

9. UNTERLAGENCHECKLISTE

Zur Genehmigung Ihres Darlehens müssen die nachstehend aufgeführten Unterlagen vollständig vorliegen.

Erhältlich bei:

1. Immer einzureichen

- unterschriebene Finanzierungsanfrage / Selbstauskunft
- Kopie gültiger Personalausweis oder Reisepass aller Darlehensnehmer

2. Finanzierung

- Nachweis Eigenkapital
 - Sparbücher, Kontoauszüge
- Nachweis Fremdmittel
 - Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen, Verwandtendarlehen, Darlehen anderer Banken, usw.
- Aufstellung der Eigenarbeit
 - wenn diese bei baulichen Maßnahmen 10.000,00 EUR übersteigt

3. Einkommen

- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Einkommensteuerbescheid des letzten Jahres oder
- Dezemberabrechnung des Vorjahres oder Lohnsteuerkarte
- Letzter Rentenbescheid, Kontoauszüge mit den Renteneingängen der letzten 3 Monate

Freiberufler / Selbständige

⇒ **Steuerberater**

- Aktuelle BWA des lfd. Jahres inkl. Summen- u. Saldenliste
- Gewinnermittlungen der letzten 2 Jahre
- Einkommensteuerbescheid der letzten 2 Jahre
- Jahresabschluss bzw. Bilanzen der letzten 2 Jahre

Kapitalanleger

- Mietverträge
- Letzte Einkommensteuererklärung inkl. Anlage V
- Aktuelle Grundbuchauszüge aller Objekte
- Vermögensaufstellung

4. Objekt

- Flurkarte / amtlicher Lageplan ⇒ **Katasteramt**
- unbeglaubigter Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate) ⇒ **Amtsgericht / Notar**
 - sofern die Grundbuchdaten nicht aus dem Kaufvertrag hervorgehen
- Kaufvertrag, mindestens Kaufvertragsentwurf ⇒ **Notar**
 - bei Eigentumswohnung mit Teilungserklärung
- Werkvertrag mit Zahlungsplan oder detaillierte Baukostenaufstellung ⇒ **Bauträger / Architekt**
 - bei Neubau oder Kauf vom Bauträger
- Aktuelle Lichtbilder des Objekts
 - bei Bestandsimmobilien

Bautechnische Unterlagen

⇒ **Bauträger / Bauamt / Architekt**

- Baupläne / Baubeschreibung
- Grundrisse / Ansicht / Schnittzeichnungen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
 - bei Eigentumswohnung Grundriss und Wohnflächenberechnung

Modernisierung, An-/Ausbau

- genaue Aufstellung, wenn die Kosten über 25.000,00 EUR liegen ⇒ **Bauträger / Architekt**

Erbbaurecht

- Erbbaurechtsvertrag

Kundeninformation zu Ihrer Immobilienfinanzierung

Erläuterungsbroschüre und Information zum Darlehensvermittlungsvertrag
(Vorgabe gem. § 491a Abs. 3 BGB und Art. 247 § 13 EGBGB)

Einleitung

Vielen Dank für Ihr Vertrauen, Sie bei der richtigen Wahl Ihrer Immobilienfinanzierung zu unterstützen zu dürfen.

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

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

Wir versprechen Ihnen, bei allen Geschäften fair und angemessen zu handeln.

Teil I 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 gemäß § 34 c 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
- Kreditentscheidung durch den Finanzierungspartner und Abschluss des Darlehensvertrages
- Betreuung auch über die Auszahlung/den Empfang hinaus, z.B. Anschlussfinanzierung

Wir weisen Sie 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.

Teil II Welche Begriffe sind in der Immobilienfinanzierung wichtig?

In Ihren Vertragsunterlagen werden Begriffe verwendet, die Sie auch 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/Sollzinsbindung oder für eine Umschuldung innerhalb der Zinsbindung/Sollzinsbindung aufgenommen wird.

Bereitstellungszinsen

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

Darlehensvertrag

Vertrag über die Gewährung und Rückzahlung einer bestimmten Geldsumme. Der Darlehensvertrag enthält u.a. Angaben über die Darlehenshöhe, die Konditionen, die Art, wie das Darlehen gesichert wird sowie die zugrunde liegenden Geschäftsbedingungen für Immobilienfinanzierung.

Disagio

Einmaliger Zinsvorschuss, der während einer bestimmten Zinsfestschreibungszeit zu einem niedrigeren Sollzins führt.

Effektivzins

Dieses ist die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent ausgedrückt. Bei Krediten, deren Konditionen für die gesamte Laufzeit festgeschrieben sind, heißt dieser Preis „effektiver Jahreszins“.

Eigenleistung

Die persönliche Leistung des Kreditnehmers, aber auch von Freunden, Verwandten und Nachbarschaft, die zur Einsparung von Lohnkosten und ggf. Material erbracht wird.

Eigenmittel

Bei einer Baufinanzierung 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 Eigenmitteln 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 und Nutzungsart des Grundstücks, über Rechte an anderen Grundstücken sowie über die Eigentumsverhältnisse und darüber, welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen. Jeder mit berechtigtem Interesse kann einen Auszug vom Grundbuch beantragen.

Grunderwerbsteuer

Steuerliche Belastung beim Kauf/Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie beträgt seit dem 01.01.1997 3,5 Prozent des Kaufpreises (Ausnahmen: 4,5 Prozent in Berlin seit 01.01.2007 und Hamburg seit 01.01.2009).

Grundschuld

Dingliches Recht, d.h. ein Recht, das gegenüber jedermann wirkt und nicht nur gegenüber dem Vertragspartner, eines Dritten an einem Grundstück, welches z. B. zugunsten des Kreditgebers oder eines anderen Gläubigers in das Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld ist nicht an eine persönliche Forderung gebunden, stellt aber eine unbedingte Zahlungsverpflichtung aus dem Grundstück dar.

Grundsschuldbestellung

In einer notariellen Urkunde wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung seines Grundstücks (Grundsschuld) erklärt, verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen.

Grundsschuldzins

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

Nettodarlehensbetrag

Darlehensbetrag, auf den der Darlehensnehmer aufgrund des Darlehensvertrages einen Anspruch hat. Der Darlehensnehmer hat damit auch Anspruch auf mitfinanzierte Kosten. Es kommt nicht darauf an, dass dem Darlehensnehmer dieser Betrag auch wirklich in dieser Höhe zufließt.

Nichtabnahme des Darlehens

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

Nominalzins

vergleiche Sollzins

Notaranderkonto

Ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur treuhänderischen Verwaltung fremder Gelder. Das Notaranderkonto ermöglicht eine vorzeitige Darlehensauszahlung/-empfang, solange die Grundsschuld noch nicht eingetragen ist.

Rangstelle

Gibt bei mehreren im Grundbuch eingetragenen 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 (Rangrücktritt).

Schufa

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

Sollzins (ehemals Nominalzins)

Zinssatz, nach dem sich die jeweilige tatsächlich zu zahlende Sollzinsrate berechnet.

Sondertilgungen

Sondertilgungen können je nach Vertrag einmal oder mehrmals pro Kalenderjahr eingezahlt werden. Die Zahlung erfolgt direkt auf das Darlehenskonto 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 eines 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, Kapitallebensversicherung) auszusetzen. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen.

Unterwerfung unter die sofortige 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 einem 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 insbes. 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 (Vorfälligkeitsentschädigung).

Widerrufsrecht

Der Darlehensnehmer kann gemäß § 495 BGB grundsätzlich seine auf den 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/Sollzins bzw. Zins-/Sollzins und Tilgungsraten aus dem Darlehensvertrag in Verzug kommt, wird der in Verzug befindliche Betrag vom Kreditgeber gesondert verzinst. Im Einzelfall kann der Kreditgeber einen höheren, der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen. Gerät der Darlehensnehmer mit der Zahlung mit mindestens zwei aufeinander folgenden Zins- und Tilgungsraten ganz oder teilweise und mindestens zweieinhalb Prozentpunkten des Nennbetrags des Darlehens in Verzug, kann der Kreditgeber das Darlehen kündigen.

Zinsfestschreibung/Zinsbindung/Sollzinsbindung

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

Zwischenfinanzierung/Zinszahlungsdarlehen

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

Teil III Information zum Darlehensvermittlungsvertrag (gem. Art. 247 §13 EGBGB)

Im Rahmen unserer Darlehensvermittlung wird aus einer Vielzahl von Kreditgebern unabhängig eine individuelle Immobilienfinanzierung für Sie ermittelt. Dabei werden für Sie als Endverbraucher weder eine Vergütung noch Nebenentgelte in Rechnung gestellt. Bei erfolgreicher Vermittlung des von Ihnen gewünschten Finanzierungsproduktes zahlt der betreffende Finanzierungspartner eine Vermittlungsprovision.

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 Annuitätendarlehen und bei Ratenkrediten bis zu nullkommafünf von Hundert des Finanzierungsvolumens.

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.

Teil IV Weitere Informationen zum Ablauf Ihrer Finanzierungsanfrage

Gern möchten wir Ihnen im Nachfolgenden weitere Informationen zur Verfügung stellen, die im Rahmen Ihrer Finanzierungsanfrage wichtig sind. Den genauen weiteren Ablaufprozess erläutert Ihnen gern Ihr persönlicher Ansprechpartner.

Europäisches Standardisiertes Merkblatt

Bei der Ermittlung 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 Ihrer 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 Verlusten 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 (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 wir nur weitergeben, wenn gesetzliche Bestimmungen dies zulassen oder Sie uns Ihre Einwilligung erteilt haben.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt

UniCredit Bank AG
Kardinal-Faulhaber-Straße 1
80333 München

Vorstandsmitglieder:
Dr. Theodor Weimer (Sprecher des Vorstands),
Peter Buschbeck, Lutz Diederichs,
Peter Hofbauer, Heinz Laber,
Andrea Varese, Andreas Wölfer

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Federico Ghizzoni

UniCredit Bank AG

Rechtsform: Aktiengesellschaft
Sitz: München
Registergericht: München HRB 421 48
Steuer-Nr.: 143/102/30007
USt-IdNr.: DE 129 273 380

www.hypovereinsbank.de