

Vorvertragliche Informationen (Art. 247 § 13 EGBGB)



FRANZ & TEAM
BAUFINANZIERUNG

Die Franz und Team Financial Services GmbH bietet Ihnen die Vermittlung von Darlehen und -sofern gewünscht- eine mandantenorientierte Beratung zu diesem Thema.

Umfang der Befugnisse

Wir handeln als unabhängiger Darlehensvermittler und sind nicht nur für einen bestimmten Darlehensgeber tätig. Die Anzahl unserer Produktpartner ist sehr umfangreich, jedoch begrenzt auf die bestehenden Kooperationen, welche am Markt keine Mehrheit darstellen. Wir bieten Ihnen aus diesem Grunde im Regelfall Produkte unserer Kooperationspartner an.

Vergütung

Wir erhalten von Ihnen keine Vergütung und auch keine Nebenentgelte, sondern empfangen unsere Vergütung bei erfolgreicher Vermittlung an einen Kreditgeber oder Produktpartner.

Bei erfolgreicher Vermittlung des von Ihnen gewünschten Finanzierungs- oder Zusatzprodukts erhalten wir eine Vermittlungsprovision. Wir übernehmen die Beratungsleistung anstelle des Finanzierungspartners und werden dafür vom Finanzierungspartner bezahlt. Die Provision, die wir erhalten, resultiert anteilig aus den Zinszahlungen, Prämien oder ggf. anfallenden Abschlussgebühren, die Ihnen der Anbieter in Rechnung stellt. Das heißt, dass Sie mit der Bezahlung Ihrer Raten und/oder Gebühren auch unsere Dienstleistung bezahlen.

Die Höhe der Provision variiert je nach Art und Umfang des Finanzierungs- oder Zusatzproduktes, dem damit einhergehenden Beratungs- und Vermittlungsaufwand und den Konditionen des ausgewählten Anbieters. Die folgende Tabelle gibt Ihnen einen Überblick:

Produktgruppe	Provisionshöhe	Produktanbieter
Immobilienfinanzierungen	0,0% - 3,0% von der Darlehenssumme	Mehr als 200 Produktpartner
Bausparen	0,0% - 1,6% von der Bausparsumme	Mehr als 10 Produktpartner

Der tatsächliche Betrag unserer Provision wird zu einem späteren Zeitpunkt im „ESIS-Merkblatt“ angegeben.

Zusätzlich zu der Provision, die wir für die Vermittlung erhalten, kann der Kreditgeber noch Gebühren für die Nutzung einer Internet-Plattform an ein weiteres Dienstleistungsunternehmen entrichten.

Unter Umständen erhalten wir abhängig von der im Kalenderjahr vermittelten Gesamt-Darlehenssumme und abhängig von der Erfüllung qualitativer Kriterien eine jährliche Sonderprovision. Ob und in welcher Höhe wir eine Sonderprovision erhalten, steht zum Zeitpunkt der Bearbeitung Ihrer Finanzierungsanfrage noch nicht fest.

Alle Zahlungen (Finanzierungsraten, Gebühren oder Beiträge) die in Verbindung mit dem gewählten Finanzierungs- oder Zusatzprodukt anfallen, zahlen Sie direkt an den betreffenden Produktpartner.

Kontakt

Unser Wunsch ist es, für Sie nicht nur das passende Angebot zu finden, sondern Ihnen rund um das Thema Immobilienfinanzierung beratend zur Seite zu stehen.

Deshalb rufen Sie uns gerne an, wenn bei Ihnen Fragen zu diesem Thema oder Fragen zu Ihrer konkreten Finanzierung auftreten.

Sollte es einmal Grund zu Beanstandungen oder Beschwerden geben, steht Ihnen die Geschäftsführung gerne zur Verfügung.

Aufgrund unserer bisherigen Geschäftsbeziehung gehen wir davon aus, dass Sie mit der Kommunikation per eMail einverstanden sind. Bitte informieren Sie uns, sofern Sie eine abweichende Kommunikationsform wünschen.

Beschwerdestelle: IHK Lüneburg-Wolfsburg, 21332 Lüneburg

Risiko-Hinweise (§ 18a KWG)

Franz & Team Financial Services GmbH
Nadelberg 21d 29227 Celle
Tel.: 05141 9772470
Fax: 05141 9772479
E-Mail: info@baufi-nds.de

Datenschutzbeauftragte/r: Ines Franz
Tel.: 05141 97724722
E-Mail: datenschutz@baufi-nds.de
Amtsgericht Lüneburg HRB 101855



Zinsänderungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich Zinsen über längere Zeiträume stark verändern, wodurch sich eine Anschlussfinanzierung deutlich verteuern kann. Gerade bei der Baufinanzierung, die in den meisten Fällen über mehrere Jahrzehnte gestaffelt abläuft, besteht dieses Risiko mehrfach. Nach Ablauf einer Zinsfestschreibung kann entweder die monatliche Rate steigen oder die bestehende Tilgung des Darlehens muss reduziert werden, so dass sich die Laufzeit des Darlehens erheblich verlängern kann. Auch wenn wir als Vermittler dieses Risiko bereits kalkulatorisch berücksichtigt haben, sollte Ihre Einkommenssituation darauf ausgerichtet sein.

Berufsunfähigkeitsrisiko

Berufsunfähigkeit kann jeden Vierten treffen. Auch Verbraucherschützer zählen deshalb die Absicherung gegen Berufsunfähigkeit neben der Haftpflichtversicherung zu den wichtigsten privaten Versicherungen. Insbesondere bei Immobilienfinanzierungen ist das Einkommen häufig die wirtschaftliche Grundlage zur Rückführung des Darlehens.

Einkommensrisiko/Personenrisiko

Auch der Darlehensnehmer selbst unterliegt einem Risiko. Auch Ihre persönliche Situation wurde besprochen. Diese kann sich durch verschiedene persönliche Umstände (z.B. Nachwuchs, Arbeitslosigkeit, Trennung, dauerhafte Krankheit eines Darlehensnehmers, Renteneintritt) deutlich verändern. Es empfiehlt sich ausdrücklich diese Risiken zu bedenken und sich - so weit möglich - ausreichend abzusichern. Insbesondere vor dem Hintergrund sich laufend ändernder Lebensumstände ist dies ratsam. Ihre Lebensplanung spielt bei der sich ergebenden, zukünftigen Belastung bei einer Immobilienfinanzierung eine entscheidende Rolle. Die monatliche Kreditrate sollte mögliche Änderungen Ihrer Einkommenssituation berücksichtigen.

Todesfallrisiko

Auch wenn niemand gern an das Schlimmste denkt, sollte man sich bei der Finanzierung einer Immobilie auch um die richtige Absicherung für den Todesfall Gedanken machen. Gerade wenn man Familie hat, ist es umso wichtiger, diese entsprechend abzusichern. Insbesondere wenn der Hauptverdiener der Familie verstirbt, könnte dies ohne entsprechende Absicherung zu finanziellen Nöten führen.

Kostenrisiko von Instandhaltungsmaßnahmen am Immobilienobjekt

Bei Ihrer Immobilie fallen regelmäßig Pflege- und Instandhaltungsaufwendungen an. Bei Neubauten bzw. neueren Immobilien ist mit größeren Investitionen meist noch nicht zu rechnen. Mit zunehmendem Alter Ihrer Immobilie steigen in der Regel auch die Kosten (z.B. Erneuerung der Heizung, Dach, Fenster usw.). Dafür sollten Sie rechtzeitig finanzielle Reserven aufbauen und zurücklegen.

Kostenrisiken, die sich aus Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden ergeben

Elementarschäden allgemein sind Schäden, die durch das Wirken der Natur verursacht werden. Als Elementarschäden gelten beispielsweise Schäden durch Sturm, Hagel, Überschwemmung, Erdbeben, Lawinen, Schneedruck und Vulkanausbrüche.

Bitte prüfen Sie gemeinsam mit einem kompetenten Versicherungsberater, in welchem Umfang die obligatorische Absicherung erforderlich ist. Die Möglichkeiten reichen von einer einfachen Feuerversicherung bis hin zu der erweiterten Elementarschäden-Versicherung. Auch die Kombination mit einer **Hausratversicherung** für das Inventar kann sinnvoll sein.

Risiko-Hinweise (Teil 2)



Marktpreisrisiko des Immobilienobjektes (Wertentwicklung)

Der Wert einer Immobilie kann sich durch unterschiedliche Faktoren verändern. Zu den Faktoren zählen Rahmenbedingungen wie die Entwicklung des Wohngebietes, die Arbeitsmarktlage in der Region oder die Attraktivität des Ortes. Ebenso können unvorhergesehene Ereignisse Schäden verursachen, die den Wert der Immobilie mindern. Die mittel- und langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterliegt demnach unterschiedlichen Einflüssen, die Sie bei der initialen Bewertung der Immobilie berücksichtigen sollten. Somit kann es bei der Wertentwicklung der Immobilie neben einer Marktpreissteigerung oder der Preisstabilität auch zu einem Preisverfall im Zeitablauf kommen.

Risiken bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

Verschiedene Faktoren beeinflussen die Gesamtkosten beim Neubau bzw. bei größeren Modernisierungsarbeiten. Unvorhersehbare Probleme, schlechtes Wetter oder ungeplante Sonderwünsche können zu Verzögerungen und Kostenerhöhungen und im schlimmsten Fall sogar zum Scheitern des Vorhabens führen. Es wurde auf die Notwendigkeit von Barmittelreserven hingewiesen. - Selbst geringfügige Kostenerhöhungen könnten Ihr Bauvorhaben gefährden. - Kostenerhöhungen müssen selbst ausgeglichen werden können. - Auf das Risiko einer möglichen Nachfinanzierung wurde hingewiesen. Auf Versicherungen und die Inanspruchnahme einer Beratung durch einen Versicherungsexperten im Gesamtzusammenhang mit Ihrer Baufinanzierung wurde hingewiesen. - Bauherrenhaftpflicht - Bauleistungsversicherung - Feuerrohbauversicherung - Wohngebäudeversicherung - Beiträge zur Berufsgenossenschaft (Pflichtversicherung bei Neubauvorhaben mit Eigenleistung)

Allgemeiner Hinweis zur Finanzierung

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens aus unterschiedlichsten Gründen können Kosten auf Sie zukommen. Unsere Empfehlung an Sie: Unterzeichnen Sie Bau-, Kauf- und Finanzierungsverträge erst, wenn alle wichtigen Faktoren Ihres Bau- oder Kaufvorhabens geklärt und schriftlich festgehalten wurden. Ansonsten drohen bei einer Rückabwicklung hohe Kosten, wie Vertragsstrafen und Nichtabnahmeentschädigungen.

Mietausfallrisiko / schwankende Einnahmen aus der Vermietung

Weitere Einkünfte wie Mieteinnahmen oder Kapitalerträge können ebenfalls einer Schwankung unterliegen. Hierzu zählen auch sich ändernde Mietpreisbedingungen durch Veränderung der Attraktivität der Immobilie oder des Standortes der Immobilie. Auf ein mögliches Mietausfallrisiko durch fehlende Vermietung des Objektes oder mangelnde Bonität der Mieter wurde explizit hingewiesen.

Prüfung steuerlicher Auswirkungen

Aussagen zu steuerlichen Effekten beziehen sich lediglich auf allgemeingültige Regelungen. Individuelle Aussagen zu steuerlichen Effekten kann ausschließlich ein Steuerberater/-experte treffen. Sollte dies ausschlaggebend für Ihre Entscheidung sein, empfohlen wir einen Steuerberater hinzuzuziehen und dessen abschließende Auswertung abzuwarten.



Annahmefrist

Die Kondition eines Angebotes kann nur dann reserviert werden, wenn die erforderlichen Unterlagen innerhalb der Annahmefrist bei uns eintreffen.

Art der Tilgung

Es gibt verschiedene Varianten:

Annuitätisch: Die gleichbleibende Darlehensrate setzt sich aus Zins- und Tilgungsleistung zusammen. Damit wird mit jeder Zahlung der Darlehensbetrag gesenkt, die Tilgungsbeträge steigen somit im Umfang der Zinsen, die mit zunehmender Rückzahlung geringer werden.

Endfällig: Während der Laufzeit erfolgen nur Zinszahlungen, jedoch keine Tilgung. Das Darlehen wird zum Ende der Laufzeit in einer Summe getilgt. In der Regel wird häufig ein „Tilgungersatz“ gefordert.

Tilgungsfrei: Das Darlehen wird über die Laufzeit nicht regelmäßig getilgt, sondern gemäß den Vereinbarungen über Sondertilgungen oder Endfällig zurückgeführt

Auszahlungskurs

Prozentsatz des Gesamtbetrags des Darlehens, der an den Darlehensnehmer ausgezahlt wird.

Bereitstellungszins

Der genannte Bereitstellungszins beziffert diejenigen Kosten, die nach einem festgelegten Stichtag (= Ende der bereitstellungszinsfreien Zeit) auf den noch nicht abgerufenen Darlehensbetrag berechnet werden.

Effektiver Jahreszins (PAngV, § 6 Verbraucherdarlehen)

Drückt die jährlichen Gesamtkosten eines Darlehens aus, wobei nahezu alle bekannten Preis- und Kostenbestandteile berücksichtigt sind. Der Effektivzins ermöglicht grundsätzlich den Vergleich verschiedener Angebote. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt.

Kosten und Gebühren

Der Darlehensgeber berechnet ggf. die im Angebot angegebenen Kosten und Gebühren (z. B. im Zusammenhang mit der abschließenden Wertermittlung des Beleihungsobjektes). Darüber hinaus können Kosten für einen Immobilienmakler, die Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Kosten für Grundbucheintragungen und weitere Transaktionskosten anfallen.

Rate (Annuität)

Die Rate ist der regelmäßige, zum vereinbarten Termin fällige Zahlbetrag (gewöhnlich die Summe aus Zins- und Tilgungsleistung).

Gebundener Sollzins (§ 489 Abs. 5 BGB)

Üblicherweise sind Vereinbarungen über einen gebundenen Sollzins nicht für die gesamte Darlehenslaufzeit (die bei einer regelmäßigen Anfangstilgung von 1% über 35 Jahre betragen kann), sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das heißt, die Konditionen (in der Regel der Sollzins und die monatliche Rate) werden für einen bestimmten Zeitraum Ihrer Wahl festgeschrieben und bleiben für diese Zeit unverändert.



Wir nennen diesen Zeitraum "Sollzinsbindung", auch "Sollzinsfestschreibung" oder "Sollzinsperiode". Am Ende einer Sollzinsbindung vereinbart die Bank mit Ihnen die Konditionen des Darlehens jeweils neu (Sollzinsanpassung). Sie können das Darlehen vor Ablauf der Sollzinsperiode grundsätzlich nicht kündigen. (Jedoch:) Der §489 BGB (Absatz 1, Satz 2) ermöglicht Verbrauchern eine (einseitige) Kündigungsmöglichkeit nach 10 Jahren.

Restschuld am Ende der Sollzinsbindung

Dies ist der Restbetrag des Darlehens nach Abzug aller Tilgungsleistungen während der Sollzinsbindung.

Sollzinssatz (ehemals Nominalzins)

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird.

Sondertilgungsmöglichkeit

Das Darlehen kann ggf. gemäß den Vereinbarungen während der Laufzeit in Teilen oder komplett über außerordentliche Zahlungen zurückgeführt werden. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich auf den Darlehensbetrag.

Teilauszahlungszuschläge

Ausgleich für den zusätzlichen Aufwand eines Kreditinstitutes, wenn das Darlehen auf Wunsch des Kunden in mehreren Teilen (z. B. nach Baufortschritt) ausgezahlt wird. Dieser Zuschlag variiert je nach Darlehensgeber: Während manche Institute nichts berechnen, können bei anderen zwischen 50,00 EUR und 100,00 EUR fällig werden.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung wird von den Grundstückseigentümern erstellt, dem Grundbuchamt gegenüber abgegeben und bildet die Grundlage für die Eintragung des Eigentümers in das Grundbuch. Dort sind unter anderem die Größe der Miteigentumsanteile und Art und Umfang von Sondernutzungen festgelegt. Es gibt in der Regel auch eine Aufteilung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum. Von großer Bedeutung sind auch die Miteigentums- bzw. Gemeinschaftsordnungen, die in den Teilungserklärungen enthalten sind. Diese Regeln das rechtliche Zusammenspiel unter den Eigentümern.

Folgende Regelungen in der Teilungserklärung sind besonders wichtig:

- Hausgeld (Beiträge zur Deckung der allgemeinen Kosten)
- Einräumung von Sondernutzungen
- Regelungen bezüglich der Eigentümerversammlung, Stimmrecht
- Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkung
- Instandhaltung und Instandsetzung; Rücklagenbildung
- Versicherungspflichten
- Vollmachten und Vertretung
- Verwalterbestellung und Verwaltervertrag.

Begriffserläuterungen



FRANZ & TEAM
BAUFINANZIERUNG

Tilgungssatz bzw. Sparrate

Bei Annuitätendarlehen ist dies die Höhe der anfänglichen Tilgung bezogen auf den Darlehensbetrag.
Bei vereinbarter endfälliger Tilgung ist dies die Höhe der Sparrate.

Vorvertragliche Informationen

Vorvertragliche Informationen haben sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensvermittler dem Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss des Darlehensvertrags als Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS) auszuhändigen. Sie dienen dem Verbraucher als Überblick und Vergleichsgrundlage. Zusätzlich hat der Darlehensvermittler eine eigene vorvertragliche Informationspflicht vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags gegenüber dem Verbraucher.

Zahlweise

Dies sind die vereinbarten Termine für die Ratenzahlung. Eine monatliche Ratenzahlung bedeutet dies: vorschüssig zum Monatsanfang, mittelschüssig zur Monatsmitte und nachschüssig zum Ende des Monats.