VR Bank
Mittlere Oberpfalz eG
www.vr-mio.de

Verbraucherdarlehensverträge

Allgemeine Informationen und Erläuterungen zu Allgemein- und Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen

Kundennummer

Überreicht durch:

VR Bank
Mittlere Oberpfalz eG
Schwaigerstr. 3
92421 Schwandorf

9. Auflage 2026

Herausgeber: Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR), Schellingstraße 4, 10785 Berlin, www.bvr.de

Verlag: DG Nexolution eG, Leipziger Straße 35, 65191 Wiesbaden

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten. Der Inhalt dieser Broschüre wurde von Autor und Verlag sorgfältig erwogen und geprüft, dennoch kann eine Garantie nicht übernommen werden. Eine Haftung des Verlags beziehungsweise des Autors für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Inhalt

Vorwort

1 Allgemeine und vorvertragliche Informationen

2 Vertragsabschluss, Auszahlungsvoraussetzungen
2.1 Vertragsabschluss, Auszahlungsvoraussetzungen
2.2 Finanzielle Belastungen
2.3 Vertragstypische Risiken, Haftungsrisiken, Zahlungsverzug

3 Hauptmerkmale des Vertrags
3.1 Vertragsarten
3.2 Verbraucherdarlehensvertrag
3.2.1 Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag
3.2.2 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag
3.2.3 Eingeräumte Kontoüberziehung
3.2.4 Fremdwährungsdarlehen
3.3 Sollzinsarten
3.4 Weitere Kosten
3.5 Tilgungsarten
3.5.1 Annuitätentilgung
3.5.2 Ratentilgung
3.5.3 Tilgungsaussetzung
3.5.4 Vorzeitige Rückzahlung
3.6 Sicherheitenarten, Verwertung
3.7 Vertragslaufzeiten
3.8 Repräsentatives Beispiel
3.9 Nebenleistungen

4 Weitere Merkmale des Vertrags
4.1 Nichtabnahme des Darlehens
4.2 Steuerliche Förderung
4.3 Vorgehen bei Beschwerden

5 Vertragsänderungen

6 Erläuterung von Fachbegriffen

Vorwort

Nach dem heute geltenden Verbraucherdarlehensrecht, das im Wesentlichen auf die Verbraucherkreditrichtlinie aus den Jahren 2014 und 2023 sowie die Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus dem Jahr 2016 zurückgeht, hat der Darlehensgeber unter anderem allgemeine Informationen über Verbraucherdarlehensverträge zur Verfügung zu stellen und dem Darlehensnehmer vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags angemessene Erläuterungen zu geben. Diese Informationen und Erläuterungen sollen Sie als Darlehensnehmer in die Lage versetzen zu beurteilen, ob der Vertrag dem von Ihnen verfolgten Zweck und Ihren Vermögensverhältnissen gerecht wird.

Ihre Bank, Ihre Bausparkasse, Ihre Hypothekenbank oder Ihr Versicherungsunternehmen – im Folgenden aus Gründen der Verständlichkeit einheitlich als „Bank" bezeichnet – informiert Sie und erläutert Ihnen vor diesem Hintergrund im gemeinsamen Kreditgespräch und mithilfe der vorliegenden Broschüre die wesentlichen Bestimmungen Ihres Verbraucherdarlehensvertrags. Sofern Sie über die Inhalte dieser Broschüre hinaus weitere Informationen und Erläuterungen benötigen, sprechen Sie bitte Ihren Kundenberater an.

1 Allgemeine und vorvertragliche Informationen

Diese Broschüre enthält allgemeine Informationen zu Verbraucherdarlehensverträgen. Sie wird Ihnen von Ihrer Bank zur Verfügung gestellt, wenn Sie Interesse an einem Verbraucherdarlehensvertrag bekunden. Bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag unterrichtet Ihre Bank Sie rechtzeitig vor Vertragsschluss mittels einer vorvertraglichen Information über wesentliche Vertragsinhalte. Bei einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag erhalten Sie die vorvertragliche Information unverzüglich, nachdem Sie Ihrer Bank die für den Kreditantrag benötigten Informationen und Nachweise, die von Ihnen zu besorgen sind, eingereicht haben, und rechtzeitig vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung. Die jeweilige vorvertragliche Information orientiert sich an einem gesetzlich vorgegebenen Muster und informiert Sie über bestimmte Inhalte des Verbraucherdarlehensvertrags. Der genaue Zeitpunkt der Aushändigung der vorvertraglichen Information richtet sich auch nach den Geschäftsprozessen Ihrer Bank sowie nach den Umständen Ihres Kreditgesprächs. Zu den Inhalten der vorvertraglichen Informationen finden Sie ebenfalls weitergehende Erläuterungen in dieser Broschüre.

2 Vertragsabschluss, Auszahlungsvoraussetzungen

2.1 Vertragsabschluss, Auszahlungsvoraussetzungen

Bevor Sie mit Ihrer Bank einen Verbraucherdarlehensvertrag abschließen, sind auf beiden Seiten Entscheidungen zu treffen. Gern ist Ihre Bank bereit, Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung für eine Darlehensaufnahme liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

Ihre Bank prüft und bewertet grundsätzlich und auch in Ihrem Fall die Risiken einer Kreditvergabe. In die Kreditentscheidung Ihrer Bank fließen folgende Kriterien ein:

- Informationen von Ihnen, zum Beispiel Angaben zu Ihrer Person und zu dem Zweck der Darlehensaufnahme;
- Ihr aktuelles und abzusehendes Einkommen und Ihre Ausgaben sowie andere finanzielle und wirtschaftliche Umstände;
- gegebenenfalls Informationen, die Ihre Bank unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholt, zum Beispiel von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken;
- Werthaltigkeiten etwaiger Sicherheiten, beispielsweise einer Immobilie oder sonstiger Sicherheiten, die Sie Ihrer Bank zur Sicherung Ihres Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags oder Ihres Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags anbieten.

Nach Prüfung und Bewertung dieser Informationen entscheidet Ihre Bank möglichst kurzfristig über das besprochene Darlehen. Vor dem eigentlichen Vertragsabschluss, das heißt, bevor der Vertrag durch Angebot und Annahme zustande gekommen ist, ergibt sich für keine Seite eine Verpflichtung aus dem Vertrag.

Kommt es zum Vertragsabschluss, regelt der Darlehensvertrag auch die Auszahlungsvoraussetzungen. Voraussetzung für die Auszahlung ist regelmäßig der Nachweis über die Erbringung der vertraglich vereinbarten Sicherheiten wie etwa eine Grundschuld oder Versicherungsnachweise. Sobald diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Darlehen Ihrer Anweisung entsprechend ausgezahlt. Der Auszahlungsverpflichtung Ihrer Bank steht Ihre Pflicht zur Abnahme des Darlehensbetrags gegenüber. Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen wird das Darlehen zum vereinbarten Zeitpunkt grundsätzlich vollständig ausgezahlt beziehungsweise der Kreditrahmen zur Verfügung gestellt. Bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen wird das Darlehen für fertiggestellte Gebäude üblicherweise in einer Summe, für Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten je nach Vereinbarung ausgezahlt.

2.2 Finanzielle Belastungen

Die finanziellen Belastungen für Sie ergeben sich im Einzelnen aus den Informationen, die Ihnen Ihre Bank im Kundengespräch mitgeteilt hat sowie aus den ausgehändigten Unterlagen (vorvertraglichen Information und gegebenenfalls Vertragsentwurf). Besteht eine Finanzierung aus mehreren Verbraucherdarlehensverträgen, ist eine Gesamtschau vorzunehmen.

Bitte prüfen Sie Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, das heißt, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände für die voraussichtliche Dauer des Darlehensvertrags (oder gegebenenfalls der Darlehensverträge) verkraften können. Technischer ausgedrückt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz".

2.3 Vertragstypische Risiken, Haftungsrisiken, Zahlungsverzug

Die Aufnahme eines Kredits gehört bei vielen Menschen zu den wichtigen finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Diese sollte wohl überlegt getroffen werden.

Sofern sich während der Vertragslaufzeit Ihre persönlichen Lebensumstände ändern, bestehen die vertraglichen Leistungsverpflichtungen gleichwohl uneingeschränkt fort. Sollten Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie Ihre Bank bitte rechtzeitig an. Ihre Bank wird gemeinsam mit Ihnen versuchen, eine für beide Seiten tragfähige Lösung zu finden (beispielsweise durch eine Vertragsänderung, hierzu ausführlicher unter Ziffer 5).

Im Falle des Zahlungsverzugs (siehe hierzu unter „Erläuterung von Fachbegriffen") können schwerwiegende Folgen auf Sie zukommen. Die Bank hat – sofern es nicht zu einer anderweitigen einvernehmlichen Lösung kommt – die Möglichkeit der Darlehenskündigung. Die Bank ist dann zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt, also zum Beispiel zur Versteigerung oder zum Verkauf Ihrer Immobilie. Wenn diese Maßnahmen nicht ausreichen, kann dies zusätzlich eine Vollstreckung in Ihr persönliches Vermögen bedeuten. Es ist jedoch das Anliegen Ihrer Bank, die zwangsweise Verwertung der Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich daher mit Ihrer Bank in Verbindung setzen und Sie offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

Ihre Bank behandelt Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei Ihrer Bank, zum Beispiel an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

3 Hauptmerkmale des Vertrags

3.1 Vertragsarten

Die Vertragsarten unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der Art der Darlehensgewährung. Auch bei der Vertragsabwicklung, zum Beispiel den Verzugs- oder Beendigungsregelungen gibt es Unterschiede.

3.2 Verbraucherdarlehensvertrag

Nach der gesetzlichen Bestimmung wird der Darlehensgeber durch einen Darlehensvertrag verpflichtet, dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, den geschuldeten Zins zu zahlen und das Darlehen zurückzuzahlen. Die Besonderheit bei einem Verbraucherdarlehensvertrag besteht darin, dass der Darlehensvertrag, der die oben genannten Voraussetzungen zu erfüllen hat, zwischen einem Unternehmer, der Bank, und einem Verbraucher, das heißt, einer natürlichen Person vereinbart wird, die den Darlehensvertrag zu einem Zweck abschließt, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.

Der Verbraucherdarlehensvertrag umfasst begrifflich den Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag und den Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag.

3.2.1 Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag

Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind im Gegensatz zu den Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen dadurch gekennzeichnet, dass sie weder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast gesichert sind, noch für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Darüber hinaus hat der Gesetzgeber folgende Verbraucherdarlehen vom Anwendungsbereich der Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge ausgenommen: Pfanddarlehen, bei denen sich die Haftung auf ein übergebenes Pfand beschränkt; Arbeitgeberdarlehen; Förderdarlehen, das heißt, Verbraucherdarlehen, die nur mit einem begrenzten Personenkreis aufgrund von Rechtsvorschriften in öffentlichem Interesse abgeschlossen werden, wenn im Vertrag für den Darlehensnehmer günstigere als marktübliche Bedingungen und höchstens der marktübliche Sollzinssatz vereinbart sind.

Beispiele: Allgemein-Verbraucherdarlehen werden typischerweise abgeschlossen, um Gegenstände des täglichen Lebens, wie etwa ein Auto, Haushaltsgeräte oder eine Reise zu finanzieren. Verwendungszweck kann auch die Renovierung Ihrer Immobilie sein.

3.2.2 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag

Bei einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag handelt es sich zunächst um einen Verbraucherdarlehensvertrag im zuvor beschriebenen Sinne. Das Besondere an einem Immobiliar-Verbraucherdarlehen – auch Immobilien-, Grundpfanddarlehen oder Hypothekendarlehen genannt – ist, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen der Darlehensvertrag 1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist, oder 2. für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt ist (sogenannter „gebäudewirtschaftlicher Zweck“). Die Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte, an denen die Sicherheiten bestellt werden, können – sofern mit dem Darlehensgeber vereinbart – auch in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Drittland liegen. Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind regelmäßig langfristige Verträge. Darin liegt ein gewisser Vorteil. Denn zum einen ermöglicht die lange Laufzeit einen niedrigen Tilgungssatz und damit eine niedrige Darlehensrate. Zum anderen bringt Ihnen der regelmäßig vereinbarte gebundene Sollzinssatz – auch Festzins genannt – Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Für einen im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt Ihre monatliche Rate gleich hoch und damit überschaubar.

Beispiele: Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind typischerweise Verbraucherdarlehen, einschließlich Bauspardarlehen, die dinglich gesichert sind und/oder für den Erwerb einer Immobilie genutzt werden. Auch dinglich gesicherte Verbraucherdarlehen, die nicht für den Kauf einer Immobilie genutzt werden, sondern beispielsweise für eine Reise oder Konsumgüter, sind Immobiliar-Verbraucherdarlehen.

3.2.3 Eingeräumte Kontoüberziehung

Als eingeräumte Kontoüberziehung sieht das Gesetz die befristete oder unbefristete Überziehungsmöglichkeit vor. Eingeräumte Kontoüberziehungen unterliegen im Wesentlichen den Vorgaben für den Verbraucherdarlehensvertrag (siehe Ziffer 3.2). Die Überziehung kann jederzeit bis zur Höhe der Kreditlinie wiederholend in Anspruch genommen und jederzeit zurückgeführt werden.

3.2.4 Fremdwährungsdarlehen

Ein Fremdwährungsdarlehen lässt sich stets einer der im Gesetz vorgesehenen unter den Ziffern 3.2.1 bis 3.2.3 dargestellten Kreditarten zuordnen. Ein Fremdwährungsdarlehen im ursprünglichen Sinn ist durch die Besonderheit geprägt, dass das Darlehen in ausländischer Währung aufgenommen wird und auch in dieser zurückzuzahlen ist. Damit geht das sogenannte Wechselkursrisiko einher, das heißt, dass bei der Aufnahme und auch bei der Rückzahlung des Währungskredits beim Tausch von der Währung in Euro und von Euro in die jeweilige Währung der dann aktuelle und gültige Wechselkurs zum Euro zugrunde gelegt wird. Der jeweilige Wechselkurs gilt unabhängig davon, ob dies bei Rückzahlung des Darlehens für Sie günstig oder weniger günstig ist. Interessant ist eine Währungsfinanzierung dann, wenn sie im Vergleich zum Euro einen Zinsvorteil bietet oder wenn Sie über Einnahmen oder Vermögen in dieser Währung verfügen. Währungskredite bieten Ihnen die Möglichkeit, Unterschiede auf den internationalen Geldmärkten zu Ihrem Vorteil zu nutzen. Neben dem günstigeren Zinssatz im Vergleich zum Euro bietet sich die Chance einer für Sie vorteilhaften Kursentwicklung der Währung. Entsprechend tragen Sie das Risiko einer für Sie ungünstigen Währungsentwicklung, die im ungünstigsten Fall zu einer erheblichen Verteuerung des Fremdwährungskredits gegenüber einer Finanzierung in Euro führen kann.

Besondere Regeln gelten für das im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Immobiliar-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, das dann gegeben ist, wenn die Darlehenswährung nicht der Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in dem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat (Landeswährung des Darlehensnehmers) entspricht. Daraus ergibt sich, dass auch Euro-Darlehen Fremdwährungsdarlehen im Sinne des Gesetzes sein können, wenn der Darlehensnehmer seinen Wohnsitz in einem Nicht-Euro-Land der Europäischen Union hat. Die Nicht-Euro-Länder der Europäischen Union sind: Dänemark (Dänische Krone), Polen (Polnischer Zloty), Rumänien (Rumänischer Leu), Schweden (Schwedische Krone), Tschechische Republik (Tschechische Krone), Ungarn (Ungarischer Forint). Das Vereinigte Königreich (Pfund Sterling) ist am 31. Januar 2020 aus der EU ausgetreten. Nach dem Abkommen über den EU-Austritt von Großbritannien galten für einen Übergangszeitraum bis zum 31. Dezember 2020 die für die Mitgliedsstaaten vorgesehenen EU-rechtlichen Regelungen bis zum Ablauf der Übergangszeit auch in Bezug auf Großbritannien weiter (siehe Art. 127 Abs. 6 des Abkommens). Die Währungen der Nicht-Euro-Länder der Europäischen Union kommen in Abhängigkeit vom Wohnsitz des Darlehensnehmers auch als Fremdwährungen für das Immobiliar-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung in Betracht. Bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung hat der Darlehensnehmer einen Anspruch auf Umwandlung der Darlehenswährung in seine Landeswährung, wenn sich das Wechselkursverhältnis der Darlehensvertragswährung zu der Währung, in die die Umwandlung verlangt werden kann, um mehr als 20 Prozent zum Nachteil des Darlehensnehmers von dem Wert abweicht, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegeben war. Der Darlehensgeber informiert den Darlehensnehmer bei derartigen Kursentwicklungen über seinen Umwandlungsanspruch und dessen Bedingungen unter Angabe des Restbetrags und wiederholt diese Informationen in regelmäßigen Abständen, bis die Grenze von 20 Prozent wieder unterschritten ist.

3.3 Sollzinsarten

Gebundener Sollzins

Ein Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte oder einen Teil der Vertragslaufzeit ein Sollzinssatz vereinbart wird, der durch eine feststehende Prozentzahl ausgedrückt wird. Üblicherweise werden Vereinbarungen über einen gebundenen Sollzins, sogenannte Festzinsvereinbarungen, nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei einer Anfangstilgung von 1 Prozent über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das bedeutet, die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Dieser Zeitraum wird üblicherweise Festschreibungszeit oder auch Zinsbindungsfrist genannt. Am Ende einer Festschreibungszeit werden die Konditionen des Darlehens jeweils neu vereinbart (Konditionenanpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf der Festschreibungszeit grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.

Im Gegensatz dazu ist der gebundene Sollzinssatz bei Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens für die Dauer des Kredits festgeschrieben. Sie können das Darlehen jederzeit zur Rückzahlung kündigen und zurückzahlen. In den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge ist hinterlegt, wie hoch der Sollzinssatz für Ihr Bauspardarlehen ist beziehungsweise auf welcher Grundlage der Sollzinssatz für Ihr Bauspardarlehen berechnet wird.

Veränderlicher Sollzins

Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinses einen veränderlichen Sollzins bevorzugen, ist eine Vereinbarung möglich, wonach der Zinssatz entsprechend der jeweiligen Zinsentwicklung täglich oder in bestimmten Überprüfungszeiträumen nach oben oder unten anzupassen ist. Der Grund für die Anpassung liegt darin, dass die Bank variabel verzinsliche Darlehen durch die Aufnahme kurzfristiger Mittel refinanziert, die für die Bank entsprechend der Zinsentwicklung teurer oder günstiger sind. Bei einem veränderlichen Sollzins 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. Ist ein Sollzins täglich zu überprüfen und ggf. anzupassen, liegt ein veränderlicher Sollzins im Rechtssinne vor, der eine jederzeitige Kündigung des Vertrages mit einer Frist von drei Monaten ermöglicht. Ist eine Sollzinsanpassung in Abständen bis zu einem Jahr vereinbart, liegt im Rechtssinne ein gebundener Zins vor, der eine Kündigung des Vertrags mit einer Frist von einem Monat jeweils zum Ablauf des Tages, an dem die jeweilige Sollzinsbindung endet, ermöglicht.

Ein veränderlicher Sollzins wird mithilfe einer Zinsänderungsklausel regelmäßig in Form einer Zinsgleitklausel vereinbart. Bei einer Zinsgleitklausel sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an einen Index als Referenzparameter gekoppelt. Das Steigen oder Fallen dieses Referenzzinses bewirkt eine automatische Änderung des Vertragszinses – gleitend oder zu bestimmten Terminen. Die Entwicklung des Indexes lässt sich in öffentlich zugänglichen Quellen, zum Beispiel in der Wirtschaftspresse, verfolgen.

Der genaue Wortlaut und die exakten Parameter einer Zinsänderungsklausel können unterschiedlich ausfallen; daher sollten Sie die für Sie verbindliche Fassung in Ihrem Darlehensvertrag nachlesen.

3.4 Weitere Kosten

Im Zusammenhang mit Ihrem Darlehen können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an Ihre Bank oder an Dritte zu zahlen haben.

An Ihre Bank zu zahlende Kosten: Dazu können Bereitstellungszinsen gehören. Die Höhe dieser Kosten ist in Ihrem Darlehensvertrag aufgeführt. Gern informiert Ihre Bank darüber auch vorab. Zu den an Dritte zu leistenden Kosten können beispielsweise Notar- und Gerichtsgebühren, Prämien für die Gebäudeversicherung, Schätzkosten für die Ermittlung des Beleihungswerts der Immobilie und Kosten für gegebenenfalls freiwillig abgeschlossene andere Verträge (zum Beispiel Versicherungen, Bausparverträge oder weitere Sicherheiten) gehören. Auf diese Kostenarten wird – sofern sie vorliegen – auch im Darlehensvertrag hingewiesen.

3.5 Tilgungsarten

Für die Darlehensrückzahlung können Sie eine von den nachfolgend dargestellten Möglichkeiten mit Ihrer Bank vereinbaren. Die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten ergeben sich aus dem jeweiligen Verbraucherdarlehensvertrag.

3.5.1 Annuitätentilgung

Bei einer Annuitätentilgung wird für die Rückzahlung des Darlehens ein Tilgungssatz vereinbart. Dieser beträgt bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen jährlich mindestens 1 Prozent vom Darlehensbetrag „zuzüglich ersparter Zinsen“. Zur schnelleren Rückzahlung ist auch ein höherer Tilgungssatz möglich. Bei Verbraucherdarlehen für sonstige Anschaffungen wird der Tilgungssatz regelmäßig so gewählt, dass am Ende der Laufzeit das Darlehen zurückgezahlt ist.

Sie zahlen für die gesamte Dauer der Festschreibungszeit eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den jeweils laufenden Kalendermonat abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Daher der Begriff „zuzüglich ersparter Zinsen“. Im Einzelfall kann die Möglichkeit bestehen, die Tilgung in den ersten Jahren ganz oder teilweise auszusetzen.

3.5.2 Ratentilgung

Anders als beim Annuitätendarlehen bleibt die Rückzahlungsrate bei dieser Form der Tilgung innerhalb der Zinsfestschreibungszeit nicht gleich hoch, sondern sie sinkt kontinuierlich. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht um die „ersparten Zinsen“ steigt, sondern gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt.

3.5.3 Tilgungsaussetzung

Statt einer Annuitäten- oder Ratentilgung kann eine Tilgungsaussetzung vereinbart werden. Während der Laufzeit dieses sogenannten Zinszahlungsdarlehens sind dann lediglich die Zinsen zu zahlen, die aus dem zu verzinsenden Nennbetrag errechnet werden. Dies kann sich positiv auswirken, soweit die Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können (zum Beispiel bei der Finanzierung vermieteter Immobilien). Anstelle der laufenden Tilgung kann vereinbart werden, Beiträge in einen Bausparvertrag, gegebenenfalls eine Lebensversicherung oder in einen Fondssparplan zu zahlen. In diesem Zusammenhang wird häufig auch die Bezeichnung „endfälliges Baufinanzierungsdarlehen“ verwendet. Das Darlehen muss nicht in jedem Fall mit einem speziellen Ansparprodukt kombiniert sein, jedoch muss der Darlehensnehmer dann die vollständige Tilgung aus ihm anderweitig zur Verfügung stehenden Mitteln erbringen. Dies wird im Folgenden ausführlicher erläutert.

Tilgungsaussetzung bei Zwischenkredit bis Zuteilung des Bausparvertrags

Mit dem Abschluss eines Bausparvertrags haben Sie bei Zuteilung Anspruch auf ein zinssicheres, nachrangig gesichertes Darlehen. Die Bausparkasse darf sich nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichten, die Zuteilung des Bausparvertrags zu einem bestimmten Zeitpunkt zu gewährleisten. Für die Zuteilung des Bausparvertrags ist die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Erreichen einer bestimmten Bewertungszahl und des tariflich festgelegten Mindestsparguthabens) erforderlich. Noch nicht zugeteilte Bausparverträge können durch eine Zwischenfinanzierung in eine Gesamtfinanzierung eingebunden werden. Der Zwischenkredit wird vor Zuteilung zur Verfügung gestellt. Sie zahlen lediglich die Zinsen für den Zwischenkredit bis zur Zuteilung des Bausparvertrags; dann wird der Zwischenkredit durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Anschließend wird das Bauspardarlehen getilgt. Voraussetzung für eine Zwischenfinanzierung ist die Ansparung des tariflich festgelegten Mindestsparguthabens. Die Zinsbindung des Zwischenkredits erfolgt in der Regel bis zur Zuteilung des Bausparvertrags. Ist das tariflich festgelegte Mindestsparguthaben noch nicht angespart, ist eine Vorfinanzierung möglich, die sich auch auf den Differenzbetrag zwischen dem bereits auf dem Bausparkonto befindlichen Guthaben und dem tariflich festgelegten Mindestbetrag erstreckt. Eine derartige Vorfinanzierung erfordert zusätzliche Sparleistungen für den Differenzbetrag.

Bauspardarlehen können mit anderen Immobiliar-Verbraucherdarlehen kombiniert werden. Dann wirkt es sich günstig aus, dass Bauspardarlehen regelmäßig nachrangig besichert werden und so für das anderweitige Immobiliar-Verbraucherdarlehen der erste Rang für die Sicherheit vereinbart werden kann. Bauspardarlehen und Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind dann nach den jeweils getroffenen Vereinbarungen zu tilgen.

Tilgungsaussetzung gegen Bausparvertrag

Bei dieser Finanzierungsform erhalten Sie ein Verbraucherdarlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke, dessen Tilgung ausgesetzt wird (TA-Darlehen). Statt der Tilgung wird ein Bausparvertrag angespart (die Bausparsumme entspricht der Höhe des TA-Darlehens). Bis zur Zuteilung des Bausparvertrags zahlen Sie monatlich die Zinsen aus dem TA-Darlehen. Auf das Bausparguthaben erhalten Sie die tariflichen Guthabenzinsen. Bei Zuteilung des Bausparvertrags wird das TA-Darlehen mit dem Bausparguthaben und dem Bauspardarlehen abgelöst. Anschließend ist dann das Bauspardarlehen zu tilgen. Für das TA-Darlehen kann zwischen unterschiedlichen Zinsbindungszeiträumen gewählt werden.

Der Vorteil dieser Tilgungsvariante liegt für Sie in der langfristigen Planungssicherheit. Bei Zinsbindung des Vorausdarlehens bis zur Zuteilung des Bausparvertrags besteht absolute Zinssicherheit vom ersten bis zum letzten Tag Ihrer Finanzierung.

Tilgungsaussetzung gegen Altersvorsorge-Bausparvertrag (Tilgungsförderung mit Riester-Förderung bei selbstgenutzter Immobilie)

Bei einem Zinszahlungsdarlehen können Tilgungsersatzleistungen auch auf einen Altersvorsorge-Bausparvertrag erbracht werden. Seit dem 1. Januar 2008 wird der Erwerb beziehungsweise die Herstellung von selbst genutzten Wohnimmobilien, der Erwerb von Pflichtgeschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft staatlich gefördert und so als private Altersvorsorge gestärkt. Bei einem Altersvorsorge-Bausparvertrag sind sowohl die Sparbeiträge als auch die Tilgungsleistungen auf das Bauspardarlehen förderfähig. Daneben sind auch die Sparbeiträge in eine Altersvorsorge-Bauspar-Vorfinanzierung (Tilgungsersatzleistungen) förderfähig. Voraussetzung einer Tilgungsförderung ist zudem, dass es spätestens bis zur Vollendung des 68. Lebensjahrs getilgt wird. Die Förderung der Spar- und Tilgungsleistungen setzt weiter voraus, dass die Mittel nachweislich wohnwirtschaftlich verwendet werden (zum Beispiel für die Anschaffung oder Herstellung von selbst genutztem, in der Bundesrepublik Deutschland liegendem Wohneigentum, das den Lebensmittelpunkt des Bausparers bildet). Seit 2014 wurden die förderfähigen Maßnahmen um die jederzeitige Entschuldung/Anschlussfinanzierung/Umschuldung sowie den barrierereduzierenden Umbau erweitert.

Hinweis: Über die aktuellen Bedingungen und die Möglichkeiten der Riester-Förderung erhalten Sie auf Anfrage weitergehende Informationen von Ihrer Bank.

Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung

Sofern mit dem Darlehensgeber vereinbart, können Sie die Tilgung Ihres Kredits gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer Kapitallebensversicherung aussetzen. Die Leistungen hierfür sparen Sie gesondert an. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsaussetzung an die Bank nur die vereinbarten Zinsen und an den Lebensversicherer die vereinbarten Prämien. Am Ende der Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung, getilgt („Tilgungsersatz“).

Hierbei kann die Bank keine Garantie dafür übernehmen, ob beziehungsweise inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung der Lebensversicherung möglich ist. Denn die Ablaufleistung einer Lebensversicherung setzt sich regelmäßig aus einem garantierten Auszahlungsbetrag und einer prognostizierten, aber nicht garantierten Überschussbeteiligung zusammen. Entspricht die Überschussbeteiligung nicht dem prognostizierten Wert und erreicht die Ablaufleistung damit nicht den Darlehensbetrag, ist es erforderlich, die Rückzahlung des Differenzbetrags aus sonstigen Mitteln zu bewirken oder das Darlehen gegebenenfalls als Tilgungsdarlehen bis zur endgültigen Tilgung weiterzuführen.

3.5.4 Vorzeitige Rückzahlung

Eine vorzeitige Rückzahlung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich und stellt sich wie nachfolgend beschrieben dar. Eine nähere Beschreibung der Klausel zur Berechnung einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung findet sich ausdrücklich im jeweiligen Verbraucherdarlehensvertrag.

Allgemein-Verbraucherdarlehen

Für das Allgemein-Verbraucherdarlehen sieht das Gesetz die Möglichkeit der vorzeitigen Erfüllung vor. Darunter ist das Recht des Darlehensnehmers zu verstehen, seine Verbindlichkeiten jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zu erfüllen. Besteht für die Bank eine gesicherte Zinserwartung – wie dies typischerweise bei Festzinsvereinbarungen der Fall ist – steht ihr nach der gesetzlichen Regelung eine Vorfälligkeitsentschädigung zu.

Immobiliar-Verbraucherdarlehen

Im Falle der Vereinbarung eines gebundenen Sollzinssatzes können Sie das Immobiliar-Verbraucherdarlehen während der Zinsbindungsfrist grundsätzlich nicht kündigen. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Bank für denselben Zeitraum Refinanzierungsmittel aufgenommen hat, die ebenfalls nicht vorzeitig gekündigt werden können. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinssicherheit. Von diesem Grundsatz sieht das Gesetz jedoch folgende Ausnahmen vor:

Bei einer Festschreibungszeit von mehr als zehn Jahren können Sie das Darlehen zehn Jahre nach Vollauszahlung beziehungsweise der letzten Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen.

Insbesondere in zwei Konstellationen lässt das Gesetz eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu und gewährt dem Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung sowie ein außerordentliches Kündigungsrecht: Zum einen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen. Zum anderen, wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den die finanzierende Bank Ihnen nicht geben kann. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der durch die Rückzahlung vor Ablauf der Festschreibungszeit entsteht. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“, die nach den von der Rechtsprechung entwickelten und vertraglich vereinbarten Grundsätzen berechnet wird, hängt von der Gesamtdauer der rechtlich geschützten Zinserwartung ab. Hat Ihr Darlehen eine lange rechtlich geschützte Zinserwartung und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrags gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

Im Falle der Vereinbarung einer variablen Finanzierung sind (Teil-)Rückzahlungen zum Ende einer jeden Zinsperiode ohne Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Bauspardarlehen

Beim Bauspardarlehen sind Sondertilgungen jederzeit und in beliebiger Höhe möglich.

3.6 Sicherheitenarten, Verwertung

Grundschuld

Als Sicherheit für Ihr grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen erhält die Bank 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. Sie wird entweder neu bestellt oder eine schon bestehende Grundschuld wird an die finanzierende Bank abgetreten. Die Bestellung der vereinbarten Sicherheit ist Auszahlungsvoraussetzung. Weitere Voraussetzung für die Auszahlung eines grundpfandrechtlich gesicherten Darlehens ist in der Regel, dass eine Gebäudeversicherung besteht, die das Beleihungsobjekt gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden ausreichend versichert. Im Schadensfall soll sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft.

Beleihungswert: Der Beleihungswert repräsentiert den Wert einer Sicherheit, von dem erwartet werden kann, dass er sich jederzeit realisieren lässt. Zur Ermittlung des Beleihungswerts benötigt Ihre Bank aufgrund gesetzlicher Vorschriften die Schätzung eines anerkannten und von der Bank akzeptierten Sachverständigen. Dabei werden zum Beispiel die Lage des Grundstücks, der Zustand des darauf errichteten Gebäudes und der erzielte oder nachhaltig erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt.

Bei Beleihungen inländischer wohnwirtschaftlich genutzter Objekte und gemischt genutzter Objekte mit einem gewerblich genutzten Anteil von untergeordneter Bedeutung (Mietertrag des gewerblich genutzten Teils nicht mehr als ein Drittel der gesamten Jahres-Nettokaltmiete) kann von einem förmlichen Gutachten abgesehen werden, wenn das Darlehen einschließlich aller auf dem Objekt lastender vorrangiger Rechte die sogenannte Kleindarlehensgrenze, deren Höhe Sie bei Ihrer Bank erfragen können, nicht überschreitet. Die Voraussetzung hierfür ist, dass der Beleihungswert anhand der vorliegenden Unterlagen nach Besichtigung des Objekts – durch einen Mitarbeiter der Bank beziehungsweise durch einen externen Sachverständigen – ermittelt werden kann.

Schuldanerkenntnis

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

Andere Sicherheiten

Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass der Bank weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Bankgarantien (Avale), Bürgschaften, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträgen sein.

Verwertung der Sicherheiten

Als Darlehensgeber ist die Bank berechtigt, Sicherheiten zu verwerten, wenn Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt werden oder erhebliche Schwierigkeiten auftreten, die auf andere Weise nicht gelöst werden können (siehe hierzu bereits Ziffer 2.3).

3.7 Vertragslaufzeiten

Die Vertragslaufzeiten bei Allgemein-Verbraucherdarlehen liegen in der Regel zwischen einem und fünf Jahr(en), bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen zwischen fünf und 30 Jahren. Abweichungen davon können individuell vereinbart werden. Die Vertragslaufzeit ist im jeweiligen Verbraucherdarlehensvertrag ausdrücklich angegeben. Variable Darlehen, wie beispielsweise eingeräumte Kontoüberziehungen, können auch unbefristet gewährt werden.

3.8 Repräsentatives Beispiel

Zur Veranschaulichung folgt ein repräsentatives Beispiel mit Angaben zum Nettodarlehensbetrag, zu den Gesamtkosten, zum Gesamtbetrag und zum effektiven Jahreszins:

Für den Erwerb einer Immobilie wird ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag unmittelbar bei der örtlichen Volksbank oder Raiffeisenbank über einen Nettodarlehensbetrag in Höhe von 200.000 Euro abgeschlossen. Bei einer Sollzinsbindung von zehn Jahren beträgt der gebundene Sollzins 2,5 Prozent pro Jahr. Das Darlehen wird annuitätisch mit einem Tilgungssatz von 3 Prozent pro Jahr getilgt. Bei diesen Vertragskonditionen ergeben sich eine Vertragslaufzeit von 24 Jahren und vier Monaten, Gesamtkosten in Höhe von 66.977,18 Euro, ein Gesamtbetrag in Höhe von 266.977,18 Euro sowie ein effektiver Jahreszins in Höhe von 2,53 Prozent pro Jahr. Die Darlehensrate, bestehend aus Zins und Tilgung, beläuft sich auf 916,67 Euro pro Monat.

3.9 Nebenleistungen

Auskünfte über Nebenleistungen, die Sie als Darlehensnehmer erwerben müssen, um das Darlehen überhaupt oder zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen zu erhalten, hängen von den Umständen der jeweiligen Finanzierung ab. Informationen dazu und zu der Frage, ob diese Nebenleistungen auch von einem anderen Anbieter als dem Darlehensgeber erworben werden können, ergeben sich im Einzelnen aus dem ESIS-Merkblatt sowie dem Verbraucherdarlehensvertrag. Typische Nebenleistungen sind beispielsweise eine Gebäudeversicherung oder eine Restschuldversicherung. Diese Begriffe werden im Glossar erklärt.

4 Weitere Merkmale des Vertrags

4.1 Nichtabnahme des Darlehens

Wenn Sie ein von der Bank zugesagtes Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, entsteht in der Regel ein Schaden, den die Bank Ihnen in Rechnung stellt. Diese sogenannte Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung.

4.2 Steuerliche Förderung

Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten befragen Sie bitte einen Steuerberater. Informationen über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region erhalten Sie bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

4.3 Vorgehen bei Beschwerden

Sollte es für Sie einmal Grund zur Unzufriedenheit geben, wenden Sie sich bitte an Ihre Bank. Ihre Bank wird Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich eine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung nicht finden, haben Sie vielfach die Möglichkeit, über die Kundenbeschwerdestelle des Bundesverbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR), www.bvr.de, ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten oder sich an die Deutsche Bundesbank zu wenden. Bei Streitigkeiten mit einer privaten Bausparkasse (wie zum Beispiel der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG) steht Ihnen zusätzlich das Ombudsverfahren beim Verband der Privaten Bausparkassen zur Verfügung (www.schlichtungsstelle-bausparen.de). Ein solches außergerichtliches Schlichtungsverfahren ist für Sie kostenlos. Weitergehende Informationen können Sie der Ihnen zur Verfügung gestellten vorvertraglichen Information entnehmen. Bei Streitigkeiten mit einem Versicherungsunternehmen (wie zum Beispiel der R+V Lebensversicherung AG) steht Ihnen zusätzlich das Ombudsverfahren der Versicherungswirtschaft zur Verfügung. Siehe hierzu Ziffer 6.

5 Vertragsänderungen

Änderungen des Verbraucherdarlehensvertrages während der Vertragslaufzeit können sinnvoll sein, wenn sich persönliche Umstände ändern. Vertragsänderungen bedürfen einer zweiseitigen Vereinbarung. Beispiele für mögliche Vertragsänderungen und deren Zweck sind:

- Änderung des vertraglich vereinbarten Sollzins- und/oder Tilgungssatzes: Dies kann sinnvoll sein, wenn sich die persönliche Leistungsfähigkeit verändert.
- Nachträgliche Einräumung einer Sondertilgungs- und/oder einer Tilgungssatzänderungsoption: Dies kann ebenfalls sinnvoll sein, wenn sich die persönliche Leistungsfähigkeit verändert.

- Vereinbarung einer Stundung: Eine Stundung ist das Hinausschieben der durch Gesetz oder Parteivereinbarung bestimmten Fälligkeit einer Forderung bei Bestehenbleiben der Erfüllbarkeit. Dies kann sinnvoll sein, wenn die vereinbarten Raten für einen überschaubaren Zeitraum nicht geleistet werden können.
- Vereinbarung eines Sicherheitentausches: Dies kann sinnvoll sein, wenn die gewährte Sicherheit für einen anderen Zweck benötigt wird.
- Vereinbarung einer Sollzinssicherung: Dies kann sinnvoll sein, um sich bei steigenden Zinsen einen bestimmten Sollzins für den nächsten Finanzierungsabschnitt zu sichern.
- Vereinbarung über die vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung eines zinsgebundenen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages: Dies kann sinnvoll sein, wenn unvorhergesehen ein gewisser Betrag für die Tilgung zur Verfügung steht.
- Vereinbarung über die Vertragsaufhebungen ggf. in Verbindung mit Abschluss eines neuen Verbraucherdarlehens: Dies kann sinnvoll sein, um die vorhandene Finanzierung neu zu strukturieren.
- Vereinbarung über die Schuldhaftentlassung eines Darlehensnehmers: Dies kann sinnvoll sein, wenn nur ein Darlehensnehmer zukünftig für das Darlehen verantwortlich zu sein wünscht.

Wenn Sie eine derartige oder ähnliche Änderung Ihres Verbraucherdarlehensvertrages für sinnvoll erachten, sollten Sie Ihre Hausbank ansprechen. Derartige Änderungen können entgeltlich sein, weil es keine gesetzliche Verpflichtung zum Abschluss einer solchen Änderungsvereinbarung gibt. Rechtzeitig, bevor eine solche Änderung vereinbart wird, erhalten Sie von Ihrer Bank eine vorvertragliche Information über die wesentlichen Leistungsmerkmale der Änderungsvereinbarung.

6 Erläuterung von Fachbegriffen

Angegebenes Geschäft

Das angegebene Geschäft ist ein Spezialfall des sogenannten zusammenhängenden Vertrags. Besonderes Merkmal für das angegebene Geschäft ist, dass die finanzierte Ware oder die finanzierte Leistung im Vertrag konkret angegeben ist. Eine bloße Typenbeschreibung ist nicht ausreichend. Widerrufen Sie den angegebenen Vertrag, sind Sie auch nicht mehr an den Verbraucherdarlehensvertrag gebunden.

Annuitätendarlehen

Siehe hierzu Ziffer 3.5.1.

Aufsichtsbehörde

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt und kontrolliert alle Banken und Finanzdienstleister, Versicherer und den Wertpapierhandel in Deutschland. Als bedeutend eingestufte Institute werden von der Europäischen Zentralbank (EZB) direkt beaufsichtigt.

Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Der erste Schritt im Falle einer etwaigen Unzufriedenheit sollte immer die Beschwerde bei der Bank selbst sein. Deshalb ist es empfehlenswert, zunächst eine schriftliche Entscheidung der Bank einzuholen, bevor Sie weitere Schritte unternehmen. Daneben können Sie sich auch beim Ombudsmann beschweren, den Sie über die Schlichtungsstelle des BVR, Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (www.bvr.de), erreichen. Wenn Sie sich beschweren möchten, richten Sie Ihre Beschwerde schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien aller erforderlichen Unterlagen an die Schlichtungsstelle des Bundesverbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. · BVR, Schellingstraße 4, 10785 Berlin, E-Mail: schlichtung@bvr.de.

Falls Ihr Darlehensgeber ein Versicherungsunternehmen ist, können Sie sich auch schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts nebst Beifügung von Unterlagen direkt an das Versicherungsunternehmen oder an die Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, oder an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn oder an den Versicherungsombudsmann e. V., Postfach 08 06 32, 10006 Berlin, Tel.: 08 00-3 69 60 00; Fax: 08 00-3 69 90 00, www.versicherungsombudsmann.de wenden.

Für den Fall, dass Ihr Darlehensgeber eine private Bausparkasse ist, wenden Sie sich bitte zunächst an die Bausparkasse. Sollte es auf diesem Wege zu keiner Einigung kommen, steht Ihnen das Ombudsverfahren der privaten Bausparkassen zur Verfügung. Das Ombudsverfahren der privaten Bausparkassen dient der außergerichtlichen Beilegung von rechtlichen Meinungsverschiedenheiten zwischen privaten Bausparkassen und ihren Kunden. Beschwerden sind unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien aller relevanten Unterlagen an die Kundenbeschwerdestelle des Verbands der Privaten Bausparkassen zu richten. Die Kundenbeschwerdestelle des Verbands der Privaten Bausparkassen erreichen Sie wie folgt: Verband der Privaten Bausparkassen e. V., Kundenbeschwerdestelle, Postfach 30 30 79, 10730 Berlin, E-Mail: info@schlichtungsstelle-bausparen.de. Weitere Informationen zum Ombudsverfahren der privaten Bausparkassen (sowie die Verfahrensordnung) finden Sie unter www.schlichtungsstelle-bausparen.de.

Auszahlungsbetrag

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

Außergeschäftsraumvertrag

Ein Außergeschäftsraumvertrag ist gegeben, wenn die Vertragsparteien beziehungsweise deren Vertreter den Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen der Bank geschlossen haben, beispielsweise in der Wohnung des Kunden. Ein Sonderfall des Außergeschäftsraumvertrags ist gegeben, wenn der Kunde sein Angebot außerhalb von Geschäftsräumen der Bank abgegeben hat oder der Vertrag in den Geschäftsräumen der Bank geschlossen wurde, der Kunde jedoch unmittelbar zuvor außerhalb ihrer Geschäftsräume von Mitarbeitern der Bank persönlich und individuell angesprochen wurde.

Bauspardarlehen

Nach der Zuteilung des Bausparvertrags (siehe „Bausparvertrag“ sowie „Zuteilung des Bausparvertrags“) erhält der Bausparer die Bausparsumme, bestehend aus seinem angesparten Guthaben und (vorbehaltlich einer positiven Kreditwürdigkeitsprüfung) dem Bauspardarlehen, ausgezahlt. Das Bauspardarlehen darf nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen (siehe „wohnwirtschaftliche Maßnahmen“) verwendet werden. Bauspardarlehen werden in der Regel durch ein Grundpfandrecht gesichert, wobei bei Darlehen bis zu einer Darlehenssumme von 30.000 Euro von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden kann.

Bausparvertrag

Bausparer ist, wer mit einer Bausparkasse einen Vertrag schließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt (Bausparvertrag). Durch den Abschluss eines Bausparvertrags wird man Mitglied in einer Sparergemeinschaft. Am Beginn steht dabei die Sparphase, also eine Leistung des Bausparers zugunsten der Gemeinschaft. Damit erwirbt der Bausparer das Recht auf eine spätere Gegenleistung in Form des zinsgünstigen Bauspardarlehens. Die Mittel hierfür stammen aus den von den Bausparern angesammelten Geldern, insbesondere den Spar- und Tilgungsleistungen.

Bereitstellungszins

Bereitstellungszinsen werden von der Bank von einem vereinbarten Zeitpunkt an für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass die Bank Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellt, aber noch nicht auszahlen kann, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

Bürgschaft

Eine Bürgschaft dient der Bank als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch die Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge der Bank gegenüber, das Darlehen, das die Bank einem Dritten (dem sogenannten Hauptschuldner) gegeben hat, einschließlich der Zinsen und Kosten zurückzuzahlen, wenn der Hauptschuldner seinen Zahlungsverpflichtungen der Bank gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Siehe Aufsichtsbehörde.

Darlehenskonto
Auf einem Darlehenskonto werden der von Ihnen geschuldete Darlehensbetrag und fällige Zinsen und Kosten ebenso wie Ihre darauf geleisteten Zahlungen gebucht.

Darlehensvermittler

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

Datenbankabfrage

Mithilfe einer Datenbankabfrage kann die Bank Informationen über die wirtschaftliche Situation ihrer Kunden bekommen, um die Möglichkeit des Kunden zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob sie einen Darlehensvertrag abschließt. Die bekannteste Datenbankabfrage ist die sogenannte SCHUFA-Auskunft. Solche Abfragen wird die Bank selbstverständlich nicht ohne einen entsprechenden Hinweis an ihre Kunden vornehmen.

Disagio (Damnum)

Das Disagio (Damnum) stellt wirtschaftlich eine Zinsvorauszahlung dar. Es wird spätestens bei Auszahlung fällig und ist deshalb vom Darlehensbetrag einzubehalten. Das Darlehen wird also nicht in voller Höhe (zu 100 Prozent) ausgezahlt, sondern beispielsweise bei einem Disagio von 5 Prozent nur zu 95 Prozent (Auszahlungsbetrag).

Durchschnittssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes

Der Durchschnittssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes ist der durchschnittliche Zinssatz für dreimonatige Termingelder in Euro im Interbankengeschäft, das heißt, wenn Geld von einer Bank bei einer anderen Bank angelegt wird. Täglich melden bestimmte Kreditinstitute aus dem In- und Ausland diese Zinssätze an einen Informationsanbieter, der daraus taggleich nach einem festgelegten Verfahren den Durchschnittssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes ermittelt. Er wird oft als Referenzzinssatz bei Darlehen genutzt.

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins beziffert in Form eines jährlichen Prozentsatzes alle von Ihnen jährlich zu tragenden Kosten des Gesamtbetrags des Darlehens. Die Berechnung des effektiven Jahreszinses wird durch den europäischen Gesetzgeber vorgegeben und ist damit die entscheidende Größe, um Angebote von unterschiedlichen Kreditinstituten miteinander zu vergleichen.

Endfälliges Darlehen

Der Begriff „endfälliges Darlehen“ ist eine andere Bezeichnung für Zinszahlungsdarlehen, siehe Ziffer 3.5.3.

Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite
Europäische Standardinformationen für Verbraucherkredite sind vorvertragliche Informationen, die Sie von Ihrer Bank vor dem Abschluss eines Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags auf Papier oder auf einem dauerhaften Datenträger erhalten, um Sie über den wesentlichen Inhalt des Darlehensvertrags zu informieren. Den Kreditinstituten wird gesetzlich genau vorgegeben, welchen Inhalt diese Standardinformationen haben müssen und wie diese zu gestalten sind. Mithilfe der Standardinformationen können Sie deshalb die Angebote verschiedener Banken in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft vergleichen, da alle anderen Banken ebenso wie Ihre Bank verpflichtet sind, Ihnen im Vorfeld eines Vertragsabschlusses die Informationen in derselben gestalteten Form zu übergeben.

Europäische Verbraucherkreditinformation bei Überziehungen

Bei der Europäischen Verbraucherkreditinformation für Überziehungen handelt es sich um das Pendant zur Europäischen Standardinformation für Verbraucherkredite (siehe dort) mit dem Unterschied, dass sich die Europäische Verbraucherkreditinformation für Überziehungen auf kurzfristige oder unbefristete eingeräumte Kontoüberziehungen bezieht.

Europäisches Standardisiertes Merkblatt

Bei dem Europäischen Standardisierten Merkblatt handelt es sich um das Pendant zur Europäischen Standardinformation für Verbraucherkredite (siehe dort) mit dem Unterschied, dass sich das Europäische Standardisierte Merkblatt auf Immobiliar-Verbraucherdarlehen bezieht.

Fälligkeit

Fälligkeit bezeichnet den Zeitpunkt, von dem an der Gläubiger die Leistung verlangen kann und der Schuldner den Anspruch erfüllen muss. Der Zeitpunkt der Fälligkeit einzelner Raten ist stets im Kreditvertrag geregelt.

Fernabsatzvertrag

Bei einem Fernabsatzvertrag haben die Vertragsparteien beziehungsweise deren Vertreter für die Vertragsverhandlungen und für den Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet.

Finanzierungsabschnitt

In vorher festgelegten Zeitabständen können Zinssätze und eventuell auch sonstige Konditionen nach einer bestimmten Laufzeit neu festgelegt werden. Die Anpassung der Konditionen erfolgt dabei entweder dadurch, dass das Darlehen nach Ablauf der Festschreibungsfrist fällig gestellt wird, durch einseitige Festlegung des Kreditinstituts oder durch beidseitige Vereinbarung.

Fondsgebundene Lebensversicherung/Fondssparplan

Eine fondsgebundene Lebensversicherung ist eine Form der Kapitallebensversicherung, bei der der gesamte Leistungsanspruch oder ein wesentlicher Teil direkt an die Wertentwicklung von bestimmten vertraglich vereinbarten Finanzinstrumenten, meist Fondsanteile, oder andere Indizes, gebunden ist. Die entsprechenden Kapitalanlagen des Versicherers werden auf Rechnung und Risiko des Versicherungsnehmers gehalten. Wertveränderungen beziehungsweise Kapitalerträge der vertraglich bestimmten Kapitalanlagen gehen vollständig zulasten beziehungsweise zugunsten der Versicherungsnehmer. Ein Fondssparplan ist ein Sparvertrag mit regelmäßiger Einzahlung in einen Investmentfonds. Durch die Wahl des zu besparenden Fonds können Fondssparpläne hinsichtlich Sicherheit, Verfügbarkeit, Rendite und Anlageschwerpunkt auf die individuellen Sparziele abgestimmt werden. Im Regelfall werden fondsgebundene Lebensversicherungen im Zusammenhang mit Zinszahlungsdarlehen verwendet. Siehe hierzu Ziffer 3.5.3.

Forward-Sollzinsvereinbarung

Wenn Sie bereits einen laufenden Verbraucherdarlehensvertrag haben und sich aktuell niedrige Sollzinsen für den Zeitpunkt einer Vertragsverlängerung sichern möchten, können Sie mit einer Forward-Sollzinsvereinbarung den Sollzins für eine Anschlussfinanzierung vorab fest vereinbaren.

Gesamtbetrag

Das ist die Summe aus Gesamtkreditbetrag (siehe dort) und Gesamtkosten (siehe dort).

Gesamtkosten

Gesamtkosten sind mitfinanzierte Kosten, Sollzinsen und sonstige Kosten, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind. Kosten für Nebenleistungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag, insbesondere Versicherungsprämien, sind ebenfalls enthalten, wenn der Abschluss des Vertrags über diese Nebenleistung eine zusätzliche zwingende Voraussetzung dafür ist, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird.

Gesamtkreditbetrag

Der Gesamtkreditbetrag ist die Obergrenze oder die Summe aller Beträge, die aufgrund eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt werden. Dies umfasst den an den Kunden beziehungsweise auf Weisung des Kunden an Dritten ausgezahlten Betrag.

Gesetzliche, zusätzliche Annahmen

Die Berechnung des effektiven Jahreszinses (siehe dort) hängt von verschiedenen Umständen ab, beispielsweise von der Kredithöhe, dem Sollzinssatz – gebunden oder veränderlich –, dem Zeitpunkt der Auszahlung und der Laufzeit des Kredits, dem Zeitpunkt der Tilgungs- und Zinsleistungen. Diese werden grundsätzlich entsprechend der vertraglichen Vereinbarung berücksichtigt. Sind dem Kreditgeber zum Beispiel bei der Abgabe eines Kreditangebots (noch) nicht alle preisbestimmenden Umstände wie etwa Laufzeit und Auszahlungszeitpunkt bekannt oder hat der Kreditnehmer vertraglich Wahlmöglichkeiten vereinbart, etwa wenn er den Tilgungsanteil seiner Leistungsraten variieren kann, werden zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Effektivzinsangabe in der Preisangabenverordnung (Ziffer II. der Anlage zu § 16 PAngV – www.bundesrecht.juris.de) für diese Fälle zusätzliche Annahmen bestimmt. Diese Annahmen werden dann der Effektivzinsberechnung zugrunde gelegt.

Haftungsübernahme

Im Falle einer Haftungsübernahme verpflichtet sich ein Dritter – der Übernehmer – eine bestehende Schuld zu übernehmen, beispielsweise die festgelegten monatlichen Leistungsraten – Zins und Tilgung – aus einem Darlehensvertrag. Die Haftungsübernahme begründet für den Übernehmer eine eigene Verbindlichkeit.

Eine Haftungsübernahme kann in der Form des Schuldbeitritts oder der befreienden Schuldübernahme erfolgen. Bei einem Schuldbeitritt tritt der Übernehmer zusätzlich zum bisherigen Schuldner zum Beispiel in den Darlehensvertrag ein. Beide werden Gesamtschuldner. Bei einer befreienden Schuldübernahme kommt es hingegen zu einem Schuldnerwechsel: Der Übernehmer tritt anstelle des bisherigen Schuldners zum Beispiel in den Darlehensvertrag ein und der bisherige Schuldner wird frei.

Für eine befreiende Schuldübernahme ist das Einverständnis des Gläubigers, beispielsweise des Kreditinstituts, erforderlich.

Handelsregister

Das Handelsregister ist ein öffentliches Verzeichnis, das Eintragungen (Neueintragung, Veränderung, Löschung) über die angemeldeten Kaufleute im Bezirk des zuständigen Registergerichts führt; ausgenommen sind sogenannte „Kleingewerbetreibende“. Das Handelsregister wird seit 2007 elektronisch geführt (www.handelsregister.de). Zweck des Handelsregisters ist es, jedermann darüber Auskunft zu geben, wer Kaufmann ist und wie dessen wichtigste Rechtsverhältnisse gestaltet sind. So enthält es Angaben zu Firma, Sitz, Niederlassung und Zweigniederlassungen sowie deren Anschrift, Gegenstand des Unternehmens, vertretungsberechtigte Personen, Rechtsform des Unternehmens, Grund- oder Stammkapital, Kommanditisten und Mitglieder. Neben dem Handelsregister werden als öffentliche Register zum Beispiel das Genossenschafts-, Vereins- und Partnerschaftsregister geführt.

Kapitallebensversicherung/Rentenversicherung

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 in der Regel zum vereinbarten Zeitpunkt wieder ausgezahlt.

Versicherungen auf den Todes- *und* Erlebensfall werden auch als gemischte Lebensversicherungen bezeichnet: Sowohl der Todesfall vor als auch das Erleben des Endes der Vertragslaufzeit (Ablauf) stellen einen Versicherungsfall dar und führen zur Leistung mindestens des im Versicherungsvertrag vereinbarten festen Geldbetrags. Stirbt der Versicherte vor Ablauf des Vertrags, erhalten die Bezugsberechtigten die garantierte Versicherungssumme zuzüglich der fälligen Überschussanteile (Todesfallversicherung). Erlebt der Versicherte den vereinbarten Zeitpunkt, zum Beispiel das 65. Lebensjahr, bekommt er selbst diesen Betrag (Erlebensfallversicherung). Ein Teil der eingezahlten Beiträge wird zur Kapitalbildung verwendet, der andere Teil dient der Abdeckung des Todesfallrisikos und der Verwaltungskosten. Der Lebensversicherungsvertrag kommt zwischen dem Lebensversicherer und dem Versicherungsnehmer zustande. Die Kapitallebensversicherung ist von der Risikolebensversicherung (siehe dort) abzugrenzen.

Die private Rentenversicherung ist eine Variante der Lebensversicherung, bei der ab einem bestimmten Zeitpunkt eine lebenslange Leibrente in vereinbarter Höhe gezahlt wird. Versichert wird nicht das Risiko des zu frühen Todes (Versicherung auf den Todesfall), sondern das wirtschaftliche Risiko des zu langen Lebens (Versicherung auf den Erlebensfall). Die klassische Form ist die *Rentenversicherung mit aufgeschobener Rentenzahlung,* bei der der Versicherte das Kapital durch regelmäßige Zahlungen aufbaut oder einen Einmalbeitrag leistet. Zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt kann der Versicherte von seinem Kapitalwahlrecht Gebrauch machen, sofern dies vereinbart ist. Das heißt, er wählt, ob er eine lebenslange Rente oder einmalig einen hohen Geldbetrag – die Kapitalabfindung – erhalten möchte. Bei der *Sofortrente* beginnt die Rentenauszahlung auf Lebenszeit unmittelbar nach Vertragsschluss und Einzahlung des Einmalbetrags. Varianten der privaten Rentenversicherung sind die deutsche Riester-Rente und die Basisrente. Siehe auch den Begriff Lebensversicherung.

Kreditgeber

Kreditgeber und damit Gläubiger der Kreditforderung ist, wer einem anderen – etwa einem Verbraucher oder Unternehmen – einen Kredit gewährt. Geschäftsmäßig betreiben dies die Kreditinstitute. Für die Gewährung des Kredits berechnet der Kreditgeber Zinsen. Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer werden im Kreditvertrag schriftlich festgelegt.

Kreditwürdigkeit

Vor Kreditvergabe prüft jedes Kreditinstitut die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers, das heißt, die Wahrscheinlichkeit mit der der Kreditnehmer seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Grundlage der Prüfung können die Auskünfte des Kunden und/oder die Auskünfte von Datenbanken sein.

Lebensversicherung und Kreditvertrag

Eine Lebensversicherung setzt den Abschluss eines Lebensversicherungsvertrags mit einer Versicherungsgesellschaft voraus. Im Lebensversicherungsvertrag wird eine Versicherungsleistung vereinbart, die im Versicherungsfall – meist Tod während einer bestimmten Zeit (Todesfallversicherung) oder Erleben eines bestimmten Zeitpunkts (Erlebensfallversicherung) – an den Versicherungsnehmer oder einen anderen Bezugsberechtigten ausgezahlt wird.

Eine Lebensversicherung kann – je nach Vereinbarung im Darlehensvertrag – zur Tilgung oder Absicherung eines Darlehens eingesetzt werden. Bei Einsatz einer Lebensversicherung zu Tilgungszwecken besteht für Sie das Risiko einer Tilgungslücke, etwa wenn eine geringere Überschussbeteiligung bei der Lebensversicherung anfällt. In diesem Fall sind Sie verpflichtet, den Darlehensrestbetrag mit anderweitigen Mitteln zurückzuzahlen. Sowohl der Tilgungs- als auch der Sicherungszweck einer Lebensversicherung setzt die Abtretung der Lebensversicherung an die Bank voraus. Vor der Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung sollten Sie durch einen steuerlichen Berater prüfen lassen, ob eventuelle Steuervorteile aus dem Versicherungsvertrag durch die Abtretung gefährdet werden. Siehe auch die Begriffe Kapitallebensversicherung und Risikolebensversicherung.

Lohn- und Gehaltsabtretung

Im Einzelfall kann die Darlehensgewährung davon abhängen, dass Sie Ihrer Bank Ihre Lohn- und Gehaltsansprüche als Kreditsicherheit abtreten. Im Fall von Zahlungsstörungen ist Ihre Bank in diesem Fall berechtigt, die Abtretung Ihrem Arbeitgeber gegenüber offenzulegen und den pfändbaren Teil Ihres Arbeitseinkommens direkt an sich selbst überweisen zu lassen.

Nennbetrag

Der Nennbetrag – früher auch Darlehensnennbetrag oder Nominalbetrag genannt – ist der Kapitalbetrag, der verzinst wird und von Ihnen zurückzuzahlen ist, zum Beispiel Auszahlungsbetrag und Disagio (siehe jeweils dort).

Nettodarlehensbetrag

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

Notarkosten

Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden, zum Beispiel 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 sowie die gesetzliche Umsatzsteuer.

Pfandrecht

Der Kreditgeber erhält das Recht, einen bestimmten Gegenstand oder ein Recht zu verwerten, wenn der gesicherte Kredit nicht ordnungsgemäß zurückgezahlt wird. Die Verwertung erfolgt in der Regel durch Versteigerung (Auktion) oder Verkauf des Pfandgegenstands beziehungsweise durch die Vollstreckung aus dem verpfändeten Recht.

Präsenzvertrag

Bei einem Präsenzvertrag haben die Vertragsparteien beziehungsweise deren Vertreter den wesentlichen Inhalt des Vertrags vor oder bei Abschluss unter persönlicher gleichzeitiger Anwesenheit in den Geschäftsräumen der Bank erörtert. Der Kunde hat sein Angebot auf Abschluss des Vertrags weder außerhalb von Geschäftsräumen abgegeben, noch wurde der Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen der Bank abgeschlossen. Der Kunde wurde auch nicht unmittelbar vor Vertragsabschluss außerhalb der Geschäftsräume der Bank bei gleichzeitiger persönlicher Anwesenheit der Vertragsparteien persönlich und individuell angesprochen.

Raten

In regelmäßigen Abständen (meistens monatlich oder vierteljährlich) vom Kreditnehmer an den Kreditgeber vereinbarungsgemäß zu leistenden Teilzahlungen. Üblicherweise enthält die Rate zwei Komponenten, nämlich einen Zins- und einen Tilgungsanteil.

Ratenkredit

Siehe hierzu Ziffer 3.5.2.

Referenzzinssatz

Ein Referenzzinssatz ist ein Zinssatz, an dem und insbesondere an dessen Veränderungen sich andere Zinssätze orientieren. Bedeutende Referenzzinssätze sind beispielsweise die einheitlichen europäischen Referenzzinssätze EURIBOR, die täglich für verschiedene Kreditlaufzeiten festgelegt und in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank und der Europäischen Zentralbank veröffentlicht werden. Siehe auch den Begriff Durchschnittssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes.

Restkreditversicherung

Eine Restkreditversicherung 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 auch im Todesfall. 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 gern Antwort. Eine Restkreditversicherung 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.

Restschuld

Meint den Betrag, den der Kreditgeber vom Kreditnehmer zu einem bestimmten Stichtag insgesamt, das heißt einschließlich Zinsen und Kosten, noch verlangen kann, der also noch zur Rückzahlung offensteht.

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.

Schriftform

Ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag unterliegt der Schriftform. Das heißt grundsätzlich, dass der Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag nur wirksam ist, wenn er schriftlich abgefasst und eigenhändig unterschrieben ist. Die Schriftform unterscheidet sich von der Textform dadurch, dass sie eine eigenhändige Unterschrift erfordert.

Sicherheit

Sicherheit im Rechtssinne bezeichnet alle Rechtsgeschäfte, deren Hauptzweck die Erhöhung der Wahrscheinlichkeit ist, dass der Gläubiger einer Forderung diese auch nebst Zinsen zurückgezahlt bekommt, sei es, dass der Schuldner seiner Leistungspflicht nachkommt, sei es, dass ein anderer die Schuld erfüllt, sei es, dass der Gläubiger zum Zwecke der Befriedigung seines Anspruchs auf bestimmte Vermögensgegenstände zugreifen kann, deren Wert für die Erfüllung des Anspruchs des Gläubigers haftet. Übliche Sicherheiten sind die Grundschuld und die Bürgschaft. Siehe Ziffern 2.1 und 3.6.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der Zinssatz, der auf den zu verzinsenden Nennbetrag (siehe dort) zu zahlen ist.

Sondertilgung

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

Textform

Ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag unterliegt der Textform. Das heißt, dass der Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag nur wirksam ist, wenn die Erklärung lesbar und speicherbar ist sowie den Absender der Erklärung erkennen lässt. Die Textform unterscheidet sich von der Schriftform dadurch, dass sie keine eigenhändige Unterschrift erfordert.

Tilgung

Nimmt ein Kunde ein Darlehen auf, so ist der Kreditgeber verpflichtet, dem Kunden den vereinbarten Geldbetrag zur Verfügung zu stellen. Der Kunde ist verpflichtet, den vereinbarten Zins zu bezahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzuerstatten, also zu tilgen. Siehe hierzu Ziffer 3.5.

Tilgungsbeträge

Sie müssen den eingeräumten Kredit entsprechend der Vereinbarung im Kreditvertrag tilgen, das heißt, zurückzahlen. Diese Rückzahlungsbeträge nennt man Tilgungsbeträge. Einzelheiten zur Höhe Ihrer Tilgungsbeiträge können Sie der vorvertraglichen Information oder einem Tilgungsplan (siehe dort) entnehmen.

Tilgungsdarlehen

Bei einem Tilgungsdarlehen – auch als Abzahlungsdarlehen oder Darlehen mit linearer (gleichmäßiger) Tilgung bezeichnet – wird mit dem Darlehensnehmer über eine feste Laufzeit eine gleichbleibende Tilgungsleistung (Kapitaltilgung) vereinbart. Die Leistungsrate setzt sich zu den jeweils vereinbarten Terminen aus dieser Tilgungsleistung und den jeweils aus der Restschuld errechneten Zinsen zusammen, sodass durch abnehmende Zinsen wegen der zunehmenden Kapitaltilgung sinkende Leistungsraten entstehen. Die lineare Tilgungsrate ergibt sich durch Division der Darlehenssumme durch die Anzahl der Tilgungsleistungen. Siehe hierzu Ziffer 3.5.2.

Tilgungsplan

Ergibt sich der Zeitpunkt für die Rückzahlung des Kredits aus dem Vertrag, können Sie von der Bank jederzeit, auch wiederholt, einen Tilgungsplan in Textform verlangen. Der Tilgungsplan führt Ihnen nicht nur Ihre Belastung und den Stand der Rückführung des Darlehens vor Augen. Er dient auch dazu, im Streitfall rasch zu ermitteln, welche Forderungen der Bank offen sind und auf welche Einzelforderung Sie welche Leistung erbracht haben. Bei Verträgen mit gebundenem Sollzinssatz gibt der Tilgungsplan an, welche Zahlungen Sie in welchen Zeitabständen leisten müssen und welche Bedingungen für diese Zahlungen gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bank Teilzahlungen auf den Kredit, die nach dem Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Ist der Sollzinssatz nicht gebunden oder kann die Bank die sonstigen Kosten anpassen, ist der Tilgungsplan nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich.

Bitte beachten Sie, dass der im Rahmen der Modellrechnung erstellte Tilgungsplan auf den bei Vertragsabschluss bestehenden Annahmen beruht und sich ändern kann. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Sie optionale Sondertilgungen tatsächlich erbringen oder das Darlehen nur teilweise abnehmen.

Verbundener Vertrag

Ein Kreditvertrag zwischen Ihnen und der Bank und ein Vertrag zwischen Ihnen und einem Unternehmer über die Lieferung einer Ware oder die Erbringung einer anderen Leistung sind verbunden, wenn der Kreditvertrag ganz oder teilweise der Finanzierung des anderen Vertrags dient und beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Eine wirtschaftliche Einheit ist dann anzunehmen, wenn der Unternehmer selbst Ihre Gegenleistung finanziert. Sind Bank und Unternehmer nicht identisch, liegt eine wirtschaftliche Einheit vor, wenn sich die Bank bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Kreditvertrags der Mitwirkung des Unternehmers bedient. Bei einem finanzierten Erwerb eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts (zum Beispiel eines Erbbaurechts) liegt eine wirtschaftliche Einheit nur in zwei Fällen vor: Entweder verschafft die Bank selbst Ihnen das Grundstück oder das grundstücksgleiche Recht. Oder sie fördert den Erwerb des Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts durch Zusammenwirken mit dem Unternehmer. Das liegt vor, wenn sich die Bank die Veräußerungsinteressen des Unternehmers ganz oder teilweise zu eigen macht, weil sie bei der Planung, Werbung oder Durchführung des Projekts Funktionen des Unternehmers übernimmt oder weil sie den Unternehmer einseitig begünstigt. Allein der Umstand, dass die Bank den Kredit zur Verfügung stellt, begründet noch keine wirtschaftliche Einheit. Die wirtschaftlich verbundenen Verträge bilden zwar kein einheitliches Rechtsgeschäft, sondern bleiben rechtlich selbstständige Verträge. Ihr rechtliches Schicksal ist jedoch eng miteinander verbunden. Wenn Sie den Kreditvertrag widerrufen, sind Sie bei verbundenen Verträgen auch nicht mehr an den finanzierten Erwerbsvertrag gebunden. Das gilt nicht, wenn der Kredit der Finanzierung des Erwerbs von Finanzinstrumenten (zum Beispiel Aktien) dient. Umgekehrt wirkt sich der Widerruf des finanzierten Erwerbsvertrags entsprechend auf den Kreditvertrag aus.

Verzugszinssatz

Soweit Sie mit Zahlungen, die Sie aufgrund des Kreditvertrags 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 beträgt fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge beträgt der Verzugszinssatz zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist veränderlich. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar beziehungsweise 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.

Vorfälligkeitsentschädigung

Zahlen Sie einen Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurück, kann die Bank unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung von Ihnen verlangen. Grund hierfür ist folgender: Die Bank erleidet durch die vorzeitige Tilgung eines Kredits einen finanziellen Nachteil. Sie hat sich nämlich in der Regel laufzeitkonform refinanziert und muss diese Refinanzierung trotz vorzeitiger Rückzahlung des Kredits weiter bedienen. Diesen Nachteil soll die Vorfälligkeitsentschädigung ausgleichen. Siehe Ziffer 3.5.4.

Vorvertragliche Informationen

Bei Außergeschäftsraum- und bei Fernabsatzverträgen ist die Bank verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss des Vertrags gesetzlich bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen. Sonderfälle dieser vorvertraglichen Informationen sind die vorvertraglichen Informationen für Verbraucherkredite, zum Beispiel die Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite (siehe dort), welche die Bank dem Kunden auch bei Präsenzgeschäften zur Verfügung zu stellen hat.

Vorzeitige Rückzahlung

Siehe Ziffer 3.5.4.

Widerrufsrecht

Das Gesetz räumt dem Kreditnehmer bei Abschluss eines Verbraucherkreditvertrags grundsätzlich ein Widerrufsrecht ein. Dies bedeutet, dass ein Darlehensnehmer an eine auf den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags gerichtete Willenserklärung nur dann gebunden ist, wenn er sie nicht dem Darlehensgeber gegenüber unter Wahrung der Widerrufsfrist schriftlich widerruft. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen können Sie der Widerrufsinformation in Ihrem Vertragsentwurf entnehmen.

Wohnwirtschaftliche Maßnahme

Bauspardarlehen dürfen regelmäßig nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden, wie zum Beispiel für den Bau oder Kauf einer Immobilie, die Modernisierung von Wohneigentum, die Ablösung von Wohnbau-Verbindlichkeiten etc. Wofür Bauspardarlehen sonst noch verwendet werden können, ist im Bausparkassengesetz geregelt.

Zahlungsaufschub

Jede entgeltliche Vereinbarung zwischen Gläubiger und dem Schuldner einer Leistung, durch die die Fälligkeit der Leistung hinausgeschoben wird (Stundung).

Zahlungsmittel

Je nach Vereinbarung mit dem Darlehensgeber können Sie sich verschiedener Zahlungsmittel bedienen, um Ihre Darlehensschuld zurückzuzahlen. Zu den Zahlungsmitteln zählen zunächst auf Euro lautende Banknoten – als einzige gesetzliche Zahlungsmittel – und Buch- oder Giralgelder (insbesondere Guthaben bei Geschäftsbanken). Geldersatzmittel, wie etwa Schecks oder Wechsel oder andere Zahlungsmittel, wie zum Beispiel Kreditkarten, bewirken noch keine unmittelbare Erfüllung Ihrer Verbindlichkeiten, sondern wirken zunächst nur „erfüllungshalber“. So wird durch den Einsatz eines Schecks eine Verbindlichkeit erst dann getilgt, wenn der Scheck auch tatsächlich eingelöst worden ist. Die Verwendung von Zahlungsmitteln kann mit weiteren Kosten verbunden sein (in der Regel zum Beispiel bei Kreditkarten).

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. Siehe Verzugszinssatz.

Zahlungsvorgang

Jede Bereitstellung, Übermittlung oder Abhebung eines Geldbetrags, unabhängig von der zugrunde liegenden Rechtsbeziehung zwischen Zahler und Zahlungsempfänger.

Zins- und Gewinnanteilscheine

Urkunden, die den Anspruch auf Auszahlung von Zinsen beziehungsweise Gewinnanteilen (zum Beispiel Dividende) verbriefen.

Zinsänderungsklausel

Vereinbarung im Kreditvertrag, die den Kreditgeber berechtigt, den Zins entsprechend dem im Einzelnen vereinbarten Maßstab zu senken oder anzuheben. Siehe Ziffer 3.3.

Zinsanteil

Anteil der Zinsen, die bei einem Annuitätendarlehen in der über die gesamte Dauer der Sollzinsbindung gleichbleibenden Rate enthalten sind.

Zinsbindungszeitraum

Im Darlehensvertrag festgelegter Zeitraum, für den ein fester Sollzins vereinbart ist (Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz). Siehe Ziffer 3.3.

Zinssatzänderungen

Nach Ablauf der Zeit, für die ein fester Zins vereinbart wurde, kann sich der Zins in Abhängigkeit von dem dann bestehenden Zinsniveau ändern.

Zinszahlungsdarlehen

Siehe Ziffer 3.5.3.

Zusammenhängende Verträge

Liegen die Voraussetzungen eines verbundenen Vertrags nicht vor, können zwei Verträge als zusammenhängende Verträge zu bewerten sein, wenn sie einen Bezug zueinander aufweisen, das heißt in einem unmittelbar ursächlichen Zusammenhang (zum Beispiel einem wirtschaftlichen Zusammenhang) stehen, und beide Leistungen von demselben Unternehmer oder die Leistung des einen Vertrags von einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung mit dem Unternehmer erbracht wird. Widerruft der Verbraucher in derartigen Konstellationen den einen Vertrag, ist er auch an den zusammenhängenden Vertrag nicht gebunden. Ein typisches Beispiel für zusammenhängende Verträge ist ein Verbraucherdarlehensvertrag und eine Neben- oder Zusatzleistung (zum Beispiel eine Restschuldversicherung oder ein Kontoführungsvertrag), die der Verbraucher aus eigenen Mitteln finanziert. Ein Sonderfall des zusammenhängenden Vertrags ist das angegebene Geschäft (siehe dort).

Zuteilung des Bausparvertrags

Die Zuteilung bedeutet, dass aufgrund der bisherigen Sparleistungen des Bausparers die Voraussetzungen für die Gewährung eines Bauspardarlehens vorliegen. Für die Reihenfolge der Zuteilung errechnet die Bausparkasse aus der Bausparsumme und den Guthabenzinsen für jeden Bausparvertrag eine Bewertungszahl. Die Besparung beeinflusst also den Zeitpunkt der Zuteilung.

Zwangsversteigerung

Kommt der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nach, kann der Darlehensgeber zum Beispiel die Zwangsversteigerung der als Sicherheit dienenden Immobilie beantragen.