

Produktinformationsblatt Mainzer Direkt-Darlehen

Fassung vom 01.04.2023



Produktbezeichnung

Mainzer Direkt-Darlehen (MDD)

Produktart

Vorausdarlehen in Verbindung mit einem Bausparvertrag

Anbieter

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

Produktbeschreibung/Verwendungszweck

Das Mainzer Direkt-Darlehen (MDD) ist ein grundpfandrechlich besichertes Zinszahlungsdarlehen (endfälliges Vorausdarlehen in Verbindung mit einem Bausparvertrag), bei dem monatlich die Zinsen und ein Sparbeitrag zu zahlen sind. Es überbrückt die Zeitspanne bis zu einer terminlich fest vereinbarten Wahlzuteilung des Bausparvertrages. Die Rückzahlung/Tilgung erfolgt durch einen Bausparvertrag (Bausparguthaben und Bauspardarlehen). Die monatlichen Raten sind in der Vorausdarlehensphase des MDD und in der Tilgungsphase des Bauspardarlehens gleichbleibend (Konstantmodell). Die initiale Ansparleistung für den Bausparvertrag wird durch die BKM beschafft. Der Bausparvertrag wird an die BKM verpfändet und dient bei Wahlzuteilung zur Ablösung des MDD. Die Bausparsumme beträgt das Doppelte des gewünschten Darlehens. Die Höhe der Sparraten 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 auf einem inländischen Objekt als Sicherheit erforderlich (Immobilien-Verbraucherdarlehen – IVD). MDD bis 50.000 EUR können als Blankodarlehen (Allgemein-Verbraucherdarlehen – AVD) gegen Abtretung der Lohn- bzw. Gehaltsansprüche gesichert werden. Des Weiteren kann das Darlehen auch durch andere bankübliche Sicherheiten abgesichert werden.

Laufzeit

Die Laufzeit ist aufgeteilt in zwei Phasen:

Phase 1: Vorausdarlehen mit einer Laufzeit von 30, 48 oder 60 Monaten.

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

Zinssatz

Der gebundene Sollzinssatz in der ersten Phase (30, 48 oder 60 Monate) 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 des Darlehens (Konditionen siehe Produktinformationsblatt zum Bauspardarlehen des jeweiligen Bauspartarifs und ABB).

Rückzahlung

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

Option der vorzeitigen Rückzahlung

Das MDD kann vor Ablauf der Sollzinsbindung (Phase 1) nicht vorzeitig zurückgezahlt werden. Stimmt die BKM im Ausnahmefall (z. B. bei Verkauf der belehnten Immobilie) einer vorzeitigen Rückzahlung zu, fallen ggf. eine Vorfälligkeitsentschädigung und ggf. weitere Gebühren an. Dies gilt u. U. auch für den Fall, dass das MDD 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 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 ab einem Darlehensrisiko von 50.000 EUR 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

	MDD 30	MDD 48	MDD 60
	Wahlzuteilung nach 30 Monaten	Wahlzuteilung nach 48 Monaten	Wahlzuteilung nach 60 Monaten
Phase 1:			
Gesamtdarlehensbetrag:	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Abschlussgebühr Bausparvertrag:	1.600,00 EUR	1.600,00 EUR	1.600,00 EUR
Nettodarlehensbetrag:	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Sicherstellungskosten:	165,00 EUR	165,00 EUR	165,00 EUR
Umbuchung auf Bausparkonto:	51.600,00 EUR	51.600,00 EUR	51.600,00 EUR
Auszahlungsbetrag:	48.400,00 EUR	48.400,00 EUR	48.400,00 EUR
Gebundener Sollzinssatz:	3,14 % p. a.	3,09 % p. a.	3,14 % p. a.
Monatliche Zinsrate:	261,67 EUR	257,50 EUR	261,67 EUR
Monatlicher Sparbeitrag BSV:	93,33 EUR	12,50 EUR	5,00 EUR
Monatliche Gesamtrate:	355,00 EUR	270,00 EUR	266,67 EUR
Sollzinsbindung:	2 Jahre und 6 Monate	4 Jahre	5 Jahre
Anzahl der Raten:	30	48	60
Zinsaufwand während Sollzinsbindung:	7.850,10 EUR	12.360,00 EUR	15.700,20 EUR
Gesamtkosten:	9.615,10 EUR	14.125,00 EUR	17.465,20 EUR
Phase 2:			
Bauspardarlehen (BSD):	47.191,21 EUR	49.381,18 EUR	49.676,21 EUR
Gebundener Sollzinssatz:	2,29 % p. a.	2,29 % p. a.	2,29 % p. a.
Zins- und Tilgungsrate BSD:	355,00 EUR	270,00 EUR	266,67 EUR
Laufzeit Bauspardarlehen:	12 Jahre und 10 Monate	18 Jahre und 10 Monate	19 Jahre und 3 Monate
Anzahl der Raten:	154	226	231
Zinsaufwand während der Laufzeit:	7.290,87 EUR	11.412,39 EUR	11.764,64 EUR
Gesamtkosten:	7.290,87 EUR	11.412,39 EUR	11.764,64 EUR
Gesamt:			
Laufzeit (Phase 1 und 2):	15 Jahre und 4 Monate	22 Jahre und 10 Monate	24 Jahre und 3 Monate
Anzahl der Raten:	184	274	291
Zinsaufwand gesamt:	15.140,97 EUR	23.772,39 EUR	27.464,84 EUR
Gesamteffektivzins:	4,21 %	4,10 %	4,35 %
Gesamtkosten:	16.905,97 EUR	25.537,39 EUR	29.229,84 EUR

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