnützige, auf langfristige Finanzierungen ausgerichtete Bank der Europäischen Union.

**Aufgrund der Förderung durch die EIB werden Ihre persönlichen Daten und Objektdaten zum Finanzierungsobjekt an die EIB weitergegeben.**

## 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 sind gerne bereit, Sie umfassend zu informieren und Sie auf Ihren Wunsch hin auch zu beraten und Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung, ein Darlehen aufzunehmen, liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

### **Sie sollten berücksichtigen:**

Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist ein wesentliches Entscheidungskriterium für eine Darlehensaufnahme, d.h., Sie sollten überlegen, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig, also über die gesamte Vertragslaufzeit tragen können.

Wir prüfen und bewerten Ihre Kreditwürdigkeit.

In unsere Kreditentscheidung fließen ein:

- Ihr Einkommen und Ihre bestehenden und ggf. zu erwartenden Verpflichtungen sowie ggf. vorhandenes Vermögen;
- Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken;
- Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität, dem Zweck der Darlehensaufnahme und Ihren persönlichen Verhältnissen, soweit sie Relevanz für unsere Kreditentscheidung haben können;
- Zustand und Wert der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung Ihres Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags anbieten.

Eine detaillierte Liste über alle Informationen, Auskünfte und Unterlagen, die wir benötigen, um Ihre Kreditwürdigkeit prüfen und die Bewertung der Immobilie vornehmen zu können, erhalten Sie von uns, sobald Sie Interesse an einer Kreditaufnahme bei uns zeigen.

Zinskondition und maximale Kredithöhe werden wesentlich durch Ihre Kreditwürdigkeit bestimmt. Nach abgeschlossener Kreditwürdigkeitsprüfung entscheiden wir zügig über Ihren Darlehensantrag. Bitte beachten Sie aber, dass wir zum Abschluss eines Darlehensvertrags nicht verpflichtet sind und Ihren Darlehensantrag ablehnen müssen, wenn wir Ihre Kreditwürdigkeit nicht als hinreichend einschätzen. Sollten wir aufgrund einer negativen Datenbankauskunft Ihren Kreditwunsch ablehnen müssen, werden wir Sie über diesen Umstand informieren.

Wird das Immobilien-Verbraucherdarlehen durch ein Grundpfandrecht besichert, nehmen wir im Rahmen der Kreditentscheidung eine Bewertung der Immobilie vor, die mit dem Grundpfandrecht belastet werden soll. Für die Bewertung der Immobilie sind wir verantwortlich; mit der Durchführung der Bewertung und/oder Besichtigung der Immobilie betrauen wir entweder eigene Gutachter und entsprechend qualifizierte Mitarbeiter oder beauftragen hierfür externe qualifizierte Dienstleister oder zertifizierte Gutachter, die für uns die Besichtigung oder Begutachtung der Immobilien durchführen. Wir bitten Sie daher bereits jetzt, diesem Personenkreis bei Bedarf den Zugang zu Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Nur so können wir unserer Pflicht zur Bewertung der Immobilie nachkommen. Für die Bewertung entstehen Ihnen in der Regel keine Kosten oder nur dann, wenn wir mit Ihnen die Kostenübernahme ausdrücklich vereinbaren.

## Welche Sicherheiten geben Sie uns?

### **Das Wichtigste: die Grundschuld.**

Als Sicherheit für Ihr Immobilien-Verbraucherdarlehen erhalten wir in der Regel von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird entweder vor einem deutschen Notar neu bestellt oder es kann eine bestehende Grundschuld an uns abgetreten werden. Zur Absicherung eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags können Immobilien unterschiedlichster Art beliehen werden.

### **Das Schuldanerkenntnis:**

Da ein Darlehensnehmer für das Darlehen – auch mit seinem sonstigen Vermögen haftet, ist es üblich, dass die Bank zusammen mit der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers in Höhe des Grundschuldbetrags erhält, mit dem sich der Darlehensnehmer – natürlich nur für den Fall eines Falles – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

### **Andere Sicherheiten:**

Im Einzelfall kann die Vergabe eines grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehens davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Höchstbetragsbürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen oder neu abzuschließenden Risikolebens- oder Kapitallebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

Die Vergabe nicht grundpfandrechtlich besicherter Immobilier-Verbraucherdarlehen ist in der Regel von der Bestellung anderer Sicherheiten abhängig, neben den vorgenannten Sicherheiten kann es sich insbesondere um die Verpfändung von Kontoguthaben oder Depots handeln.

Voraussetzung für die Auszahlung eines grundpfandrechtlich besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags ist, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall muss sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft. 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.

Wir können Ihnen diese Zusatzverträge auf Wunsch ebenfalls anbieten; Sie müssen diese Versicherungen aber nicht über uns oder bei einem unserer Kooperationspartner abschließen, sondern können Sie bei jedem Versicherungsunternehmen Ihrer Wahl erwerben.

## So kommen Sie an Ihr Geld

Wenn wir uns einig sind und die Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit zu einem positiven Ergebnis geführt hat, schließen wir miteinander einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, d.h. er nennt neben der Grundsuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise oder weitere Voraussetzungen, von denen die Auszahlung (Überweisung) abhängig gemacht werden kann.

### **Hinweis: Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Form einer Überweisung.**

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind und keine weiteren Umstände eingetreten sind, die uns an einer Auszahlung hindern, sind wir vertraglich verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszusahlen. Unserer Pflicht zur Auszahlung steht Ihre Pflicht zur Abnahme des Darlehens gegenüber.

Das Darlehen wird üblicherweise bei fertigen Gebäuden (sog. Bestandsgebäuden) in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten nach Vereinbarung ausgezahlt.

## Repräsentatives Beispiel für ein Darlehensangebot:

Nachstehend geben wir Ihnen ein repräsentatives Beispiel für ein grundpfandrechtlich besichertes Immobilien-Verbraucherdarlehen (mit monatlicher Tilgung) und einem Finanzierungsbedarf von 50 % des Kaufpreises. Zusätzlich fallen noch Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschulden an, wie Notarkosten, Kosten der Sicherheitenbestellung (z. B. Kosten für das Grundbuchamt) sowie Kosten für die Gebäudeversicherung.

### Klassische Baufinanzierung

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Nettodarlehensbetrag        | 200.000 EUR    |
| Fester Sollzinssatz p. a.   | 3,21 %         |
| Laufzeit                    | 30 Jahre       |
| Sollzinsbindung             | 10 Jahre       |
| Anfängliche monatliche Rate | 866,03 EUR     |
| Anzahl der Raten            | 360            |
| Zu zahlender Gesamtbetrag   | 311.769,61 EUR |
| Effektiver Jahreszins       | 3,26 %         |

Stand: 30. September 2024

## Welche Fachbegriffe sollten Sie zum Verständnis des Beispiels kennen?

### **Nettodarlehensbetrag:**

Der Nettodarlehensbetrag (auszuzahlender Darlehensbetrag) ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben und den Ihnen die Bank auf Ihre Anweisung hin auszahlen wird (Auszahlungsbetrag).

### **Fester Sollzinssatz und Sollzinsbindungszeitraum:**

Der feste Sollzinssatz ist der für einen bestimmten Zeitraum (Sollzinsbindungszeitraum) fest vereinbarte Zinssatz (auch gebundener Sollzinssatz genannt), nach dem sich die tatsächliche Zinszahlung richtet. Vor Beginn des ersten Sollzinsbindungszeitraums können Sie zwischen verschiedenen Sollzinssätzen wählen.

### **Vertragslaufzeit:**

Durch eine Änderung der Konditionen (z. B. im Rahmen einer Änderung des Sollzinssatzes nach Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums) kann sich die Vertragslaufzeit verlängern oder verkürzen.

### **Monatliche Rate:**

Die monatliche Rate setzt sich zusammen aus dem zu zahlenden Tilgungsanteil und den Sollzinsen.

**Effektiver Jahreszins:**

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Er hat zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote vergleichbar zu machen. Seine Berechnung richtet sich nach der Preisangabenverordnung (PAngV) und berücksichtigt insbesondere die von Ihnen zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten inklusive etwaiger Vermittlungskosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag zu entrichten haben und die dem Darlehensgeber bekannt sind.

**Gesamtkosten und Gesamtbetrag:**

Der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus dem Nettodarlehensbetrag und den Gesamtkosten, die sich ihrerseits aus den Sollzinsen und den der Bank bekannten sonstigen Kosten ergeben.

Weitere Fachbegriffe mit Erläuterungen finden Sie in dem Glossar am Ende dieser Broschüre (Seite 32 ff.).

## Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen?

Gerne informieren wir Sie über die verschiedenen Zinsarten. Gebräuchlich sind folgende Zinsvereinbarungen:

### **Gebundener Sollzinssatz (auch fester Zinssatz genannt):**

Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei einer Anfangstilgung von 1% – je nach Zinsniveau – deutlich über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. D.h. die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Wir nennen diesen Zeitraum Sollzinsbindungszeitraum. Am Ende eines Sollzinsbindungszeitraums vereinbaren wir mit Ihnen die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Konditionen Anpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.

Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen haben und Sie sich aktuelle Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einem Forward-Darlehen den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

### **Veränderlicher Sollzinssatz:**

Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinssatzes lieber einen veränderlichen Sollzins haben möchten, treffen wir eine Vereinbarung, wonach wir den Sollzinssatz entsprechend der jeweiligen Entwicklung eines Referenzzinssatzes (z. B. EZB-Leitzins oder EURIBOR) nach oben oder unten anpassen. Zeitpunkt und Höhe der Sollzinsänderung sind an die Veränderung dieses Referenzzinssatzes gekoppelt, d.h. der Sollzins wird regelmäßig (z. B. alle 3 Monate) anhand der Entwicklung des Referenzzinssatzes überprüft und bei entsprechender Veränderung angepasst. Dabei führt in der Regel nicht jede Veränderung des Referenzzinssatzes zu einer Veränderung des Sollzinssatzes, sondern nur dann, wenn die Veränderung eine bestimmte Schwelle erreicht hat, z. B. 0,20%-Punkte. Die Höhe der Schwelle können Sie dem jeweiligen Vertragsangebot und dem Darlehensvertrag entnehmen. Was ein Referenzzins genau ist, erläutern wir Ihnen nachfolgend unter dem Stichwort „Referenzzins“.

Bei einem veränderlichen Sollzinssatz tragen Sie das Zinsänderungsrisiko – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau im Markt gerade entwickelt. Sie bleiben flexibel: Sie können das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt, zurückzahlen oder mit Zustimmung der Bank auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen.

### **Referenzzins:**

Im Finanzbereich gibt es dabei verschiedene gebräuchliche Referenzzinssätze. Bei Immobilier-Verbraucherdarlehen mit den oben beschriebenen variablen Konditionen sind übliche Referenzzinssätze der EURIBOR und der EZB-Leitzins. Die Administratoren dieser Zinssätze sind folgende:

Administrator des EZB-Leitzinses ist die Europäische Zentralbank (EZB).

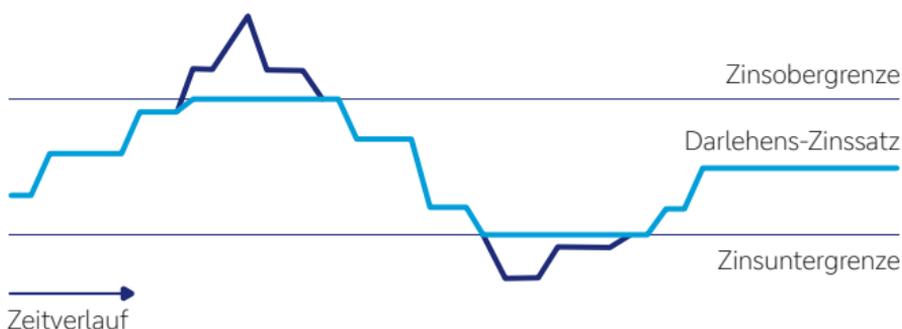
Administrator des EURIBOR ist das European Money Markets Institute, kurz „EMMI“ genannt.

Ändern sich bei einem Referenzzins die Berechnungsgrundlagen wesentlich oder kann dieser vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr ermittelt werden, werden wir gegebenenfalls – unter Berücksichtigung aller gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen – einen anderen geeigneten Referenzzinssatz zugrunde legen. Selbstverständlich wird Ihnen dann dieser Referenzzinssatz mitgeteilt. Sollte eine Vertragsanpassung nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar sein, kann der Darlehensnehmer das Darlehen innerhalb von sechs Wochen nach Bekanntgabe des neuen Referenzzinssatzes mit sofortiger Wirkung kündigen. Mit Wirksamwerden der Kündigung ist das Darlehen zur Rückzahlung fällig. Für die bis zum Wirksamwerden der Kündigung anfallenden Sollzinsen wird die Bank den Sollzinssatz für Inanspruchnahmen des Darlehens berechnen, der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des neuen Referenzzinssatzes Gültigkeit hatte. Die Bank wird dem Darlehensnehmer bei einer Kündigung ohne Kündigungsfrist zur Abwicklung des Darlehens eine angemessene Frist einräumen. Gesetzliche und weitere vertragliche Kündigungsrechte des Darlehensnehmers bleiben unberührt.

### Cap/Floor:

Bei einem Cap/Floor-Darlehen vereinbaren Sie mit uns eine Zinsbegrenzung, die den Sollzinssatz für den vereinbarten Zeitraum (Cap/Floor-Laufzeit) durch eine Zinsober- und eine Zinsuntergrenze begrenzt (Cap/Floor-Vereinbarung). Durch diese Vereinbarung können Sie das Risiko ausschließen, dass der Sollzinssatz Ihres Darlehens über die vorher festgelegte Obergrenze (Cap) steigt. Allerdings können Sie dann von etwaigen Zinssenkungen unter die Zinsuntergrenze (Floor) nicht profitieren. Die Wirkungsweise dieser Vereinbarung können Sie der folgenden schematischen Darstellung entnehmen:

### Hypothetische Entwicklung des Darlehenszinses ohne Grenzen:



## Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen?

Im Zusammenhang mit Ihrem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag können neben den sog. Gesamtkosten (siehe Seite 15) weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

### **An uns zu zahlende Kosten:**

Dazu gehören insbesondere Bereitstellungszinsen sowie evtl. Bankbürgschaftskosten. Die Höhe dieser Kosten ist – soweit bekannt – in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) sowie in Ihrem Darlehensvertrag mit uns aufgeführt.

### **An Dritte zu zahlende Kosten und Steuern:**

Dazu zählen die Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Prämien für die Gebäudeversicherung sowie Kosten für (vorläufige) Energieausweise und Kosten für andere Verträge, die Sie im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben (z.B. Lebensversicherungen oder Bausparverträge). Auf diese Kostenarten wird in den vorvertraglichen Informationen sowie im Darlehensvertrag hingewiesen. Die Höhe dieser Kosten ist – soweit bekannt – in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt) von uns aufgeführt.

### **Fremdwährungsdarlehen:**

Wir vergeben Darlehen nur in der Währung Euro. Ein Fremdwährungsdarlehen liegt z. B. aber auch dann vor, wenn Sie zwar Ihren Lebensmittelpunkt in Deutschland haben und daher der Euro Ihre Landeswährung ist, Sie aber zum überwiegenden Teil Einkommen in einer anderen Währung (z. B. Schweizer Franken) erzielen. Gleiches gilt, wenn Sie in dieser anderen Währung Vermögenswerte haben, mit denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Auch in diesen Fällen können sich die Kosten für Sie zum Erwerb von Euro während der Vertragslaufzeit zu Ihrem Nachteil verändern und daher können die Kosten der Darlehensrückzahlung für Sie höher werden.

Steigt der Wert des ausstehenden Darlehensrestbetrages oder der Wert der regelmäßigen Raten in Ihrer Landeswährung aufgrund von Änderungen des Wechselkurses um mehr als 20 % gegenüber dem Wert, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre, werden wir Sie unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Fax, E-Mail) darüber und über die Auswirkungen auf den konkreten Vertrag informieren.

Bitte beachten Sie bei Fremdwährungsdarlehen Folgendes: Auch wenn die Bank während der Vertragslaufzeit eine Informationspflicht hat, so sind Fremdwährungsdarlehen doch insofern gefährlich, als der Darlehensnehmer das Wechselkursrisiko trägt. Auch Währungsschwankungen unter der 20%-Grenze können schon dazu führen, dass sich, umgerechnet in die Landeswährung, die Aufwendungen für Ihre Ruckzahlungsbetrage erheblich erhöhen.

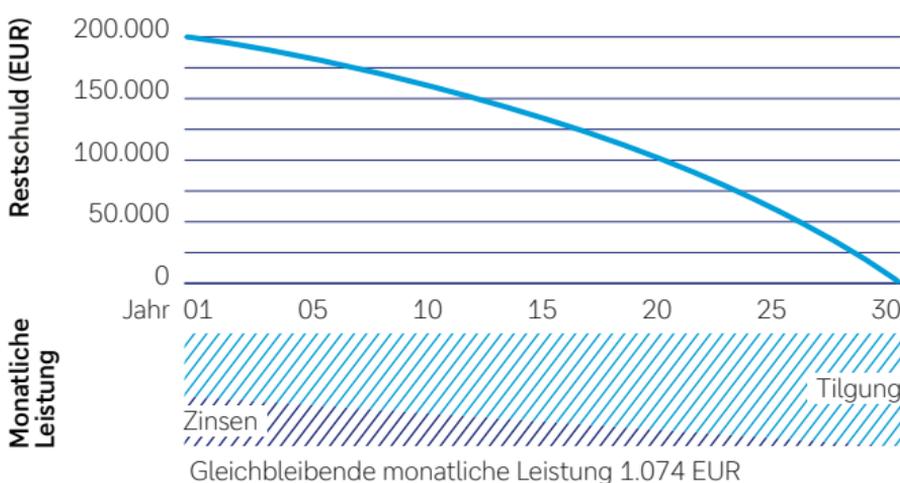
## Rückzahlungsvarianten

Sie können mit uns verschiedene Möglichkeiten vereinbaren, das Darlehen an uns zurückzuzahlen.

### Annuitätendarlehen:

Diese Variante ist der Regelfall. Dabei wird für die Rückzahlung des Darlehens normalerweise eine anfängliche Tilgung von jährlich 1,5 bis 5 % vom Darlehensbetrag zuzüglich Sollzinsen vereinbart. Zur schnelleren Rückzahlung dieses Annuitätendarlehens können Sie höhere Tilgungssätze wählen oder Sondertilgungsrechte vereinbaren. Sie zahlen für die gesamte Dauer des Sollzinsbindungszeitraums eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten (möglich ist, je nach Vereinbarung, auch eine vierteljährliche Rate). Aus jeder Rate werden zunächst die Sollzinsen abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt.

### Schematische Darstellung Annuitätendarlehen:



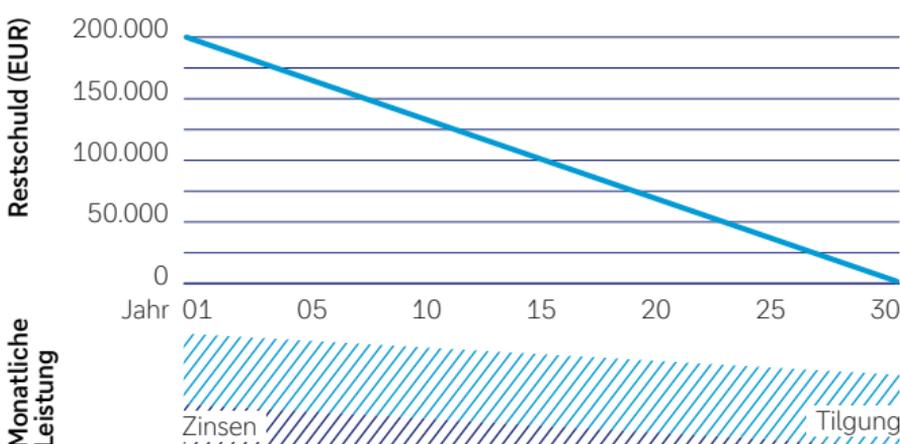
Annahme: Gesamte Laufzeit: Gebundener Sollzinssatz 5 % p. a., anfängliche Tilgung 1,44%; 360 Raten in Höhe von 1.074 EUR

Auf Wunsch räumen wir die Möglichkeit ein, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen. Oder wir räumen die Möglichkeit ein, den Tilgungssatz zu ändern. Der geänderte Tilgungssatz darf den bei Abschluss des Darlehensvertrages vereinbarten Tilgungssatz nicht unterschreiten und 5% p.a. bezogen auf den ursprünglichen Darlehensbetrag nicht überschreiten.

### Ratentilgungsdarlehen:

Anders als beim Annuitätendarlehen gibt es keine Gesamtrate. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in gleichbleibenden Tilgungsraten. Die Sollzinsen sind separat zu zahlen. Da die Sollzinsen aus der jeweiligen Restschuld berechnet werden, sinkt die laufende Gesamtbelastung aus Sollzins- und Tilgungsbeiträgen während des Zeitraumes einer Sollzinsbindung kontinuierlich. Die laufenden Zahlungen erfolgen üblicherweise monatlich (möglich ist, je nach Vereinbarung, auch eine vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Rate). Zur schnelleren Rückzahlung können Sie höhere Tilgungssätze wählen oder Sondertilgungsrechte vereinbaren.

### Schematische Darstellung Ratentilgungsdarlehen:



Fallende monatliche Leistung: Von anfänglich 1.388,33 EUR auf 558 EUR

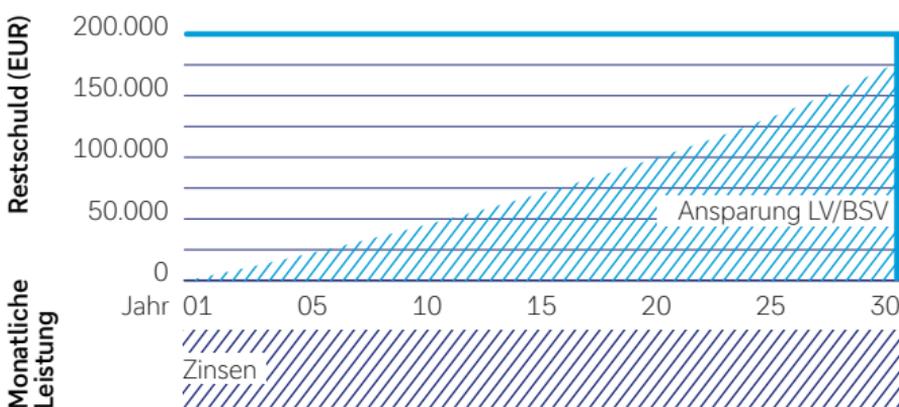
Annahme: Gesamte Laufzeit: Gebundener Sollzinssatz 5% p.a., 3,3% Tilgung, 555,56 Euro monatliche Tilgung, insgesamt 360 Gesamtraten (Tilgungs- und Zinsraten)

## Endfälliges Darlehen mit Tilgungsaussetzung insbesondere gegen Lebensversicherung/Bausparvertrag:

Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche z. B. aus einer Kapitallebensversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an uns nur die vereinbarten Sollzinsen (üblicherweise monatlich; ggf. vierteljährlich) und daneben an den Lebensversicherer/die Bausparkasse die vereinbarten Prämien/Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung bzw. dem Bausparvertrag, getilgt (Tilgungsaussetzung).

Hinweis: Die Bank kann keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus anderen Mitteln erfolgen muss.

## Schematische Darstellung endfälliges Darlehen mit Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung/Bausparvertrag:



Gleichbleibende monatliche Leistung: 833,33 EUR zzgl. Beiträge LV/BSV

Annahmen: Gesamte Laufzeit: Gebundener Sollzinssatz 5% p.a. nominal, 360 Zinsraten zzgl. Beiträge Lebensversicherung/Bausparvertrag

**Eingeräumte Kontoüberziehung oder Kreditlinie:**

Die eingeräumte Kontoüberziehung (auch Kreditlinie genannt) ist ein Darlehensvertrag, mit dem Ihnen das Recht eingeräumt wird, Ihr laufendes Konto bis zu der im Darlehensvertrag vereinbarten Höhe in Anspruch zu nehmen. Die eingeräumte Kontoüberziehung kann bei Bedarf ganz oder teilweise, ohne nochmalige Rücksprache mit uns, einmalig oder auch wiederholt in Anspruch genommen werden. Sollzinsen werden nur für die Dauer und den Betrag der tatsächlichen Inanspruchnahme in Rechnung gestellt. Die Sollzinsen werden jeweils mit dem nächsten Rechnungsabschluss (vierteljährlich) fällig und dem laufenden Konto belastet. Die eingeräumte Kontoüberziehung ist entweder am Ende einer vereinbarten Laufzeit oder nach Kündigung und Fälligestellung in Höhe der bestehenden Inanspruchnahme zuzüglich der bis dahin aufgelaufenen Sollzinsen zurückzuzahlen.

## Was Sie noch wissen sollten

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

Wenn Sie ein von uns zugesagtes, festverzinsliches Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht uns in der Regel ein Schaden, den wir Ihnen in Rechnung stellen müssen. Diese sog. Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung (s. unten).

### **Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen?**

Selbst nach Abschluss des Darlehensvertrages 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) und der Darlehensvertrag.

### **Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?**

Vorzeitige Rückzahlungen können Sie grundsätzlich immer leisten.

Bei einem festverzinslichen Immobilier-Verbraucherdarlehen müssen Sie aber folgendes beachten: Wenn Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums vorzeitig ganz oder teilweise zurückzahlen wollen, müssen Sie für diese Rückzahlung ein berechtigtes Interesse haben. Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen oder wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums entsteht (sog. Vorfälligkeitsentschädigung).

Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung, die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restdauer der Sollzinsbindung und dem allgemeinen Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen noch eine lange restliche Sollzinsbindung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt in folgenden Konstellationen nicht an: Zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums können Sie Ihr Darlehen mit einer Frist von einem Monat ganz oder teilweise kündigen und ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Im Falle eines Sollzinsbindungszeitraums von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen immer zehn Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei Darlehen mit variablem Sollzinssatz sind Sie sehr flexibel, was die Rückzahlung Ihres Darlehens betrifft. Zum einen können Sie das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen oder – wenn eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist – unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist. Ist der Zeitpunkt für die Rückzahlung bestimmt, z. B. bei einem Darlehen mit einem fest vereinbarten Rückzahlungstermin, und ist der Sollzins variabel, können Sie den Darlehensvertrag mit einer Kündigungsfrist von max. 3 Monaten kündigen. In diesen Fällen schulden Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung.

## **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 treffen sollten. Wenn sich im Laufe Ihrer Verbindung mit uns 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 die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

## **Zahlungsverzug/Sicherheitenverwertung:**

Wenn Sie Ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen, kann dies schwerwiegende Folgen für Sie haben und auch zum Verlust der belasteten Immobilie führen. Leisten Sie die aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen, so geraten Sie in Zahlungsverzug und haben den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Dieser Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszins für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge beträgt zweieinhalb Prozentpunkte über dem veränderlichen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Als Darlehensgeber sind wir berechtigt, den Darlehensvertrag zu kündigen und die gestellten Sicherheiten zu verwerten, insbesondere wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden.

Ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, kann aufgrund Zahlungsverzugs jedoch nur gekündigt werden, wenn Sie mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens betragen. Es ist unser Anliegen, die Verwertung Ihrer Immobilie möglichst zu vermeiden. Bevor wir die uns bestellten Grundschulden verwerten können, müssen wir diese kündigen. Wenn es sich um eine Grundschuld handelt, die nach dem 19. August 2008 bestellt wurde, beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate; wurde uns die Grundschuld zu einem früheren Zeitpunkt bestellt und nicht nur abgetreten, beträgt die Kündigungsfrist einen Monat.

### **Vertraulichkeit:**

Wir werden Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich behandeln. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis 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 an unser Beschwerdemanagement. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich dennoch mit uns eine beiderseits zufriedenstellende Lösung nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Ein solches außergerichtliches Schlichtungsverfahren ist für Sie kostenlos. Die Verfahrensordnung und Antworten auf häufige Fragen finden Sie auf der Homepage des Bundesverbandes deutscher Banken e.V. ([www.bankenverband.de](http://www.bankenverband.de)).

# Glossar

## **Annuitätendarlehen**

» Vgl. Seite 24

## **Auszahlungsbetrag**

Der Auszahlungsbetrag ist ein anderer Begriff für Nettodarlehensbetrag (siehe dort).

## **Bausparvertrag**

Der Bausparvertrag ist ein Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparraten einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt. Er wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen. Zunächst wird der Bausparvertrag bespart. Ist ein bestimmtes Mindestsparguthaben vorhanden (in der Regel die Hälfte der Bausparsumme) und sind weitere Voraussetzungen erfüllt, erhält der Bausparer mit der Zuteilung des Vertrages das angesparte Bausparguthaben sowie das Bauspardarlehen. Die Höhe des Bauspardarlehens entspricht dabei der Differenz zwischen Bausparsumme und angespartem Bausparguthaben. Der Bausparer kann es für die Finanzierung des Erwerbs, des Baus, der Renovierung oder der Modernisierung von Wohneigentum verwenden. Bausparen wird unter bestimmten Voraussetzungen staatlich gefördert (Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Riester-Förderung).

## **Bereitstellungszins/-provision**

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

## **Darlehensvermittler**

Darlehensvermittler vermitteln gewerblich Kredite an Darlehensnehmer und erhalten dafür Provisionen. Die Provision für die Vermittlung kann entweder vom Kreditinstitut oder vom Kunden gezahlt werden.

## **Datenbankauskunft**

Mithilfe einer Datenbankauskunft können wir Informationen über die wirtschaftliche Situation unserer Kunden bzw. Antragsteller bekommen, um deren Fähigkeit zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob wir einen Darlehensvertrag abschließen. Die bekannteste Datenbankauskunft ist die sog. SCHUFA- Auskunft. Solche Abfragen werden wir selbstverständlich nicht ohne Ihr Einverständnis tätigen.

## **Effektiver Jahreszins**

» Vgl. Seite 17

## **EURIBOR**

» Vgl. Seite 20.

## **Europäisches Standardisiertes Merkblatt**

Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, bevor Sie den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag unterzeichnen. Mit dem ESIS-Merkblatt möchten wir Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensverhältnisses informieren. Mit Hilfe dieser gesetzlich vorgeschriebenen Informationen können Sie die Angebote verschiedener Banken in den Ländern der Europäischen Union vergleichen, da alle anderen Banken ebenso wie wir verpflichtet sind, Ihnen die Informationen in derselben Form zu erteilen, bevor Sie sich für ein Angebot verbindlich entscheiden.

## **Fälligkeit**

Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, von dem an wir als Gläubiger eine Leistung verlangen können und Sie als Schuldner den Anspruch erfüllen müssen. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Darlehensvertrag geregelt.

## **ForwardDarlehen**

Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen haben und sich aktuelle Sollzinsen für den Zeitpunkt des Ablaufs der Sollzinsbindung sichern möchten, können Sie mit einem ForwardDarlehen den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

## **Höchstbetragsbürgschaft**

Eine Höchstbetragsbürgschaft dient uns bis zum vereinbarten Höchstbetrag als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch diese Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge uns gegenüber, das Darlehen, das wir dem Darlehensnehmer gegeben haben, einschließlich der Sollzinsen und Kosten bis zum Höchstbetrag zurückzuzahlen, wenn der Darlehensnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

### **Kapitallebensversicherung/Renten(lebens-)versicherung**

Während bei einer Risikolebensversicherung (siehe dort) lediglich das Todesfallrisiko finanziell abgesichert ist, wird bei der Kapitallebensversicherung zusätzlich ein Teil der eingezahlten Beiträge für die Kapitalbildung verwendet und entweder zum vereinbarten Zeitpunkt oder bei Eintritt des Versicherungsfalls wieder ausgezahlt. Sowohl der Todesfall als auch das Erleben des Endes der Vertragslaufzeit (Ablauf) stellen einen Versicherungsfall dar und führen zur Leistung mindestens des im Versicherungsvertrag vereinbarten festen Geldbetrags.

Die private Renten(lebens-)versicherung ist eine Variante der Lebensversicherung, bei der ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Leibrente in vereinbarter Höhe gezahlt wird.

### **Kreditlinie (eingeräumte Kontoüberziehung)**

» Vgl. Seite 27

### **Nettodarlehensbetrag**

» Vgl. Seite 16

### **Notarkosten**

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

## **Ratentilgungsdarlehen**

» Vgl. Seite 25

## **Referenzzinssatz**

» Vgl. Seite 19 ff.

## **Restschuldversicherung**

Eine Restschuldversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Kreditraten an die Bank, wenn Sie zum Beispiel Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder sterben. Die Versicherungsbeiträge sind davon abhängig, welche und wie viele Risiken Sie versichern wollen. Lesen Sie sich die Versicherungsbedingungen bitte aufmerksam durch. Wenn Ihnen etwas nicht klar ist, so fragen Sie bitte nach. Ihre Bank und die Versicherungsgesellschaft geben Ihnen gerne Antwort. Eine Restschuldversicherung ist grundsätzlich freiwillig. Sie ist unabhängig von der Vergabe des Kredits. Auch wenn Sie sich nicht versichern und die Risiken selbst tragen wollen, können Sie einen Kredit erhalten.

## **Risikolebensversicherung**

Im Gegensatz zur Kapitallebensversicherung (siehe dort) wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Stirbt der Versicherungsnehmer, wird die bei Vertragsabschluss vereinbarte Summe an die Bezugsberechtigten ausgezahlt. Kapital wie bei der Kapitallebensversicherung wird nicht gebildet. Dementsprechend sind die Beiträge für eine Risikolebensversicherung geringer.

## **Sicherheiten**

Übliche Sicherheiten für ein Immobilien-Verbraucherdarlehen sind die Grundschuld nebst persönlichem Schuldanerkenntnis des Darlehensnehmers, die Lebensversicherung und die Höchstbetragsbürgschaft. Der Zweck einer Sicherheit ist, dass der Gläubiger seine Forderung nebst Zinsen und etwaiger Kosten zurück erhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit (zum Beispiel im Wege der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks).

## **Sollzinsbindungszeitraum**

Im Darlehensvertrag festgelegter Zeitraum, für den ein fester Sollzins vereinbart ist (= Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz).

## **Sollzinssatz**

» Vgl. Seite 16 ff.

## **Vertraglich vereinbarte Sondertilgung**

Sondertilgungen sind Tilgungen, welche über die regelmäßig zu entrichtenden Rückzahlungen hinausgehen. Durch Leistung von Sondertilgungen können die Laufzeit des Darlehens und/oder die Höhe der Tilgungsraten verändert werden. Sondertilgungen sind nur möglich, wenn sie vorher vertraglich vereinbart werden.

## **Tilgung**

Nimmt ein Kunde ein Darlehen auf, so ist der Darlehensgeber verpflichtet, dem Kunden den vereinbarten Geldbetrag zur Verfügung zu stellen. Der Kunde ist verpflichtet, den vereinbarten Zins zu bezahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzuzahlen, d.h. zu tilgen. Einzelheiten zur Höhe der Tilgung finden sich in den vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt), im Tilgungsplan und im Darlehensvertrag.

## **Tilgungsplan**

Bei Verträgen mit festen Rückzahlungsterminen gibt der Tilgungsplan an, welche Zahlungen in welchen Zeitabständen zu leisten sind und welche Bedingungen für diese Zahlungen gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bank Teilzahlungen auf den Kredit, die nach Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Der Tilgungsplan ist nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich. Bei nicht gebundenem Sollzinssatz, sprich bei veränderlichen Sollzinsen, ist er insofern als Ausblick auf künftige Zahlungen nur bedingt aussagefähig.

## **Verzugszinssatz**

Soweit Sie mit Zahlungen, die Sie aufgrund des Darlehensvertrags schulden, in Verzug kommen, haben Sie den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Der Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszinssatz für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge beträgt zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist veränderlich. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar bzw. 1. Juli im Bundesanzeiger bekannt. Den jeweils aktuellen Basiszinssatz können Sie in der Bank erfragen. Er wird auch in zahlreichen Medien veröffentlicht. Im Einzelfall kann die Bank einen höheren oder Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen (vgl. Seite 31).

## **Vorfälligkeitsentschädigung**

» Vgl. Seite 28 f.

### **Widerrufsrecht**

Das Gesetz räumt dem Darlehensnehmer bei Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags grundsätzlich ein Widerrufsrecht ein. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation im ESIS-Merkblatt oder Ihrem Darlehensvertrag entnehmen.

### **Zahlungsverzug**

Werden die aus einem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten nicht zu den vereinbarten Fälligkeiten oder nach Mahnung geleistet, so gerät der Darlehensnehmer in Verzug. Es liegt jedoch kein Verzug vor, solange die Zahlung infolge eines Umstands unterbleibt, der nicht vom Darlehensnehmer zu vertreten ist. Im Falle des Verzugs hat der Darlehensnehmer grundsätzlich den geschuldeten Betrag zu verzinsen (vgl. Verzugszinssatz Seite 38).

### **Zinsanteil**

Anteil der Sollzinsen, die bei einem Annuitätendarlehen in der über die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibenden Rate enthalten sind. (vgl. Seite 24).

### **Zwangsversteigerung**

Kommt der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann der Darlehensgeber als Gläubiger der Grundschuld z. B. die Zwangsversteigerung der belasteten Immobilie beantragen.

# Stichwortverzeichnis

## A

- Abtretung 26
- Annuität 24
- Annuitätendarlehen 24, 32, 39
- Anschlussfinanzierung 18, 34
- Auszahlungsbetrag 16, 32
- Auszahlungsvoraussetzungen 13, 14, 32

## B

- Bausparvertrag 12, 22, 26, 32
- Bereitstellungszinsen 22, 32
- Beschwerden 31
- Bürgschaftskosten 22

## C

- Cap 21

## D

- Darlehensbetrag 16, 25, 24, 32
- Darlehensvermittler 33

## E

- Effektiver Jahreszins 15, 17, 33
- EURIBOR 19, 20
- Europäisches Standardisiertes (ESIS)-  
Merkblatt 3, 22, 28, 33, 37 f.
- EZB-Leitzins 19, 20

## F

- Fälligkeit 20, 27, 34, 37 f.
- Festzinsvereinbarung 18 f.
- Floor 21
- Förderung 32
- ForwardDarlehen 18, 34

## G

- Gebäudeversicherung 13, 15, 22
- Gebundener Sollzinssatz 16, 18
- Gesamtkosten 13, 17, 22
- Grundbuchkosten 22
- Grundschild 5, 12, 14 f., 31, 34, 37, 39
- Grüne Baufinanzierung 8 ff.

## I

- Immobilien-Verbraucherdarlehen 3 ff.

## K

- Konditionen Anpassung 18, 29
- Kosten 4, 11, 15, 17, 22 f., 34 ff.
- Kreditauskunfteien 10, 31
- Kündigung 20, 27, 29 f.
- Kündigungsfrist 20, 29 f.

## L

- Lebensversicherung 12 f., 22, 26, 35 ff.

## M

- Monatliche Rate 16, 24 f.

## N

- Nennbetrag 31
- Nettodarlehensbetrag 15 ff., 32, 35
- Nichtabnahmeentschädigung 28
- Notarkosten 15, 35

## O

- Ombudsmann-Verfahren 31

## R

- Ratentilgung 25
- Referenzzinssatz 18 ff., 36
- Restschuld 25
- Restschuldversicherung 13, 36
- Rückzahlung 20, 23 ff., 33 f., 37

## S

- Schlichtungsverfahren 31
- SCHUFA 10, 33
- Schuldanerkenntnis 12, 37
- Sicherheiten 10, 12, 14 f., 30, 37
- Sicherheitenverwertung 30, 37
- Sollzinsbindung  
16, 18, 24 f, 25, 28 f, 34, 37, 39
- Sollzinsbindungszeitraum  
15 f., 18, 24, 28 f., 37
- Sollzinssatz 15 f., 18 ff., 29, 37 f.
- Sondertilgung 37 f.
- Sondertilgungsrechte 24 f.

## T

- Tilgung 15, 24 f., 26, 37 f.
- Tilgungsanteil 16, 24
- Tilgungsaussetzung 26
- Tilgungsdarlehen 25, 36
- Tilgungsplan 38

## V

- Variabler Sollzinssatz 29
- Veränderlicher Sollzinssatz 19
- Versicherung/-en 10 ff., 22, 26, 35 ff.
- Vertraulichkeit 31
- Verzugszins 30, 38 f.
- Vorfälligkeitsentschädigung 19, 28 f., 38
- Vorzeitige Rückzahlung 28

## W

- Widerrufsfrist 28
- Widerrufsinformation 39
- Widerrufsrecht 39

## Z

- Zahlungsverzug 30 f., 39
- Zinsanteil 24, 39
- Zinsbindungszeitraum 15 f., 18, 24, 28 f., 37
- Zwangsversteigerung 6, 37, 39

# Impressum

Identität und Anschrift des Darlehensgebers oder Darlehensvermittlers:

Deutsche Bank AG  
Taunusanlage 12  
60325 Frankfurt am Main  
(für Briefe und Postkarten: 60262)  
DEUTSCHLAND

Tel.: +49 69 910-00  
Fax: +49 69 910-34225  
E-Mail: [deutsche.bank@db.com](mailto:deutsche.bank@db.com)

© 2025 Bank-Verlag GmbH, Postfach 45 02 09, 50877 Köln

Diese institutsspezifische Sonderausgabe einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verbreitung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Bank-Verlag GmbH und der Deutsche Bank AG unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Vervielfältigung auf Datenträgern sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Der Inhalt wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhalts übernimmt der Verlag, die obengenannten Darlehensgeber oder -vermittler keine Haftung.



[deutsche-bank.de/filialfinder](https://www.deutsche-bank.de/filialfinder)



069 910-10000, 24/7-Service  
und Beratungcenter (Mo. – Sa.)



[deutsche-bank.de/baufinanzierung](https://www.deutsche-bank.de/baufinanzierung)

Soweit in dieser Broschüre von Deutsche Bank die Rede ist,  
bezieht sich dies auf die Angebote der Deutsche Bank AG,  
Taubusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main.

003 81 128 80 · 04/25 · dlc-1257205\_UA