

Produktbezeichnung

Mainzer Zwischenkredit (ZWK)

Produktart

Zwischenkredit

Anbieter

Bausparkasse Mainz Aktiengesellschaft (im weiteren Verlauf BKM genannt), Kantstraße 1, 55122 Mainz
Telefon: 06131 303-500, Internet: www.bkm.de

Produktbeschreibung/Verwendungszweck

Der Mainzer Zwischenkredit ist ein grundpfandrechtlich besichertes Zinszahlungsdarlehen (endfälliges Darlehen in Verbindung mit Bausparvertrag) zur Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Maßnahmen in Deutschland, bei dem monatlich nur die Sollzinsen zu zahlen sind. Es überbrückt die Zeitspanne bis zur Zuteilung des Bausparvertrages und ist ein tilgungsfreies Darlehen.

Der Bausparvertrag wird an die BKM verpfändet und dient bei Zuteilung zur Ablösung des Mainzer Zwischenkredits. Bis dahin wird das Bausparguthaben verzinst. Den genauen Zeitpunkt der Zuteilung kann die BKM aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht festsetzen. Der ZWK umfasst sowohl das Bausparguthaben als auch das Bauspardarlehen. Die Höhe der Sparzinsen und sonstige Konditionen des Bausparvertrages können dem Produktinformationsblatt zum jeweiligen Bauspartarif und den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB) entnommen werden. Das Darlehen dient zur Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Maßnahmen in Deutschland.

Formen der Sicherheit

Es ist grundsätzlich die Eintragung eines Grundpfandrechts als Sicherheit erforderlich (Immobilien-Verbraucherdarlehen – IVD). Der ZWK kann bis zu einem Sicherungsbetrag von 50.000 EUR als Blankodarlehen (Allgemein-Verbraucherdarlehen – AVD) gegen Abtretung der Lohn- bzw. Gehaltsansprüche gesichert werden. Des Weiteren kann der ZWK auch durch andere bankübliche Sicherheiten abgesichert werden.

Laufzeit

Phase 1: Zwischenkredit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages.

Phase 2: Rückzahlung des Bauspardarlehens (Konditionen siehe repräsentatives Beispiel und Produktinformationsblatt zum Bauspardarlehen des jeweiligen Bauspartarifs und ABB).

Zinssatz

Der gebundene Sollzinssatz in der ersten Phase richtet sich nach den gültigen Kapitalmarktbedingungen. In der zweiten Phase wird das Vorausdarlehen mit dem zugeteilten Bausparvertrag (Bausparguthaben und Bauspardarlehen) abgelöst. Der gebundene Sollzinssatz des Bauspardarlehens ist gleichbleibend für die komplette Laufzeit. Durch die feste Rate über die feste Laufzeit hat der Darlehensnehmer kein Zinsrisiko (Konditionen siehe Produktinformationsblatt zum Bauspardarlehen: des jeweiligen Bauspartarifs und Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge).

Rückzahlung

Die Rückzahlung erfolgt mit dem zugehörigen Bausparvertrag im Rahmen der Wahlzuteilung.

Option der vorzeitigen Rückzahlung

Der ZWK kann vor Ablauf der Sollzinsbindung (Phase 1) nicht vorzeitig zurückgezahlt werden. Stimmt die BKM im Ausnahmefall (z. B. bei Verkauf der beliehenen Immobilie) einer vorzeitigen Rückzahlung zu, fallen ggf. eine Vorfälligkeitsentschädigung und ggf. weitere Gebühren an, wenn ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde. Dies gilt u. U. auch für den Fall, dass der ZWK vor Ablauf der Sollzinsbindung durch Kündigung seitens der BKM fällig wird. Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen wird die Vorfälligkeitsentschädigung folgende Beträge nicht überschreiten:

- 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrages oder, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung ein Jahr nicht überschreitet, 0,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrages.
 - Den Betrag der Sollzinsen, den der Darlehensnehmer in dem Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung entrichtet hätte.
- Das Bauspardarlehen (Phase 2) kann jederzeit kostenfrei, ganz oder teilweise, zurückgezahlt werden.

Weitere Kosten/Nebenleistungen

Auf Wunsch des Darlehensnehmers besteht gemäß den ABB die Möglichkeit des Eintritts in eine Risikolebensversicherung. Der jeweilige jährliche Versicherungsbeitrag richtet sich nach der Höhe des Darlehens und dem Alter der versicherten Darlehensnehmer.

Für die Eintragung eines eventuell notwendigen Grundpfandrechts zur Absicherung des Darlehens fallen Kosten für die notarielle Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch an.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, das Pfandobjekt wertangemessen versichert zu halten oder - wenn er nicht selbst Eigentümer des Pfandobjektes ist - dafür Sorge zu tragen, dass eine wertangemessene Wohngebäudeversicherung für das Pfandobjekt unterhalten wird. Die Kosten hierfür trägt der Darlehensnehmer.

Beleihungswertermittlung

Für die Gewährung des Darlehens führt die BKM grundsätzlich eine Beleihungswertermittlung durch. Kosten entstehen dem Darlehensnehmer dadurch nicht.

Allgemeine und besondere Warnhinweise

Wird das Darlehen nach Abschluss des Kreditvertrages nicht abgerufen oder vor Ablauf der Sollzinsbindung fällig oder einem Rückzahlungswunsch wird stattgegeben, so ist bei Nichtabnahme bzw. gleichzeitig mit der Rückzahlung für die Zeit vom Tage der Fälligkeit bis zum Ende der Sollzinsbindung eine Vorfälligkeitsentschädigung bzw. eine Nichtabnahmeentschädigung durch den Darlehensnehmer an die BKM zu entrichten.

Im Falle des Zahlungsverzugs erhält der Darlehensnehmer von der BKM monatlich schriftliche Zahlungserinnerungen, die jeweils mit der Belastung einer Mahngebühr einhergehen. Außerdem kann die BKM die Abtretung der pfändbaren Teile der Lohn- oder Gehaltsansprüche beim Arbeitgeber anzeigen und die Darlehenskündigung aussprechen. Dies ist mit einer Anzeige an die SCHUFA verbunden. Bei Nichtzahlung kann die BKM die Zahlung der gesamten Darlehensrestschuld vom Darlehensnehmer verlangen und im Falle des Zahlungsausfalls die Darlehenssicherheiten verwerten. Als letztes Mittel droht die Zwangsversteigerung der Immobilie.

Repräsentatives Beispiel mit einem Bausparvertrag nach Tarif J – Variante 1

Phase 1:

Gesamtdarlehensbetrag:	100.000,00 EUR
Abschlussgebühr Bausparvertrag:	1.600,00 EUR
Nettodarlehensbetrag:	100.000,00 EUR
Sicherstellungskosten:	219,00 EUR
Umbuchung auf Bausparkonto:	41.600,00 EUR
Auszahlungsbetrag:	58.400,00 EUR
Gebundener Sollzinssatz:	5,39% p. a.
Monatliche Zinsrate:	449,17 EUR
Sollzinsbindung:	4 Jahre und 9 Monate
Anzahl der Raten:	57
Zinsaufwand während der Sollzinsbindung:	25.602,69 EUR
Gesamtkosten:	27.421,69 EUR

Phase 2:

Bauspardarlehen:	59.981,01 EUR
Gebundener Sollzinssatz:	2,29 % p. a.
Zins- und Tilgungsrate Bauspardarlehen:	400,00 EUR
Laufzeit Bauspardarlehen:	14 Jahre und 9 Monate
Anzahl der Raten:	177
Zinsaufwand während der Laufzeit:	10.744,08 EUR
Gesamtkosten:	10.744,08 EUR

Gesamt:

Laufzeit (Phase 1 und 2):	19 Jahre und 6 Monate
Anzahl der Raten:	234
Zinsaufwand gesamt:	36.346,77 EUR
Gesamteffektivzins:	5,63 % p. a.
Gesamtkosten:	38.165,77 EUR

Annahmen bei diesem Beispiel: Ausreichender Freistellungsauftrag für die Zinserträge liegt vor.