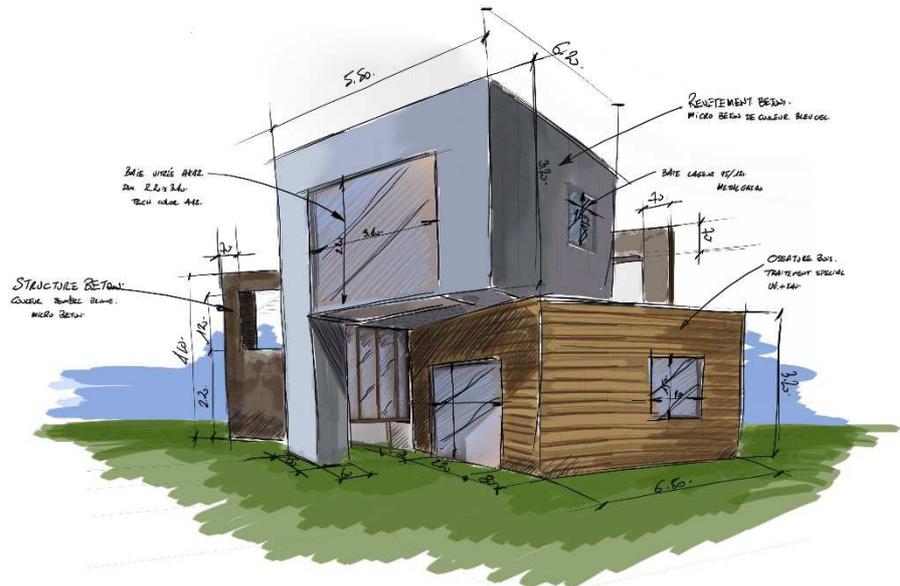


BAUFINANZIERUNG

Schritt für Schritt zur eigenen Immobilie



Die eigene Immobilie - das muss kein Traum bleiben.

Olaf Zahn - Ihr unabhängiger und persönlicher Baufinanzierungsplaner

Die eigene Immobilie ist der Traum vieler Menschen. Ihn zu verwirklichen, ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben. Am Beginn dieses Entscheidungsprozesses stehen viele Fragen, die es zu bedenken gilt: Soll es ein neues Haus sein oder eine gebrauchte Immobilie oder soll es eine Eigentumswohnung werden? Was möchten Sie? Wieviel möchten bzw. können Sie dafür investieren? Eine seriöse und solide Baufinanzierungsplanung ist die Basis für die Verwirklichung Ihres Traums.

Als bankenunabhängiger Baufinanzierungsplaner vergleiche ich für Sie alle aktuellen Angebote auf dem Finanzmarkt und ermittle zielsicher das gewünschte Kreditinstitut, welches für Ihr persönliches Finanzierungskonzept das beste Preis-Leistungsverhältnis anbietet. Hierbei beziehe ich sowohl Filialbanken vor Ort, als auch Direktbanken in unsere Betrachtung und Beurteilung mit ein.

Bestandteil einer seriösen Baufinanzierungsplanung ist es, Ihre Wünsche und Ziele, aber auch Ihre finanziellen Möglichkeiten und Verpflichtungen (Versicherungen, Lebenshaltungskosten etc.) mit einzubeziehen. Bei unserem ersten Gespräch werden wir diese Daten gemeinsam mit Ihnen ermitteln. Welche Unterlagen Sie zu diesem Termin dann mitbringen müssen, besprechen wir vorher.

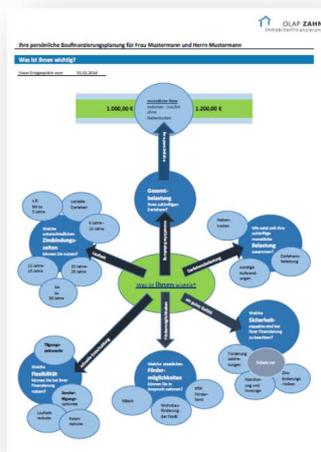
Auf Grundlage dieser Informationen wird anschließend eine erste Grobplanung Ihrer Baufinanzierung erstellt. Dabei werden die Konditionen der unterschiedlichen Finanzierungsinstitute wie z.B. Banken, Versicherungen und Bausparkassen verglichen und das für Sie beste Angebot ausgewählt. Für Sie bedeutet das, dass Sie sich einen „Bankenmarathon“ und die Beurteilung teilweise nur schwer mit einander vergleichbare Angebote ersparen können. Selbstverständlich werden dabei die staatlichen Förderprogramme mit berücksichtigt.

In der Feinplanung stimmen wir dann gemeinsam Ihr Finanzierungskonzept ab. Und zwar so lange, bis Sie Ihre optimale Finanzplanung gefunden haben.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen ersten Eindruck davon geben, was im Rahmen Ihrer Baufinanzierungsplanung mit Ihnen analysiert, besprochen und entschieden wird. Ferner werden Ihnen Begriffe rund ums Thema „Bauen und Finanzieren“ erläutert sowie verpflichtende rechtliche Hinweise gegeben.

Rufen Sie mich gern an und schreiben Sie mir. Ich freue mich darauf, mit Ihnen gemeinsam Ihre Baufinanzierung zu planen und zu realisieren.

Was ist Ihnen wichtig?



Wenn Sie sich mit dem Erwerb einer Immobilie beschäftigen, sei es ein Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie stehen Sie vor einer der wichtigsten Entscheidungen in Ihrem Leben!

Dabei gibt es wichtige Eckpunkte in Ihrer persönlichen Planung:

- Wie hoch soll Ihre zukünftige monatliche Darlehensrate sein?
- Welche Zinsbindungszeiten sind gewünscht?
- Welche Fördermöglichkeiten können Sie in Anspruch nehmen?
- Welche Sicherheitsaspekte sind bei einer Finanzierung zu beachten?
- Welche Flexibilität können Sie bei einer Finanzierung nutzen?

Unter Berücksichtigung Ihrer privaten Situation empfehlen wir ggfs. einen Mix aus kurz-, mittel- und langfristigen Zinsbindungen. Einige Banken bieten Zinsbindungen bis zu 30 Jahren an. Dies bietet Ihnen größtmögliche Sicherheit vor unerwarteten Zinsänderungen.

Ermittlung Ihrer heutigen Haushaltskostenaufstellung

Dabei werden folgende Fragen gestellt:

- Wie hoch ist Ihre heutige Einkommenssituation?
- Welche Sparpläne nutzen Sie bereits?
- Welche fixen/konstanten Kosten fallen regelmäßig an?
- Welche Verpflichtungen haben Sie?
- Was kostet die Absicherung Ihrer finanziellen Existenz?
- Welche variablen Lebenshaltungskosten haben Sie?

Durch Saldierung Ihrer aktuellen Einnahmen mit Ihren Ausgaben erhalten Sie einen Überblick über Ihre frei verfügbare monatliche Liquidität.

Anschließend stellen wir Ihre Vermögenswerte zusammen und legen fest, welche Mittel als Liquiditätsreserve bei Ihnen verbleiben und welche als Eigenkapital in Ihre Bau- und Immobilienfinanzierung eingesetzt werden können.

Bau- und Immobilienkostenaufstellung

Bei einem Neubau oder dem Erwerb einer gebrauchten Immobilie mit Modernisierung bzw. Sanierungsbedarf ist eine detaillierte und konkrete Festlegung der einzelnen Kosten der entscheidende Faktor.

Viele große und vor allem vermeintlich kleine Positionen werden zusammengetragen, um die Gesamtkosten so genau zu beziffern und damit die für Sie nötige Kalkulationssicherheit zu gewinnen.

Dabei gilt es auch, Ihre Eigenleistungen richtig einzuschätzen! Eine falsche Einschätzung Ihrer zeitlichen Möglichkeiten birgt das Risiko, während der Bauphase einzelne Gewerke nicht mehr selbst erstellen zu können, sondern durch Dritte ausführen zu lassen. Dies führt unweigerlich zu Zeitverzögerungen und deutlichen Mehrkosten.

Wir kalkulieren die Gesamtkosten unter Berücksichtigung von Sicherheitsreserven zur Vermeidung einer unnötigen Nachfinanzierungsgefahr.

Banktechnische Bewertung



The screenshot shows a detailed financial evaluation report. Key sections include:

- Banktechnische Bewertung**: Overall assessment of the financing application.
- Erstellung der Finanzierungsbedarfsberechnung**: Calculation of the financing requirement, showing a total need of 1,000,000 €.
- Erstellung der max. Darlehenssumme**: Calculation of the maximum loan amount, resulting in 1,000,000 €.
- Erstellung der max. Beleihungssumme**: Calculation of the maximum collateral amount, also resulting in 1,000,000 €.
- Erstellung der Eigenkapitalquote**: Calculation of the equity ratio, showing 20%.

Jeder Bankpartner hat eine andere Bewertung und Kalkulation Ihres Finanzierungsvorhabens bezogen auf die Ermittlung der

- maximalen Finanzierbarkeit
- der maximalen Darlehenssumme
- des Beleihungsauslaufes
- Ihrer Eigenkapitalquote

Wir ermitteln eine Bewertung, ob der ermittelte Finanzierungsbedarf mit Ihrer gewünschten Darlehensbelastung und den Vorgaben möglicher Finanzierungspartner in Einklang zu bringen ist.

Ermittlung der Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung



Ihr persönliches Ziel sollte immer sein, dass Ihre Finanzierung zum gesetzlichen Rentenbeginn, bestenfalls bereits früher, z.B. zum 60. Lebensjahr bezahlt ist.

Somit kalkulieren wir bei Ihrer Finanzierung die richtige Tilgung, um die Gesamtlaufzeit zu berücksichtigen.

Mit einer entsprechenden Tilgung sind Sie nicht nur Ihre Finanzierung schneller beendet, sondern verringern damit auch die Gesamtkosten Ihrer Finanzierung.

Checkliste zur Erstellung der Finanzierungsakte



The screenshot shows a checklist titled 'Checkliste zur Erstellung der Finanzierungsakte'. It is organized into several sections:

- Wichtige Unterlagen**: Important documents like identification, proof of income, and property details.
- Notarielle Unterlagen**: Notarial documents such as the purchase contract and current land register extract.
- Banktechnische Unterlagen**: Bank-related documents like the financing application and valuation report.
- Ergebnis**: A summary of the completed checklist items.

Wir erstellen Ihnen eine Checkliste, in der die erforderlichen Unterlagen für die Zusammenstellung Ihrer Finanzierungsakte genannt sind.

Hierbei handelt es sich um Unterlagen wie z.B.:

- Bonitätsunterlagen bei Arbeitnehmern/Selbstständigen (z.B. Gehaltsnachweise, Bilanzen, Eigenkapitalnachweis)
- Bautechnische Unterlagen (z.B. Objektfotos/-zeichnungen, bautechnische Berechnungen, detaillierte Baukostenaufstellung oder Immobilienkostenaufstellung inkl. Modernisierungs- und Sanierungskosten)
- Notarielle Unterlagen (z.B. Kaufvertragsentwurf, aktueller Grundbuchauszug)

Diese Unterlagen bilden die Grundlage für ein verbindliches Angebot.

Ziel ist es, Ihre Finanzierungsakte lückenlos zusammen zu stellen, damit Ihre Finanzierungsanfrage schnellstmöglich realisiert und rechtsverbindlich zugesagt werden kann.

Zinsentwicklungen der letzten Monate und Jahre

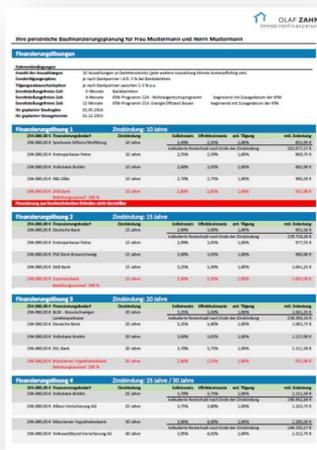


Wichtig bei Ihrer Finanzierung ist es auch, dass wir für Sie die

- kurzfristigen Zinsentwicklungen der letzten 12 Monate
- mittelfristige Zinsentwicklungen der letzten 5 Jahre oder 10 Jahre
- langfristigen Zinsentwicklungen der letzten 20 Jahre

beobachten, um rechtzeitig günstige Finanzierungsbedingungen zu reservieren.

Verschiedene Finanzierungslösungen



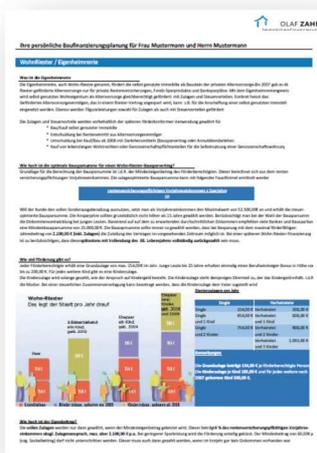
The screenshot shows a table titled 'Finanzierungsangebote' with columns for 'Finanzierungsart', 'Zinsbindung', 'Konten', 'Bausparvertrag', and 'Zinssatz'. It lists various financing options from different banks, including 'Finanzierungsangebot 1' through 'Finanzierungsangebot 4', with details on interest rates and conditions.

Wir erarbeiten für Sie einen "Blumenstrauß" verschiedener Finanzierungslösungen aus einem Portfolio von über 50 regionalen und überregionalen Banken.

- Zinsbindungen bis zu 30 Jahren
- Einbindung bestehender Versicherungen und Bausparverträge
- Einbindung von Fördermöglichkeiten des Bundes durch die KfW-Förderbank
- Einbindung von Fördermöglichkeiten des Landes Niedersachsen bei Familien mit zwei und mehr Kindern durch die NBank
- Einbindung von kommunalen Fördermöglichkeiten

Viele Banken berücksichtigen bei der Ermittlung der Zinskonditionen entsprechende Förderungen. Damit können Sie durch einen besseren Beleihungsauslauf unter Umständen günstigere Konditionen erhalten. Einige Banken offerieren sogar Sonderkonditionen bei gleichzeitiger Nutzung der KfW-Förderdarlehen.

Wohn Riester Darlehen



The screenshot shows a document titled 'Wohn Riester / Eigenheimrente' with sections for 'Wann die Eigenheimrente', 'Wie hoch die Eigenheimrente', and 'Wann die Eigenheimrente'. It provides detailed information about the benefits and conditions of the housing Riester loan, including the maximum amount and the impact on the tax return.

Die Eigenheimrente, auch Wohn-Riester-Darlehen genannt, fördert die selbst genutzte Immobilie als Baustein der privaten Altersvorsorge durch Zulagen und Steuervorteilen.

Aktuell beträgt die Grundzulage:

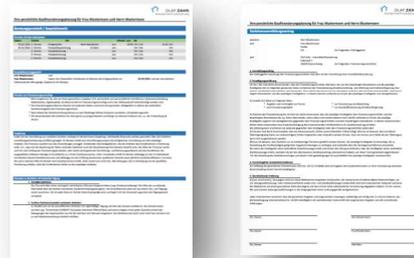
- 154,00 € je förderberechtigter Person
- 185,00 € für jedes bis 2007 geborene Kind
- 300,00 € für jedes ab 2008 geborene Kind

Seriöse Beratungsdokumentation



Zu einer seriösen Beratung zählt natürlich neben einer transparenten und ausführlichen Beratung auch die schriftliche Beratungsdokumentation der

- der Arbeitsweise eines unabhängigen Baufinanzierungsplaners
- Erklärung wichtiger Begrifflichkeiten



zusätzlich zur Abrundung

- ein Beratungsprotokoll
- und der gesetzlich notwendige Darlehensvermittlungsvertrag

Diese Dokumente erhalten Sie selbstverständlich mit dem Finanzierungs-konzept ausgehändigt und Sie können diese ebenfalls in aller Ruhe studieren.

Absicherung und Vorsorge



Neben der Finanzierung müssen eine Vielzahl von neuen Versicherungen wie z.B.

- Wohngebäudeversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauleistungsversicherung
- Hausratversicherung
- Risikolebensversicherung
- etc.

abgeschlossen werden, die wir Ihnen hier kurz und knapp vorstellen.

Diese Informationen ersetzen keine individuelle Beratung. Gerne empfehlen wir Sie auf Ihren Wunsch, an unabhängige Versicherungsmakler weiter.

Feinabstimmung



Da unsere Beratung und Zusammenarbeit mehrere Termine notwendig macht, wird das erstellte Beratungskonzept als Grundlage der weiteren Gespräche genutzt, um so Ihre

- heute und zukünftige Haushaltskostensituation
- detaillierte Baukostenaufstellung
- detaillierte Kostenaufstellung für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Abstimmung der richtigen Finanzierungslösung

weiter zu detaillieren.

Damit treffen Sie am Ende eine wohlüberlegte Entscheidung.

Erläuterungen und Informationen zur Immobilienfinanzierung und Darlehensvermittlung

Gesetzliche Vorgabe: gem. § 491a Abs. 3 BGB und Art. 247 und § 13 EGBG

Mit den nachfolgenden Informationen geben wir Ihnen vorab Informationen zu unserem Vorgehen bei der Vermittlung von Darlehen, erläutern Ihnen wichtige Begriffe zu Ihrer Immobilienfinanzierung und informieren Sie über den Darlehensvertrag.

Auf Wunsch informieren wir Sie gern über weitere Details unserer Produkte und Dienstleistungen.

Wie ermitteln wir die optimale Immobilienfinanzierung für Sie?

Als Darlehensvermittler legen wir großen Wert auf kompetente und individuelle Beratung, um Ihnen eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung anzubieten. Damit Sie einen umfassenden Einblick in unsere Dienstleistung und Arbeitsweise bekommen, haben wir diese Punkte für Sie im Folgenden erläutert.

Unsere Dienstleistung

- Vergleich von Finanzierungsangeboten einer Vielzahl von Kreditinstituten, Bausparkassen und Versicherungen
- Kompetente Beratung zu Immobilienfinanzierungen und Konsumentenkrediten
- Vermittlung zwischen Ihnen und dem von Ihnen ausgewählten Finanzierungsinstitut
- Betreuung auch nach dem Abschluss des Kreditvertrages

Unser Dienstleistungsangebot erfüllt die aktuellen gesetzlichen Vorgaben. Selbstverständlich verfügen wir über die notwendige gesetzliche Erlaubnis zur Vermittlung von Krediten gem. § 34c Gewerbeordnung.

Der Beratungsprozess im Überblick:

- Individuelle Besprechung Ihrer Finanzierungsanfrage und Ihrer aktuellen Situation
- Beratung der einzelnen Finanzierungsalternativen inkl. bestehender Fördermöglichkeiten
- Vorstellung der zur Auswahl stehenden Finanzierungspartner und Erläuterung der Finanzierungslösungen
- Auswahl der für Sie optimalen Finanzierungslösung
- Zusammenstellung und Aufarbeitung sowie Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei dem ausgewählten Finanzierungspartner/Kreditinstitut
- Kreditentscheidung durch den Finanzierungspartner und Abschluss des Kreditvertrages
- Betreuung auch über die Auszahlung hinaus, z.B. Auszahlungsphase oder Anschlussfinanzierung

Wir weisen darauf hin, dass wir die Annahme bzw. das Zustandekommen eines verbindlichen Vertrages mit einem Finanzierungsanbieter nicht gewährleisten oder beeinflussen können. Hierüber entscheidet ausschließlich das ausgewählte Finanzierungsinstitut.

Welche Begriffe sind in der Immobilienfinanzierung wichtig?

In Ihren Vertragsunterlagen werden Begriffe verwendet, die Sie vielleicht noch nicht kennen.

Nachfolgend definieren wir für Sie die wichtigsten Begriffe.

Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen aus einem Vertrag auf Dritte.

Anschlussfinanzierung

(auch Prolongation oder Umschuldung genannt)

Finanzierung, die für die Zeit nach Ablauf der Zinsbindung oder für eine Umschuldung innerhalb der Zinsbindung aufgenommen wird.

Bereitstellungszinsen

Entgelt, das durch den Kreditgeber für den Zeitraum zwischen Darlehenszusage und Auszahlung (=Valutierung) berechnet wird.

Darlehensvertrag

Vertrag über die Gewährung und Rückzahlung einer bestimmten Geldsumme (sog. Darlehenssumme). Der Darlehensvertrag enthält u.a. Angaben über

- die Darlehenshöhe
- die Zinskonditionen
- die Art, wie das Darlehen gesichert wird
- sowie die zugrunde liegenden Geschäftsbedingungen für Immobilienfinanzierungen

Disagio

Einmaliger Zinsvorschuss/Auszahlungsabschlag, der während der Zinsfestschreibung zu einem niedrigeren Sollzinssatz führt.

Effektivzins

Mit dem Effektivzinssatz ist der effektive Jahreszins gemeint. Dieser stellt die als jährlichen Prozentsatz anzugebenden Gesamtkosten eines Kredites dar. Er weicht in der Regel von dem im Kreditvertrag enthaltenen Sollzinssatz ab. Bei Darlehen, deren Konditionen sich nicht auf die gesamte Darlehenslaufzeit beziehen, spricht man von einem anfänglichen effektiven Jahreszinssatz. Die §§ 6 und 6a der Preisangabeverordnung (PAngV) verpflichten die Kreditgeber zur Angabe eines Effektivzinses und schreiben die Berechnungsmethode sowie die in die Berechnung einzubeziehenden Kostenbestandteile vor. Einzubeziehen sind danach insbesondere:

- Agio
- Disagio
- Sollzins
- Bearbeitungsgebühren
- Kreditvermittlungskosten und
- Prämien für Restschuldversicherungen

Eigenleistungen

Die persönliche Leistung des Kreditnehmers, u.a. auch von Freunden, Verwandten und der Nachbarschaft, die zur Einsparung der Lohnkosten erbracht wird.

Eigenmittel

Bei einer Bau- und Immobilienfinanzierung gelten als Eigenkapital:

- Bank- und Sparguthaben
- Bausparguthaben
- der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren
- sowie der Rückkaufswert von Lebensversicherungen

Im weiteren Sinne zählen zu den Eigenmittel:

- das bereits bezahlte Grundstück
- bezahlte Baumaterialien
- und Architektenleistungen



- öffentliche Zuschüsse
- sowie Eigenleistungen/Verwandtenhilfe

Grundbuch

Beim Amtsgericht geführtes Register, welches die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks darlegt.

Es gibt Auskunft über:

- Größe des Grundstücks
- Nutzungsart des Grundstücks
- über Rechte an anderen Grundstücke
- sowie über die Eigentumsverhältnisse
- und darüber, welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen

Jeder mit berechtigtem Interesse kann einen sog. Grundbuchauszug beantragen.

Grunderwerbssteuer

Steuerliche Belastung bei Kauf/Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie beträgt seit dem 01.01.2014 in Niedersachsen 5,0 % des Kaufpreises. Die Festlegung der Höhe der Grunderwerbssteuer obliegt den Bundesländern. Die Grunderwerbssteuersätze liegen zwischen 3,5 bis 6,5%.

Grundschild

Dingliches Recht eines Dritten an einem Grundstück, welches z.B.

- zugunsten des Kreditgebers
- oder eines anderen Gläubigers

in das Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschild ist nicht an eine persönliche Forderung gebunden, stellt aber eine unbedingte Zahlungsverpflichtung aus dem Grundstück dar.

Grundschildbestellung

In einer notariellen Urkunde wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung des Grundstücks (Grundschild) erklärt,

verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen.

Grundschildzins

Zinsen, die im Grundbuch bei der Grundschild mit eingetragen werden. Die Höhe des Grundschildzinses ist unabhängig von der Darlehensforderung und weicht daher von dem Darlehensvertrag ab.

Nettodarlehensbetrag

Mit dem Nettodarlehensbetrag wird der Anteil des Gesamtdarlehensbetrages bezeichnet, welcher tatsächlich an den Darlehensnehmer ausgezahlt wird.

Durch weitere Darlehenskosten, welchen neben den Zinsleistungen, noch anfallen, kommt die Differenz zwischen Nettodarlehens-betrag und Bruttodarlehens-betrag zustande.

Nichtabnahme des Darlehens

Soweit der Darlehensnehmer nach Vertragsabschluss das Darlehen abnimmt oder die vereinbarten Voraussetzungen für die Auszahlung des Darlehens nicht erfüllt, entsteht dem Kreditgeber in der Regel ein ausgleichspflichtiger Schaden.

Notaranderkonto

Ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur treuhänderischen Verwaltung fremder Gelder. Das Notaranderkonto ermöglicht eine vorzeitige Darlehensauszahlung, solange die Grundschild noch nicht eingetragen ist. Dieses Verfahren wird aktuell sehr selten bis gar nicht von den Notaren angeboten und durchgeführt.

Rangstelle

Gibt bei mehreren im Grundbuch eingetragene Belastungen Aufschluss über die Reihenfolge, in der die Gläubiger im Fall der Zwangsvollstreckung aus dem Erlös der Vollstreckung befriedigt werden. Durch notariell beglaubigte Erklärung kann ein im Grundbuch eingetragener Gläubiger seine bisherige Rangstelle zugunsten eines anderen nachrangigen Gläubigers ändern (sog. Rangrücktritt).

Schufa

Steht für: Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung. Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Unternehmen Informationen zur Beurteilung der Bonität eines Kreditnehmers. Diese Informationen stellt sie unter anderem Banken auf Anfrage zur Verfügung. Selbstverständlich unter strenger Beobachtung des Datenschutzes.

Sollzinssatz

Zinssatz, nach dem sich die jeweilige tatsächliche zu zahlende Zinsrate berechnet.



Sondertilgung

Sondertilgungen können je nach Vertrag einmal oder mehrmals pro Kalenderjahr eingezahlt werden. Die Zahlung erfolgt:

- entweder direkt auf das Darlehenskonto
- oder durch Zustimmung der Erweiterung Ihres Lastschriftmandats

und führt zu einer vertragsgemäßen Verrechnung. Sondertilgungen können auch bei Darlehen mit Tilgungsaussetzung vorgenommen werden; dabei verringert sich die laufende Zinszahlung durch den Kunden.

Tilgung

Regelmäßige Zahlung zur Rückführung des Darlehens. Die Höhe der Tilgung entscheidet über die Höhe der Kreditrate und über die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

Tilgungsaussetzung

Die Bank erklärt sich bereit, die vereinbarte Tilgung gegen Abtretung der Ansprüche aus bestimmten Verträgen (z.B. Bausparverträge oder Kapitallebensversicherungen -siehe Beratungsprotokoll-) auszusetzen. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen.

Unterwerfung der sofortigen Zwangsvollstreckung

Die Zivilprozessordnung gibt der Bank das Recht, Ihr Grundstück gegebenenfalls in Form einer Zwangsversteigerung zu veräußern, ohne vorher bei Gericht klagen zu müssen. Dieses Recht nimmt der Kreditgeber als letztes Mittel bei rückständigen Darlehen in Anspruch.

Vorzeitige Rückzahlung/Vorfälligkeitsentschädigung

Soweit keine Sondertilgungsrechte zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden sind, besteht während der Sollzinsbindung grundsätzlich keine Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung. Ein gesetzliches Kündigungsrecht besteht für den Darlehensnehmer insbesondere dann, wenn er die Immobilie veräußert. In diesem Fall ist er jedoch verpflichtet, den beim

Kreditgeber durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden wirtschaftlichen Nachteil zu ersetzen. (sog. Vorfälligkeitsentschädigung)

Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann gem. § 495 BGB grundsätzlich eine auf Abschluss des Darlehensvertrages gerichtete Willenserklärung widerrufen.

Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist innerhalb von 14 Tagen gegenüber dem Kreditgeber zu erklären.

Zahlungsverzug und Folgen

Soweit der Darlehensnehmer mit Zins- und Tilgungsraten aus dem Vertragsvertrag in Verzug kommt, wird der in Verzug befindliche Betrag vom Kreditgeber gesondert verzinst. Im Einzelfall kann der Kreditgeber einen höheren, der Darlehensnehmer einen geringeren Schaden nachweisen.

Gerät der Darlehensnehmer mit der Zahlung mit mindestens zwei aufeinander folgenden Zins- und Tilgungsraten ganz oder teilweise und mindestens zweieinhalb Prozentpunkte des Nennbetrages des Darlehens in Verzug, kann der Kreditgeber das Darlehen kündigen.

Zinsfestschreibung

Für einen bestimmten Zeitraum - zwischen 1 bis 30 Jahre - wird für das Darlehen ein fester Zinssatz vereinbart. Zum Ende der Sollzinsbindung werden die Konditionen neu vereinbart. Die Zinsfestschreibung hat gegenüber dem variablen Zins den Vorteil, dass der Darlehensnehmer seine finanzielle Belastung langfristig kalkulieren kann. In Zeiten niedriger Zinsen ist es ratsam, sich dem Niedrigzins durch Wahl einer möglichst langfristigen Zinsfestschreibung zu sichern.

Zwischenfinanzierung

Kann ein Darlehen bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung oder beispielweise der Zahlung von Baukosten nicht ausgezahlt werden, ist eine sog. Zwischenfinanzierung erforderlich.



Informationen zum Darlehensvertrag (gem. Art. 247 / § 13 EGBGB)

Die Höhe der Provision variiert je nach Art und Umfang des Finanzierungsproduktes, dem damit einhergehenden Beratungs- und Vermittlungsaufwand und den Rahmenbedingungen des jeweils ausgewählten Finanzierungspartners. Die Vergütungsbandbreite reicht bei Immobiliendarlehen und bei Ratenkrediten bis 3,00 von Hundert (drei Prozent) des Finanzierungsvolumen.

Die genaue Höhe der Provision, die wir für die oben genannten Produkte erhalten, hängt von dem von Ihnen zum Abschluss des Beratungsprozesses gewählten Finanzierungspartner und Produkt ab und steht daher zum Zeitpunkt dieser Kundeninformation noch nicht endgültig fest.

Gleiches gilt für weitere Vergütungskomponenten, die zusätzlich bei einigen Produktanbietern zum Tragen kommen können.

Weitere Informationen zum Ablauf Ihrer Finanzierungsanfrage

Gerne möchten wir Ihnen im Nachfolgenden weitere Informationen zur Verfügung stellen, die im Rahmen Ihrer Finanzierungsanfrage wichtig sind.

Den genauen weiteren Ablaufprozess erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Europäisches Standardisiertes Merkblatt

Bei der Vermittlung Ihrer individuellen Finanzierung wird Ihnen zu jedem Darlehensangebot das sog. Europäische Standardisierte Merkblatt ausgehändigt. Dieses entspricht der gesetzlichen Vorgabe zur vorvertraglichen Information über die Inhalte Ihres künftigen Darlehensvertrages und dient als Basis zur Erläuterung Ihrer individuellen Finanzierung.

Schufa-Anfrage

Im Rahmen der Finanzierungsanfrage wird nach Ihrer Genehmigung durch den Finanzierungspartner eine sog. SCHUFA-Auskunft eingeholt. Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung, abgekürzt SCHUFA, ist eine Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer kreditgebender Wirtschaftsunternehmen, um einerseits Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung und andererseits Mitgliedsinstitute vor Verluste im Kreditgeschäft zu bewahren.

Die Schufa erhält zu diesem Zweck von den Ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Die SCHUFA stellt diese Informationen aufgrund entsprechender Ermächtigung in der Darlehensanfrage (sog. Schufa-Klausel) unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes den Mitgliedsinstituten auf Anfrage zur Verfügung. Nicht gesammelt werden dagegen Angaben über Kontostände oder persönliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

Jeder in der SCHUFA-Datei erfasste Kunde kann gegen eine Gebühr bei der örtlich zuständigen SCHUFA-Stelle eine Auskunft über die zur eigenen Person gespeicherten Daten einholen.

Vertraulichkeit

Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen und behandeln Ihre persönlichen Daten selbstverständlich streng vertraulich. Informationen über Sie werden nur weitergegeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies zulassen oder Sie uns Ihre Einwilligung erteilt haben.

Bei weiteren Fragen stehen ich/wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Olaf Zahn

Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
und Baufinanzierungsspezialist

Kalenwall 1
38100 Braunschweig

Telefon	(0531) 61281222
Telefax	(0531) 61281229
Mobil	(0177) 3285543
E-Mail	info@olaf-zahn.de
Internet	www.olaf-zahn.de

