

# Informationen zu Immobiliar-Verbraucherdarlehen

## nach Artikel 247a § 1 EGBGB

### Allgemeine Informationen zum Baufinanzierungsangebot der UmweltBank

Diese allgemeinen Informationen gelten für alle Immobiliar-Verbraucherdarlehen der UmweltBank zur Finanzierung einer Immobilie.

### Darlehensgeber

UmweltBank Aktiengesellschaft  
vertreten durch die Vorstände Goran Bašić,  
Dietmar von Blücher und Heike Schmitz  
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 wertangemessen gegen Feuer-, Leitungswasser-, Hagel- und Sturmschäden zu versichern und den Versicherungsschutz so lange aufrecht zu halten, 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 Bereitstellungszinse in Höhe von 0,25 % pro Monat (3,00 % 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

Könnten 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 dem 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 2,00 %, wodurch sich abhängig vom vereinbarten Sollzinssatz eine Laufzeit von etwa 15 bis 35 Jahren ergibt. Die Mindestlaufzeit beträgt 5 Jahre.

### Art der angebotenen Sollzinssätze

Das UmweltBank-Darlehen ist ein Annuitätendarlehen mit gebundenen Sollzinssätzen. Dies bedeutet, dass mit Vertragschluss 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.

### Ablauf der Sollzinsbindung / Verwendung von Referenzwerten

Die UmweltBank wird dem Darlehensnehmer spätestens 3 Monate vor Ablauf der Sollzinsbindung ein Angebot zu einer weiteren Sollzinsbindung unterbreiten. Findet keine Annahme des unterbreiteten Angebots statt, wird das Darlehen auf eine variable Verzinsung entsprechend der im ESIS-Merkblatt und im Darlehensvertrag enthaltenen Zinsänderungs-klausel umgestellt. Als Referenzwert dient das EURIBOR-Dreimonatsgeld/Tagessatz. Dieser wird administriert vom European Money Markets Institute ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)). Eine Änderung des Referenzwertes bei variabler Verzinsung führt zu einer Veränderung der zu leistenden Zahlungen. Bei einem starken Anstieg des Referenzwertes können sich die zu leistenden Zahlungen gegenüber den anfänglichen Zahlungen erheblich erhöhen oder vervielfachen. Falls der genannte Referenzwert vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr ermittelt werden kann oder sich seine Berechnungsgrundlagen ändern, werden wir entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen einen anderen geeigneten Referenzwert zugrunde legen. Über diesen neuen Referenzzinssatz werden wir Sie informieren.

### 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 – 450 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. 2,0 – 5 % anfänglicher Tilgung bezogen auf

den ursprünglich ausgezahlten Bruttodarlehensbetrag. Die Bandbreite der Anpassung kann in einzelnen Fällen geringer ausfallen oder ganz entfallen.

Beispiel: 100.000 Euro Nettodarlehensbetrag, 10 Jahre Sollzinsbindung, 4,15 % Sollzinssatz p. a., 4,26 % effektiver Jahreszins, anfänglicher Tilgungssatz 2,50 % p. a., monatliche Rate 554,17 Euro, Anzahl der Raten 284, Laufzeit 23 Jahre 8 Monate, Gesamtkosten 57.311,41 Euro (bestehend aus 57.038,41 Euro Zinsen und 273,00 Euro Kosten des Grundbuchamts für die Eintragung der Grundschatz), Gesamtbetrag 157.311,41 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 entschädigungsfrei 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 ersetzen (sog. Vorfälligkeitsentschädigung). 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 einbehoben, 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, 4,14 % Sollzinssatz p. a., 4,51 % effektiver Jahreszins, monatliche Zinsrate 345,00 Euro, 59 Zinsraten sowie 1 Zins- und Tilgungsrate über 100.345,00 Euro, Kosten für die Eintragung einer Grundschatz beim Grundbuchamt 273,00 Euro (zzgl. Notarkosten), Gesamtbetrag 120.973,00 Euro, Gesamtkosten 21.973,00 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.