

# Verbraucherkredite



**PSD Bank**

Wissen was Sinn macht

**Erläuterungsbroschüre zu  
Ihrem Kreditvertrag**





# Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort .....	5
<b>1 Vorvertragliche Informationen .....</b>	<b>6</b>
<b>2 Vertragsabschluss, vertragstypische Auswirkungen .....</b>	<b>6</b>
2.1 Vertragsabschluss, Auszahlungsvoraussetzungen .....	6
2.2 Finanzielle Belastungen .....	7
2.3 Vertragstypische Risiken, Haftungsrisiken, Zahlungsverzug .....	7
<b>3 Hauptmerkmale des Vertrags .....</b>	<b>7</b>
3.1 Vertragsarten .....	7
3.1.1 Verbraucherkreditvertrag .....	8
3.1.2 Immobiliardarlehensvertrag .....	8
3.1.3 Überziehungsmöglichkeiten .....	8
3.2 Sollzinsarten .....	8
3.3 Weitere Kosten des Kredits .....	9
3.4 Tilgungsarten .....	9
3.4.1 Annuitätentilgung .....	10
3.4.2 Tilgung bei Bausparfinanzierung .....	10
3.4.3 Tilgungsaussetzung .....	10
3.4.4 Vorzeitige Rückzahlung .....	12
3.5 Sicherheiten, Verwertung .....	13
<b>4 Weitere Merkmale des Vertrags .....</b>	<b>14</b>
4.1 Nichtabnahme des Darlehens .....	14
4.2 Steuerliche Förderung .....	14
4.3 Vorgehen bei Beschwerden .....	14
<b>5 Erläuterung von Fachbegriffen .....</b>	<b>14</b>



# Vorwort

Schon immer war es unser Ziel, Ihnen einen optimalen Service zu bieten.

Die PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG bietet für die Immobilienfinanzierung eine breite Palette an Finanzdienstleistungen aus einer Hand.

Aufgrund des am 11. Juni 2010 in Kraft getretenen Verbraucherkreditrechts stellen wir Ihnen die neuen Regelungen in Form einer Broschüre zur Verfügung.

Das Verbraucherkreditrecht sieht unter anderem vor, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages angemessene Erläuterungen zu geben hat, damit der Darlehensnehmer in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob der Vertrag dem von ihm verfolgten Zweck und seinen Vermögensverhältnissen gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund soll die vorliegende Broschüre Erläuterungen zum Verbraucherkreditvertrag geben und zu Ihrer allgemeinen Information dienen.

Gerne stehen Ihnen unsere Baufinanzierungsberater für weitere Fragen zur Verfügung.

Ihre PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG

# 1 Vorvertragliche Informationen

Rechtzeitig vor Abschluss des Kreditvertrages haben Sie eine vorvertragliche Information erhalten, durch welche Sie über bestimmte Inhalte des Verbraucherkreditvertrages unterrichtet werden. Weitergehende Erläuterungen auch zu den Inhalten der vorvertraglichen Informationen finden Sie in dieser Broschüre.

# 2 Vertragsabschluss, vertragstypische Auswirkungen

## 2.1 Vertragsabschluss, Auszahlungsvoraussetzungen

Bevor Sie mit uns einen Verbraucherkredit abschließen, sind auf beiden Seiten Entscheidungen zu treffen. Gern sind wir bereit, Sie zu beraten und Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Entscheidung zur Seite zu stehen. Die Entscheidung für eine Darlehensaufnahme liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung.

Wir prüfen und bewerten grundsätzlich und auch in Ihrem Fall die Risiken einer Kreditvergabe. In unsere Kreditentscheidung fließen ein:

- das jeweilige Einkommen und bestehende Verpflichtungen;
- gegebenenfalls Informationen, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, z. B. von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA oder von anderen Banken;
- Informationen von Ihnen, z. B. Angaben zu Ihrer Identität und dem Zweck der Darlehensaufnahme;
- Werthaltigkeit der Immobilie und der sonstigen Sicherheiten, die Sie uns zur Sicherung Ihres Verbraucherkredits einschließlich Immobiliendarlehen anbieten.

Nach Prüfung und Bewertung dieser Informationen entscheiden wir möglichst kurzfristig über ein Darlehensangebot. Vor dem eigentlichen Vertragsschluss ergibt sich für keine Seite eine Verpflichtung, den ins Auge gefassten Darlehensvertrag abzuschließen.

Kommt es zum Vertragsabschluss, regelt der Darlehensvertrag auch die Auszahlungsvoraussetzungen. Voraussetzung für die Auszahlung ist unter anderem die Vorlage der vertraglich vereinbarten Sicherheiten wie ggf. eine Grundschuld, Versicherungsnachweise und weitere Sicherheiten. Sobald alle Voraussetzungen erfüllt sind, wird das Darlehen Ihrer Anweisung entsprechend ausgezahlt. Unserer Auszahlungsverpflichtung steht Ihre Pflicht zur Abnahme des Darlehensbetrags gegenüber. Bei nicht grundpfandrechtlich gesicherten Verbraucherkrediten kann das Darlehen nach Vorliegen aller Auszahlungsvoraussetzungen grundsätzlich vollständig ausgezahlt werden. Bei Immobiliendarlehen wird üblicherweise bei fertiggestellten Gebäuden in einer Summe, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in mehreren Raten je nach Vereinbarung ausgezahlt.

## 2.2 Finanzielle Belastungen

Aus den ausgehändigten Unterlagen (vorvertragliche Information und ggf. Vertragsentwurf) ergeben sich die finanziellen Belastungen im Einzelnen.

Bitte prüfen Sie Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, das heißt, welche finanziellen Belastungen Sie mit Blick auf Ihre persönlichen Lebensumstände längerfristig verkraften können. Technischer ausgedrückt: Prüfen Sie in Ihrem Interesse die Einnahmen- und die Ausgabenseite Ihrer „persönlichen Bilanz“.

## 2.3 Vertragstypische Risiken, Haftungsrisiken, Zahlungsverzug

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

Sofern sich während der Vertragslaufzeit Ihre persönlichen Lebensumstände ändern, bestehen die vertraglichen Leistungsverpflichtungen gleichwohl uneingeschränkt fort. Sollten Sie dadurch in finanzielle Schwierigkeiten kommen, sprechen Sie uns bitte rechtzeitig an. Wir werden gemeinsam versuchen, eine für Sie und uns tragfähige Lösung zu finden.

Im Falle des Zahlungsverzuges (siehe hierzu unter „Erläuterung von Fachbegriffen“) besteht für die Bank – sofern es nicht zu einer anderweitigen einvernehmlichen Lösung kommt – die Möglichkeit der Kündigung.

Wir sind dann zur Verwertung der Sicherheiten und, wenn diese nicht ausreichen, grundsätzlich zur Zwangsvollstreckung berechtigt. Es ist jedoch unser Anliegen, die zwangsweise Verwertung unserer Sicherheiten möglichst zu vermeiden. Je eher Sie sich mit uns in Verbindung setzen und uns offen über Ihre neue Situation informieren, desto größer ist die Chance, gemeinsam zu einer Lösung zu kommen.

Wir werden Ihre gesamten persönlichen Informationen vertraulich behandeln. Nur im rechtlich vorgegebenen Rahmen von Datenschutz und Bankgeheimnis oder mit Ihrer Zustimmung können Informationen über Ihr finanzielles Engagement bei uns an Dritte, z. B. an Kreditauskunfteien, weitergegeben werden.

## 3 Hauptmerkmale des Vertrags

### 3.1 Vertragsarten

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

### 3.1.1 Verbraucher kreditvertrag

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

### 3.1.2 Immobiliardarlehensvertrag

Bei einem Immobiliardarlehensvertrag handelt es sich zunächst um einen Verbraucher kreditvertrag im zuvor beschriebenen Sinne. Das Besondere an einem Immobiliardarlehen – auch Immobilien-, Grundpfandkredit oder Hypothekendarlehen genannt – ist, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen die Zurverfügungstellung des Darlehens von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird und zu Bedingungen erfolgt, die für grundpfandrechtl. abgesicherte Verträge üblich sind. Unerheblich ist, ob die Darlehensverwendung im Zusammenhang mit einer Immobilie, z. B. einem Immobilienerwerb, steht. Immobiliardarlehensverträge sind regelmäßig langfristige Verträge. Darin liegt ein gewisser Vorteil, denn: Zum einen ermöglicht die lange Laufzeit einen niedrigen Tilgungssatz und damit eine niedrige Darlehensrate. Zum anderen bringt Ihnen der regelmäßig vereinbarte feste Sollzinssatz Planungssicherheit für Ihre Zukunft. Für einen im Voraus vereinbarten Zeitraum bleibt Ihre monatliche Rate gleich und überschaubar.

### 3.1.3 Überziehungsmöglichkeiten

Befristete Überziehungsmöglichkeiten unterliegen im Wesentlichen den Vorgaben für den normalen Verbraucher kredit (vgl. Ziffer 3.1.1). Die Überziehung kann jederzeit bis zur Höhe der Kreditlinie revolving in Anspruch genommen und jederzeit zurückgeführt werden.

Auch für kurzfristige oder unbefristete Überziehungsmöglichkeiten gilt, dass sie jederzeit bis zur Höhe der Kreditlinie revolving in Anspruch genommen und jederzeit zurückgeführt werden können. Auf kurzfristige oder unbefristete Überziehungsmöglichkeiten finden jedoch nicht alle Vorschriften des normalen Verbraucher kredits, wie zum Beispiel das Formerfordernis, Anwendung.

## 3.2 Sollzinsarten

### **Gebundener Sollzins**

Üblicherweise werden Vereinbarungen über einen gebundenen Sollzins, so genannte Festzinsvereinbarungen, nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die

bei einer Anfangstilgung von 1 % über 30 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das heißt, die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert. Dieser Zeitraum wird üblicherweise Festschreibungszeit oder auch Zinsbindungsfrist genannt. Am Ende einer Festschreibungszeit werden die Konditionen des Darlehens regelmäßig jeweils neu vereinbart (Konditionenanpassung). Sie können zwar das Darlehen vor Ablauf der Festschreibungszeit grundsätzlich nicht kündigen, aber dafür haben Sie den Vorteil, dass Sie während dieser Zeit vor einem Zinsanstieg geschützt sind.

### **Veränderlicher Sollzins**

Wenn Sie statt eines gebundenen Sollzinses einen variablen Zins bevorzugen, ist eine Vereinbarung möglich, wonach wir den Zinssatz entsprechend der jeweiligen Zinsentwicklung nach oben oder unten anpassen. Der Grund: Wir refinanzieren variabel verzinsliche Darlehen durch die Aufnahme kurzfristiger Mittel. In diesem Fall tragen Sie das Zinsänderungsrisiko – mit der Folge, dass Ihre monatliche Belastung steigen oder sinken kann, je nachdem, wie sich das Zinsniveau am Markt gerade entwickelt. Je nach vertraglicher Gestaltung können Sie den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten jederzeit zur Rückzahlung kündigen oder auf eine Festzinsvereinbarung umsteigen.

Zinsgleitklausel: Bei einem indexierten Zins sind Zeitpunkt und Höhe der Zinsänderung an einen Index, z. B. den sog. Euribor, gekoppelt. Das Steigen oder Fallen dieser Bezugsgröße bewirkt eine entsprechende Änderung des Darlehenszinses zu bestimmten Terminen. Die Entwicklung des Index lässt sich regelmäßig in der Wirtschaftspresse verfolgen.

## **3.3 Weitere Kosten des Kredits**

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

An uns zu zahlende Kosten: Dazu können Bereitstellungszinsen gehören. Die Höhe dieser Kosten ist in Ihrem Darlehensvertrag mit uns aufgeführt. Gern informieren wir Sie darüber auch vorab. Zu den an Dritte zu leistende Kosten können Notar- und Gerichtsgebühren, Prämien für die Gebäudeversicherung, Schätzkosten für die Ermittlung des Beleihungswertes der Immobilie und Kosten für ggf. freiwillig abgeschlossene andere Verträge (z. B. Versicherungen, Bau-sparverträge oder weitere Sicherheiten) gehören. Auf diese Kostenarten wird im Darlehensvertrag hingewiesen.

## **3.4 Tilgungsarten**

Sie können verschiedene Möglichkeiten der Darlehensrückzahlung (der Tilgung) vereinbaren.

### 3.4.1 Annuitätentilgung

Bei einer Annuitätentilgung wird für die Rückzahlung des Darlehens regelmäßig eine Tilgung vereinbart. Diese beträgt bei Immobiliendarlehen jährlich mindestens 1 % vom Darlehensbetrag zuzüglich „ersparter Zinsen“. Zur schnelleren Rückzahlung ist auch ein höherer Tilgungssatz möglich. Bei sonstigen Verbraucherkrediten wird der Tilgungssatz regelmäßig so gewählt, dass am Ende der Laufzeit das Darlehen zurückgezahlt ist.

Sie zahlen für die gesamte Dauer der Festschreibungszeit eine gleichbleibende Jahresleistung, genannt Annuität, üblicherweise in monatlichen Raten. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den jeweils laufenden Kalendermonat abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Dieser Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt. Daher der Begriff „ersparte Zinsen“.

### 3.4.2 Tilgung bei Bausparfinanzierung

Mit dem Abschluss eines Bausparvertrages haben Sie bei Zuteilung Anspruch auf ein zinsgünstiges, nachrangig gesichertes Darlehen. Die Bausparkasse darf sich jedoch nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichten, die Zuteilung des Bausparvertrages zu einem bestimmten Zeitpunkt zu gewährleisten. Für die Zuteilung des Bausparvertrages ist die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Erreichen einer bestimmten Bewertungszahl und des tariflich festgelegten Mindestsparguthabens) erforderlich. Noch nicht zugeteilte Bausparverträge können durch eine Zwischenfinanzierung in eine Gesamtfinanzierung eingebunden werden. Der Zwischenkredit wird vor Zuteilung zur Verfügung gestellt. Sie zahlen die Zinsen für das Darlehen bis zur Zuteilung des Bausparvertrages; dann wird der Zwischenkredit durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst. Anschließend wird das Bauspardarlehen getilgt. Voraussetzung für eine Zwischenfinanzierung ist die Einzahlung des Differenzbetrages zwischen dem bereits auf dem Bausparkonto befindlichen Guthaben und dem tariflich festgelegten Mindestsparguthaben. Die Zinsbindung erfolgt in der Regel bis zur Zuteilung des Bausparvertrages.

### 3.4.3 Tilgungsaussetzung

Statt einer Annuitäten- oder Ratentilgung kann eine Tilgungsaussetzung vereinbart werden. Während der Laufzeit dieses so genannten Zinszahlungsdarlehens sind dann lediglich die Zinsen zu zahlen, die aus dem zu verzinsenden Nennbetrag errechnet werden. Dies kann sich, soweit die Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können (z. B. bei der Finanzierung vermieteter Immobilien), positiv auswirken. Anstelle einer laufenden Tilgung zahlen Sie Beiträge in einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung oder einen Fondssparplan. In diesem Zusammenhang wird häufig auch die Bezeichnung „endfälliges Baufinanzierungsdarlehen“ verwendet. Das Darlehen muss nicht in jedem Fall mit einem

speziellen Ansparprodukt kombiniert sein, jedoch muss der Darlehensnehmer dann die vollständige Tilgung aus ihm anderweitig zur Verfügung stehenden Mitteln erbringen. Dies wird im Folgenden ausführlicher erläutert.

### **Tilgungsaussetzung gegen Bausparvertrag**

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

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

### **Auswirkungen des Eigenheimrentengesetzes**

Das Eigenheimrentengesetz bietet darüber hinaus die Grundlage, um die Vorteile der Wohn-Riester-Förderung in Verbindung mit einer Bauspar-Vorfinanzierung zu nutzen, d. h. die Bauspar-Vorfinanzierung kann bei Berechtigung als Altersvorsorgeverträge steuerlich (Zulagen und/oder Sonderausgabenabzug) genutzt werden. Mit dem Inkrafttreten des Eigenheimrentengesetzes (EigRentG) rückwirkend zum 1. Januar 2008 wird der Erwerb von selbst genutzten Immobilien staatlich gefördert und so als private Altersvorsorge gestärkt. Nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) förderfähig sind neben Sparbeiträgen auch Tilgungsleistungen auf Darlehen. Als förderfähige Tilgungsleistungen gelten auch Sparzahlungen auf den Altersvorsorge-Bausparvertrag, mit dem ein verbundenes Vorausdarlehen abgelöst wird. Damit das Darlehen mit einer Altersvorsorgezulage nach dem Einkommensteuergesetz gefördert werden kann, ist es spätestens bis zur Vollendung des 68. Lebensjahrs zu tilgen. Die Förderung der Spar- und Tilgungsleistungen setzt voraus, dass die Mittel nachweislich wohnwirtschaftlich verwendet werden (z. B. für die Anschaffung oder Herstellung von selbst genutztem Wohneigentum, das den Lebensmittelpunkt des Bausparers bildet) oder im Hinblick auf die Förderung von Tilgungsleistungen auch eine Umschuldung von Immobiliendarlehen durch Riester-geförderte Darlehen, sofern die umgeschuldeten Darlehen der Erstfinanzierung einer selbst genutzten Immobilie dienen, die nach 2007 erworben/hergestellt wurde, diese der Hauptwohnsitz ist und in der Bundesrepublik Deutschland liegt.

### **Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung**

Auf Wunsch können wir die Tilgung gegen Abtretung Ihrer Ansprüche aus einer Kapital-Lebensversicherung aussetzen. Die Leistungen hierfür sparen Sie gesondert an. Bei dieser Regelung zahlen Sie für die Dauer der Tilgungsausset-

zung an uns nur die vereinbarten Zinsen und daneben an den Lebensversicherer die vereinbarten Prämien. Am Ende seiner Laufzeit wird das Darlehen dann in Höhe der Ablaufleistung, also der Zahlung aus der Versicherung getilgt („Tilgungersatz“).

Hierbei kann die Bank keine Garantie dafür übernehmen, ob bzw. inwieweit die vollständige Rückzahlung des Darlehens durch die Ablaufleistung möglich ist. Es kann daher erforderlich werden, dass die Rückzahlung teilweise aus sonstigen Mitteln zu bewirken ist oder das Darlehen ggf. als Tilgungsdarlehen bis zur endgültigen Tilgung weitergeführt wird.

### 3.4.4 Vorzeitige Rückzahlung

#### **Verbraucherkredite**

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

#### **Immobiliardarlehen**

Während der Zinsbindungsfrist können Sie ein Immobiliardarlehen grundsätzlich nicht kündigen. Der Grund hierfür liegt darin, dass wir für denselben Zeitraum Refinanzierungsmittel aufgenommen haben, die wir unsererseits ebenfalls nicht vorzeitig kündigen können. Die Unkündbarkeit des Darlehens während der Zinsbindungsfrist ist die faire Gegenleistung für langfristige Zinssicherheit. Von diesem Grundsatz sieht das Gesetz derzeit die folgenden Ausnahmen vor.

- Im Falle einer Festschreibungszeit von mehr als 10 Jahren können Sie das Darlehen 10 Jahre nach Vollauszahlung bzw. der letzten Konditionenanpassung mit sechsmonatiger Frist kündigen.
- Insbesondere in zwei Fällen lässt das Gesetz eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu und gewährt dem Darlehensnehmer bei Vorliegen eines berechtigten Interesses an einer anderweitigen Verwertung des Beleihungsobjekts ein außerordentliches Kündigungsrecht: Zum einen, wenn Sie das Beleihungsobjekt unbelastet verkaufen wollen. Zum anderen, wenn Sie es als Sicherheit für einen weiteren Kredit benötigen, den wir Ihnen nicht geben können. Allerdings sind Sie dann verpflichtet, uns den wirtschaftlichen Nachteil auszugleichen, der uns durch die Rückzahlung vor Ablauf der Festschreibungszeit entsteht. Die Höhe dieser „Vorfälligkeitsentschädigung“, die wir nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen berechnen, hängt von der Restlaufzeit Ihres Darlehens und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Hat Ihr Darlehen eine lange Restlaufzeit und ist das allgemeine Zinsniveau seit dem Abschluss Ihres Darlehensvertrages gesunken, kann die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung unter Umständen beträchtlich sein.

## 3.5 Sicherheitenarten, Verwertung

### Grundschuld

Als Sicherheit für Ihr grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen erhalten wir in der Regel von Ihnen oder einer dritten Person eine vollstreckbare Grundschuld. Eine Grundschuld ist ein Pfandrecht an einer Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Sie wird entweder neu bestellt oder an uns abgetreten. Weitere Voraussetzung für die Auszahlung eines grundpfandrechtlich gesicherten Darlehens ist, dass für das Beleihungsobjekt, bei zwei oder mehreren Beleihungsobjekten für alle Beleihungsobjekte eine Gebäudeversicherung besteht, welche die nachfolgend aufgeführten, im Rahmen einer üblichen Gebäudeversicherung versicherbaren Gefahren absichert: Brand, Blitzschlag, Explosion, Implosion, Sturm, Hagel, Leitungswasser, Elementargefahren, Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder seiner Ladung. Die Gebäudeversicherung muss während der gesamten Laufzeit des Darlehens aufrecht erhalten werden. Sofern der Darlehensnehmer nicht selbst Eigentümer des Beleihungsobjekts ist, hat er dafür Sorge zu tragen, dass dafür eine Gebäudeversicherung besteht.

Im Schadensfall soll sie die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie an die Versicherungsgesellschaft.

Beleihungswert: Der Beleihungswert repräsentiert den Wert einer Sicherheit, von dem erwartet werden kann, dass er sich jederzeit realisieren lässt. Zur Ermittlung des Beleihungswertes benötigen wir auf Grund gesetzlicher Vorschriften die Schätzung eines von uns anerkannten/akzeptierten Sachverständigen. Dabei werden z. B. die Lage des Grundstücks, der Zustand des darauf errichteten Gebäudes und der erzielte oder nachhaltig erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt.

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

### Schuldanerkenntnis

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

### Andere Sicherheiten

Im Einzelfall kann die Darlehensvergabe davon abhängen, dass der Bank weitere Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden. Das können beispielsweise Bürg-

schaften, Ansprüche aus abgeschlossenen Lebensversicherungen oder Bausparverträge sein.

### **Verwertung der Sicherheiten**

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

## **4 Weitere Merkmale des Vertrages**

### **4.1 Nichtabnahme des Darlehens**

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

### **4.2 Steuerliche Förderung**

Zu Ihren steuerlichen Möglichkeiten bitten wir Sie, einen Steuerberater zu befragen. Über sonstige öffentliche Fördermaßnahmen in Ihrer Region informieren Sie sich bitte bei Ihrem Landratsamt, Ihrer Gemeinde oder der sonst zuständigen Bewilligungsbehörde.

### **4.3 Vorgehen bei Beschwerden**

Sollte es für Sie einmal Grund zur Unzufriedenheit geben, wenden Sie sich bitte an uns. Wir werden Ihr Anliegen unvoreingenommen prüfen. Lässt sich eine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung nicht finden, haben Sie die Möglichkeit, über die Kundenbeschwerdestelle beim BVR Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken ([www.BVR.de](http://www.BVR.de)) ein Ombudsmann-Verfahren einzuleiten oder sich an die Deutsche Bundesbank zu wenden. Ein solches außergerichtliches Schlichtungsverfahren ist für Sie kostenlos. Weitergehende Informationen können Sie der Ihnen zur Verfügung gestellten vorvertraglichen Information entnehmen. Siehe hierzu Ziff. 5.

## **5 Erläuterung von Fachbegriffen**

### **Annuitätendarlehen**

Vergleiche hierzu Ziffer 3.4.1.

### **Aufsichtsbehörde**

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt und kontrolliert alle Banken und Finanzdienstleister, Versicherer und den Wertpapierhandel in Deutschland.

## **Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Der erste Schritt im Falle Ihrer Unzufriedenheit sollte immer die Beschwerde bei der Bank selbst sein. Deshalb ist es empfehlenswert, zunächst eine schriftliche Entscheidung der Bank einzuholen, bevor Sie weitere Schritte unternehmen. Daneben können Sie sich auch beim Ombudsmann beschweren, den Sie über die Kundenbeschwerdestelle beim BVR Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken ([www.BVR.de](http://www.BVR.de)) erreichen.

## **Auszahlungsbetrag**

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

## **Bausparvertrag**

Der Bausparvertrag ist ein Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Bausparer nach Leistung von Sparzahlungen einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt. Er wird über eine bestimmte Bausparsumme abgeschlossen. Zunächst wird der Bausparvertrag bespart. Ist ein bestimmtes Mindestsparguthaben vorhanden (in der Regel die Hälfte der Bausparsumme) und sind weitere Voraussetzungen erfüllt, erhält der Bausparer mit der Zuteilung des Vertrags das angesparte Bausparguthaben sowie das zinsgünstige und zinsfeste Bauspardarlehen. Die Höhe des Bauspardarlehens entspricht dabei der Differenz zwischen Bausparsumme und angespartem Bausparguthaben. Der Bausparer kann es für die Finanzierung des Erwerbs, des Baus, der Renovierung oder der Modernisierung von Wohneigentum verwenden. Bausparen wird unter bestimmten Voraussetzungen staatlich gefördert (Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Riester-Förderung).

## **Bereitstellungszins**

Bereitstellungszinsen werden von uns ab einem vereinbarten Zeitpunkt für den nicht ausgezahlten Darlehensbetrag bis zur Auszahlung berechnet. Sie sind das Entgelt dafür, dass wir Ihr Darlehen zu garantierten Konditionen bereitstellen, aber noch nicht auszahlen können, weil noch nicht sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind oder Sie das Darlehen noch nicht abgerufen haben.

## **Bürgschaft**

Eine Bürgschaft dient uns als Sicherheit für die Rückzahlung eines Darlehens. Durch die Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge uns gegenüber, das Darlehen, das wir einem Dritten (dem so genannten Hauptschuldner) gegeben haben, einschließlich der Zinsen und Kosten zurück zu zahlen, wenn der Hauptschuldner seinen Zahlungsverpflichtungen uns gegenüber nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

## **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht**

Siehe Aufsichtsbehörde.

## **Darlehenskonto**

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

## **Darlehensvermittler**

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

## **Datenbankabfrage**

Mit Hilfe einer Datenbankabfrage können wir Informationen über die wirtschaftliche Situation unserer Kunden bekommen, um die Möglichkeit des Kunden zur Rückzahlung eines Darlehens einschätzen zu können und zu entscheiden, ob wir einen Darlehensvertrag abschließen. Die bekannteste Datenbankabfrage ist die sogenannte „SCHUFA-Auskunft“. Solche Abfragen werden wir selbstverständlich nicht ohne Ihr Einverständnis tätigen.

## **Disagio (Damnum)**

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

## **Durchschnittssatz des EURIBOR-Dreimonatsgeldes**

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

## **Effektiver Jahreszins**

Der effektive Jahreszins beziffert in Form eines jährlichen Prozentsatzes des Gesamtbetrags des Darlehens alle von Ihnen jährlich zu tragenden Kosten. Diese Angabe ist die entscheidende Größe, um unterschiedliche Angebote von Kreditinstituten zu vergleichen.

## **Endfälliges Darlehen**

Dies ist ein anderer Begriff für Zinszahlungsdarlehen, vgl. Ziffer 3.4.3.

## **Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite**

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

## **Europäisches Standardisiertes Merkblatt**

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

## **Fälligkeit**

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

## **Finanzierungsabschnitt**

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

## **Fondsgebundene Lebensversicherung/Fondssparplan**

Eine fondsgebundene Lebensversicherung ist eine Form der Kapitallebensversicherung, bei der der gesamte Leistungsanspruch oder ein wesentlicher Teil direkt an die Wertentwicklung von bestimmten vertraglich vereinbarten Finanzinstrumenten, meist Fondsanteile, oder andere Indizes, gebunden ist. Die entsprechenden Kapitalanlagen des Versicherers werden auf Rechnung und Risiko des Versicherungsnehmers gehalten. Wertveränderungen bzw. Kapitalerträge der vertraglich bestimmten Kapitalanlagen gehen vollständig zu Lasten bzw. zu Gunsten der Versicherungsnehmer.

Ein Fondssparplan ist ein Sparvertrag mit regelmäßiger Einzahlung in einen Investmentfonds. Durch die Wahl des zu besparenden Fonds können Fondssparpläne hinsichtlich Sicherheit, Verfügbarkeit, Rendite und Anlageschwerpunkt auf die individuellen Sparziele abgestimmt werden. Im Regelfall werden fondsgebundene Lebensversicherungen im Zusammenhang mit Zinszahlungsdarlehen verwendet (vgl. hierzu Ziffer 3.4.3).

## **Gesamtbetrag**

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

## **Gesamtkosten**

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

## **Gesamtkreditbetrag**

Der Gesamtkreditbetrag ist die Obergrenze oder die Summe aller Beträge, die auf Grund eines Kreditvertrages zur Verfügung gestellt werden. Dies umfasst den an den Kunden bzw. auf Weisung des Kunden an Dritte ausgezahlten Betrag.

## **Gesetzliche, zusätzliche Annahmen**

Die Berechnung des effektiven Jahreszinses (siehe dort) hängt von verschiedenen Umständen ab. So z. B. der Kredithöhe, dem Sollzins – fest oder variabel –, dem Zeitpunkt der Auszahlung und der Laufzeit des Kredits, dem Zeitpunkt der Tilgungs- und Zinsleistungen. Diese werden grundsätzlich entsprechend der vertraglichen Vereinbarung berücksichtigt. Sind dem Kreditgeber z. B. bei der Abgabe eines Kreditangebots (noch) nicht alle preisbestimmenden Umstände wie etwa Laufzeit und Auszahlungszeitpunkt bekannt oder hat der Kreditnehmer vertraglich Wahlmöglichkeiten vereinbart, so z. B. wenn er den Tilgungsanteil seiner Leistungsraten variieren kann, werden zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Effektivzinsangabe in der Preisangabenverordnung (Ziff. II. der Anlage zu § 6 PangV – [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de)) für diese Fälle zusätzliche Annahmen bestimmt. Diese Annahmen werden dann der Effektivzinsberechnung zu Grunde gelegt.

## **Handelsregister**

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

## **Kapitallebensversicherung/Rentenversicherung**

Während bei einer Risikolebensversicherung (siehe dort) lediglich das Todesfallrisiko finanziell abgesichert ist, wird bei der Kapitallebensversicherung zusätzlich ein Teil der eingezahlten Beiträge für die Kapitalbildung verwendet und in der Regel zum vereinbarten Zeitpunkt wieder ausgezahlt.

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

Die private Rentenversicherung ist eine Variante der Lebensversicherung, bei der ab einem bestimmten Zeitpunkt eine lebenslange Leibrente in vereinbarter Höhe gezahlt wird. Versichert wird nicht das Risiko des zu frühen Todes (Versicherung auf den Todesfall), sondern das wirtschaftliche Risiko des zu langen Lebens (Versicherung auf den Erlebensfall).

Die klassische Form ist die **Rentenversicherung mit aufgeschobener Rentenzahlung**. Das heißt, dass der Versicherte das Kapital durch regelmäßige Zahlungen aufbaut oder einen Einmalbeitrag leistet. Zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt kann der Versicherte von seinem Kapitalwahlrecht Gebrauch machen, sofern dies vereinbart ist. Das heißt, er wählt, ob er eine lebenslange Rente oder einmalig einen hohen Geldbetrag – die Kapitalabfindung – erhalten möchte. Bei der **Sofortrente** beginnt die Rentenauszahlung auf Lebenszeit unmittelbar nach Vertragsschluss und Einzahlung des Einmalbetrags. Varianten der privaten Rentenversicherung sind die deutsche Riester-Rente und die Basisrente. Vgl. auch den Begriff Lebensversicherung.

## **Kreditgeber**

Kreditgeber und damit Gläubiger der Kreditforderung ist, wer einem anderen – z. B. einem Verbraucher oder Unternehmen – einen Kredit gewährt. Geschäftsmäßig betreiben dies die Kreditgenossenschaften.

Für die Gewährung des Kredits berechnet der Kreditgeber Zinsen.

Die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer werden im Kreditvertrag schriftlich festgelegt.

## **Kreditwürdigkeit**

Vor Kreditvergabe prüft jedes Kreditinstitut die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers, d. h. die Wahrscheinlichkeit mit der der Kreditnehmer seine

Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Grundlage der Prüfung können seine Auskünfte sein und/oder die Auskünfte von Datenbanken.

### **Lebensversicherung und Kreditvertrag**

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

Eine Lebensversicherung kann – je nach Vereinbarung im Darlehensvertrag – zur Tilgung oder Absicherung eines Darlehens eingesetzt werden. Bei Einsatz einer Lebensversicherung zu Tilgungszwecken besteht für Sie das Risiko einer Tilgungslücke, wenn z. B. künftig eine geringere Überschussbeteiligung bei der Lebensversicherung anfällt.

In diesem Fall sind Sie verpflichtet, den Darlehensrestbetrag mit anderweitigen Mitteln zurückzuzahlen. Sowohl der Tilgungs- als auch der Sicherungszweck einer Lebensversicherung setzt die Abtretung der Lebensversicherung an die Bank voraus. Vor der Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung sollten Sie durch einen steuerlichen Berater prüfen lassen, ob eventuelle Steuervorteile aus dem Versicherungsvertrag durch die Abtretung gefährdet werden. Vgl. auch die Begriffe Kapitallebensversicherung und Risikolebensversicherung.

### **Lohn- und Gehaltsabtretung**

Im Einzelfall kann die Darlehensgewährung davon abhängen, dass Sie uns ihre Lohn- und Gehaltsansprüche als Kreditsicherheit abtreten. Im Fall von Zahlungsstörungen sind wir in diesem Fall berechtigt, die Abtretung Ihrem Arbeitgeber gegenüber offenzulegen und den pfändbaren Teil Ihres Arbeitseinkommens direkt an uns überweisen zu lassen.

### **Nennbetrag**

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

### **Nettodarlehensbetrag**

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

### **Notarkosten**

Bestimmte Rechtsgeschäfte müssen vor einem Notar abgeschlossen werden, beispielsweise der Kauf einer Immobilie oder eine Grundschuldbestellung für die finanzierende Bank. Der Notar berechnet für seine Tätigkeit die gesetzlich festgelegten Gebühren. Hinzu kommen eventuell Auslagen des Notars und außerdem die gesetzliche Umsatzsteuer.

## **Pfandrecht**

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

## **Raten**

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

## **Referenzzinssatz**

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

## **Restkreditversicherung**

Eine Restkreditversicherung ist eine Zusatzversicherung zum Kredit. Sie übernimmt je nach vereinbartem Versicherungsumfang die Zahlung der Kreditraten an die Bank, wenn Sie z. B. Ihre Arbeit verlieren, arbeitsunfähig werden oder auch im Todesfall. Die Versicherungsbeiträge sind davon abhängig, welche und wie viele Risiken Sie versichern wollen. Lesen Sie sich die Versicherungsbedingungen bitte aufmerksam durch. Wenn Ihnen etwas nicht klar ist, so fragen Sie bitte nach. Ihre Bank und die Versicherungsgesellschaft geben Ihnen gerne Antwort. Eine Restkreditversicherung ist grundsätzlich freiwillig. Sie ist unabhängig von der Vergabe des Kredites. Auch wenn Sie sich nicht versichern und die Risiken selbst tragen wollen, können Sie einen Kredit erhalten.

## **Restschuld**

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

## **Risikolebensversicherung**

Im Gegensatz zur Kapitallebensversicherung (siehe dort) wird bei einer Risikolebensversicherung allein das Todesfallrisiko finanziell abgesichert. Stirbt der Versicherungsnehmer, wird die bei Vertragsabschluss vereinbarte Summe an die Bezugsberechtigten ausgezahlt. Kapital wie bei der Kapitallebensversicherung wird nicht gebildet. Dementsprechend sind die Beiträge für eine Risikolebensversicherung geringer.

## **Sicherheit**

Sicherheit im Rechtssinne bezeichnet alle Rechtsgeschäfte, deren Hauptzweck die Erhöhung der Wahrscheinlichkeit ist, dass der Gläubiger einer Forderung diese auch nebst Zinsen zurückgezahlt bekommt, sei es, dass der Schuldner seiner Leistungspflicht nachkommt, sei es, dass ein anderer die Schuld erfüllt, sei es, dass der Gläubiger zum Zwecke der Befriedigung seines Anspruchs auf bestimmte Vermögensgegenstände zugreifen kann, deren Wert für die Erfüllung des Anspruchs des Gläubigers haftet. Eine übliche Sicherheit ist z.B. die Grundschild.

## **Sollzinssatz**

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

## **Sollzinssicherungsvereinbarung**

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

## **Sondertilgung**

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

## **Tilgung**

Nimmt ein Kunde ein Darlehen auf, so ist der Kreditgeber verpflichtet, dem Kunden den vereinbarten Geldbetrag zur Verfügung zu stellen. Der Kunde ist verpflichtet, den vereinbarten Zins zu bezahlen und das Darlehen bei Fälligkeit zurückzuerstatten, d. h. zu tilgen. Vgl. hierzu Ziff. 3.4.

## **Tilgungsbeträge**

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

## **Tilgungsplan**

Ergibt sich der Zeitpunkt für die Rückzahlung des Kredites aus dem Vertrag, können Sie von der Bank jederzeit, auch wiederholt, einen Tilgungsplan in Textform verlangen. Der Tilgungsplan führt Ihnen nicht nur Ihre Belastung und den Stand der Rückführung des Darlehens vor Augen. Er dient auch dazu, im Streitfall rasch zu ermitteln, welche Forderungen der Bank offen sind und auf welche Einzelforderung Sie welche Leistung erbracht haben. Bei Verträgen mit gebundenem Sollzinssatz gibt der Tilgungsplan an, welche Zahlungen Sie in welchen Zeitabständen leisten müssen und welche Bedingungen für diese Zahlungen

gelten. Er schlüsselt auf, in welcher Höhe die Bank Teilzahlungen auf den Kredit, die nach dem Sollzinssatz berechneten Zinsen und die sonstigen Kosten anrechnet. Ist der Sollzinssatz nicht gebunden oder kann die Bank die sonstigen Kosten anpassen, ist der Tilgungsplan nur für die Dauer bis zur nächsten Anpassung des Sollzinssatzes verbindlich.

### **Verbundener Vertrag**

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

### **Verzugszinssatz**

Soweit Sie mit Zahlungen, die Sie auf Grund des Kreditvertrages schulden, in Verzug kommen, haben Sie den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Der Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Der Verzugszinssatz beträgt fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Für Immobiliendarlehensverträge beträgt der Verzugszinssatz zweieinhalb Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Der Basiszinssatz ist veränderlich. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar bzw. 1. Juli im Bundesanzeiger bekannt. Den jeweils aktuellen Basiszinssatz können Sie in der Bank erfragen. Er wird auch in zahlreichen Medien veröffentlicht. Im Einzelfall kann die Bank einen höheren oder Sie einen niedrigeren Schaden nachweisen.

## **Vorfälligkeitsentschädigung**

Zahlen Sie einen Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurück, kann die Bank von Ihnen unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Grund hierfür ist folgender: Die Bank erleidet durch die vorzeitige Tilgung eines Kredites einen finanziellen Nachteil. Sie hat sich nämlich in der Regel laufzeitkonform refinanziert und muss diese Refinanzierung trotz vorzeitiger Rückzahlung des Kredites weiter bedienen. Diesen Nachteil soll die Vorfälligkeitsentschädigung ausgleichen. (Vgl. Ziffer 3.4.4.).

## **Vorzeitige Rückzahlung**

(Vgl. Ziffer 3.4.4.).

## **Widerrufsrecht**

Das Gesetz räumt dem Kreditnehmer bei Abschluss eines Verbraucherkreditvertrages grundsätzlich ein besonderes Widerrufsrecht ein. Dies bedeutet, dass ein Darlehensnehmer an eine auf den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages gerichtete Willenserklärung nur dann gebunden ist, wenn er sie nicht dem Darlehensgeber gegenüber unter Wahrung der Widerrufsfrist schriftlich widerruft. Die näheren Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Widerrufs können Sie der Information über das Widerrufsrecht entnehmen.

## **Zahlungsaufschub**

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

## **Zahlungsmittel**

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

## **Zahlungsverzug**

Werden die aus einem Darlehen geschuldeten Verbindlichkeiten nicht zu den vereinbarten Fälligkeiten oder nach Mahnung geleistet, so gerät der Darlehensnehmer in Verzug. Es liegt jedoch kein Verzug vor, solange die Zahlung infolge eines Umstandes unterbleibt, der nicht vom Darlehensnehmer zu vertreten ist. Im Falle des Verzugs hat der Darlehensnehmer grundsätzlich den geschuldeten Betrag zu verzinsen (siehe Verzugszinssatz).

## **Zahlungsvorgang**

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

## **Zinsanpassungsklausel**

Vereinbarung im Kreditvertrag, die den Kreditgeber berechtigt, den Zins entsprechend dem im Einzelnen vereinbarten Maßstab zu senken oder anzuheben. Wie bei den Zinsgleitklauseln ist die Zinsanpassungsklausel mit einem Index verknüpft. Der Bank steht aber hinsichtlich der Höhe der Anpassung ein Ermessen, abhängig von ihrer eigenen Refinanzierungssituation zu.

## **Zinsanteil**

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

## **Zinsbindungszeitraum**

Im Darlehensvertrag festgelegter Zeitraum, für den ein fester Sollzins vereinbart ist (Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz). Vgl. Ziff. 3.2.

## **Zinsgleitklausel**

Vertragliche Vereinbarung, wonach der Zinssatz für ein Darlehen bei bestimmten Veränderungen von Referenzzinssätzen (z. B. der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte EURIBOR) ohne Ermessen an die veränderten Kapitalmarktverhältnisse angepasst wird.

## **Zinssatzänderung**

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

## **Zinszahlungsdarlehen**

(Vgl. Ziffer 3.4.3.).

## **Zwangsversteigerung**

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



**PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG**  
**Postfach 51 20**  
**76033 Karlsruhe**

**Geschäftsstellen**

Philipp-Reis-Straße 1 · 76137 Karlsruhe  
Wormser Straße 14-15 · 67346 Speyer

**Tel. 07 21/91 82-4 00 · Tel. 0 62 32/60 36-40**  
Fax 07 21/91 82-2 99 · E-Mail [info@psd-kn.de](mailto:info@psd-kn.de)

Montag + Mittwoch	8.30 - 16.00 Uhr
Dienstag + Donnerstag	8.30 - 17.30 Uhr
Freitag	8.30 - 15.00 Uhr

**Außerhalb der Öffnungszeiten für Sie da**

PSD ServiceDirekt

**Tel. 07 21/91 82-2 50 · Tel. 0 62 32/60 36-25**

Montag - Freitag	6.00 - 22.00 Uhr
Samstag + Sonntag	9.00 - 16.00 Uhr
An Feiertagen (falls Börsentag)	8.00 - 20.00 Uhr

**Beratungsbüros**

Hauptstraße 75 · 76870 Kandel  
**[www.psd-kandel.de](http://www.psd-kandel.de)**

L15, 12-13 · 68161 Mannheim  
**[www.psd-mannheim.de](http://www.psd-mannheim.de)**

**Beratung zu Hause**

Wir besuchen Sie gerne – auch außerhalb der  
Öffnungszeiten. Einfach Termin vereinbaren:

**Tel. 07 21/91 82-2 40**

Stand 01/12