DSL Baufinanzierungen

IMMOBILIEN-FINANZIERUNG KONKRET

Kundeninformationen zum Darlehen.

DSL Bank
Partnerbank der Finanzdienstleister

INHALT

Vorwort 4

Allgemeine Informationen zu Immobiliar-Verbraucherdarlehen 5

Was ist ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag? 6

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen? 8

Welche Sicherheiten geben Sie uns? 9

So kommen Sie an Ihr Geld 10

Welche Zinsgestaltungen bieten wir Ihnen? 12

Mit welchen Kosten müssen Sie rechnen? 14

Rückzahlungsvarianten nach Maß 16

Finanzierungsschritte im Überblick 18

Was Sie noch wissen sollten 20

Glossar 22

Stichwortverzeichnis 25

VORWORT

Diese allgemeinen Informationen sollen Ihnen als Verbraucher und ggf. künftigem Darlehensnehmer eine erste Orientierung rund um Immobiliar-Verbraucherdarlehen geben – 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

DSL Bank – eine Niederlassung
der Deutsche Bank AG
Bundeskanzlerplatz 6
53113 Bonn

ihr Standardangebot für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge unter der Marke DSL Bank vor.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN **ZU IMMOBILIAR-VERBRAUCHERDARLEHEN**

Sie möchten ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen in Deutschland aufnehmen? Dann werden diese allgemeinen Informationen Sie interessieren. Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie darüber, was ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag ist und wie er funktioniert.

Sie erfahren, ...

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

Damit wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens die richtige Wahl zu treffen. Denn schließlich ist die Aufnahme eines Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags, z. B. 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 die Beratung durch erfahrene Fachleute sind dabei 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 gern.

WAS IST EIN **IMMOBILIAR-VERBRAUCHER-DARLEHENSVERTRAG?**

Unter einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag versteht man entgeltliche Verbraucherdarlehensverträge, 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 einem Miteigentümer seinen Anteil an einem gemeinsamen Grundstück oder Haus abzukaufen, dann wird dieser Darlehensvertrag ebenfalls als Immobiliar-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 Immobiliar-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 Immobiliar-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 Immobiliar-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 Immobilien kann es sich also um inländische Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser oder auch um teilweise 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehen anzusehen. Darunter fallen auch Kreditaufnahmen, um eine Zwangsversteigerung abzuwenden oder einem Miteigentümer seinen 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 Ihre Auskunft, 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 Immobiliar-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 einen Gesellschaftsanteil 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge in der Regel mit Vertragslaufzeiten zwischen mindestens 6 Monaten und maximal 40 Jahren. Die Laufzeiten von nicht grundpfandrechtlich besicherten Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind regelmäßig kürzer oder haben keine feste Laufzeit.

WELCHE VORAUSSETZUNGEN SIND ZU ERFÜLLEN?

Bevor Sie mit uns einen Vertrag über ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen abschließen, sind bei Ihnen wie bei uns Entscheidungen zu treffen. Wir sind gern 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, d. h., welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände langfristig, also über die gesamte Vertragslaufzeit, tragen können. Oder anders gesagt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz".

Wir prüfen und bewerten:

Ihre Kreditwürdigkeit. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:

- Ihr Einkommen und Ihre bestehenden und eventuell zu erwartenden Verpflichtungen sowie ggf. vorhandenes Vermögen
- Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie SCHUFA, Creditreform oder von anderen Banken
- Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität, dem Zweck der Darlehensaufnahme und zu 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags anbieten

Sobald Sie Interesse an einer Darlehensaufnahme bei uns zeigen, erhalten Sie von uns eine detaillierte Liste mit allen Informationen, Auskünften und Unterlagen, die wir von Ihnen benötigen, um Ihre Kreditwürdigkeit prüfen und eine Bewertung der Immobilie vornehmen zu können.

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 Immobiliar-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 wir beauftragen externe qualifizierte Dienstleister oder zertifizierte Gutachter, die für uns die Besichtigung oder Begutachtung der Immobilie 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 bzw. nur dann, wenn wir mit Ihnen die Kostenübernahme ausdrücklich vereinbaren.

WELCHE SICHERHEITEN GEBEN SIE UNS?

Das Wichtigste: die Grundschuld.
Als Sicherheit für Ihr Immobiliar-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 Immobiliar-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 der Darlehensnehmer sich – natürlich nur im Fall der Fälle – der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft.

Andere Sicherheiten:
Im Einzelfall kann die Vergabe eines grundpfandrechtlich besicherten Immobiliar-Verbraucherdarlehens davon abhängen, dass uns weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Höchstbetragsbürgschaften oder Ansprüche aus abgeschlossenen oder neu abzuschließenden Bausparverträgen sein. Die Vergabe nicht grundpfandrechtlich besicherter Immobiliar-Verbraucherdarlehen ist in der Regel von der Bestellung anderer Sicherheiten abhängig, neben den vorgenannten Sicherheiten kann es sich dabei insbesondere um die Verpfändung von Kontoguthaben oder Depots handeln.

Unverzichtbar: die Gebäudeversicherung.
Voraussetzung für die Auszahlung eines grundpfandrechtlich besicherten Immobiliar-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 Restschuldversicherung, eine Berufsunfähigkeitsversicherung etc.

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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag. Dieser Vertrag regelt auch die Auszahlungsvoraussetzungen, d. h., er nennt neben der Grundschuld insbesondere die anderen vereinbarten Sicherheiten, Versicherungsnachweise oder weitere Voraussetzungen, von denen die Auszahlung abhängig gemacht werden kann. 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 dazu verpflichtet, das Darlehen gemäß Ihrer Anweisung auszuzahlen. 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehen mit monatlicher Tilgung und einem Finanzierungsbedarf von 50 % des Kaufpreises.

Nettodarlehensbetrag

- 200.000,00 EUR

Sollzinssatz

- 4,47 % p. a.

Sollzinsbindungszeitraum

- 10 Jahre

Vertragslaufzeit

- 31 Jahre

Monatliche Rate

- 995,00 EUR

Effektiver Jahreszins

- 4,59 % p. a.

Gesamtkosten

- 169.647,00 EUR

Gesamtbetrag

- 369.647,00 EUR

Zusätzlich fallen 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.

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:
Sie setzt sich zusammen aus dem zu zahlenden Tilgungsanteil und den Zinsen.

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 inkl. etwaiger Vermittlungskosten, die Sie im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu entrichten haben und die dem Kreditgeber 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 22 ff.).

WELCHE ZINSGESTALTUNGEN BIETEN WIR IHNEN?

Gern 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 (Konditionenanpassung). 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehen haben und 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) 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 2 Monate) anhand der Entwicklung des Referenzzinssatzes überprüft und bei entsprechender Veränderung angepasst. Dabei führt nicht jede Veränderung des Referenzzinssatzes zu einer Anpassung des Sollzinssatzes, sondern nur dann, wenn eine bestimmte Schwelle erreicht ist, z. B. 0,20 Prozentpunkte. 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 verschiedene gebräuchliche Referenzzinssätze. Bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen mit den oben beschriebenen variablen Konditionen ist ein üblicher Referenzzinssatz der EZB-Leitzins.

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

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 6 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.

MIT WELCHEN KOSTEN MÜSSEN SIE RECHNEN?

Im Zusammenhang mit Ihrem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag können neben den sog. Gesamtkosten (siehe Definition Seite 11) weitere Kosten anfallen, die Sie an uns oder an Dritte zu zahlen haben.

An uns zu zahlende Kosten:
Dazu gehören insbesondere Bereitstellungszinsen sowie eventuelle 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 und Kosten für andere Verträge, die Sie im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung abgeschlossen haben (z. B. Bausparvertrag). 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) aufgeführt.

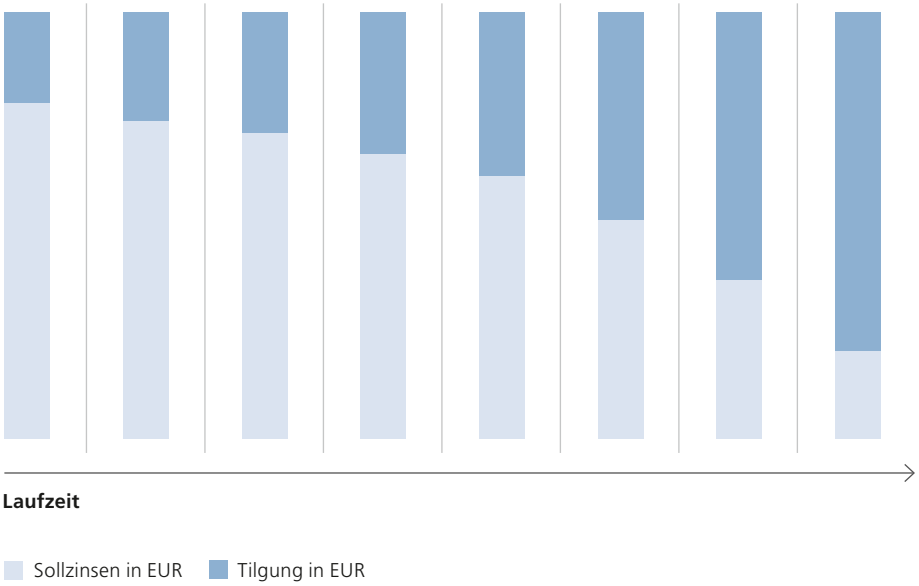
RÜCKZAHLUNGSVARIANTEN NACH MASS

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 bis 5 % vom Darlehensbetrag zuzüglich Zinsen 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. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen 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, in dem sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Auf Wunsch besteht im Einzelfall die Möglichkeit, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen. Zudem räumen wir die Möglichkeit ein, den Tilgungssatz zu ändern. Der geänderte Tilgungssatz darf den bei Abschluss des Darlehensvertrags vereinbarten Tilgungssatz nicht unterschreiten und 5 % p. a. bezogen auf den ursprünglichen Darlehensbetrag nicht überschreiten.

Die annuitätische Tilgung

Immer weniger Sollzinsen
Mit abnehmender Restschuld sinkt der Sollzinsanteil bei gleichbleibender Rate.

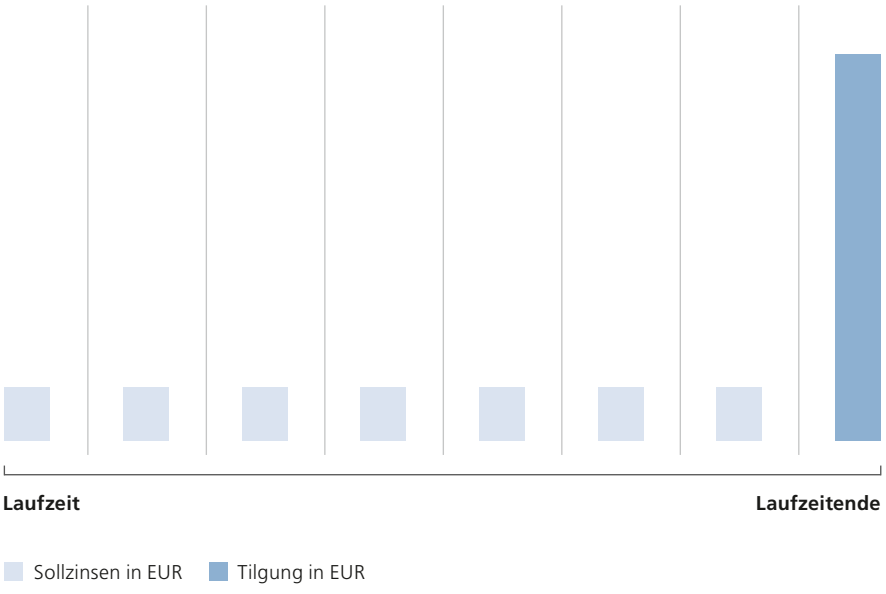


Endfälliges Darlehen – Tilgungsaussetzung gegen Bausparvertrag:
Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einem Bausparvertrag aussetzen. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an uns nur die vereinbarten Zinsen (üblicherweise monatlich) und daneben an die Bausparkasse die vereinbarten Bausparraten. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus 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.

Die endgültige Tilgung

Rückzahlung erst zum Laufzeitende
Bauspar- oder Sparvertrag als Tilgungsersatz



FINANZIERUNGSSCHRITTE IM ÜBERBLICK

Der Ablauf Ihrer Finanzierung erfolgt im Wesentlichen in 4 Schritten. Für den reibungslosen Verlauf spielt Ihre aktive Mitwirkung eine entscheidende Rolle.

In 4 Schritten von der Beantragung bis zur Auszahlung

1 INDIVIDUELLE BERATUNG UND BEANTRAGUNG

Kunde
- Einreichung vollständiger Unterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis
- Unterschrift Selbstauskunft/Lebensphasenbetrachtung und Antrag
- Legitimation (z. B. PostIdent oder Video-Legitimation)

Berater
- Beratung und gemeinsame Auswahl der Finanzierungslösung
- Erstellung der Beratungs- und Vertragsdokumentation
- Übersendung vollständiger Prüfungsunterlagen und Antrag an Bank

2 PRÜFUNG UND ZUSAGE

Bank
- Prüfung Unterlagen/Antrag
- Rückfragen bei unvollständigen Unterlagen an Berater oder Kunde
- Übersendung Darlehenszusage und Sicherheitenverträge

3 SICHERHEITEN-BESTELLUNG

Kunde mit Bank
- Unterschrift Sicherheitenverträge
- Rücksendung Sicherheitenverträge an Bank
- Grundschuldbestellung über Notar

4 AUSZAHLUNG

Kunde
- Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Darlehensvertrag

Bank
- Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen
- Auszahlung in der Regel nach Ablauf der Widerrufsfrist

Hinweis zur Abbildung: vereinfachte, schematische Darstellung der Finanzierungsschritte. Abweichungen sind möglich. So kann beispielsweise nach Antragsprüfung durch die Bank zuerst der Kunde ein Darlehensangebot zur Unterzeichnung erhalten.

Tipp 1: Grundbuchunterlagen zusammenstellen.

Wenn Sie es wünschen, kann Ihr Berater in der Beantragungsphase einen Teil der Grundbuchunterlagen gegen Gebühr online für Sie ermitteln. So werden Rückfragen verringert und die Genehmigungsphase wird spürbar verkürzt.

Tipp 2: Eventuelles Gutachten einplanen.

Im Falle eines Darlehens von mehr als 1.000.000 EUR oder bei unzureichenden bzw. nicht aussagefähigen Objektunterlagen wird in der Prüfungsphase ein Gutachten notwendig, das die Bank beauftragt. Da hierfür häufig eine längere Bearbeitungszeit notwendig ist, können Sie den Prozess durch eine schnelle Terminfindung mit dem Gutachter beschleunigen. Kosten hierfür entstehen Ihnen nicht.

Tipp 3: Prüfungsunterlagen vervollständigen.

Sie können den Verlauf Ihrer Finanzierung ganz entscheidend beschleunigen, wenn Sie möglichst vollständige Unterlagen gemäß Ihrem individuellen Unterlagenverzeichnis (siehe Darlehensantrag) einreichen.

WAS SIE NOCH **WISSEN SOLLTEN**

Was geschieht, wenn Sie das Darlehen nicht abnehmen?
Wenn Sie ein von uns zugesagtes 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 (siehe unten).

Können Sie den Darlehensvertrag widerrufen?
Selbst 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) und der Darlehensvertrag.

Wann können Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?
Vorzeitige Rückzahlungen können Sie grundsätzlich immer leisten.

Bei einem festverzinslichen Immobiliar-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 dazu 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 Darlehensvertrags 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 1 Monat ganz oder teilweise kündigen und ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen. Im Falle eines Sollzinsbindungszeitraums von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen immer 10 Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit 6-monatiger Frist kündigen und ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei Darlehen mit veränderlichem 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 maximal 3 Monaten kündigen. In diesen Fällen schulden Sie der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Was tun Sie, wenn sich Ihre persönlichen Lebensumstände ändern?
Die Aufnahme eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens gehört wahrscheinlich zu den wichtigsten 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 ist 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 sogar zum Verlust der belasteten Immobilie führen.

Leisten Sie die aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen, 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge beträgt 2,5 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag, der in Teilzahlungen zu tilgen ist, kann aufgrund eines Zahlungsverzugs jedoch nur dann gekündigt werden, wenn Sie mit mindestens 2 aufeinanderfolgenden Teilzahlungen in Verzug sind und die fehlenden Beträge mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens ausmachen. Es ist unser Anliegen, die Verwertung der 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 6 Monate.

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 Zentrales Reklamationsmanagement: DSL Bank Hameln, Postfach 10 03 54, 31753 Hameln. Dort wird man Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich mit uns eine beiderseits zufriedenstellende Lösung dennoch nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten. Dieses außergerichtliche 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).

GLOSSAR

Annuitätendarlehen
» Vgl. Seite 16

Auszahlungsbetrag
Auszahlungsbetrag ist ein anderer Begriff für Nettodarlehensbetrag (siehe Seite 11).

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
Mit Hilfe 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 SCHUFA-Auskunft für Nichtselbständige bzw. die Creditreform-Auskunft für bilanzierende Selbständige. Diese Daten fragen wir selbstverständlich nur mit Ihrem Einverständnis ab.

Effektiver Jahreszins
» Vgl. Seite 11

Europäisches Standardisiertes Merkblatt
Das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) beinhaltet vorvertragliche Informationen, die Sie von uns vor dem Abschluss eines Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags auf Papier oder einem dauerhaften Datenträger erhalten, bevor Sie den Immobiliar-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 dazu verpflichtet sind, Ihnen die Informationen in derselben Form zu erteilen, bevor Sie sich für ein Angebot verbindlich entscheiden.

EZB-Leitzins
» Vgl. Seite 12, 13

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.

Forward-Darlehen
Wenn Sie bereits einen laufenden Vertrag über ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen haben und 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.

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 Zinsen und Kosten bis zum Höchstbetrag zurückzuzahlen, wenn der Darlehensnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

Nettodarlehensbetrag
» Vgl. Seite 11

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.

Referenzzinssatz
» Vgl. Seite 13

Restschuldversicherung
Eine Restschuldversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Kreditraten an die Bank, wenn Sie z. B. Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder sterben. Die Versicherungsbeiträge sind davon abhängig, welche und wie viele Risiken Sie versichern wollen. Lesen Sie die Versicherungsbedingungen bitte aufmerksam durch. Wenn Ihnen etwas nicht klar ist, fragen Sie bitte nach. Ihre Bank und die Versicherungsgesellschaft geben Ihnen gern 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 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 Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind die Grundschuld nebst persönlichem Schuldanerkenntnis, die Lebensversicherung und die Höchstbetragsbürgschaft. Der Zweck einer Sicherheit ist, dass der Gläubiger seine Forderung zuzüglich Zinsen und etwaiger Kosten zurückerhält, nötigenfalls durch die Verwertung der Sicherheit (z. B. 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 11, 12

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 wurden.

Tilgung
Nimmt ein Kunde ein Darlehen auf, so ist der Darlehensgeber dazu 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 Immobiliar-Darlehensverträge beträgt 2,5 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 bzw. können Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen (siehe Seite 19).

Vorfälligkeitsentschädigung
» Vgl. Seite 20

Widerrufsrecht
Das Gesetz räumt dem Darlehensnehmer bei Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags grundsätzlich ein Widerrufsrecht ein. Die konkreteren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation in dem ESIS-Merkblatt oder Ihrem Vertragsentwurf entnehmen.

Zahlungsverzug
Werden die aus einem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten nicht zu den vereinbarten Fälligkeiten oder nach Mahnung geleistet, 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 (siehe Verzugszinssatz).

Zinsanteil
Anteil der Zinsen, die bei einem Annuitätendarlehen in der über die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibenden Rate enthalten sind (siehe Seite 14).

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 17
Annuität 16
Annuitätendarlehen 16, 22, 24
Anschlussfinanzierung 12, 23
Auszahlungsbetrag 11, 22
Auszahlungsvoraussetzungen 10, 18, 22

B

Bankbürgschaftskosten 14
Bausparvertrag 9, 14, 17, 22
Bereitstellungszinsen 14, 22
Beschwerden 21
Bürgschaft 9, 23

C

Creditreform 8, 22

D

Darlehensbetrag 10, 11, 16, 22, 23
Darlehensvermittler 22

E

Effektiver Jahreszins 10, 11, 22
Europäisches Standardisiertes Merkblatt/
ESIS-Merkblatt 4, 14, 20, 22, 24
EZB-Leitzins 12, 13

F

Fälligkeit 22, 24
Festzinsvereinbarung 12
Förderung 22
Forward-Darlehen 12, 23

G

Gebäudeversicherung 9, 10, 14
Gebundener Sollzins 11, 12, 23, 24
Grundbuchkosten 14
Grundschuld 6, 9, 10, 18, 21, 23, 24

H

Höchstbetragsbürgschaft 9, 23

K

Konditionenanpassung 12, 20
Kosten 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 23, 24
Kreditauskunfteien 8, 21
Kündigungsfrist 13, 20, 21

L

Lebensversicherung 9, 23

M

Monatliche Rate 10, 11, 16

N

Nettodarlehensbetrag 10, 11, 22, 23
Nichtabnahmeentschädigung 20
Notarkosten 10, 23

O

Ombudsmann-Verfahren 21

R

Referenzzinssatz 12, 13, 23
Restschuld 16
Restschuldversicherung 9, 23
Rückzahlung 16, 17, 20, 22, 23, 24

S

SCHUFA 8, 22
Schuldanerkenntnis 9, 23
Sicherheiten 6, 8, 9, 10, 18, 20, 21, 23
Sicherheitenverwertung 21
Sollzinsbindung 12, 20, 23, 24
Sollzinsbindungszeitraum 10, 11, 12, 16, 20, 23
Sollzinssatz 10, 11, 12, 13, 20, 23, 24
Sondertilgung 16, 23

T

Tilgung 10, 16, 17, 23, 24
Tilgungsanteil 11, 16
Tilgungsaussetzung 17
Tilgungsersatz 17
Tilgungsplan 24
Tilgungssatz 10, 16

V

Versicherung 9, 10, 14, 23
Vertraulichkeit 21
Verzugszins 21, 24
Vorfälligkeitsentschädigung 12, 20, 24
Vorzeitige Rückzahlung 20

W

Widerruf/-sfrist 18, 20, 24

Z

Zahlungsverzug 21, 24
Zinsänderungsrisiko 12
Zinsanteil 16, 24
Zwangsversteigerung 7, 23, 24

Identität und Anschrift des Darlehensgebers

DSL Bank – eine Niederlassung
der Deutsche Bank AG
Bundeskanzlerplatz 6
53113 Bonn

www.dslbank.de

678 162 004 Stand: 06/2023

DSL Bank
Partnerbank der
Finanzdienstleister