

Vermittlungsvereinbarung Baufinanzierung (Vermittlungsvertrag gem. § 655a BGB)

Hiermit beauftrage(n) ich/wir

(im folgenden auch als "Darlehensnehmer" bezeichnet)

die Firma:

Thomas Haake Baufinanzierungsberatung
vertreten durch Herrn Thomas Haake
mit Sitz in D-24888 Steinfeld, Toft 6
(Im Folgenden auch als "Vermittler" bezeichnet)

mit der Vermittlung und anschließender Betreuung einer Immobilienfinanzierung.

Die Details zu der gewünschten Immobilienfinanzierung stehen bei Abschluß dieses Vermittlungsvertrages noch nicht fest und ergeben sich erst im weiteren Verlauf durch Gespräche, Beratungsprotokolle, Schriftwechsel und die vom Vermittler vorgelegten Finanzierungsvorschläge.

Ich/Wir bevollmächtige(n) Herrn Thomas Haake, die hierfür erforderlichen Unterlagen (Selbstauskunft, Objekt- und Bonitätsunterlagen, Darlehensanträge usw.) an einen bzw. den zur Finanzierung vorgesehenen Finanzierungspartner bzw. die Finanzierungspartner weiterzuleiten, Finanzierungsangebote einzuholen und sämtlichen Schriftverkehr diesbzgl. entgegenzunehmen.

Die jeweiligen Finanzierungspartner entbinden wir hiermit von der Verschwiegenheitspflicht ("Bankgeheimnis") und genehmigen die Weitergabe von Daten und Informationen an die Thomas Haake Baufinanzierungsberatung und deren Vertreter und/oder Bevollmächtigte, sofern diese im Zusammenhang mit dem Abschluß (oder möglichem Abschluß) eines Darlehensvertrages stehen.

Diese Vollmacht berechtigt nicht zum Abschluß von Darlehens-/Kreditverträgen oder anderen Verträgen in unserem Namen (beispielsweise Bausparverträge, Versicherungen o.ä.).

Eine Verpflichtung zur Vermittlung der gewünschten Immobilienfinanzierung durch den Vermittler besteht nicht. Dieser kann die Vermittlung der Immobilienfinanzierung jederzeit ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Der Darlehensnehmer ist bzw. die Darlehensnehmer sind nicht verpflichtet, die über den Vermittler vermittelten Darlehensangebote anzunehmen. Die Nichtannahme entsprechender Angebote muss nicht begründet werden.

Für die Vermittlung der gewünschten Immobilienfinanzierung zahlt der Darlehens- bzw. Produktgeber bei Vertragsabschluß eine Vermittlungsprovision an den Vermittler (erfolgsabhängige Vergütung). Die genaue Höhe dieser Vermittlungsprovision steht bei

Abschluß dieses Vertrages noch nicht fest, wird aber im weiteren Verlauf durch den jeweiligen Darlehensgeber in den vorvertraglichen Informationen ("ESIS") ausgewiesen.

Neben der von den Banken zu zahlenden Provisionen werden dem bzw. den Darlehensnehmer(n) seitens des Vermittlers grundsätzlich keine Kosten, Gebühren oder Honorare in Rechnung gestellt.

Davon ausgenommen sind dem Vermittler entstandene eigene (nachzuweisende) Kosten für die Beschaffung von Unterlagen, die für die Abwicklung der Immobilienfinanzierung notwendig sind (beispielsweise Grundbuchauszüge). Der Vermittler wird diese Kosten nur für den Fall in Rechnung stellen, dass der bzw. die Darlehensnehmer ein von ihm vermitteltes Darlehensangebot nicht annimmt bzw. annehmen. Der bzw. die Darlehensnehmer tragen die ihm bzw. ihnen entstehenden eigenen Kosten für Telekommunikationsmittel, Kopien Porto usw. selbst. Eine Erstattung dieser Kosten durch den Vermittler ist ausgeschlossen (beispielsweise für den Fall, dass der Vermittler kein Darlehensangebot vermitteln kann bzw. will).

Die beigefügten Hinweise/Informationen zum Datenschutz bei der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung habe(n) ich/wir zur Kenntnis genommen und akzeptiere(n) diese.

Leistungs- bzw. Erfüllungsort ist der Geschäftssitz der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages.

Ort, Datum,

Unterschrift Darlehensnehmer(in)

Unterschrift Darlehensnehmer(in)



Unterschrift Vermittler

Bei Finanzierungen mit grundbuchlicher Besicherung handelt es sich nach deutschem Recht um ein Immobilienverbraucherdarlehen mit besonderer Dokumentationspflicht des Beraters.

Empfangsbestätigung

Nr.	zu veranlassen	von	bis	erl. bzw. erbeten
1	Klärung, dass es sich um ein Immobilienverbraucherdarlehen handelt	Berater	sofort	✓
2	Erläuterung zur DSGVO durch den Berater	Berater	sofort	✓
3	Aushändigung Informations- Erläuterungsbroschüre	Berater	sofort	✓
4	Übergabe VVI	Berater	sofort	✓
5	Vermittlerauftrag aushändigen	Berater	sofort	✓
6	Erklärung des Kunden, wann Arbeit aufgenommen werden soll	Kunde	sofort	
7	Vermittlerauftrag und Empfangsbestätigung zurück senden	Kunde	vor Datenerfassung!	

bitte unten ein Kreuz setzen, wenn sofort erwünscht!



Hiermit bitte(n) ich (wir) ungeachtet des 14 tägigen Widerrufsrechtes gem. Vermittlerauftrag um sofortige Aufnahme Ihrer Tätigkeit zur Finanzierungsbeschaffung.

Oben genannte Unterlagen habe (n) ich (wir) vor Beginn der Beratung erhalten und verstanden.

Ort, Datum

Name, Vorname in Druckbuchstaben

Unterschrift

Name, Vorname in Druckbuchstaben

Unterschrift

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief oder E-Mail), jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b §2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Thomas Haake Baufinanzierungsberatung
Toft 6
D-24888 Steinfeld
E-Mail: haake@kk-baufi.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besonderer Hinweis

Bei Widerruf dieses Vertrages sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammengehörigen Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

Ende der Widerrufsbelehrung

Vorvertragliche Informationen (VVI)

Bei im Fernabsatz geschlossenen Verträgen über Finanzdienstleistungen ist der Vermittler verpflichtet, den Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss nach Maßgabe des Artikels 246b §2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b §1 Absatz 1 EGBGB zu informieren. Bei der Vermittlung von Allgemeinen Verbraucherdarlehen und Immobilier-Verbraucherdarlehen ergibt sich die Informationspflicht aus Artikel 247 §13 Absatz 2 in Verbindung mit §13a und §13b Absatz 1 EGBGB.

Name und Anschrift des Vermittlers

Firma: Thomas Haake Baufinanzierungsberatung
Im Folgenden "Vermittler" genannt
Inhaber bzw. Geschäftsführer: Thomas Haake
Unternehmensform: Einzelunternehmer

Toft 6
D-24888 Steinfeld
Telefon: 04641 / 933 253
Mobil: 0172 / 41 55 55 1
E-Mail: haake@kk-baufi.de

Internet: www.kk-baufi.de

Gesetzliche Vertretungsberechtigte des Vermittlers

- keine

Eintragung im Vermittlerregister gem. §34 i GewO

- Register-Nr. D-W-124-KDC2-47

Das Vermittlerregister ist online einsehbar unter <http://www.vermittlerregister.info/recherche>.

Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e. V., Breite Straße 29, 10178 Berlin
Telefon: 0-180-500 585-0 (14 Cent/Min aus dem dt. Festnetz, höchstens 42 Cent/Min aus Mobilfunknetzen)

Umsatzsteueridentifikationsnummer

- DE298397232

Hauptgeschäftstätigkeit des Vermittlers

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen, allgemeinen Verbraucherdarlehen und Bausparverträgen sowie die Beratung von Verbrauchern hinsichtlich des Abschlusses derartiger Verträge.

Bindung an bestimmte Darlehensgeber und Beteiligungen

Der Vermittler ist nicht an bestimmte Darlehensgeber bzw. Bankpartner gebunden. Die Thomas Haake Baufinanzierungsberatung ist nicht an Darlehenspartnern beteiligt und auch Darlehenspartner (beispielsweise Banken) sind nicht an der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung beteiligt.

Zuständige Aufsichtsbehörde gem. §34c Gewerbeordnung

Erlaubnis-, Registrierungs- und Aufsichtsbehörde sind die IHK Flensburg (Heinrichstrasse 28-34, 24937 Flensburg;(www.ihk-schleswig-holstein.de) sowie das Ordnungsamt des Amtes Süderbrarup, team Allee 22; 24392 Süderbrarup www.amt-suederbrarup.de)

Zuständige Aufsichtsbehörde gem. §34i Gewerbeordnung

Erlaubnis-, Registrierungs- und Aufsichtsbehörde sind die IHK Flensburg (Heinrichstrasse 28-34, 24937 Flensburg;(www.ihk-schleswig-holstein.de) sowie das Ordnungsamt des Amtes Süderbrarup, team Allee 22; 24392 Süderbrarup www.amt-suederbrarup.de)

Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung und Informationen zum Zustandekommen des Vertrages

Der Vermittler bietet eine kompetente und individuelle Beratung und Vermittlung von privaten Bau- und Immobilienfinanzierungen, Konsumentenkrediten und Bausparverträgen. Nach Eingang der Kundenanfrage wird der Vermittler den Kunden über seine Möglichkeiten zur Darlehensaufnahme beraten. Im Rahmen dessen schließt der Kunde einen *Vermittlungsvertrag mit dem Vermittler*.

Grundsätzlich orientiert sich der Vermittler bei der Beratung an den individuellen Bedürfnissen der Kunden und wählt gemeinsam mit ihnen die optimale Lösung auf Basis der besprochenen Rahmendaten zum Vorhaben aus. Im Rahmen der Beratung erklärt der Vermittler die Produkte und Dokumente der Kooperationspartner. Wenn die ausgearbeitete Lösung dem Kunden zusagt, übernimmt der Vermittler die weitere Abwicklung mit dem Kooperationspartner und sorgt dafür, dass der Kunde die entsprechenden Vertragsunterlagen erhält. Über die Annahme bzw. das Zustandekommen eines konkreten Vertrages entscheidet ausschließlich der ausgewählte Kooperationspartner.

Der Vermittler weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Beratung zum Thema "Wohnriester" anbietet und entsprechende Finanzierungsmodelle bei seiner Beratung und Empfehlung vollständig außen vorlässt. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass er "wohnriestergeförderte" Immobilienfinanzierung als grundsätzlich ungeeignet hält.

Vertragsprache (Vermittlungsvertrag)

Maßgebliche Sprache für dieses Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Kunden während der Laufzeit des Vertrages ist Deutsch. Auch diese vorvertraglichen Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

Rechtsordnung und Gerichtsstand (Vermittlungsvertrag)

Für den Vertragsschluss und die gesamte Geschäftsverbindung zwischen dem Kunden und dem Vermittler gilt deutsches Recht. Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Leistungs- und Erfüllungsort der Vermittlungsvereinbarung ist der Geschäftssitz der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Außergerichtliche Streitschlichtung (bei Streitigkeiten mit dem Vermittler)

Ansprechpartner ist Herr Thomas Haake selbst. Eine übergeordnete Streitschlichtungsstelle (beispielsweise über einen sog. Ombudsmann bzw. Ombudsfrau) gibt es derzeit noch nicht.

Außergerichtliche Streitschlichtung und Rechtsbehelfsverfahren (bei Streitigkeiten mit dem Darlehensgeber)

Bei Streitigkeiten mit dem Darlehensgeber können Sie sich an die untenstehende Schlichtungsstelle wenden. Näheres regelt die Schlichtungsverfahrensordnung, die Ihnen auf Wunsch zur Verfügung gestellt wird. Die Beschwerde ist schriftlich zu richten an die:

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Tel.: +49 69 2388-1907
Fax: +49 69 2388-1919

Vertragliche Kündigungsregeln (Vermittlungsvertrag)

Der Vermittlungsvertrag kann vom Verbraucher jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Adressat der Kündigung ist:

Thomas Haake, Toft 6, 24888 Steinfeld
E-Mail: haake@kk-baufi.de

Dem Vermittlungsvertrag kann auch innerhalb der gesetzlichen Fristen (in der Regel 14 Tage) widersprochen werden. Der Vermittlungsvertrag enthält eine entsprechende Widerrufsklausel.

Mindestlaufzeit des Vertrags (Vermittlungsvertrag)

Es gibt keine Mindestlaufzeit.

Zahlung und Erfüllung des Vertrages sowie Entgelte, Provisionen und mögliche Anreize von Dritten

Bei erfolgreicher Vermittlung eines Darlehensvertrages erhält der Vermittler in der Regel eine Abschlussprovision vom Darlehensgeber. Damit werden wir von dem von Ihnen gewählten Finanzierungspartner für die Vermittlungstätigkeit entlohnt. Da wir zum Zeitpunkt der Aushändigung dieses Dokuments das für Sie optimale Produkt noch nicht ermittelt haben, steht die genaue Höhe unseres Leistungsentgeltes noch nicht fest. Den tatsächlichen Betrag dieses Leistungsentgeltes (Provision) finden Sie in dem *ESIS-Merkblatt*, das Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt vom Darlehensgeber ausgehändigt wird. Einen vorläufigen Überblick über die Größenordnung, in der sich das Leistungsentgelt abhängig von der Produktkategorie bewegt, finden Sie in der folgenden Tabelle.

Produkt bzw. Produktgruppe	Höhe der Vermittlungsprovision ("Leistungsentgelt") in Prozent der Bruttodarlehenssumme
Allgemeine Verbraucherdarlehen	1 bis 5 Prozent
Immobilien-Verbraucherdarlehen	1 bis 5 Prozent
Bausparverträge	1 bis 1,6 Prozent der Vertragssumme

Abhängig von dem im Kalenderjahr vermittelten gesamten Darlehensvolumen und abhängig von der Erfüllung qualitativer Kriterien zahlen einige Finanzierungspartner dem Vermittler darüber hinaus jährlich ggf. zusätzlich eine Sondervergütung für den erzielten Gesamtumsatz. Dieser Sondervergütung kann bis zu 0,5% betragen. Ob und in welcher Höhe die Thomas Haake Baufinanzierungsberatung diese Vergütung erhält, steht zum Zeitpunkt der Bearbeitung Ihrer Finanzierungsanfrage noch nicht fest. Darüber hinaus gibt es keine Entgelte, Provisionen oder sonstige Anreize von Dritten.

Vom Verbraucher zu zahlende Gebühren oder (Neben-)Entgelte

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich keine Gebühren für die Auswahl und Vermittlung der Finanzierung. Mit der Bezahlung Ihrer Raten und/oder Gebühren an den Finanzierungspartner ist auch die Dienstleistung der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung abgegolten. Ausnahmen von dieser Regelung müssen gesondert schriftlich vereinbart werden (beispielsweise im Vermittlungsvertrag).

Hinweis auf vom Verbraucher zu tragende eigene Kosten

Der Verbraucher trägt seine eigenen Kosten im Rahmen der Beratung oder Darlehensbeantragung, beispielsweise die Kosten für Porto oder Telekommunikationsmittel.

Sofern der Vermittler für den Verbraucher im Rahmen der Darlehensbeantragung Unterlagen beschafft (beispielsweise einen Grundbuchauszug), trägt der Verbraucher die hierdurch nachweislich dem Vermittler entstehenden Kosten. Auf die Erstattung dieser Kosten wird der Vermittler verzichten sofern durch seine Vermittlung ein Darlehensvertrag zwischen Verbraucher und einem Kooperationspartner des Vermittlers zustande kommt.

Steinfeld, Mai 2024



Informationspflichten nach Artikel 13 DSGVO

Die nachfolgenden Bestimmungen dienen der Information von Verbrauchern über die Verarbeitung personenbezogener Daten gem. den Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung.

Die Ausgestaltung dieser Informationen ist seitens des Gesetzgebers nicht wirklich genau geregelt. Da es sich um Informationen vor allem für Verbraucher handelt, legen wir hier vor allem Wert auf verständliche Infos für „Datenschutzlaien“. Aus diesem Grund lassen wir hier laufende Hinweise auf die Paragraphen der DSGVO weg.

1. Wer ist für die Datenverarbeitung bei der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?

Verantwortlich ist:

Thomas Haake

(Inhaber Thomas Haake Baufinanzierungsberatung)

Toft 6, -D-24888 Steinfeld

Telefon: 0172 / 41 55 55 1

E-Mail: haake@kk-baufi.de

2. Welche Daten erheben und speichern wir?

Im Rahmen unserer Tätigkeit als Baufinanzierungsberater und –vermittler erheben und speichern wir ausschließlich Daten, die wir für die Kundenberatung und Finanzierungsvermittlung benötigen. Dies sind insbesondere:

- Persönliche Angaben/Daten wie Namen, Geburtsdaten, Familienstand, Beruf usw.
- Angaben zur persönlichen Einkommens- und Vermögenssituation
- Angaben zum Finanzierungsobjekt (beispielsweise zur finanzierenden Immobilie)
- Die Kommunikation mit Kunden und Produktgebern (beispielsweise Banken und Sparkassen)
- Vertragsunterlagen (beispielsweise Darlehens- und Kreditverträge)

Zu diesen Daten gehören auch Beratungsprotokolle, Gesprächsnotizen und der gesamte Schriftwechsel. Informationen zur politischen Orientierung, zum Gesundheitszustand o.ä. sensible Daten erfassen wir nicht!

Grundlage für die Erhebung und Speicherung von Daten ist immer Ihre persönliche und ausdrückliche Zustimmung. Ohne persönliche Zustimmung der Betroffenen erheben und/oder speichern wir keine persönlichen Daten (die Kontaktaufnahme per E-Mail, Post oder Telefon werten wir als ausdrückliche Zustimmung).

3. Woher stammen Ihre Daten?

Die Daten (und dazugehörigen Unterlagen) stammen überwiegend von Ihnen als Verbraucher selbst. Daneben erheben und speichern wir ggf. Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen wie beispielsweise Handelsregister, Grundbuchämtern oder Social-Media-Plattformen wie Xing (z.B. Daten zum Arbeitgeber o.ä.). Außerdem speichern wir Daten, die wir von unseren Finanzierungspartnern, also Banken, Sparkassen usw., erhalten (z.B. Rückmeldungen bzgl. Schufa-Einträgen).

Wir sind nicht der Schufa oder anderen Wirtschaftsauskunfteien angeschlossen (ausgenommen Creditreform) und holen dementsprechend keine Auskünfte ein und melden auch keine Daten an Wirtschaftsauskunfteien.

4. Zu welchem Zweck erheben und speichern wir Ihre Daten?

Wir erheben und speichern Ihren Daten im Rahmen unserer vertraglichen Verpflichtungen, (insbesondere zur Erfüllung des abzuschließenden Vermittlungsauftrages) sowie im Rahmen der sog. Interessenabwägung.

Soweit erforderlich, verarbeiten wir Ihre Daten über die eigentliche Erfüllung des Vermittlungsvertrages hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns oder Dritten. Gründe hierfür können z.B. folgende sein:

- Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten
- Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten
- Maßnahmen zur Geschäftssteuerung und Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten
- Werbung oder Markt- und Meinungsforschung, soweit Sie der Nutzung Ihrer Daten nicht widersprochen haben
- Zur Rechnungslegung gegenüber unseren Produktpartnern und sonstigen Zahlungsverpflichteten

5. Wer bekommt meine Daten?

Um diese Frage zu beantworten, müssen wir zwei wesentliche Punkte unterscheiden. Der eine Punkt ist, wo wir Ihre Daten speichern. Der zweite Punkt ist, wer Zugriff auf Ihre Daten hat und diese verwenden kann.

Ihre Daten und Unterlagen speichern wir in der Regel auf lokalen Speichermedien (z.B. Festplatten). Bei der Kundenberatung und Finanzierungsvermittlung arbeiten wir aber auch mit speziellen IT-Dienstleistern zusammen, über deren Plattformen wie beispielsweise Ihren Finanzierungsantrag an unsere Bankpartner weiterleiten. Ihre Daten werden also auch auf

den Servern dieser IT-Dienstleister gespeichert. Die IT-Dienstleister sind uns gegenüber vertraglich zur vertraulichen Behandlung Ihrer Daten und zum Schutz Ihrer Daten (beispielsweise vor Hackerangriffen) verpflichtet und dürfen ihre Daten nicht für eigene Zwecke verwenden.

Im Rahmen der Baufinanzierungsberatung- und -vermittlung leiten wir Ihre Daten letztlich natürlich auch an unsere Finanzierungspartner, beispielsweise Banken, weiter. Dies erfolgt zu dem Zweck, die Finanzierungsmöglichkeiten und Konditionen mit diesen Finanzierungspartnern zu klären („Voranfrage“) und sie ggf. zur Erstellung eines persönlichen Finanzierungsangebotes aufzufordern. Dabei geben wir Ihre Daten nur zielgerichtet an ausgewählte Finanzierungspartner weiter (dies erfolgt in der Regel in Absprache mit Ihnen).

Ihre Daten können ggf. auch an Kooperationspartner der BauFi-Nord Baufinanzierungsberatung weitergegeben werden. Kooperationspartner sind rechtlich selbst- und eigenständige Baufinanzierungsberater(innen) und –vermittler(innen) innerhalb unseres Verbundes „Baufi-Nord“. Die Weitergabe Ihrer Daten an Kooperationspartner kann beispielsweise dann erfolgen, wenn einer dieser Kooperationspartner in Ihrer Nähe ansässig ist oder einer der Kooperationspartner über besondere Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, die für Sie bzw. Ihr Finanzierungsvorhaben nützlich sein könnten. Ihre Daten geben wir dabei unentgeltlich an den jeweiligen Kooperationspartner weiter (kein Adresshandel). Für die weitere Speicherung und Verwendung Ihrer Daten inkl. Datenschutz ist dann der jeweilige Kooperationspartner bzw. die Kooperationspartnerin verantwortlich.

Selbstverständlich können Sie der Weitergabe von Daten an Kooperationspartner (allgemein oder spezielle) jederzeit ohne Nennung von Gründen widersprechen.

Auch von uns eingesetzte Dienstleister und Erfüllungsgehilfen können Ihre Daten von uns erhalten. Dies sind Unternehmen in den Kategorien IT-Dienstleistungen, Logistik, Druckdienstleistungen, Telekommunikation, Beratung und Consulting sowie Vertrieb und Marketing.

Wir übermitteln keine Daten/Informationen an Stellen in Staaten außerhalb der europäischen Union (sog. Drittstaaten).

6. Wie lange werden meine Daten gespeichert?

Sofern wir eine Immobilienfinanzierung für Sie an einen unserer Finanzierungspartner vermitteln, speichern wir Ihre Daten über die gesamte Laufzeit der Finanzierung. Dies erfolgt insbesondere zu dem Zweck, dass wir Sie während der Darlehenslaufzeit betreuen und Rückfragen zur laufenden Finanzierung beantworten können.

Kommt es nicht zur Vermittlung eines Darlehens bzw. Kredites speichern wir Ihre Daten im Rahmen gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bis zu 10 Jahre (ab dem Zeitpunkt, an dem

feststeht, dass unsere Vermittlungstätigkeit keinen Erfolg hatte). In dieser Zeit werden wir Ihre Daten nicht weiter verwenden (ausgenommen, Sie nutzen mittels gesonderter Zustimmung einen unserer Info-Dienste, beispielsweise E-Mail-Newsletter). Sind die Daten für die Erfüllung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten nicht mehr erforderlich, werden diese regelmäßig gelöscht, es sei denn, deren – befristete – Weiterverarbeitung ist weiterhin notwendig. Gründe hierfür können z.B. folgende sein:

- Erfüllung handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten (die Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation betragen sechs bis zehn Jahre)
- Erhaltung von Beweismitteln im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsvorschriften

Im Sinne der Rechtssicherheit bzgl. Aufbewahrungsfristen etc. speichern wir persönliche Daten für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Ende des Vertragsverhältnisses. Eine Verkürzung dieser Frist ist ggf. im Einzelfall auf Anforderung und nach Einzelfallprüfung möglich.

7. Wie werden meine Daten gesichert?

Elektronische Daten werden hier auf stationären Rechnern/Festplatten gespeichert. Diese befinden sich an abschließbaren Geschäftsräumen, die von Dritten nur in Anwesenheit von Herrn Thomas Haake betreten werden können. Rechner und Festplatten verfügen über eine Firewall, über handelsübliche Antivirensoftware und sind passwortgeschützt.

Die E-Mailkommunikation erfolgt über eine gesicherte bzw. verschlüsselte Verbindung (SSL-Verschlüsselung; „Deutschland-Mail“). Inwieweit das einen besonderen Schutz vor dem Zugriff Dritter beim Empfänger (beispielsweise an einen Mailaccount in den USA) darstellt, können wir nicht beurteilen.

Das in den Geschäftsräumen der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung genutzte WLAN-Netzwerk ist verschlüsselt und Passwortgeschützt. Besucher können das WLAN-Netz in den Geschäftsräumen auf Anfrage mittels sog. „Gastzugang“ nutzen.

Sofern Ihre Daten bei einem von uns genutzten IT-Dienstleister gespeichert werden, ist dieser uns gegenüber zum Schutz Ihrer Daten insbesondere gegen Zugriffe Dritter verpflichtet. Ob und in welchem Umfang dieser Schutz funktioniert, wird von uns laufend beobachtet. Gleiches gilt für die Datensicherung bei unseren Finanzierungspartnern (z.B. Banken und Sparkassen).

Papierunterlagen werden in Aktenschränken in den abschließbaren Geschäftsräumen der Thomas Haake Baufinanzierungsberatung aufbewahrt. Der Zugriff ist nur in Anwesenheit von Herrn Thomas Haake möglich (ausgenommen bei unbefugten Eindringen, also Einbruch in die Geschäftsräume). Alle „Papierunterlagen“ befinden sich in eingescannter Form auch in den elektronischen Kundenakten.

Wichtig: bei allen Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen gibt es keinen hundertprozentigen Schutz vor unberechtigten Zugriffen auf Daten (beispielsweise durch einen Hackerangriff oder Einbruch in unsere Geschäftsräume).

8. Welche Datenschutzrechte habe ich?

Als sog. Betroffener der Datenverarbeitung haben Sie natürlich auch Rechte. Das sind insbesondere:

- a) Das Recht auf Auskunft
- b) Das Recht auf Berichtigung der Daten
- c) Das Recht auf Löschung personenbezogener Daten
- d) Das Recht auf Einschränkung der Datenverarbeitung
- e) Das Recht auf Datenübertragung
- f) Das Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung
- g) Das Beschwerderecht

8.1. Das Auskunftsrecht

Sie haben das Recht, Auskunft darüber zu verlangen, ob wir personenbezogene Daten zu ihrer Person verarbeiten oder nicht. Erfolgt eine Verarbeitung personenbezogener Daten zu ihrer Person durch unser Unternehmen, haben Sie Anspruch auf Auskunft, um welche Daten es sich handelt, zu welchem Zweck wir diese speichern bzw. verarbeiten und an wen wir Ihre Daten ggf. weitergegeben haben. Und natürlich haben Sie auch Anspruch darauf, zu erfahren, wann wir Ihre Daten löschen.

8.2. Das Berichtigungsrecht

Sie haben das Recht, von uns die Berichtigung ihrer Daten zu verlangen, sofern diese unrichtig, unzutreffend und/oder unvollständig sein sollten; das Recht auf Berichtigung umfasst das Recht auf Vervollständigung durch ergänzende Erklärungen oder Mitteilungen. Eine Berichtigung und/oder Ergänzung hat unverzüglich – d. h. ohne schuldhaftes Zögern – zu erfolgen.

8.3. Ihr Recht auf Datenlöschung

Sie haben das Recht, von uns die Löschung ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit:

- die personenbezogenen Daten für die Zwecke, für die sie erhoben und verarbeitet wurden, nicht länger erforderlich sind
- die Datenverarbeitung aufgrund einer von Ihnen erteilten Einwilligung erfolgt und Sie die Einwilligung widerrufen haben, sofern nicht eine anderweitige Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung besteht
- Sie Widerspruch gegen eine Datenverarbeitung gemäß Artikel 21 DSGVO eingelegt haben und keine vorrangigen berechtigten Gründe für eine weitere Verarbeitung vorliegen
- Sie Widerspruch gegen eine Datenverarbeitung zum Zwecke der Direktwerbung gemäß Artikel 21 Abs. 2 DSGVO eingelegt haben

- Ihre personenbezogenen Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden
- es sich um Daten eines Kindes handelt, die in Bezug auf Dienste der Informationsgesellschaft gemäß Artikel 8 Abs. 1 DSGVO erhoben wurden.

Ein Recht zur Löschung personenbezogener Daten besteht nicht, wenn und soweit dem Löschungsverlangen z.B. rechtliche Verpflichtung (z.B. gesetzliche Aufbewahrungspflichten) oder die Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen entgegenstehen.

Die Löschung hat unverzüglich – also ohne schuldhaftes Zögern – zu erfolgen.

8.4. Recht auf Einschränkung der Datenverarbeitung

Sie haben das Recht, die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten in folgenden Fällen einschränken zu lassen:

- Haben Sie die Richtigkeit ihrer personenbezogenen Daten bestritten, können Sie von uns verlangen, dass ihre Daten für die Dauer der Richtigkeitsprüfung für andere Zwecke nicht genutzt und insoweit eingeschränkt werden.
- Bei unrechtmäßiger Datenverarbeitung können Sie anstelle der Datenlöschung nach Artikel 17 Abs. 1 DSGVO die Einschränkung der Datennutzung nach Artikel 18 DSGVO verlangen.
- Wenn Sie Widerspruch nach Artikel 21 Abs. 1 DSGVO eingelegt haben und noch nicht feststeht, ob unsere Interessen an einer Verarbeitung ihre Interessen überwiegen (beispielsweise wenn wir gesetzliche Aufbewahrungspflichten erfüllen müssen)

8.5. Recht auf Datenübertragbarkeit

Sie haben – vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen – das Recht, die Herausgabe der Sie betreffenden Daten in einem gängigen elektronischen, maschinenlesbaren Datenformat zu verlangen. Das Recht auf Datenübertragung beinhaltet das Recht zur Übermittlung der Daten an einen anderen Verantwortlichen; auf Verlangen werden wir – soweit technisch möglich – Daten daher direkt an einen von Ihnen benannten oder noch zu benennenden Verantwortlichen übermitteln.

Das Recht zur Datenübertragung besteht nur für von Ihnen bereitgestellte Daten und setzt voraus, dass die Verarbeitung auf der Grundlage einer Einwilligung oder zur Durchführung eines Vertrages erfolgt und mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird. Das Recht zur Datenübertragung nach Artikel 20 DSGVO lässt das Recht zur Datenlöschung nach Artikel 17 DSGVO unberührt. Die Datenübertragung erfolgt vorbehaltlich der Rechte und Freiheiten anderer Personen, deren Rechte durch die Datenübertragung beeinträchtigt sein können.

8.6. Recht zum Widerspruch gegen bestimmte Datenverarbeitungen

Eine erteilte Einwilligung in die Verarbeitung personenbezogener Daten können Sie jederzeit uns gegenüber widerrufen. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der Datenschutzgrundverordnung, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen. Im Fall einer Verarbeitung personenbezogener Daten zur Wahrnehmung berechtigter Interessen oder im Falle der Direktwerbung, können Sie der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen. Bitte beachten Sie hierfür unsere „Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Artikel 21 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)“ am Ende dieses Dokuments. Im Fall des Widerspruchs haben wir jede weitere Verarbeitung ihrer Daten zu den vorgenannten Zwecken zu unterlassen.

8.7. Rechtsschutzmöglichkeiten

Im Fall von Beschwerden können Sie sich jederzeit an uns sowie an die zuständige Aufsichtsbehörde, das Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein, wenden. Eine erteilte Einwilligung in die Verarbeitung personenbezogener Daten können Sie jederzeit uns gegenüber widerrufen. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der Datenschutzgrundverordnung, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf erst für die Zukunft wirkt. Verarbeitungen, die vor dem Widerruf erfolgt sind, sind davon nicht betroffen.

8.8. Beschwerderecht

Sollten Sie mit unserem Umgang mit Ihren Daten nicht einverstanden sein, steht es Ihnen frei, sich hierüber bei den entsprechenden Aufsichtsbehörden zu beschweren. Als Verbraucher können Sie sich bei der für Ihren Wohnort zuständigen Behörde beschweren oder aber (da Firmensitz Schleswig-Holstein) bei:

Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein
Holstenstraße 98 – D-24103 Kiel
E-Mail: mail@datenschutzzentrum.de
Telefon: 0431 988-1200 - Fax: 0431 988-1223

9. Gibt es für mich eine Pflicht zur Bereitstellung von Daten?

Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung müssen Sie diejenigen personenbezogenen Daten bereitstellen, die für die Aufnahme und Durchführung einer Geschäftsbeziehung und die Erfüllung der damit verbundenen vertraglichen Pflichten erforderlich sind. Ohne diese Daten werden wir in der Regel nicht in der Lage sein, einen Vermittlungsvertrag mit Ihnen zu schließen oder diesen auszuführen.

10. Inwieweit gibt es eine automatisierte Entscheidungsfindung?

Zur Begründung und Durchführung der Geschäftsbeziehung nutzen wir keine automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling gemäß Artikel 22 DSGVO.

11. Information über Ihr Widerspruchsrecht nach Artikel 21 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

1. Einzelfallbezogenes Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f DSGVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen.

Legen Sie Widerspruch ein, werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr verarbeiten, es sei denn, wir können zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

2. Widerspruchsrecht gegen eine Verarbeitung von Daten für Zwecke der Direktwerbung

In Einzelfällen verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten, um Direktwerbung zu betreiben. Sie haben das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen. Widersprechen Sie der Verarbeitung für Zwecke der Direktwerbung, so werden wir Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr für diese Zwecke verarbeiten.

Der Widerspruch kann formfrei erfolgen und sollte möglichst gerichtet werden an:

Thomas Haake Baufinanzierungsberatung

Toft 6, -D- 24888 Steinfeld

Telefon: 0172 / 41 55 55 1

E-Mail: haake@kk-baufi.de

12. IT-Dienstleister

Für die Bearbeitung Ihrer Finanzierungsanfrage sowie die Speicherung von Daten und Telekommunikation (inkl. E-Mail) nutzen wir ggf. folgende IT-Dienstleister bzw. deren Anwendungen/Programme:

EHyp (Marktplatz zur Finanzierungsabwicklung)

- Prohyp GmbH - Domagkstraße 34 – D-80807 München – Internet www.prohyp.de

Europace (Marktplatz zur Finanzierungsabwicklung)

Dabei handelt es sich um gemeinschaftliches Angebot der Europace AG und der Hypoport Mortgage Market. Diese Plattform nutzen wir gemeinsam mit der Abakus24 Service GmbH.

- Europace AG - Klosterstraße 71 D-10179 Berlin - Internet www.europace.de

- Abakus24 Service GmbH - abakus24 Service GmbH Rudolf-Diesel-Str. 10 23617 Stockelsdorf
Email: vertrieb@abakus24.d

Baufinex (Marktplatz zur Finanzierungsabwicklung)

- BAUFINEX GmbH - Crailsheimer Str. 52 - 74523 Schwäbisch Hall – Internet:
<https://www.baufinex.de/>

1und1 (Webhosting und E-Mail-Provider)

- 1und1 Ionos SE – Eigendorfer Strasse 57 – D-5641 Montabaur – Internet:
www.ionos.de

Rapidmail (Versand von Newslettern/Kundeninformationen)

- rapidmail GmbH - Wentzingerstraße 21 79106 Freiburg im Breisgau

13. Sonstige Unternehmen, Personen oder Institutionen die mindestens theoretisch Zugriff auf persönliche Daten haben bzw. diese ganz oder teilweise einsehen könnten:

- Mein Steuerberater (sieht ggf. persönliche Daten in Provisionsabrechnungen, z.B. Namen und Darlehensbeträge)
- Mein Finanzamt (könnte z.B. im Rahmen sog. Betriebsprüfungen ebenfalls Einsicht in Provisionsabrechnungen nehmen)

Steinfeld, den 02.05.2024

Ihr

Thomas Haake

Kundeninformation zur Baufinanzierung

Stand: Februar 2016

Der Erwerb einer Immobilie ist für die meisten Kunden eine der größten Investitionen im Leben. Entsprechend viele Fragen wirft eine Finanzierung auf.

Gut, wenn man dafür einen Spezialisten an seiner Seite hat. Wir analysieren Ihre Lebenssituation und Ihre Wünsche ausführlich. Gemeinsam mit Ihnen erstellen wir das für Sie passende Finanzierungskonzept und prüfen dabei auch alle Fördermöglichkeiten. Wir können auf die Angebote von mehr als 400 Banken zugreifen und so eine maßgeschneiderte Finanzierung für Sie finden.

Wir möchten Sie als Verbraucher mit dieser Broschüre vorab umfassend über Baufinanzierungen im Allgemeinen informieren und Ihnen die wichtigsten Begriffe zur Baufinanzierung erläutern.

Sie erfahren in dieser Broschüre,

- » welche Voraussetzungen Sie als Darlehensnehmer erfüllen müssen.
- » welche Sicherheiten Sie mitbringen sollten,
- » welche Zinsgestaltungen möglich sind,
- » welche Rückzahlungsvarianten Sie wählen können,
- » welche finanziellen Verpflichtungen und Kosten sich für Sie ergeben
- » sowie vieles mehr.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen helfen, bei der Aufnahme eines Darlehens die für Sie richtige Wahl zu treffen.

Sollten über diese Broschüre hinaus weitere Fragen zur Baufinanzierung bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Welche Voraussetzungen sind für den Abschluss eines Darlehensvertrags zu erfüllen?

Bevor Sie einen von uns vermittelten Darlehensvertrag abschließen, sind bei Ihnen und auch bei dem von Ihnen ausgewählten Finanzierungspartner wichtige Entscheidungen zu treffen. Schließlich verpflichten Sie sich langfristig zu Zins- und Tilgungsleistungen.

Wir stehen Ihnen bei dieser wichtigen Entscheidung von der Antragstellung bis zur Auszahlung beratend zur Seite.

Worauf Sie achten sollten:

Wichtig ist, dass Sie die finanziellen Belastungen, die sich aus dem Darlehensvertrag für Sie ergeben, längerfristig tragen können. Bei der Prüfung Ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unterstützen wir Sie gerne.

Worauf Ihr Finanzierungspartner achten wird:

Im Rahmen der Kreditentscheidung wird der Finanzierungspartner insbesondere Ihr Einkommen und Ihre bereits bestehenden Verpflichtungen betrachten. Dazu werden regelmäßig mit Ihrer Einwilligung Informationen von Kreditauskunfteien, wie z. B. der Schufa, eingeholt. Zudem benötigt Ihr Finanzierungspartner Angaben zu Ihrer Identität, zum Zweck der Darlehensaufnahme, zum Zustand und Wert der zu beleihenden Immobilie sowie zu Sicherheiten, die Sie darüber hinaus dem Finanzierungspartner anbieten können.

Bitte beachten Sie, dass ein Finanzierungspartner nicht zum Abschluss des Darlehensvertrags verpflichtet ist.

Welche Voraussetzungen sind für die Auszahlung des Darlehens zu erfüllen?

Der von Ihnen ausgewählte Finanzierungspartner wird die von Ihnen gewünschte Summe erst auszahlen, wenn der Darlehensvertrag rechtsverbindlich abgeschlossen wurde und sämtliche erforderlichen Auszahlungsvoraussetzungen, die im Darlehensvertrag festgehalten sind, erfüllt sind.

Dies sind in der Regel Nachweise zu den vereinbarten Sicherheiten, insbesondere die ranggerechte Eintragung der Grundschuld sowie damit zusammenhängender Erklärungen.

Je nach individueller Vereinbarung wird der Nettodarlehensbetrag als Ganzes oder in Teilbeträgen, vor allem bei Modernisierung und Neubau entsprechend dem Baufortschritt, ausbezahlt.

Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, ist Ihr Finanzierungspartner verpflichtet, Ihnen das Darlehen entsprechend den Vereinbarungen auszuzahlen. Im Gegenzug sind Sie verpflichtet, das Darlehen auch abzunehmen.

Welche Sicherheiten geben Sie an Ihren Finanzierungspartner?

Immobilienfinanzierungen sind gewöhnlich auf einen längeren Zeitraum ausgelegt und werden daher in der Regel durch ein Grundpfandrecht abgesichert. Dazu wird meist eine Grundschuld neu bestellt oder eine bereits bestehende abgetreten.

Für die Bestellung einer **Grundschuld** ist die Mitwirkung eines Notars erforderlich. Der Notar wird eine Grundschuldbestellungsurkunde ausfertigen, diese dem zuständigen Grundbuchamt zuleiten und die Eintragung beantragen. Ihr Finanzierungspartner erhält dann vom Grundbuchamt einen beglaubigten Grundbuchauszug. Für dieses Verfahren sollten Sie insgesamt ca. 6 Wochen einplanen. Wir empfehlen Ihnen, sich bei Ihrem Notar nach den aktuellen Bearbeitungszeiten und ggf. nach der Möglichkeit einer »Notarbestätigung« zu erkundigen. Die durch die Bestellung und Eintragung der Grundschuld anfallenden Kosten sind von Ihnen zu tragen.

Es ist üblich, dass Sie neben der Grundschuld ein notarielles, vollstreckbares **Schuldanerkenntnis** abgeben, womit Sie sich der sofortigen Vollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. Ihr Finanzierungspartner nimmt dieses Recht in der

Regel als letztes Mittel bei einem rückständigen Darlehen in Anspruch. Dieses Anerkenntnis geben Sie ohne zusätzlichen Aufwand innerhalb der Grundschuldbestellungsurkunde ab.

Im Einzelfall kann der Finanzierungspartner **weitere Sicherheiten** von Ihnen verlangen. Dies können z. B. Bürgschaften oder Ansprüche aus abgeschlossenen Bausparverträgen sowie Lebensversicherungen sein.

Ihr Finanzierungspartner ist berechtigt, die von Ihnen gestellten Sicherheiten zu verwerten, sofern Sie Ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllen oder andere erhebliche Schwierigkeiten auftreten, für die es keine einvernehmliche Lösung gibt.

Mit dem Risikobegrenzungs-gesetz hat der Gesetzgeber Ihre Rechte für den Fall des Verkaufs oder der Abtretung von Darlehensforderung bzw. Grundschuld gestärkt. Bei der Sicherungsgrundschuld können Sie alle Einreden aus dem Sicherungsvertrag oder aus der Grundschuld jedem neuen Erwerber der Grundschuld entgegensetzen.

Welche Zinsgestaltungen sind möglich?

Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz

Im Rahmen von Immobilienfinanzierungen spielen Darlehen mit einem gebundenen Sollzinssatz eine herausragende Rolle. Der Gesetzgeber hat mit dem neuen Gesetz den Begriff »gebundener Sollzinssatz« eingeführt – herkömmlicherweise spricht man von »festem Zinssatz«. Die Sollzinsfestschreibung beläuft sich üblicherweise nicht auf die gesamte Darlehenslaufzeit, sondern auf einen kürzeren Zeitraum (5 Jahre, 10 Jahre, 15 Jahre etc.) Eine solche Zinsgestaltung gewährt Ihnen Planungssicherheit und Schutz gegen Zinserhöhungen während der gewählten Sollzinsfestschreibung, im Gegenzug ist eine Kündigung während der Sollzinsfestschreibung grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach Ablauf der Sollzinsfestschreibung können Sie mit Ihrem Finanzierungspartner entweder eine neue Vereinbarung über den Sollzinssatz treffen oder der Sollzinssatz wird dann veränderlich gestellt. In jedem Fall können Sie nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen.

Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz (herkömmlicherweise spricht man von »variablem Zinssatz«) kann Ihr Finanzierungspartner den Sollzinssatz entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen erhöhen und ggf. senken. Im Regelfall wird ein Referenzzinssatz vereinbart wie zum Beispiel der Geldmarktzinssatz EURIBOR. Der EURIBOR ist der offizielle Zinssatz, zu dem sich große Banken untereinander für kurze Zeit Geld leihen. Er orientiert sich an dem derzeit historisch niedrigen Leitzinssatz

der Europäischen Zentralbank. Die Zinsänderungen bergen für Sie sowohl Chancen als auch Risiken, da die monatliche Belastung erheblich schwanken kann. Sie können jederzeit den Darlehensvertrag mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist kündigen.

Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz und Zinsobergrenze (Cap-Darlehen)

Bei einem sog. Cap-Darlehen wird neben der Vereinbarung eines veränderlichen Sollzinssatzes für einen Zeitraum von beispielsweise 3, 5, 10 oder 15 Jahren eine Zinsobergrenze (Cap) festgelegt, über die der Sollzinssatz des Darlehens nicht steigen kann. Zur Begrenzung einer Zinssenkung kann das Cap-Darlehen zusätzlich mit einer Zinsuntergrenze (Floor) ausgestattet sein, unter die der Sollzinssatz des Darlehens nicht sinken kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Cap-Darlehen in ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz zu wandeln und damit eine stärkere Zinssicherheit zu erlangen.

Darlehen mit einer Kombination aus gebundenem und veränderlichem Sollzinssatz (Kombi-Darlehen)

Das Kombi-Darlehen besteht aus einer Kombination von klassischem Annuitätendarlehen mit gebundener Sollzinsfestschreibung von mindestens fünf Jahren und einem Sondertilgungsdarlehen mit veränderlichem Sollzinssatz, das jeweils zum Zinsanpassungstermin ganz oder teilweise zurückgezahlt werden kann. Damit verbinden Sie Stabilität und Flexibilität. Der Zinssatz des Sondertilgungsdarlehens wird auf Basis der 3-Monats-Zinsen (EURIBOR) festgelegt. Sie können bei steigenden Zinsen den Darlehensteil mit veränderlichem Sollzinssatz aber auch in ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz wandeln.

Welche Rückzahlungsvarianten sind möglich?

Annuitätentilgung

Annuitätendarlehen sind die heute am meisten vereinbarte Darlehensform. Bei einem solchen Darlehen entrichten Sie während der vereinbarten Sollzinsfestschreibung Raten in gleichbleibender Höhe. Diese Raten werden Annuitäten genannt und setzen sich aus Zinsen und Tilgung zusammen, wobei zunächst die Zinsen für den laufenden Abrechnungszeitraum abgedeckt werden und der verbleibende Teil der Rate zur Tilgung verwendet wird. Üblicherweise wird für die Rückzahlung des Darlehens eine anfängliche Tilgung von 1 bis 2% zusätzlich ersparter Zinsen des Nettodarlehensbetrages vereinbart. Da der Zins aus der jeweiligen Darlehensrestschuld berechnet wird, sinkt der Zinsanteil der Rate, entsprechend steigt der Tilgungsanteil. Vereinbaren Sie eine höhere Anfangstilgung, so verkürzt sich die Laufzeit des Darlehens.

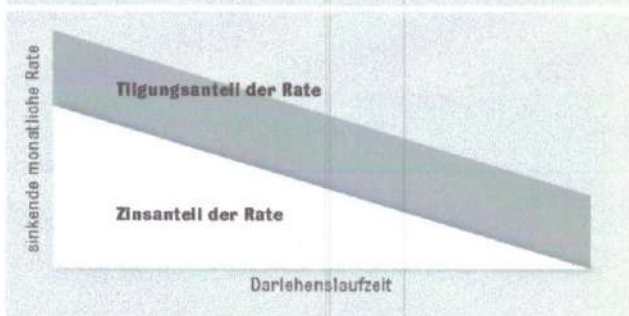
Zusammensetzung der Rate bei einem Annuitätendarlehen



Ratentilgung

Bei dieser Rückzahlungsvariante werden gleichbleibende Tilgungsbeträge gezahlt. Da die Zinsen separat zu zahlen sind und sich aus der jeweiligen Restschuld berechnen, sinkt die laufende Gesamtbelastung während der Sollzinsfestschreibung kontinuierlich.

Zusammensetzung der Rate bei einem Darlehen mit Ratentilgung



Zinszahlungsdarlehen in Verbindung mit Abtretung von Lebensversicherung oder Bausparvertrag

Bei diesem Rückzahlungsmodell können Sie die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer bereits bestehenden oder neu abzuschließenden Kapitallebens- oder Rentenversicherung oder einem Bausparvertrag aussetzen. Sie zahlen für die Dauer der Tilgungsaussetzung an Ihren Finanzierungspartner nur die vereinbarten Zinsen und daneben an Ihren Versicherer oder die Bausparkasse die vereinbarten Beiträge. Die Ansprüche aus diesen Verträgen werden zur Sicherheit an den Finanzierungspartner abgetreten und können bei Fälligkeit zur Tilgung des Darlehens eingesetzt werden.

Hierbei kann Ihr Finanzierungspartner keine Garantie dafür übernehmen, ob und inwieweit eine vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann ggf. erforderlich sein, dass die Rückzahlung teilweise aus sonstigen Mitteln zu bewirken ist oder Sie das Darlehen bis zur endgültigen Tilgung weiterführen müssen.

Vor der Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung empfehlen wir Ihnen, steuerliche Auswirkungen mit Ihrem Steuerberater abzuklären.

Zinszahlungsdarlehen in Verbindung mit fondsgebundener Lebensversicherung/Fondssparplan

Bei diesem Modell bleibt das Darlehen zunächst tilgungsfrei. Sie zahlen während der Laufzeit neben den Zinsen an Ihren Finanzierungspartner entweder Beiträge zu Ihrem Versicherungsvertrag oder Ihrem Sparplan. Auch hier werden die zunächst abgetretenen Ansprüche bei Fälligkeit zur Tilgung des Darlehens eingesetzt. Auch bei der Wahl dieser Rückzahlungsvariante empfehlen wir die vorherige Abklärung mit Ihrem Steuerberater.

Endfälliges Zinszahlungsdarlehen ohne Kombination mit einem Ansparprodukt

Während der Laufzeit des Darlehens zahlen Sie an Ihren Finanzierungspartner nur Zinsen, im Übrigen bleibt das Darlehen tilgungsfrei. Am Ende der Laufzeit tilgen Sie das Darlehen vollständig mit einer einmaligen Zahlung.

Sondertilgung

Sollten Sie auf Ihr Darlehen Sondertilgungen leisten wollen, bieten sich vielfältige Optionen an, über welche wir Sie gerne individuell informieren. Wichtig ist, dass Sie die Möglichkeit der Sondertilgung mit Ihrem Finanzierungspartner vertraglich vereinbaren. Durch Sondertilgungen können Sie die Höhe der Tilgungsrate oder die Laufzeit des Darlehens verändern.

Welche Kosten können für Sie hinzukommen?

Im Zusammenhang mit Ihrer Immobilienfinanzierung können neben den Darlehenszinsen weitere Kosten anfallen, die Sie an Ihren Finanzierungspartner oder an Dritte zu zahlen haben.

An den Finanzierungspartner zu zahlende Kosten

Ihr Finanzierungspartner wird Ihnen eine Liste aller anfänglichen, einmaligen Kosten vorlegen. Sie werden auch darüber informiert, ob die Kosten unabhängig von der Darlehensbewilligung entrichtet werden müssen oder ob das Angebot an Kosten verursachende Dienstleistungen gebunden ist. Wir werden Sie aber auch vorab über die uns bekannten Kosten informieren. Dazu können zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Kosten für die Erstellung eines Wertgutachtens sowie Bearbeitungsgebühren zählen.

An Dritte zu zahlende Kosten

Dazu zählen unter anderem Notar- und Grundbuchgebühren, Prämien für andere eventuell von Ihnen abgeschlossene Produkte (Versicherungen, Bausparverträge) oder Schätzkosten für Gutachter sowie eine eventuell anfallende Grunderwerbssteuer.

An uns zu zahlende Kosten

Bei erfolgreicher Vermittlung des von Ihnen gewünschten Darlehens erhalten wir eine Vermittlungsprovision von dem Finanzierungspartner, mit dem Sie Ihren Vertrag abgeschlossen haben.

Anschlussfinanzierung - Prolongation oder Umschuldung?

Anschlussfinanzierung, Prolongation, Umschuldung – alle drei Begriffe haben eine ähnliche Bedeutung, unterscheiden sich aber dennoch. Sie bezeichnen keine Finanzierungsprodukte, sondern nur die Möglichkeiten, die Ihnen am Ende einer Sollzinsfestschreibung (ehemals Zinsbindung) zur Verfügung stehen.

Anschlussfinanzierung wird als Oberbegriff verwendet. Er sagt aus, dass ein bestehendes Darlehen am Ende der Sollzinsfestschreibung durch ein neues Darlehen abgelöst wird. Hierbei spielt es keine Rolle, ob Sie das neue Darlehen bei Ihrem bisherigen Finanzierungspartner aufnehmen oder diesen wechseln.

Bei einer **Prolongation** akzeptieren Sie das Verlängerungsangebot Ihres bisherigen Finanzierungspartners.

Bei einer **Umschuldung** schließen Sie eine Anschlussfinanzierung mit einem neuen Finanzierungspartner ab.

Sie können eine Anschlussfinanzierung sowohl zum Ablauf der Sollzinsfestschreibung als auch heute im Voraus vornehmen.

Ein wichtiger Faktor, der die Entscheidung des Zeitpunktes maßgeblich beeinflusst, ist Ihre Einschätzung der zukünftigen Zinsentwicklung. Wenn Sie davon ausgehen, dass das Zinsniveau bis zum tatsächlichen Ablauf Ihrer Sollzinsfestschreibung (in bis zu 60 Monaten) ansteigt, können Sie sich die aktuellen Zinskonditionen mit einem sog. **Forward-Darlehen** sichern.

Bei Forward-Darlehen wird zwischen echten und unechten unterschieden. Ein echtes Forward-Darlehen zeichnet sich dadurch aus, dass der Beginn der Sollzinsfestschreibung zeitlich mit dem tatsächlichen Umschuldungszeitpunkt zusammenfällt. Bei einem unechten Forward-Darlehen beginnt mit der Konditionsvereinbarung auch die Sollzinsfestschreibung.

Was Sie noch wissen sollten:

Widerrufsrecht

Beim Abschluss eines Darlehensvertrages steht Ihnen ein Widerrufsrecht zu. Sie sind an Ihre Willenserklärung nicht mehr gebunden, wenn Sie sie binnen zwei Wochen widerrufen. Bei mehreren Darlehensnehmern steht dieses Widerrufsrecht jedem einzelnen Darlehensnehmer allein zu.

Der Widerruf muss in Textform (z. B. schriftlich, mittels Telefax oder E-Mail-Nachricht) erfolgen und muss keine Begründung enthalten.

Der Lauf der Frist für den Widerruf beginnt in der Regel einen Tag nach Zustellung der Vertragsurkunde durch Ihren Finanzierungspartner, nicht aber vor dem Tag des Vertragsschlusses. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Die genauen Fristen sowie den Adressaten an den der Widerruf zu richten ist, entnehmen Sie bitte der Widerrufsbelehrung, die der Vertragsurkunde Ihres Finanzierungspartners beiliegt.

Nichtabnahme des Darlehens

Sollten Sie Ihr Darlehen entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht abnehmen, haben Sie den Ihrem Finanzierungspartner in der Regel dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen. Die sog. Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Bei Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz können Sie Ihr Darlehen während der Sollzinsfestschreibung grundsätzlich nicht kündigen. Der Unkündbarkeit des Darlehens steht auf der anderen Seite als Gegenleistung die langfristige Zinssicherheit gegenüber.

Falls Ihre berechtigten Interessen es gebieten, können Sie Ihr grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen mit Sollzinsfestschreibung ausnahmsweise vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall,

wenn Sie ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung des zur Sicherung des Darlehens beliehenen Grundstücks haben. In diesem Fall haben Sie Ihrem Finanzierungspartner jedoch in der Regel denjenigen Schaden zu ersetzen, der ihm aus der vorzeitigen Kündigung entsteht. Die exakte Entschädigungssumme wird von Ihrem Finanzierungspartner im Einzelfall berechnet. Man nennt das Vorfälligkeitsentschädigung.

In jedem Fall können Sie nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten kündigen.

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz haben Sie das Recht, jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zu kündigen, wobei die Rückzahlung des Darlehens nach erfolgter Kündigung entschädigungslos möglich ist.

Folgen bei Zahlungsverzug

Ein Zahlungsverzug setzt voraus, dass Sie mit mindestens 2 aufeinanderfolgenden Raten ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5% des Nennbetrags des Darlehens in Verzug geraten sind. Ferner muss Ihnen Ihr Finanzierungspartner eine 2-wöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags gesetzt haben und diese muss erfolglos abgelaufen sein. Mit Setzung dieser Frist hat Ihr Finanzierungspartner Ihnen mitzuteilen, dass er bei Nichtzahlung die gesamte Restschuld verlangt. Es können Verzugszinsen anfallen und Ihr Finanzierungspartner hat möglicherweise das Recht, Ihren Darlehensvertrag zu kündigen und die Sicherheit zu verwerten. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir dringend, dass Sie sich bei Veränderung Ihrer persönlichen Lebenssituation schnellstmöglich mit Ihrem Finanzierungspartner in Verbindung setzen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Staatliche Förderungsmöglichkeiten

Ob und in welchem Umfang staatliche Förderungsmöglichkeiten in Betracht kommen, werden wir im Einzelfall mit Ihnen besprechen und Sie bei einer eventuellen Beantragung unterstützen, sofern Sie dies wünschen.

Die wichtigsten Begriffe rund um die Baufinanzierung

Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen auf einen Dritten. Wenn ein Darlehensnehmer beispielsweise einen Anspruch auf die Auszahlung einer Kapitallebensversicherung hat, kann dieser Anspruch an den Darlehensgeber abgetreten werden. Auch können bei einer Immobilienfinanzierung die Rechte und Ansprüche aus Bausparverträgen, Investmentfonds und Grundschulden abgetreten werden.

Anschlussfinanzierung

Bei einer Anschlussfinanzierung wird ein bestehendes Darlehen durch ein neues abgelöst. Wenn das neue Darlehen bei der gleichen Bank aufgenommen wird, spricht man auch von einer Prolongation. Eine Umschuldung wird vorgenommen, wenn der Kreditnehmer die Bank wechselt.

Auflassung

Einigung des Verkäufers und des Käufers auf den Eigentumswechsel zur Übertragung des Grundstücks bzw. Immobilieneigentums (§ 925 BGB). Der Eigentumsübergang erfolgt erst durch die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch.

Auflassungsvormerkung

Sichert den schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Sie schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer das Objekt z. B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit weiteren Lasten und Beschränkungen belastet.

Baubeschreibung

Detaillierte Aufstellung über Ausstattung- und Ausfertigungsmerkmale eines Bauvorhabens. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z. B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Heizung, Art der Fenster etc. Sie gibt außerdem genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien. Aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Beurteilung der Qualität eines Gebäudes ist die Baubeschreibung ein zentraler Bestandteil der Finanzierungsanfrage. Des Weiteren ist sie dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.

Bauspardarlehen

Ein von den Bausparkassen für wohrwirtschaftliche Zwecke gewährtes nachrangiges Baufinanzierungsdarlehen. Der Bausparer spart je nach Tarif 40 bis 50% der Bauspar-

summe an und erhält dann ein Bauspardarlehen von entsprechend 60 bzw. 50%. Der Vorteil von Bauspardarlehen ist der relativ günstige Darlehenszinssatz. Allerdings ist zu beachten, dass die Belastung des Grundstücks durch Bauspardarlehen nicht mehr als 80% eines Beleihungswerts betragen darf.

Bausparvertrag

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Darlehensnehmer nach Ansparen der Bausparsumme ein Bauspardarlehen erhalten kann.

Beleihungsauslauf

Der Anteil des Objektwertes in Prozent, der fremdfinanziert – also beliehen – wird. Der Beleihungsauslauf bezieht sich auf den Beleihungswert einer Immobilie, nicht auf den Kaufpreis. Beispiel: Eine Immobilie kostet 300.000 Euro und hat damit einen Beleihungswert von 270.000 Euro (Sicherheitsabschlag 10%). Bei einem Darlehen in Höhe von 150.000 Euro beläuft sich der Beleihungsauslauf somit auf 56%.

Beleihungswert

Vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegte Größe unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Wert, der unter normalen Umständen bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann. $\text{Beleihungswert} = \text{Verkehrswert} - \text{Sicherheitsabschlag}$

Bereitstellungszins

Entgelt für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile. Der Bereitstellungszins beträgt in der Regel 3% p. a. bzw. 0,25% monatlich.

Bonität

Wenn eine Darlehensgewährung unter persönlichen und sachlichen Gesichtspunkten vertretbar ist, spricht man von Bonität bzw. Kreditwürdigkeit. Um die persönliche Bonität des Darlehensnehmers zu beurteilen, wird vor allem eine Schufa Auskunft herangezogen. Die sachliche Bonität wird hingegen anhand sämtlicher Unterlagen über das Einkommen und die Ausgaben geprüft.

Damnum

Selten verwendeter Begriff für Disagio. Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Damnum stellt eine Zins-

vorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den zu zahlenden Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Damnum steuerlich interessant sein, da es zu den Geldbeschaffungskosten gehört, die als Werbungskosten absetzbar sind.

Disagio

Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Disagio steuerlich interessant sein, da es als Werbungskosten absetzbar ist.

Effektiver Jahreszins

Preis eines Darlehens, in dem nahezu alle Preisbestandteile berücksichtigt sind. Der Effektivzins ermöglicht grundsätzlich den Vergleich verschiedener Angebote. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt. Der Begriff des anfänglichen effektiven Jahreszinses ist mit dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie entfallen. Unter bestimmten Voraussetzungen werden vom Kreditgeber gewisse Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses unterstellt, welche die Vergleichbarkeit des Effektivzinses einschränken können. Ihr Finanzierungsberater erläutert Ihnen diese Besonderheit gerne im Detail.

Erläuterungspflicht

Der Darlehensgeber und der Darlehensvermittler sind verpflichtet, dem Verbraucher vor Abschluss des Vertrages angemessene Erläuterungen zum Vertragsinhalt zu geben.

Forward-Darlehen

Darlehen, mit dem sich ein Darlehensnehmer bereits heute einen Zinssatz für ein Darlehen in der Zukunft sichert. Voraussetzung für die Aufnahme eines Forward Darlehens ist das Vorhandensein einer Immobilie, über die eine Besicherung erfolgen kann. Häufig wird diese Darlehensform genutzt, wenn die Sollzinsbindung des bestehenden Darlehens erst in 12 bis 60 Monaten ausläuft, das aktuelle Zinsniveau jedoch gesichert werden soll. Für Forward Darlehen werden je nach Dauer der »Aufschubzeit« Zinsaufschläge berechnet. Es fallen keine Bereitstellungszinsen an.

Grundschuldzins

Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Während die Höhe

der Grundschuld meist dem Nettodarlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins erheblich vom Darlehenszins ab. Damit möchte der Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen (ausstehende Zinszahlungen, Kosten für Zwangsversteigerung etc.) abdecken.

Nominalzins

Der Gesetzgeber hat den Begriff des Nominalzinssatzes durch den Begriff »Sollzinssatz« ersetzt. Er kann gebunden oder veränderlich vereinbart werden.

Preisangabenverordnung

Verordnung zum Schutz der Verbraucher. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, sind die Kreditinstitute laut Preisangabenverordnung (PAngV) verpflichtet, in Angeboten und Darlehensverträgen alle relevanten Kosten, Preise und Effektivzinssätze aufzulisten.

Prolongation

Verlängerung eines bestehenden Darlehens. Im Gegensatz zur Umschuldung werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers (der Bank) findet nicht statt.

Restschuld

Zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgter (zurückgezahlter) Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen Restschuld kann anhand eines Tilgungsplans festgestellt werden.

Restschuldversicherung

Möglichkeit des Darlehensnehmers, seine Darlehensraten gegen Tod, Unfall oder Krankheit abzusichern. In der Regel wird die im Todesfall noch ausstehende Restschuld durch die Versicherungsgesellschaft beglichen. Außerdem werden zusätzliche Dienstleistungen wie eine Unfall- oder Krankenversicherung angeboten. Die Restschuldversicherung ist bei vielen Bausparkassen obligatorisch für die Darlehensgewährung.

Schufa

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung wird mit Schufa abgekürzt. Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Diese Informationen stellt sie den Banken auf Anfrage zur Verfügung – selbstverständlich unter der strengen Beachtung des Datenschutzes.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird – vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde der Sollzinssatz Nominalzinssatz genannt.

Sondertilgung

Neben dem monatlichen regelmäßigen Tilgungsanteil können Darlehensnehmer auch außerplanmäßig ihre Schulden reduzieren. Diese Sondertilgungen können die Gesamtlaufzeit verkürzen oder die regelmäßigen Darlehensraten reduzieren.

Tilgungsaussetzung

Darlehensnehmer können anstelle der üblichen monatlichen Tilgungsleistungen auch eine Tilgungsaussetzung vereinbaren. Hierbei zahlen sie lediglich die anfallenden Zinsen (Festdarlehen). Als Tilgungsersatz einigen sich beide Vertragspartner auf ein so genanntes Tilgungssurrogat. Dieses wird separat bespart und am Ende der Laufzeit zur Rückführung des Darlehens verwendet. Beispiele für solche Surrogate sind: Abtretung von Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Investmentfonds.

Tilgungsplan

Zeitliche Darstellung eines Darlehensverlaufs von dessen Auszahlung bis zur planmäßigen Rückführung. Der Tilgungsplan gibt Auskunft über die Höhe der monatlichen Rate, den darin enthaltenen Zins- und Tilgungsanteil und die Restschuld. Die Darstellung ist auf monatlicher und jährlicher Basis möglich. Der Tilgungsplan kann nur für die Zeit der Sollzinsbindung exakte Zahlen liefern. Mit Vereinbarung einer neuen Sollzinsfestschreibung ist ein aktualisierter Tilgungsplan notwendig.

Tilgungssurrogat

Wenn eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird, muss das Darlehen meist endfällig an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Daher muss der Darlehensnehmer einen Tilgungsersatz – auch Tilgungssurrogat genannt – besparen. Hierbei bieten sich unter anderem Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträge oder Investmentfonds an.

Tilgungsverrechnung

Die Tilgungsleistungen reduzieren die Restschuld in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungsverrechnung gibt den Zeitpunkt hierfür an. Wenn beispielsweise eine »sofortige Tilgungsverrechnung« vereinbart wurde, wird die Zahlung entsprechend dem Eingang sofort mit der Restschuld verrechnet.

Umschuldung

Bei einer Umschuldung wird für eine Anschlussfinanzierung der Darlehensgeber gewechselt. Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist dies völlig unproblematisch und kostengünstig. Während der Sollzinsbindung könnte die Vorfälligkeitsentschädigung hingegen die angestrebte Zinersparnis zunichtemachen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bescheinigung des Finanzamts, dass der Käufer einer Immobilie die Grunderwerbssteuer bezahlt hat. Für die Eintragung des Eigentümerwechsels ins Grundbuch wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung verlangt.

Vorvertragliche Informationen

Vorvertragliche Informationen haben sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensvermittler dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss als Europäisches Standardisiertes Merkblatt auszuhändigen. Sie dienen dem Verbraucher als Überblick und Vergleichsgrundlage. Zusätzlich hat der Darlehensvermittler eigene vorvertragliche Informationen vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags dem Verbraucher auszuhändigen.

Wertermittlung

Mit der Wertermittlung werden der tatsächliche Verkehrs- und der Beleihungswert einer Immobilie festge-

stellt. Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt die Bewertung in der Regel über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) und dem Bauwert (Kubikmeter umbauter Raum x Baukosten bzw. Wohnfläche x durchschnittlicher Preis je Quadratmeter Wohnfläche). Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird über den Ertragswert bestimmt. Dieser errechnet sich aus der Jahresnettokalmmiete.

Zinsbindung/Zinsfestschreibung

Der Begriff der Zinsbindung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ersetzt durch den Begriff »Sollzinsfestschreibung«. Der Sollzins ist dadurch gebunden.

Zwischenfinanzierung

Eine Zwischenfinanzierung dient der Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs (z. B. während der Bauphase). Die Zwischenfinanzierung wird später durch Eigenkapital (z. B. aus Verkauf einer anderen Immobilie) oder die Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel abgelöst.

Ihre persönliche Baufinanzierungsberatung

Thomas Haake Baufinanzierungsberatung

