



VR ImmoFlex

Immobilienvermögen
nutzbar machen –
ohne Teilverkauf

Beratungsprotokoll VR ImmoFlex

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Was ist, wenn Sie an Ihre Immobilie gebunden sind und sie auf keinen Fall verkaufen möchten – aber gleichzeitig liquide Mittel benötigen? Zum Beispiel für Umbauten, Ihre Familie, für die Pflege oder als Rentenaufstockung? Wir haben die Antwort: **VR ImmoFlex**. Was dahinter steckt? Erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch!

**VR-Bank
Würzburg**



Gemeinsam. Zukunft. Gestalten.

Ihr Berater		Kundennr.	
Telefon, E-Mail		Datum	
Name, Vorname	Name, Vorname (Ehe-)Partner		
Anschrift			
Telefon/Fax		E-Mail	
Geburtsdatum	Geburtsdatum (Ehe-)Partner	Familienstand/Güterstand	Unterhalts- berechtigte Angehörige
Beruf		Beruf (Ehe-)Partner	

Einnahmesituation			
☐ Arbeitsentgelt (regelm. Einkommen)	Arbeitgeber:	☐	seit/ab
☐ Rente/Pension	☐ Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung	☐	seit/ab
☐ Sonstiges		☐	seit/ab

Einnahmesituation (Ehe-)Partner			
☐ Arbeitsentgelt (regelm. Einkommen)	Arbeitgeber:	☐	seit/ab
☐ Rente/Pension	☐ Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung	☐	seit/ab
☐ Sonstiges		☐	seit/ab

Ihre Immobilie

Objektart			
☐ Eigentumswohnung	☐ freistehendes Einfamilienhaus	☐ Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
☐ Reihenhäuser	☐ Doppelhaushälfte	☐ Mehrfamilienhaus	
☐ gemischt genutztes Objekt (wohnwirtschaftlich und gewerblich)	☐ Sonstiges:		
Nutzung			
☐ Eigennutzung	☐ Fremdnutzung	☐ teilweise Fremdnutzung	☐ gewerbliche Nutzung

Baujahr:	Bauweise:	Haustyp:	Zustand:
Ausstattung			
Wert der Immobilie (laut Kundenangabe):		Ursprünglicher Kaufpreis/Baukosten:	
Objektanschrift			
Wohnfläche (qm):		Grundstücksfläche (qm):	

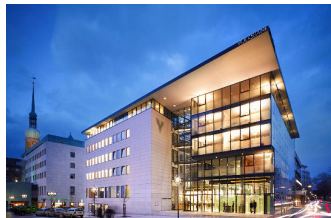
Kenntnisse und Erfahrungen im Kreditgeschäft

Bausparen

Immobilien

Verbindlichkeiten

Erläuterung der Finanzierungslösung VR ImmoFlex



Genossenschaftsbank

Kooperations-
vertrag


DZ PRIVATBANK S.A.

Bankübliche Sicherheit, z.B.
Grundschedeintragung Immobilie
Avalkreditvertrag
(Vereinbarung) Avalprovision

Garantie Genossenschaftsbank
Kreditvertrag LuxCredit


Kundin/Kunde

Mit der DZ PRIVATBANK S.A. schließen Sie eine LuxCredit Finanzierung ab. Der dort angewendete Sollzinssatz ist variabel, kann jedoch nicht unter null sinken. Eine Überprüfung und ggf. Anpassung des Sollzinssatzes erfolgt in vereinbarten Perioden entsprechend der Entwicklung des vereinbarten Referenzzinssatzes. Der jeweilige Referenzzins wird täglich auf der Basis von handelbaren Marktsätzen von Finanzkontrakten ermittelt und trägt Veränderungen am Geldmarkt nach oben wie nach unten Rechnung.

Neben einer vollständigen Auszahlung als Einmalzahlung des Darlehensbetrages ist auch eine Auszahlung in mehreren Einzelabschnitten möglich. Die Zinsen werden bei Auszahlung von mehreren Einzelabschnitten ausschließlich auf den jeweils in Anspruch genommenen Betrag gerechnet. Die Vereinbarung von freiwilligen regelmäßigen Tilgungsraten, sowie Sonderzahlungen, bis hin zur Darlehensrückzahlung im Gesamten sind möglich, ebenso die Rückführung durch den Verkaufserlös der Immobilie sowohl zu Lebzeiten als auch nach dem Todesfall. Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrer Ansprechpartnerin/Ihrem Ansprechpartner oder entnehmen Sie bitte dem Darlehensvertrag.

Mit Ihrer Genossenschaftsbank schließen Sie einen Avalkreditvertrag ab. Im Avalkreditvertrag verpflichtet sich die Genossenschaftsbank, zu Ihren Gunsten eine Bankgarantie zur Besicherung der LuxCredit Finanzierung abzugeben, wofür Sie eine im Avalkreditvertrag vereinbarte Avalprovision zahlen. Diese wird nicht separat erhoben, sondern ist Bestandteil des Sollzinssatzes der LuxCredit Finanzierung und wird bei Fälligkeit von der DZ PRIVATBANK S.A. vereinnahmt und der Genossenschaftsbank weitergeleitet. Der Avalkreditvertrag zwischen Genossenschaftsbank und Darlehensnehmer wird durch bankübliche Sicherheiten unterlegt, wie z.B. eine Grundschedeintragung auf Ihrer Immobilie. Ihre Immobilie wird innerhalb einer Finanzierung VR ImmoFlex mit max. % des Beleihungswertes beliehen.

Besonderheiten der Finanzierungsform VR ImmoFlex:

- Sie bleiben Eigentümerin/Eigentümer Ihrer Immobilie
- Partizipation an der weiteren Wertentwicklung der Immobilie, sowohl positiv an Wertsteigerungen als auch in negativer Weise bei Wertverlusten
- unbefristete Laufzeit
- variable Verzinsung
- Rückführung des Darlehenskapitals über den Verkaufserlös der Immobilie möglich
- jederzeit kündbar ohne zusätzliche Kosten wie Vorfälligkeitsentschädigungen
- mindestens Zinszahlungen sind während der gesamten Laufzeit zu leisten

Ihre Vorhabensplanung

Welche Wünsche wollen Sie sich mit „VR ImmoFlex“ erfüllen?

Das Darlehen dient zur

☐ Aufstockung der Rente – Gesamtbetrag bzw. -bedarf €
bei einer monatlichen Aufstockung von €

☐ Modernisierung/Umbau der eigengenutzten Immobilie €

Altersgerechter Umbau	+		€
Bad/Sanitäreanlagen	+		€
Heizungsanlage/Solaranlage	+		€
Dach/Außenfassade	+		€
Fenster/Türen	+		€
Maler-/Tapezierarbeiten	+		€
Sonstiges	+		€

Hinweis: Die Prüfung möglicher Zuschüsse durch die Krankenkasse wird angeraten.

Kosten Modernisierung = €

☐ Finanzierung einer Unterstützungsleistung an die Familie €

Erläuterung: Vorhaben und Empfänger

☐ laufenden Finanzierung von Pflege- und Gesundheitskosten €

☐ Finanzierung von medizinischen Behandlungskosten €

☐ Finanzierung sonstiger Wünsche €

Erläuterung: Vorhaben

Gesamtkosten €

abzüglich Eigenmittel - €

zu finanzierender Betrag = €

Bemerkungen

Einnahmen und Ausgaben (aktuell)

Ihre monatlichen Einnahmen

regelmäßiges Einkommen		€
Rente/Pension		€
+ betriebliche Zusatzrente	+	€
+ Rente/Pension (Ehe-)Partner	+	€
+ betriebliche Zusatzrente (Ehe-)Partner	+	€
+ private Zusatzversicherung Art:	+	€
+ Mieteinnahmen	+	€
– Bewirtschaftskosten (inkl. Mietausfallrisiko)	–	€
+ Pflegegeld	+	€
+ sonstige Einkünfte Art:	+	€
= Summe der Einnahmen	=	€

Ihre monatlichen Ausgaben

Lebenshaltungskosten (z.B. Lebenshaltungspauschale)		€
+ laufende Kosten der eigengenutzten Immobilie	+	€
+ Steuerausgaben	+	€
+ private Krankenversicherung	+	€
+ Zuzahlungen an Krankenkasse	+	€
+ Pflegekosten	+	€
+ Vorsorgeaufwendungen	+	€
+ Unterhaltsverpflichtungen	+	€
+ bestehende Darlehens-/Leasingraten	+	€
• Verwendung		
• Ablaufdatum/Restschuld		
+ sonstige feste Ausgaben Art:	+	€
= Summe der Ausgaben	=	€

Summe der Einnahmen		€
– Summe der Ausgaben	–	€
= Ergebnis vor Finanzierung:	=	€

Folgende Vermögenswerte stehen zur Verfügung, werden aber nicht für die Finanzierung eingesetzt:

	Summe des Vermögens
	€

Bestehen besondere Haftungsrisiken (z.B.: Bürgschaft, Rechtsstreitigkeiten, schwebende Optionsgeschäfte, persönliche Gesellschafterhaftung)?

☐ nein ☐ ja, und zwar:

Risikohöhe €

Einnahmen und Ausgaben unter Berücksichtigung der neuen Finanzierung

= Ergebnis vor Finanzierung		€
+ evtl. monatliche Rentenaufstockung	+	€
- zukünftige Zinsrate (aktueller variabler Zins)	-	€
- evtl. zukünftige Tilgungsrate	-	€
- Kosten für Instandhaltung	-	€
+ Sonstiges	+	€
Art:		
= Ergebnis nach Finanzierung	=	€

Bemerkungen

Gibt es ein Testament/einen Erbvertrag?

- | | | |
|---|-------------|----------------------|
| ☐ Ja, Testament | Erläuterung | <input type="text"/> |
| ☐ Ja, Erbvertrag | Erläuterung | <input type="text"/> |
| ☐ Sonstiges | Erläuterung | <input type="text"/> |

Was soll mit der Immobilie im Todesfall passieren?

- | | |
|--|----------------------------------|
| ☐ Übernahme durch die Erben | |
| ☐ Verkauf durch die Erben | |
| ☐ Sonstiges | Erläuterung <input type="text"/> |

Bemerkungen

Einbindung der potenziellen Erben

- ☐ Um bereits jetzt Klarheit bezüglich der Immobilie im Erbfall zu schaffen, werden meine/unsere potenziellen Erben über die Darlehensaufnahme informiert. Die Dokumentation der Kenntnisnahme erfolgt durch Mitunterzeichnung dieses Erläuterungsprotokolls (Betroffene Erben unter Bemerkungen).
- ☐ Meine/unsere Erben werden nicht in die Kreditvergabe eingebunden (Begründung unter Bemerkungen).

Bemerkungen

Rückführung des Darlehens

- ☐ Die Rückführung des Darlehens soll aus dem Erlös des späteren Verkaufs der beliehenen Immobilie erfolgen und nicht zu Lebzeiten aus meiner/unserer freien Liquidität, wie z.B. den Rentenbezügen. Sollte zwischenzeitlich eine Veränderung meiner/unserer persönlichen Verhältnisse eintreten, ist mir/uns bewusst, dass die Zinsrate weiterhin in voller Höhe zu erbringen ist. Dies gilt auch für den Todesfall eines der Darlehensnehmer.
Eine Übernahme des Darlehens durch die Erben ist möglich, wenn eine monatliche Regeltilgung aufgenommen wird.
- ☐ Die Rückführung des Darlehens erfolgt planmäßig durch eine monatliche Tilgung. Sollte nach meinem/unserem Ableben eine Restvaluta bestehen, wird die Tilgung aus dem Erlös des Verkaufs der beliehenen Immobilie erfolgen. Eine Übernahme des Darlehens durch die Erben ist möglich, wenn die monatliche Regeltilgung beibehalten wird.
Sollte zwischenzeitlich eine Veränderung meiner/unserer persönlichen Verhältnisse eintreten, ist mir/uns bewusst, dass zumindest die Zinsrate weiterhin in voller Höhe zu erbringen ist. Dies gilt auch für den Todesfall eines der Darlehensnehmer.

Risikohinweise

Der Kunde wurde auf die im Zusammenhang mit VR ImmoFlex auftretenden und nachfolgend aufgeführten Risiken ausdrücklich hingewiesen:

- | | |
|--|---|
| ☐ Zinsrisiko bei variabler Verzinsung | ☐ Unverändertes Fortlaufen der Zinsrate nach Ableben eines Darlehensnehmers (ggf. Erbringung der Leistung aus Witwer-/Witwenrente) |
|--|---|

Bewirtschaftung sowie Instandhaltung der Immobilie

Neben der Beachtung von Kosten zur Unterhaltung der Immobilie sowie Versicherungskosten fallen auch kommunale Abgaben und Grundsteuern an. Zudem ist obligatorisch, dass die Immobilie auch zukünftig keinen Instandhaltungsrückstand aufweist.

Die Instandhaltung der Immobilie erfolgt durch

- | | |
|--|----------------------|
| ☐ mtl. Sparbeitrag in Höhe von | <input type="text"/> |
| ☐ Rücklage eines Einmalbetrages in Höhe von | <input type="text"/> |
| <input type="text"/> | |

Die finanziellen Folgen von unvorhersehbaren Schadensereignissen, welche schlimmstenfalls zum Totalverlust Ihrer Immobilie führen, sind wie folgt versichert und werden regelmäßig überprüft:

- | | | |
|--|-------------|----------------------|
| ☐ Wohngebäudeversicherung (mit Elementarversicherung) | Erläuterung | <input type="text"/> |
| ☐ Hausratversicherung | Erläuterung | <input type="text"/> |

Ist eine Überprüfung des Risikoschutzes durch den Spezialisten der R+V gewünscht?

- ☐ ja ☐ nein

Ergänzende Hinweise

Die durchgeführte Beratung und Dokumentation basieren auf Ihren persönlichen Angaben. Wir dürfen Sie daher bitten, diese auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen und uns zu informieren, falls Sie Fehler feststellen. Bitte teilen Sie uns auch Änderungen zeitnah mit.

Zudem weisen wir darauf hin, dass unsere Beratung keine steuerlichen Aspekte und keine Rechtsdienstleistungen beinhaltet. Dies gilt auch in Bezug auf Ihre persönliche erbschaftsrechtliche Situation. Bei eventuellem Beratungsbedarf nehmen Sie bitte eine steuerliche und/oder rechtliche Beratung bei einem entsprechenden Berufsstand Ihrer Wahl wahr.

Allgemeine Informationen können Sie auch der Broschüre Verbraucherdarlehensverträge – Allgemeine Informationen und Erläuterungen zu Allgemein- und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen – entnehmen.

Dauer des Gesprächs:

Ort, Datum: _____

Unterschrift des Beraters: _____

Unterschrift des/der Darlehensnehmer(s): _____

Unterschrift zukünftiger Erben: _____

Im Falle eines Todes informieren Sie bitte folgende Personen: