Allgemeine Produktinformationen zur Baufinanzierung

Kreissparkasse Heilbronn
Am Wollhaus 14
74072 Heilbronn

Für Ihre Baufinanzierung bietet Ihnen Ihre Sparkasse verschiedene Kredite an. Im Wesentlichen sind dies:

- Grundpfandrechtlich besicherte Kredite,
- Bausparfinanzierungen sowie
- Förderkredite

Bei Ihrer individuellen Finanzierungsplanung können auch mehrere Kredite kombiniert werden.

Die Sparkasse kann auch als Vermittler von Krediten tätig werden, wenn sie Ihnen beispielsweise Produkte anderer Kreditgeber anbietet.

Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale der angebotenen Kredite dargestellt.

1. Verwendungsmöglichkeiten

Die angebotenen Kredite können je nach vertraglicher Vereinbarung für

- wohnwirtschaftliche Zwecke oder
- den Grundstückserwerb oder
- ohne eine Zweckbindung verwendet werden.

2. Sicherheiten

In der vorvertraglichen Information sowie im Kreditvertrag werden Sie darauf hingewiesen, welche Sicherheiten für den Kredit zu bestellen sind.

Die Kredite Ihrer Sparkasse werden in der Regel davon abhängig gemacht, dass Sie eine Grundschuld und/oder sonstige Sicherheit zur Verfügung stellen.

3. Laufzeiten

Die Sparkasse bietet Ihnen Kreditverträge mit bestimmter Laufzeit (Befristung) sowie ohne bestimmte Laufzeit (ohne Befristung) an. Je nach Höhe Ihres Kredits, der vereinbarten Tilgungsmodalität sowie des maßgeblichen Sollzinssatzes kann die Laufzeit Ihres Kredits variieren. Üblich sind bei Baufinanzierungen jedoch längere Laufzeiten (beispielsweise 30 Jahre).

4. Sollzinssätze

Der vertraglich geschuldete Zinssatz wird als Sollzinssatz bezeichnet. Ihre Sparkasse bietet Ihnen sowohl feste als auch variable Sollzinssätze für die Baufinanzierung an.

Fester Sollzinssatz
Wird ein fester Sollzinssatz vereinbart (Zinsbindung), so ist der Zinssatz für den vereinbarten Zeitraum unveränderlich und kann insbesondere nicht steigen. Der konstante Zinssatz hat für Sie den Vorteil, dass Sie Ihre monatliche Belastung genau kalkulieren können. Bei einer Zinsbindung partizipieren Sie allerdings nicht an einer möglichen Absenkung des relevanten Marktzinssatzes. Zinsbindungen werden in der Regel nicht für die gesamte Kreditlaufzeit sondern für bestimmte Zeitabschnitte (Zinsbindungsfrist) getroffen, die Sie mit uns vereinbaren. Üblich sind Zinsbindungen von fünf bis fünfzehn Jahren. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vereinbaren Sie mit uns den Sollzinssatz für einen weiteren Zeitabschnitt oder führen den Kredit mit variablem Sollzinssatz fort.

Variabler Sollzinssatz
Ein variabler Sollzinssatz ist regelmäßig an einen Referenzzinssatz gekoppelt und unterliegt daher den Schwankungen des Marktes. In Ihrem Kreditvertrag ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der variable Sollzinssatz jeweils sinken oder steigen kann.

Bei dem im Kreditvertrag verwendeten Referenzzinssatz handelt es sich um einen Referenzwert im Sinne von Art. 247a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 14 EGBGB.

Die von der Sparkasse verwendeten Referenzzinssätze und deren Administratoren können Sie aus folgender Tabelle ablesen:

Euribor 3-Monatsgeld Tageswert
Administrator: European Money Markets Institute (EMMI)

Der Referenzzinssatz wird zur Berechnung des variablen Sollzinssatzes im Rahmen der Zinsanpassungsklausel verwendet.

Soweit der Kredit nach den Vereinbarungen im Kreditvertrag zeitweise oder dauerhaft einem variablen Sollzinssatz unterliegt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem in den Vertragsunterlagen angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Sollzinssatz des Kredits verändert. Insbesondere kann hierdurch auch die Höhe der vereinbarten Raten (Teilzahlungen) steigen oder sinken.

5. Kosten

Neben den Sollzinsen können bei Ihrem Finanzierungvorhaben weitere Kosten entstehen. Diese Kosten werden grundsätzlich in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einbezogen. Darüber hinaus können zusätzliche Kosten anfallen wie beispielsweise Notarkosten, Grundbuchkosten oder Kosten für angebotene Zusatzprodukte.

192 605.000 D2 (Fassung Juni 2018) - v3.1 - o
© Deutscher Sparkassenverlag

6. Rückzahlung des Kredits

Die Rückzahlung des Kredits erfolgt üblicherweise monatlich, quartalsweise oder in einer Summe zum Ende der Laufzeit. Dabei richtet sich die Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten nach der Vereinbarung im Kreditvertrag.

Hinweis: Soll der Kredit am Ende der Laufzeit durch ein Tilgungsersatzinstrument (z. B. Kapitallebensversicherung) zurückgeführt werden, gewährleistet Ihre vertragsgemäße Zahlung auf das Tilgungsersatzinstrument nicht in jedem Fall, dass die Ablaufleistung des Tilgungsersatzinstruments zur vollständigen Tilgung Ihres Kredits ausreicht.

7. Vorzeitige Rückzahlung

Einen Kredit mit variablem Sollzinssatz können Sie jederzeit vorzeitig zurückzahlen. Einen Kredit mit (anfänglich) festem Sollzinssatz können Sie während der Zinsbindung nur bei berechtigtem Interesse (z. B. Veräußerung des Grundstückes) und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig zurückzahlen.

8. Immobilien- bzw. Grundstücksbewertung

Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten ist eine Immobilien- bzw. Grundstücksbewertung erforderlich. Diese wird im Regelfall durch die Sparkasse oder einen von ihr beauftragten Dienstleister vorgenommen. Je nach Vereinbarung werden die Kosten hierfür von Ihnen oder der Sparkasse getragen. Die Sparkasse übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Wert oder Mindestwert der Immobilie bzw. des Grundstücks.

9. Nebenleistungen

Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten ist im Regelfall der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung von einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben.

10. Konsequenzen bei Pflichtverletzungen des Kreditnehmers

Pflichtverletzungen, insbesondere Zahlungsverzug, können u. a. zur außerordentlichen Kündigung des Kredits führen. Sie müssen in diesem Fall die noch ausstehende Restschuld aus dem Kredit vorzeitig zurückzahlen. Können Sie die Restschuldtilgung nicht leisten, kann dies zur Verwertung der Sicherheiten, insbesondere der Grundschuld, führen. Im Fall von Zahlungsschwierigkeiten sollten Sie sich daher frühzeitig an Ihre Sparkasse wenden.

11. Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung

Abschließend möchten wir Ihnen in Zahlen verdeutlichen, wie eine Baufinanzierung bei der Sparkasse beispielhaft aussehen könnte:

1,00 % effektiver Jahreszins bei 50.000,00 Euro Nettodarlehensbetrag und Grundschuldsicherung mit für 10 Jahre gebundenem Sollzinssatz von 1,00 % p.a., zuzüglich Grundschuldeintragungs- und Gebäudeversicherungskosten. Gesamtkosten 10.809,81 Euro, Gesamtbetrag 55.187,22 Euro.

Bitte beachten Sie, dass dieses Beispiel lediglich der Orientierung dienen soll und unser konkretes Finanzierungsangebot für Sie je nach Ihrem Finanzierungsbedarf sowie den vereinbarten Konditionen hiervon abweichen wird.

192 605.000 D2 (Fassung Juni 2018) - v3.1 - o