

# Informationen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen

nach Artikel 247a § 1 EGBGB

## Allgemeine Informationen zum Baufinanzierungsangebot der UmweltBank

Die allgemeinen Informationen gelten für alle Darlehen der UmweltBank zur Finanzierung einer Immobilie.

### Darlehensgeber

UmweltBank Aktiengesellschaft  
vertreten durch die Vorstände Goran Bašić,  
Jürgen Koppmann und Stefan Weber  
Laufertorgraben 6, 90489 Nürnberg

### Möglicher Verwendungszweck der angebotenen Darlehen

Darlehen können aufgenommen werden zur Finanzierung von neu zu erstellenden ökologischen Wohnimmobilien (insbesondere selbstgenutzt) mit gutem Energiestandard sowie zur Finanzierung des Erwerbs und/oder der energetischen Sanierung von bestehenden Wohnimmobilien (insbesondere selbstgenutzt) mit gutem Energiestandard im Bestand oder gutem Energiestandard nach Durchführung der Sanierung. Finanzierung von gewerblichen Immobilien auf Anfrage.

### Absicherung

Als Sicherheit für die Finanzierung ist die Stellung einer erstrangigen dinglich und persönlich vollstreckbaren Grundschuld in Darlehenshöhe auf einer in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Immobilie notwendig. Üblicherweise wird die Grundschuld auf der zu finanzierenden Immobilie eingetragen. Bei vermieteten Objekten erfolgt zusätzlich die Abtretung der Mietforderung an die UmweltBank. Weitere Sicherheiten können in Einzelfällen notwendig sein, z.B. im Rahmen einer Zwischenfinanzierung. Hierfür kommen insbesondere die Abtretung bestehender Kapitallebensversicherungsverträge oder Bausparverträge, die Verpfändung von Sparguthaben sowie die Stellung von Bürgschaften in Frage. Die Höhe der Grundschuld kann sich dadurch vermindern.

### Im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind

Der Darlehensnehmer ist dazu verpflichtet, die auf dem zu belastenden Grundbesitz befindlichen Gebäude und Anlagen sowie das Zubehör gegen alle Gefahren zu versichern, wegen derer die UmweltBank einen Versicherungsschutz für erforderlich

hält. Insbesondere ist eine wertungsgemessene Versicherung für Feuer-, Leitungswasser-, Hagel- und Sturmschäden zum – soweit möglich – gleitenden Neuwert abzuschließen und solange zu unterhalten, wie der UmweltBank durch die Grundschuld gesicherte Ansprüche zustehen. Die Versicherungsgesellschaft kann frei gewählt werden.

Für die Eintragung einer Grundschuld fallen neben Kosten beim Grundbuchamt auch Notarkosten an.

Alle im Rahmen der Sicherheitenstellung und Versicherung der Immobilie anfallenden Kosten trägt der Darlehensnehmer.

Ab dem 7. Monat nach Zusage durch die UmweltBank werden für noch nicht abgerufene Darlehensbeträge Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,15 % pro Monat (1,80 % pro Jahr) berechnet.

### Erfordernis zur Bewertung und Besichtigung der zu finanzierenden bzw. als Sicherheit dienenden Immobilie

Damit die zu beleihende Immobilie als Sicherheit für die Finanzierung angesehen werden kann, ist die UmweltBank gesetzlich dazu verpflichtet, einen Beleihungswert für die Immobilie zu ermitteln sowie das Beleihungsobjekt besichtigen zu lassen. Hierbei werden auch Fotos angefertigt. Die Kosten hierfür werden von der UmweltBank getragen. Die zur Bewertung notwendigen Unterlagen stellt der Antragsteller der UmweltBank zur Verfügung.

### Weitere von uns zu erwerbende Nebenleistungen

Zur Gewährung einer Baufinanzierung ist es nicht notwendig, andere von uns angebotene Produkte in Anspruch zu nehmen.

### Konsequenzen bei Nichteinhaltung eingegangener Verpflichtungen

Können die eingegangenen Verpflichtungen nicht eingehalten werden, kann dies schwerwiegende Folgen für den Darlehensnehmer nach sich ziehen, wie z.B. die Verwertung des Sicherungsgutes sowie die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen nach Kündigung des Darlehensverhältnisses. Es ist daher wichtig, bei Zahlungsproblemen möglichst frühzeitig das Gespräch zu suchen. Je früher dies geschieht, umso wahrscheinlicher kann gemeinsam eine Lösung gefunden werden.

## Informationen zum UmweltBank-Darlehen

Bei einem UmweltBank-Darlehen handelt es sich um ein Annuitätendarlehen, bei dem lediglich für einen bestimmten Anfangszeitraum ein fester Sollzinssatz vereinbart wird.

### Mögliche Laufzeiten

Die Laufzeit des Darlehens ist abhängig von der Wahl des anfänglichen Tilgungssatzes und dem vereinbarten Sollzinssatz. Derzeit beträgt der Mindesttilgungssatz 2,5 %, wodurch sich abhängig vom vereinbarten Sollzinssatz eine Laufzeit von etwa 29 bis 34 Jahren ergibt. Die Mindestlaufzeit beträgt 5 Jahre.

### Art der angebotenen Sollzinssätze

Das UmweltBank-Darlehen ist ein Annuitätendarlehen mit gebundenen Sollzinssätzen. Dies bedeutet, dass mit Vertragsabschluss der Sollzinssatz für einen vereinbarten Zeitraum fest vereinbart ist und nicht geändert werden kann. Änderungen am Kapitalmarkt haben während des Zeitraums der Vereinbarung keine Auswirkungen auf den vereinbarten Sollzinssatz. Es werden Sollzinsbindungen von 5 bis 10 Jahren in Jahresschritten angeboten.

### Rückzahlung des Darlehens und Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

Die Rückzahlung erfolgt in monatlich gleich bleibenden Raten (Annuitäten), welche einen Zins- und einen Tilgungsanteil enthalten. Durch die regelmäßige Tilgung nimmt der Zinsanteil darin stetig ab und der Tilgungsanteil nimmt zu. Abhängig von dem gewählten Tilgungssatz und dem vereinbarten Sollzinssatz ist die Zahlung von 60 - 410 Raten realistisch. Es besteht einmal pro Kalenderjahr im Zeitraum vom 02.01. bis 20.12. eines jeden Jahres die Möglichkeit, bis zu 5 % des ursprünglich ausgezahlten Bruttodarlehensbetrages als Sondertilgung auf das Darlehen zu überweisen. Darüber hinaus kann innerhalb des ersten Sollzinsbindungszeitraumes die Ratenhöhe zweimal und kostenfrei angepasst werden, im Rahmen von i. d. R. 2,5 - 5 % anfänglicher Tilgung bezogen auf den ursprünglich ausgezahlten Bruttodarlehensbetrag. Die Bandbreite der Anpassung kann in einzelnen Fällen geringer ausfallen oder ganz entfallen.

Beispiel: Nettodarlehensbetrag 100.000,00 Euro, 10 Jahre Sollzinsbindung, 1,50 % Soll-

zinssatz p.a., 1,53 % effektiver Jahreszins, anfänglicher Tilgungssatz 2,5 %, monatliche Rate 333,33 Euro, 31 Jahre und 5 Monate Laufzeit, 377 Raten, Kosten für die Eintragung einer Grundschuld beim Grundbuchamt 273,00 Euro (zzgl. Notarkosten), Gesamtbetrag 125.686,00 Euro, Gesamtkosten 25.686,00 Euro.

#### Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung

Eine vorzeitige Rückzahlung ist immer zum Ende des zuletzt vereinbarten Sollzinsbindungszeitraums kostenfrei möglich. Bei Vereinbarungen mit einer Sollzinsbindung mit mehr als 10 Jahren hat der Darlehensnehmer darüber hinaus die Möglichkeit, frühestens 10 Jahre nach vollständigem Empfang des Darlehens, die Vereinbarung mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen und anschließend entschädigungslos zurückzuzahlen. Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über einen weiteren Sollzinsbindungszeitraum geschlossen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs. Ansonsten ist eine vorzeitige Rückzahlung nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die als Sicherheit dienende Immobilie veräußert wird. In diesem Fall muss der Darlehensnehmer jedoch der UmweltBank den dadurch entstehenden Schaden (sog. Vorfälligkeitschaden) ersetzen. Der Schaden der UmweltBank wird nach den von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entwickelten Grundsätzen berechnet, die insbesondere

- ein zwischenzeitlich gesunkenes Zinsniveau,
- die für das Darlehen ursprünglich vereinbarten Zahlungsströme,
- den der UmweltBank entgehenden Gewinn,
- die infolge der vorzeitigen Rückzahlung ersparten Risiko- und Verwaltungskosten berücksichtigen.

#### Informationen zum Volltilger-Darlehen

Das Volltilger-Darlehen ist ein Annuitätendarlehen, bei dem für die gesamte Vertragslaufzeit der Sollzinssatz festgeschrieben ist.

#### Mögliche Laufzeiten

Als Laufzeiten eines Volltilger-Darlehens können Zeiträume von 5 bis 15 Jahren in Jahresschritten gewählt werden.

#### Art der angebotenen Sollzinssätze

Bei einem Volltilger-Darlehen ist der Sollzinssatz für die gesamte Laufzeit fest vereinbart. Änderungen am Kapitalmarkt haben während des Zeitraums der Vereinbarung keine Auswirkungen auf den vereinbarten Sollzinssatz. Es werden Sollzinsbindungen von 5 bis 15 Jahren in Jahresschritten angeboten.

#### Rückzahlung des Darlehens und Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

Die Rückzahlung erfolgt in monatlich gleich bleibenden Raten (Annuitäten), welche einen Zins- und einen Tilgungsanteil enthalten. Durch die regelmäßige Tilgung nimmt der Zinsanteil darin stetig ab und der Tilgungsanteil nimmt zu. Je nach gewählter Laufzeit sind 60 – 180 monatliche Raten zu zahlen.

Beispiel: Nettodarlehensbetrag 100.000,00 Euro, 10 Jahre Sollzinsbindung und Laufzeit, 1,40 % Sollzinssatz p.a., 1,46 % effektiver Jahreszins, anfänglicher Tilgungssatz 9,32 %, monatliche Rate 893,52 Euro, 120 Raten, Kosten für die Eintragung einer Grundschuld beim Grundbuchamt 273,00 Euro (zzgl. Notarkosten), Gesamtbetrag 107.494,41 Euro, Gesamtkosten 7.494,41 Euro.

#### Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung

Sonderzahlungen sind bei einem Volltilger-Darlehen nicht möglich. Bei Vereinbarungen mit einer Sollzinsbindung mit mehr als 10 Jahren besteht die Möglichkeit, frühestens 10 Jahre nach vollständigem Empfang des Darlehens, die Vereinbarung mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen und entschädigungslos zurückzuzahlen. Wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über einen weiteren Sollzinsbindungszeitraum geschlossen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs. Ansonsten ist eine vorzeitige Rückzahlung bei einem Volltilger-Darlehen nur möglich, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die als Sicherheit dienende Immobilie veräußert wird. In diesem Fall muss der Darlehensnehmer jedoch der UmweltBank den dadurch entstehenden Schaden (sog. Vorfälligkeitschaden) ersetzen. Der Schaden der UmweltBank wird nach den von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entwickelten Grundsätzen berechnet, die insbesondere

- ein zwischenzeitlich gesunkenes Zinsniveau,
- die für das Darlehen ursprünglich vereinbarten Zahlungsströme,
- den der UmweltBank entgehenden Gewinn,
- die infolge der vorzeitigen Rückzahlung ersparten Risiko- und Verwaltungskosten berücksichtigen.

#### Informationen zur Zwischenfinanzierung

Eine Zwischenfinanzierung dient zur Überbrückung von noch gebundenem Eigenkapital, welches in die Immobilie eingebracht werden soll. Bis zur Tilgung werden nur Zinsen gezahlt.

#### Mögliche Laufzeiten

Eine Zwischenfinanzierung wird mit einer Laufzeit von 5 Jahren angeboten.

#### Art der angebotenen Sollzinssätze

Eine Zwischenfinanzierung wird mit einem gebundenen Sollzinssatz angeboten. Dies bedeutet, dass mit Vertragsschluss der Sollzinssatz für einen Zeitraum von 5 Jahren fest vereinbart ist und nicht geändert werden kann. Änderungen am Kapitalmarkt haben während des Zeitraums der Vereinbarung somit keine Auswirkungen auf den vereinbarten Zinssatz.

#### Rückzahlung des Darlehens und Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

Die Rückführung der Zwischenfinanzierung kann jederzeit durch Überweisung auf das Darlehenskonto erfolgen (eine oder mehrere Zahlungen möglich). Die Rückzahlung hat spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit zu erfolgen. Bei einem Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Vermögenswerten, welche in die Finanzierung der Immobilie eingebracht werden sollen, sind bis zur vollständigen Rückzahlung lediglich monatliche Zinszahlungen verpflichtend. Während der Vertragslaufzeit sind bis zu 59 Zinsraten sowie 1 Zins- und Tilgungsrate am Ende der Laufzeit zu leisten. Für das Recht der jederzeitigen Rückzahlung wird ein Entgelt in Höhe von 1 % des Bruttodarlehensbetrages der Zwischenfinanzierung berechnet. Dieses Entgelt wird vollständig bei der ersten Auszahlung einbehalten, wodurch dem Kreditnehmer ein um diesen Betrag geminderter Bruttodarlehensbetrag zur Verfügung steht.

Beispiel: Bruttodarlehensbetrag 100.000,00 Euro, Nettodarlehensbetrag 99.000,00 Euro (1 % Entgelt Einbehalt für das jederzeitige Rückzahlungsrecht), 5 Jahre Sollzinsbindung und Laufzeit, 1,20 % Sollzinssatz p.a., 1,47 % effektiver Jahreszins, monatliche Zinsrate 100,00,59 Euro Zinsraten sowie 1 Zins- und Tilgungsrate, Kosten für die Eintragung einer Grundschuld beim Grundbuchamt 273,00 Euro (zzgl. Notarkosten), Gesamtbetrag 106.273,00 Euro, Gesamtkosten 6.273,00 Euro.

#### Möglichkeit des verbleibenden Restbetrages nach Ende der Laufzeit

Reicht der aus dem zwischenfinanzierten Vermögenswert erzielte Erlös bzw. der nach dessen Fälligkeit zur Verfügung stehende Betrag nicht aus, um das Darlehen innerhalb der Vertragslaufzeit vollständig zu tilgen, so kann es notwendig sein, hierfür erneut eine Finanzierung abzuschließen oder weitere Vermögenswerte zur Tilgung einzusetzen.

#### Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung

Vorzeitige Rückzahlungen sind bei Zwischenfinanzierungen jederzeit über die gesamte Höhe und in Teilbeträgen möglich.