

Produktinformationsblatt Mainzer Bau-Darlehen mit Direkttilgung

Fassung vom 01.04.2023



Produktbezeichnung

Mainzer Bau-Darlehen mit Direkttilgung (MBD mit Direkttilgung)

Produktart

Annuitätendarlehen

Anbieter

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

Produktbeschreibung/Verwendungszweck

Das MBD mit Direkttilgung ist ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen (endfälliges Annuitätendarlehen).

Die Rate setzt sich bei einem Annuitätendarlehen aus Zins und Tilgung (mindestens 1% der anfänglichen Darlehenssumme) zusammen. Zinsen werden stets nur auf den geschuldeten Betrag berechnet, mit der Tilgung wird das Darlehen jeden Monat zurückgeführt. Im Laufe der Zeit nimmt der Zinsanteil stetig ab, während der Rückzahlungsanteil um die ersparten Zinsen ansteigt.

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). Des Weiteren kann das Darlehen auch durch andere bankübliche Sicherheiten abgesichert werden.

Laufzeit

Beim Annuitätendarlehen wird der Zinssatz für eine bestimmte Sollzinsbindungsfrist vereinbart. Mögliche Sollzinsbindungen können über 1 – 15 Jahre vereinbart werden. Sofern das Annuitätendarlehen nicht bis zum Ende der Sollzinsbindung getilgt wird, muss für die Restschuld eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden. Die Laufzeit ist von der Höhe des gewählten Tilgungsanteils abhängig.

Zinssatz

Das MBD mit Direkttilgung kann sowohl mit einem gebundenen Sollzinssatz (Sollzinsbindung 1 – 15 Jahre) als auch mit einem veränderlichen Sollzinssatz vereinbart werden. Der jeweilige Sollzinssatz richtet sich nach den gültigen Kapitalmarktbedingungen. Bei veränderlichen Sollzinssätzen wird die BKM den Sollzinssatz erhöhen oder herabsetzen, wenn sich die Verhältnisse am Geld- und Kapitalmarkt ändern. Als Referenzzinssatz wird der 6-Monats-Euribor zu Grunde gelegt. Die BKM überprüft den Sollzinssatz am ersten Arbeitstag im Januar und Juli eines Jahres auf seine Angemessenheit und kann den Sollzinssatz mit Wirkung zum 01.01. und 01.07. in gleichem Maße erhöhen oder herabsetzen.

Rückzahlung

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt durch eine monatlich gleichbleibende Rate, bestehend aus Zins und Tilgung. Im Laufe der Zeit nimmt der Zinsanteil stetig ab, während der Rückzahlungsanteil um die ersparten Zinsen ansteigt.

Option der vorzeitigen Rückzahlung

Das MBD mit Direkttilgung kann vor Ablauf der Sollzinsbindung (Phase 1) nicht vorzeitig zurückgezahlt werden. Stimmt die BKM im Ausnahmefall (z. B. bei Verkauf der beliebigen Immobilie) einer vorzeitigen Rückzahlung zu, fallen ggf. eine Vorfälligkeitsentschädigung und ggf. weitere Gebühren an, wenn ein gebundener Sollzinssatz bei Vertragsabschluss vereinbart wurde. Dies gilt u. U. auch für den Fall, dass das MBD mit Direkttilgung 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.

Weitere Kosten/Nebenleistungen

Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25% pro Monat für den nicht in Anspruch genommenen Darlehensteil fallen ab dem 7. Monat (bei Neufinanzierungen) bzw. ab dem 13. Monat (bei Anschlussfinanzierungen) an.

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

Gesamtdarlehensbetrag:	100.000,00 EUR
Nettodarlehensbetrag:	100.000,00 EUR
Sicherstellungskosten:	273,00 EUR
Gebundener Sollzinssatz:	4,24 % p. a.
Effektiver Jahreszins:	4,32 % p. a.
Anfängliche Tilgung:	2,00 % p. a.
Monatliche Gesamtrate:	520,00 EUR
Sollzinsbindung:	10 Jahre
Anzahl der Raten:	120
Zinsaufwand während der Sollzinsbindung:	37.632,19 EUR
Gesamtkosten:	37.905,19 EUR
Restschuld nach 10 Jahren:	75.398,86 EUR

Anschlussfinanzierung nach 10 Jahren mit gleicher Rate und Zinssatz:

Gesamtdarlehensbetrag:	75.398,86 EUR
Nettodarlehensbetrag:	75.398,86 EUR
Gebundener Sollzinssatz:	4,24 % p. a.*
effektiver Jahreszins:	4,32 % p. a.
Anfängliche Tilgung:	2,00 % p. a.
Monatliche Gesamtrate:	520,00 EUR
Sollzinsbindung:	17 Jahre
Anzahl der Raten:	204
Zinsaufw. während der Laufzeit:	30.471,75 EUR
Gesamtkosten:	30.471,75 EUR

*) Durchschnittszinssatz für Hypothekendarlehen der letzten 20 Jahre

Gesamt:

Laufzeit:	27 Jahre
Anzahl der Raten:	324
Zinsaufwand gesamt:	68.103,94 EUR
Gesamteffektivzins:.	4,32 % p.a.
Gesamtkosten:	68.376,94 EUR