



## Allgemeine Informationen und Erläuterungen zu Ihrem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag

gemäß § 491a Abs. 3 BGB

### Darlehensarten

Bei Annuitätendarlehen entrichten Sie gleichbleibende Raten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten (Annuitäten). Da mit fortschreitender Tilgung der Zinsanteil der gleichbleibend hohen Raten sinkt, erhöht sich der Tilgungsanteil innerhalb der gleichbleibenden Rate fortlaufend.

Bei Tilgungsdarlehen werden für die Vertragslaufzeit von Beginn an feste Tilgungsraten vereinbart. Die Zinsrate wird zusätzlich zur Tilgungsrate entrichtet und reduziert sich mit jeder geleisteten Tilgungsrate, wodurch die Gesamtbelastung während eines Sollzinsbindungszeitraums sinkt. Tilgungsdarlehen kommen bei einer privaten Baufinanzierung sehr selten vor und werden von der UmweltBank nicht angeboten.

Bei endfälligen Darlehen wie die Zwischenfinanzierung zahlen Sie während der Vertragslaufzeit an die UmweltBank nur die Sollzinsen, das Darlehen bleibt tilgungsfrei. Die Rückzahlung des Darlehens wird am Ende der Vertragslaufzeit mit anderweitig zur Verfügung stehenden Mitteln erbracht.

Im normalen Sprachgebrauch wird der Begriff „Darlehen“ mit dem Begriff „Kredit“ gleichgesetzt. Somit ist der „Kreditnehmer“ identisch mit dem „Darlehensnehmer“ und der „Kreditvertrag“ mit dem „Darlehensvertrag“ usw. So spricht der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch von „Darlehen“, beim ESIS-Merkblatt im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch spricht er von „Kredit“.

Ist das Darlehen über ein Grundstück / eine Immobilie abgesichert oder es dient dem Erwerb oder der Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, spricht man von einem Immobilien-Verbraucherdarlehen. Andernfalls handelt es sich um ein Allgemein-Verbraucherdarlehen. Auf Allgemein-Verbraucherdarlehen wird im weiteren Verlauf dieses Dokuments nicht weiter eingegangen, da diese im Rahmen von Baufinanzierungen keine Bedeutung haben.

### Zinsfestschreibung und Vertragslaufzeit

Für einen bestimmten Zeitraum der Vertragslaufzeit wird ein fester Zinssatz vereinbart (Sollzinsbindungszeitraum), welcher bei Änderungen des Marktzinsniveaus unverändert bleibt. Während dieser Zeit ist eine Kündigung durch Sie grundsätzlich nicht möglich. Vor Zinssteigerungen sind Sie in dieser Zeit geschützt, können im Gegenzug aber auch nicht von Zinssenkungen profitieren. Rechtzeitig vor Ablauf eines Sollzinsbindungszeitraums werden wir Sie über den für die Fortführung der Finanzierung angebotenen Zinssatz informieren. Liegt dieser Zinssatz über dem bisher vereinbarten Vertragszins, führt dies zu einem Anstieg, liegt er darunter, zu einer Senkung der neuen Ratenhöhe. Die Abweichung zur bisherigen Ratenhöhe ist abhängig davon, wie stark der neue von dem bisherigen Zinssatz abweicht und wie hoch der Tilgungsanteil innerhalb der bisherigen Rate war.

Grundsätzlich endet die Vertragslaufzeit mit vollständiger Tilgung des Darlehens. Ist bei UmweltBank-Darlehen die Vertragslaufzeit länger als der Sollzinsbindungszeitraum, kann eine Änderung des Zinssatzes und der Ratenhöhe die Vertragslaufzeit dahingehend beeinflussen, dass sich die Vertragslaufzeit verlängert oder verkürzt. Steigen der Zinssatz und die Ratenhöhe, führt dies zu einer Verkürzung, sinken der Zinssatz und die Ratenhöhe, führt dies zu einer Verlängerung der Vertragslaufzeit. Bei KfW-Darlehen endet die Vertragslaufzeit auf jeden Fall zu dem angegebenen Datum. Sondertilgungen während der Vertragslaufzeit (sofern möglich) führen jedoch sowohl bei UmweltBank- als auch KfW-Darlehen bei gleichbleibender Ratenhöhe zu einer Verkürzung der Vertragslaufzeit.



### Kündigungsmöglichkeiten, vorzeitige Rückzahlung, Nichtabnahme

Grundsätzlich können Sie ein Darlehen, für das für einen gewissen Zeitraum die Sollzinsen fest vereinbart sind, nicht kündigen. Bei einem Sollzinsbindungszeitraum von mehr als zehn Jahren, können Sie das entsprechende Darlehen zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung bzw. zehn Jahre nach schließen einer neuen Zinsvereinbarung mit sechsmonatiger Frist kündigen. Ausführliche Informationen zu Ihren und unseren Kündigungsmöglichkeiten können Sie den „Allgemeinen Bedingungen für Kredite und Darlehen“ entnehmen, welche Bestandteil eines jeden Darlehensvertrages sind.

Im Falle eines sogenannten „berechtigten Interesses“ wie z. B. der Verkauf des als Sicherheit dienenden Objekts oder wenn Ihnen die Bank für kein weiteres Darlehen mehr gewährt und Sie daher das als Sicherheit dienende Objekt als Sicherheit für eine Finanzierung bei einer anderen Bank benötigen, besteht ein gesetzliches Recht der vorzeitigen Rückzahlung mit außerordentlichem Kündigungsrecht. Um den dadurch entstehenden Schaden für die Bank auszugleichen, wird entsprechend von der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben eine Vorfälligkeitsentschädigung ermittelt. Die Höhe dieser Vorfälligkeitsentschädigung ist insbesondere abhängig von der Höhe des vertraglich vereinbarten Sollzinssatzes im Vergleich zu den aktuell für diese Berechnung heranzuziehenden Renditen sowie des noch verbleibenden und zu berücksichtigenden Sollzinsbindungszeitraums.

### Sicherheiten und Verwertung

Bei Immobilienfinanzierungen ist die Absicherung durch die Eintragung einer Grundschuld üblich. Dazu erhalten Sie von uns zur Eintragung einen entsprechenden Vordruck. Sie vereinbaren anschließend bei einem Notar Ihrer Wahl einen Termin, worin der Notar den Vorgang mit Ihnen bespricht und ihn beurkundet sowie anschließend das Grundbuchamt mit der Eintragung der Grundschuld beauftragt. Die Kosten für den Notar als auch für das Grundbuchamt sind von Ihnen zu tragen. Zusätzlich zur Absicherung über die Immobilie, haften auch Sie persönlich für die aufgenommenen Darlehen. Sollten in manchen Fällen weitere Sicherheiten notwendig sein, so sind diese im Darlehensvertrag aufgeführt.

Sollten Sie die Zahlung einstellen oder wir aus einem anderen Grund zur Kündigung berechtigt sein, sind wir zur Zwangsvollstreckung in Ihr Vermögen, insbesondere zur Zwangsversteigerung der als Sicherheit dienenden Immobilie berechtigt. Selbstverständlich sind auch wir daran interessiert, dass es nicht so weit kommt. Sprechen Sie uns daher bei Zahlungsproblemen bitte möglichst frühzeitig an, damit wir gemeinsam und möglichst schnell eine Lösung finden können.

**Ist Ihnen noch etwas unklar? Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen zur Verfügung.**