



# MünchenerHyp

## Allgemeine Informationen der Münchener Hypothekbank eG zu Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen gemäß § 7 HIKrG

Stand: 18.12.2020

### Präambel

Diese Informationen dienen ausschließlich dazu, Ihnen die Besonderheiten von Krediten, die dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (kurz **HIKrG**) unterliegen, aufzuzeigen. Sonstige Verbraucherkredite unterliegen dem Verbraucherkreditgesetz (kurz **VKrG**).

Die Münchener Hypothekbank eG empfiehlt keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Angaben erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu verschiedenen Krediten sowie deren Gestaltungsmöglichkeiten und Konditionen, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.

### Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen

Urheber dieser Informationen ist die

Münchener Hypothekbank eG

Karl-Scharnagl-Ring 10

80539 München

Telefon: +49 89 5387 886044

[KCMakler@muenchenerhyp.de](mailto:KCMakler@muenchenerhyp.de)

GenRegister des Amtsgerichts München Gen-Reg 396

Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 129511485

### Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann

Das HIKrG regelt ausschließlich Verbraucherkredite, weshalb die Kredite nicht für kommerzielle Zwecke, also Zwecke, die zum Betrieb eines Unternehmens gehören, verwendet werden können. Dem HIKrG unterliegen Verbraucherkredite, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat bestimmt sind. Darüber hinaus sind Verbraucherkredite zu jedem Zweck möglich. Sind sie durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert, kommt das HIKrG zur Anwendung, sonst das VKrG.

### Jedenfalls fallen daher unter das HIKrG Kredite für:

Hauskauf, Grundkauf, Wohnungskauf, Baurechts- oder Superädifikatserwerb sowie Neu-, Zu- und Umbau und - unabhängig vom Verwendungszweck - alle Finanzierungen, die hypothekarisch besichert sind.

Ebenso fallen darunter: Finanzierungen für Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit Erbschaften und Scheidungen, die zum Erhalt von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache (z.B. Haus, Grund, Wohnung, Baurecht) dienen.



# MünchenerHyp

## Formen von Sicherheiten

Zur Besicherung von Krediten nach dem HIKrG können sämtliche bankübliche Sicherheiten herangezogen werden. Das sind insbesondere Hypotheken, Pfandrechte, Abtretungen des vorbehaltenen Eigentums sowie auch Bürgschaften, Spareinlagenverpfändungen, Depotverpfändungen, Bezugsverpfändungen, Verpfändungen von Kontoguthaben, Verpfändungen von Lebens- oder sonstiger Versicherungen, Forderungsabtretungen, etc.

Bei Hypotheken sind zwei Varianten möglich:

### Höchstbetragshypothek

Bei der Höchstbetragshypothek wird ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag im Grundbuch eingetragen, bis zu dem die Liegenschaft der Bank als Sicherstellung dient. Darin sind das Kapital, aber auch die Zinsen, etwaige Verzugs- und Zinseszinsen und Nebengebühren beinhaltet, weshalb der Höchstbetrag in der Regel um 30 % über dem gewährten Kreditbetrag liegt. Wesentlicher Unterschied gegenüber der Festbetragshypothek ist, dass die Höchstbetragshypothek auch für weitere Kredite und Darlehen, die wir Ihnen gewähren, als Sicherstellung herangezogen werden kann, ohne dass eine neuerliche Eintragungsgebühr anfällt.

### Festbetragshypothek

Bei der Festbetragshypothek wird ein Pfandrecht mit dem Kapitalbetrag (Darlehensbetrag), den Zinsen und Verzugszinsen, die die Bank höchstens zur Anrechnung bringen kann und einer Nebengebührensicherstellung, die der Sicherung der Zinsen und Spesen dient, im Grundbuch einverleibt. Die Sicherstellung ist nur für dieses bestimmte Darlehen und nur für den aus der ursprünglichen Darlehensforderung noch offenen Betrag zuzüglich der Zinsen gegeben. Folglich müssen für neue Kredite oder Darlehen jedenfalls auch neue Sicherheiten bestellt werden, was mit nicht unerheblichen Kosten (z.B. die Eintragungsgebühr) verbunden wäre.

In Regelfall muss es sich bei der von Ihnen bereitgestellten Sicherheit um eine inländische Sicherheit handeln. Ausnahmen davon sind nur in Einzelfällen und ausschließlich bei gesonderter Vereinbarung möglich.

Es können auch zusätzliche Sicherheiten von der Münchener Hypothekenbank eG herangezogen werden, wie z.B.:

- Garantien
- Abtretung oder Verpfändung von Vermögenswerten
- Mitschuldnerschaft

In den meisten Fällen wird von der Münchener Hypothekenbank eG auch eine Versicherung für Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden der verpfändeten Liegenschaft bzw. Wohnung verlangt.



# MünchenerHyp

## Mögliche Laufzeit der Kreditverträge

Im Regelfall bietet die Münchener Hypothekenbank eG Kreditverträge für Immobilienfinanzierungen bis zu einer maximalen Laufzeit von bis zu 40 Jahren an. Die Laufzeit des Kredites wird grundsätzlich jedoch individuell verhandelt. Bei der konkreten Festlegung der Laufzeit werden die Ratenhöhe sowie die Werthaltigkeit der bestellten Sicherheiten sowie des finanzierten Objekts berücksichtigt.

## Arten von angebotenen Sollzinssätzen

Wir bieten folgende Zinsvarianten an:

### Festzinssatz

Kredite mit Festzinsvereinbarungen bedeuten, dass während des Festzinszeitraumes die Höhe der Zinsen unverändert bleibt. Die Zinsbelastung ist daher genau kalkulierbar. Zinssteigerungen werden dadurch vermieden, von Zinssenkungen kann aber nicht profitiert werden.

- **Möglicher Vorteil**  
Bei günstigen Einstiegszinssätzen können Finanzierungen oft langfristig mit diesen günstigen Konditionen abgesichert werden. Es kann mit gleichbleibenden Ratenzahlungen kalkuliert werden.
- **Möglicher Nachteil**  
Die Einstiegszinssätze bei Festzinssätzen sind meist teurer als jene bei variablen Zinssätzen. Bleibt der variable Zinssatz lange Zeit niedriger als der vereinbarte Festzinssatz, so kann diese Finanzierungsvariante auch teurer ausfallen als eine variable Kreditvariante.

### Variabler Zinssatz

Der variable Zinssatz wird den Entwicklungen der aktuellen Marktzinssverhältnisse angepasst. Der Zinssatz ändert sich in diesem Fall daher entsprechend objektiver Parameter, die im Vertrag vereinbart werden (Indikator). Ändert sich der in der Zinsgleitklausel vereinbarte Zinsindikator, so kommt es auch zu einer entsprechenden Änderung (Erhöhung oder Senkung) des Zinssatzes. Als Indikator (Referenzzinssätze) werden zumeist Zinssätze im Interbanken-Geschäft herangezogen. Die Anpassungen erfolgen immer in periodischen Abständen. Bei variablen Zinssätzen wird ein Aufschlag auf den jeweiligen Indikator vereinbart. Die Höhe des Aufschlages kann innerhalb der gesamten Laufzeit auch unterschiedlich vereinbart werden.

- **Möglicher Vorteil**  
Der Zinssatz passt sich der Marktsituation an. Ein niedriger Indikator bringt den Vorteil von niedrigen Kreditzinsen. Sinkt der Indikator, so sinkt auch die Kreditrate/Ratenzahlung.
- **Möglicher Nachteil**  
Der Zinssatz passt sich der Marktsituation an. Ein hoher Indikator bringt den Nachteil von hohen Kreditzinsen. Steigt der Indikator, so erhöht sich auch die Kreditrate/Ratenzahlung.

### **Kombination aus Festzinssatz und variablem Zinssatz**

Bei dieser Variante gilt für einen anfänglich vereinbarten genau definierten Teil der Kreditvertragslaufzeit vorerst ein Festzinssatz als vereinbart. Danach erfolgen regelmäßige Anpassungen des Zinssatzes an die Entwicklung eines Referenzzinssatzes.

- **Möglicher Vorteil**  
Während der Festzinsperiode bleibt der Zinssatz gleich und die Rate kalkulierbar. Während der variablen Zinsperiode kann der Zinssatz auch fallen.
- **Möglicher Nachteil**  
Während der Festzinsperiode wird von einem fallenden Zinsniveau nicht profitiert. In der variablen Zinsperiode kann sich die Rate bei steigendem Zinsniveau erhöhen.

### **Informationen zum Referenzwert**

Referenzwert: EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)

Administrator: EMMI (European Money Markets Institute)

### **Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher**

Wenn der Referenzwert steigt, erhöht sich – unter Berücksichtigung etwaiger Rundungen – auch der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredits entsprechend. Die Kreditrate erhöht sich dadurch und der Kredit wird entsprechend teurer.

Wenn der Referenzwert sinkt, reduziert sich – unter Berücksichtigung etwaiger Rundungen – auch der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredits. Die Kreditrate sinkt dadurch und der Kredit wird entsprechend günstiger.

Der Fall, dass der oben erwähnte Referenzwert nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht detailliert geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden. Für den Fall, dass der Gesetzgeber – wie dies bisher in ähnlichen Fällen geschehen ist – einen Ersatzreferenzwert vorgibt, wird dieser zur Anwendung gelangen. Sollte keine gesetzliche Regelung getroffen werden, ziehen wir jenen Ersatzreferenzwert heran, der unter Berücksichtigung der Interessen von Kreditnehmer und Bank und sonstiger Umstände für die Anpassung des Sollzinssatzes am besten geeignet ist. Darüber werden wir Sie gegebenenfalls natürlich unterrichten. Die Vorgangsweise, nach der ein entsprechender Indikator ausgewählt wird, hängt von den jeweiligen Gegebenheiten ab und ist sohin einer ständigen Änderung unterworfen.

Mit den in der Verordnung (EU) 2016/1011 festgeschriebenen Vorgaben für Benchmarks soll sichergestellt werden, dass in der EU hergestellte und verwendete Benchmarks robust, zuverlässig, repräsentativ und für den angestrebten Einsatzzweck geeignet sind.



## MünchenerHyp

### Repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

#### Achtung

Dieses repräsentative Beispiel dient nur zu allgemeinen Informationszwecken. Die darin verwendeten Daten sind ausschließlich Annahmen und stellen kein konkret beworbenes Kreditprodukt dar. Bei Individualisierungen Ihres Kreditwunsches werden sich entsprechend abweichende Parameter ergeben, die unter anderem von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung abhängig sind.

Abstattungskredit in Höhe von EUR 209.626,80

Finanzierungszweck: Kauf einer Eigentumswohnung

Gesamtkreditbetrag (auszuzahlender Betrag): EUR 200.000,00

Laufzeit: 30,00 Jahre

Höchstbetragshypothek: EUR 240.000,00

Sollzinssatz (variabel; gebunden an den 3 Monats-Euribor per 03.04.2019): 1,25 % effektiver

Jahreszinssatz: 1,60 %

#### Einzelne Kostenpositionen:

- Vermittlungsprovision (3,00 %): EUR 6.288,80
- Pfandrechtseintragung: EUR 2.880,00
- Grundbuchsauszug: EUR 15,00
- Eingabegebühr: EUR 44,00
- Kosten der Immobilienbewertung: EUR 399,00
- Gesamtkosten: EUR 51.490,27
- Monatliche Rate: EUR 698,59
- Schlussrate: EUR 696,46
- der zu zahlende Gesamtbetrag: EUR 251.490,27

#### Hinweis auf mögliche weitere im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher enthalten sind

Im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung nach dem HIKrG können insbesondere zusätzlich Notariatskosten, Kaufvertragserrichtungsgebühren, Vermittlungsprovisionen, Eintragungsgebühren, Bearbeitungsentgelt und gegebenenfalls Versicherungsprämien und Vinkulierungsgebühren anfallen.

#### Optionen zur Rückzahlung

Bei der Rückzahlung des Kredites gibt es folgende Gestaltungsvarianten:

#### Rückzahlung durch regelmäßige Raten

Bei dieser Variante sind in einem vertragsgemäß vereinbarten Rhythmus Ratenzahlungen zu leisten,



## MünchenerHyp

durch die der Kredit rückgeführt wird. Möglich sind monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Ratenzahlungen.

Dabei gibt es folgende Möglichkeit:

### **Pauschalraten**

Pauschalraten enthalten einen Kapital- und Zinsteil. Das bedeutet, dass einerseits laufend die Zinsen für das geborgte Kapital gezahlt werden und andererseits der aktuell aushaftende Kapitalbetrag stufenweise reduziert wird. Die konkrete Höhe der Rate wird üblicherweise bei Zinssatzänderung entsprechend der ursprünglich vereinbarten Kreditlaufzeit angepasst, es sei denn, im Vertrag wird Abweichendes vereinbart. Kommt es gemäß vertraglicher Vereinbarung nicht zu einer Anpassung der Rate, tritt jedoch in keinem Falle eine Laufzeitverlängerung ein. Ein allenfalls bei Laufzeitende offener Restbetrag ist zu diesem Zeitpunkt auszugleichen.

### **Vorzeitige Rückzahlung**

Das Gesetz ermöglicht dem Verbraucher auch jederzeit den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Details dazu siehe **Punkt 11**.

### **Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantiert**

Zu beachten ist, dass bei variabel verzinsten Krediten generell der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag durch Änderung der Zinssituation höher oder niedriger sein kann, als im Vertrag ausgewiesen. Sofern vertraglich vereinbart, dass sich die Pauschalratenhöhe bei variabel verzinsten Krediten trotz eines erhöhten Referenzzinssatzes nicht verändert und keine Laufzeitveränderung eintreten soll, bleibt allenfalls ein bei Laufzeitende zu begleichender Restbetrag offen.

### **Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen**

Bei hypothekarisch besicherten Krediten ist der Kreditnehmer berechtigt, den Kredit (i) im Falle einer vereinbarten Festzinsperiode mit Kündigungsfrist bis zu deren Ablauf und (ii) außerhalb einer vereinbarten Festzinsperiode (sohin für den Zeitraum, für den ein variabler Zinssatz vereinbart wurde) mit Kündigungsfrist von 6 Monaten ganz oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen; diese Kündigungsfristen gemäß (i) und (ii) gelten als vereinbart (vereinbarte Kündigungsfrist). Die vorzeitige Rückzahlung des Gesamtkreditbetrages samt Zinsen ist als Kündigung des Kreditvertrags anzusehen. Zinsen verringern sich verhältnismäßig. Kosten Dritter werden nicht rückerstattet.

Bei Nichteinhaltung dieser Kündigungsfristen wird der Kreditgeber eine objektiv gerechtfertigte Entschädigung, die die Höhe der Zinsen, die der Kreditnehmer bis zum Ende der Laufzeit für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, nicht überschreitet und maximal in Höhe von 0,5 % bei Restlaufzeit des Kredits unter einem Jahr, sonst in Höhe von 1 % des vorzeitig zurückgezählten Kreditbetrags beträgt, verlangen.





## MünchenerHyp

Wenn der Verbraucher eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt und dies dem Kreditgeber mitteilt, so hat ihm der Kreditgeber auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger unverzüglich die Informationen, insbesondere die quantifizierten Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlung für den Verbraucher, zu erteilen, die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlich sind.

### **Angaben zu Immobilienbewertungen**

Aufgrund der aufsichtsrechtlichen Vorgaben muss jede zur Sicherheit herangezogene Immobilie vor Kreditvergabe sowie bei aufrechter Kreditlaufzeit regelmäßig bewertet werden. Die Bank wird diese Bewertung durch interne oder externe Gutachter durchführen lassen. Die dadurch anfallenden Kosten sind vom Kreditnehmer zu erstatten.

### **Angaben zu den Nebenleistungen, die der Verbraucher als Voraussetzung dafür erwerben muss, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird**

- (1) Der Kreditgeber kann vom Verbraucher verlangen, eine einschlägige Versicherung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abzuschließen, muss aber die Versicherungspolice eines anderen als seines bevorzugten Anbieters akzeptieren, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet.
- (2) Der Kreditgeber kann vom Verbraucher oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten des Verbrauchers verlangen,
  - ein Zahlungs- oder ein Sparkonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten
  - ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt zu erwerben oder zu behalten, wenn dieses Produkt, das dem Investor in erster Linie ein Ruhestandseinkommen bietet, auch als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Fall eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital dient, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten
  - einen gesonderten Kreditvertrag in Verbindung mit einem Kreditvertrag mit Wertbeteiligung abzuschließen, um den Kredit zu erhalten

### **Allgemeiner Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen**

Ausbleibende Zahlungen können schwerwiegende Folgen (wie z.B. Zwangsversteigerung) haben und die Erlangung eines Kredits erschweren. Im Falle eines schuldhaften Zahlungsverzuges ist die Bank berechtigt, zusätzlich zu den Kreditkosten Verzugszinsen in der jeweils vereinbarten Höhe vom rückständigen Betrag sowie Mahnspesen und alle zur zweckentsprechenden Einbringung erforderlichen, angemessenen und nachweisbaren Kosten in Rechnung zu stellen. Ferner drohen nach qualifizierter Mahnung die sofortige Fälligkeit der gesamten noch offenen Schuld (Terminverlust) und Betreibungsmaßnahmen mit den damit für den Kreditnehmer verbundenen Kosten. Darüber hinaus kann es zu Eintragungen in die Kleinkreditevidenz und die Warnliste kommen.