

Allgemeine Produktinformation zum Bayern-Darlehen - Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum

Auf Grundlage der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 3. Januar 2005 (AllIMBl. S. 9), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 10. Juli 2019 (BayMBl. Nr. 274)

Name und Anschrift der Bank	<p>Bayerische Landesbodenkreditanstalt (kurz: BayernLabo)</p> <p>Telefon: + 49 (0) 89 2171-08</p> <p>Hausanschrift: Brienner Straße 16, 80333 München</p> <p>Briefadresse: Postfach 20 05 37, 80005 München</p> <p>Internet: bayernlabo.de</p>
Das Darlehen kann für folgende Zwecke verwendet werden	<p>Schaffen von Eigenwohnraum durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neubau, Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden • Erwerb (Erst- und Zweiterwerb) <p>in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen. In einem Zweifamilienhaus kann nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung finanziert werden.</p>
Für das Darlehen können folgende Laufzeiten vereinbart werden	<p>Die Gesamtlaufzeit des Darlehens wird auf Basis der Darlehenskonditionen, insbesondere dem Zins- und Tilgungssatz ermittelt, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Darlehensvertrages maßgeblich sind. Es handelt sich um die voraussichtliche Gesamtlaufzeit des Darlehens.</p> <p>Auf Grundlage eines Darlehensangebotes wird ein Konditionsbindungszeitraum vereinbart, der vor dem Ende der angegebenen Gesamtlaufzeit des Darlehens abläuft. (Etwas anderes gilt nur bei Vereinbarung einer 30-jährigen Konditionsbindung, vergleiche unten)</p> <p>Mit Ablauf dieses Konditionsbindungszeitraums werden die Darlehenskonditionen entsprechend den vertraglichen Vorgaben für einen weiteren Konditionsbindungszeitraum neu festgelegt. Dies setzt sich bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens fort.</p> <p>Wir bieten anfänglich Konditionsbindungszeiträume von zehn, 15 oder 30 Jahren an.</p> <p>Bei Vereinbarung eines 30-jährigen Konditionsbindungszeitraums fallen das Ende der Konditionsbindung und das Ende der Gesamtlaufzeit zusammen. Bei Vereinbarung von zehn- oder 15-jährigen Konditionsbindungszeiträumen ergeben sich typischerweise Gesamtlaufzeiten zwischen 60 und 75 Jahren. Durch die Neufestlegung der Darlehenskonditionen kann sich die tatsächliche Gesamtlaufzeit des Darlehens ändern. Eine Änderung kann sich auch durch die Inanspruchnahme etwaiger Sondertilgungsrechte ergeben.</p>
Sicherung des Darlehens	<p>Das Darlehen wird durch eine Grundschuld an der zu finanzierenden Immobilie abgesichert. Diese Grundschuld steht im Rang nach Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen. Das Darlehen steht allerdings innerhalb von 80 % der veranschlagten Gesamtkosten im Rang vor sonstigen Fördermitteln. Sie brauchen also ein zusätzliches Kapitalmarkt- und/oder Bauspardarlehen. Als weitere Sicherheit fordert die BayernLabo ein sofort vollstreckbares abstraktes Schuldversprechen in der Höhe des Grundschuldbetrags. Zudem werden der BayernLabo die Rückgewähransprüche betreffend ihrer Grundschuld gleich- oder vorrangige Grundschulden abtreten.</p>
Höhe des Darlehens	<p>Der Darlehensnennbetrag darf ein Drittel der förderfähigen Gesamtkosten des selbstgenutzten Wohnraums nicht überschreiten.</p>

Folgende Verzinsungsarten sind möglich	<p>Das Darlehen wird zu einem für eine bestimmte Dauer fest vereinbarten Zinssatz angeboten (Zinsbindung).</p> <p>Außer im Falle einer 30-jährigen Zinsbindung werden Zinsbindungen nicht für die Gesamtlaufzeit sondern für bestimmte Zeitabschnitte (Konditionsbindungszeiträume) getroffen, die vereinbart werden. Für den vereinbarten Konditionsbindungszeitraum ist der Zinssatz unveränderlich und kann insbesondere bei steigenden Marktzinsen nicht steigen. Dies hat den Vorteil, dass Sie die monatliche Zinsbelastung für die Dauer des jeweiligen Konditionsbindungszeitraums genau kalkulieren können. Im Falle eines sinkenden Marktzinsniveaus bleiben Sie aber ebenfalls bis zum Konditionsbindungsende an den vereinbarten Zinssatz gebunden. Bei steigenden Marktzinsen können Sie das Darlehen nach Ablauf des Konditionsbindungszeitraums voraussichtlich nur zu höheren Zinsen fortführen.</p> <p>Im Falle einer 30-jährigen Zinsbindung ist der Zinssatz bis zum Ende der Gesamtlaufzeit fest vereinbart. Dies hat den Vorteil, dass Sie die monatliche Zinsbelastung für die Gesamtlaufzeit des Darlehens genau kalkulieren können. Sollte das Marktzinsniveau während der Gesamtlaufzeit des Darlehens sinken, können Sie davon allerdings nicht profitieren.</p>
Kosten	<p>Neben den Sollzinsen können weitere Kosten anfallen. Diese Kosten werden grundsätzlich in die Gesamtkosten und damit in die Berechnung des effektiven Jahreszinses mit einbezogen.</p> <p>Die folgenden Kosten sind dem Darlehensgeber nicht bekannt und sind daher in den Gesamtkosten nicht enthalten:</p> <p>Für die Bestellung der Grundschuld und die Abgabe des sofort vollstreckbaren abstrakten Schuldversprechens entstehen Notarkosten, deren Höhe sich nach den jeweils geltenden Vorgaben des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) richtet.</p> <p>Alle Gebäude samt Zubehör sind gegen Brandschäden auf Ihre Kosten zu versichern. Die Höhe der Versicherungsprämien richtet sich nach dem abzuschließenden Versicherungsvertrag.</p>
Rückzahlungsmöglichkeiten des Darlehens	<p>Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt nach dem ersten tilgungsfreien Jahr der Darlehenslaufzeit monatlich gemäß den Vereinbarungen im Darlehensvertrag.</p> <p>Es handelt sich um ein Annuitätendarlehen. Der Darlehensnehmer zahlt zu den Fälligkeitsterminen ab dem Zeitpunkt der Vollauszahlung und erstmaligen Tilgung gleichbleibende Leistungsraten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten. Aus jeder Leistungsrate werden zunächst die aufgelaufenen Zinsen abgedeckt (Zinsanteil), der verbleibende Teil der Leistungsrate wird zur Tilgung des Darlehens verwendet (Tilgungsanteil). Da der in der Leistungsrate enthaltene Zinsanteil aus der jeweiligen Restschuld des Darlehens berechnet wird, sinkt bei unverändertem Zinssatz mit fortschreitender Laufzeit des Darlehens der Zinsanteil der Leistungsrate, während der Tilgungsanteil entsprechend steigt. Die Tilgung setzt sich zusammen aus dem Betrag, der sich aus dem vereinbarten jährlichen Tilgungssatz von 2 % des Darlehensnennbetrags ergibt und den aufgrund der fortschreitenden Tilgung „ersparten“ Zinsen.</p> <p>Kommt keine anderweitige Vereinbarung zustande, kann die BayernLabo zu Beginn jedes neuen Konditionsbindungszeitraums, erstmals also nach zehn bzw. 15 Jahren, eine erhöhte Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen festsetzen.</p> <p>Die Anzahl und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten hängt von der Höhe des Darlehensnennbetrags und den vertraglich zu vereinbarenden Darlehensbedingungen ab.</p>
Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung	<p>Eine vorzeitige Kündigung zur Vollrückzahlung innerhalb der vereinbarten Konditionsbindungszeiträume ist bei berechtigtem Interesse (beispielsweise bei lastenfreiem Verkauf des Grundstücks) mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich, wenn seit dem vollständigen Empfang des Darlehens sechs Monate abgelaufen sind (vergleiche § 490 Abs. 2 BGB). Auch ohne Vorliegen eines solchen berechtigten Interesses wird die BayernLabo gegen Zahlung eines angemessenen Vorfälligkeitsentgelts eine vorzeitige Volltilgung während eines laufenden Konditionsbindungszeitraums entgegennehmen. Zum Konditionsbindungsende kann der Darlehensnehmer das Darlehen mit einer Frist von zwei Wochen ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung kündigen.</p>

Restkapital am Ende des ersten Konditionsbindungszeitraums	Der Darlehensvertrag basiert auf Kapitalrückzahlung. Das bedeutet, dass das Darlehen – sofern es nicht gemäß vertraglichen bzw. gesetzlichen Bestimmungen vorzeitig beendet wird solange läuft, bis der Darlehensbetrag vollständig zurückgezahlt ist. Die vollständige Darlehenstilgung wird regelmäßig mehr als nur einen Konditionsbindungszeitraum benötigen. Nur bei der Vereinbarung eines 30-jährigen Konditionsbindungszeitraums ist eine vollständige Tilgung des Darlehens am Ende des ersten Konditionsbindungszeitraums gewährleistet.
Bewertung des Grundstücks	Anders als Geschäftsbanken, ermittelt die BayernLabo keinen Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie. Die Beleihungsgrenzen werden ihr durch die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 03. Januar 2005 (Az.: IIC1-4764.6-002/04; in der jeweils gültigen Fassung) für das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum vorgegeben. Hierbei werden die im Förderantrag gegenüber der Bewilligungsstelle angegebenen Gesamtkosten zugrunde gelegt. Die Prüfung der Förderfähigkeit und damit auch der Einhaltung der Beleihungsgrenzen obliegt nicht der BayernLabo, sondern der Bewilligungsstelle. Dem Darlehensnehmer entstehen hierdurch keine Kosten.
Nebenleistungen	Bei diesem grundpfandrechtlich besicherten Darlehen ist der Abschluss einer Gebäudeversicherung erforderlich. Sie können die Versicherung bei einem Anbieter Ihrer Wahl erwerben.
Konsequenzen bei Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen	<p>Bei Zahlungsverzug kann die BayernLabo Verzugszinsen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erheben.</p> <p>Verstößt der Darlehensnehmer in nicht unerheblichem Maße gegen die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, wird die BayernLabo das Darlehen kündigen und die gesamte Restschuld zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Auch einen aus der Kündigung resultierenden Vorfälligkeitsschaden bzw. Nichtabnahmeschaden der BayernLabo hat der Darlehensnehmer zu ersetzen.</p> <p>Sie verstoßen insbesondere gegen Ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • das geförderte Objekt nicht entsprechend der Zweckbestimmung (Belegungsbindung) genutzt wird; • Sie zu den vereinbarten Fälligkeitsterminen die fälligen Zins- und Tilgungsraten bzw. vor dem Tilgungsbeginn die fälligen Zinsen nicht oder nicht in voller Höhe leisten (Zahlungsverzug). <p>Sofern Sie die geschuldeten Zahlungen – gegebenenfalls nach Verwertung bestellter Sicherheiten – nicht leisten können, droht Ihnen die Verbraucherinsolvenz.</p> <p>Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann insbesondere auch Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.</p>
Repräsentatives Beispiel zur Finanzierung	<p>Bei</p> <ul style="list-style-type: none"> • einem Darlehensnennbetrag von 235.000,00 Euro, • einer ersten Zinsbindung von 30 Jahren, • einem nominalen Zinssatz von 2,5 % • und einem anfänglichen Tilgungssatz von 2,36 % des Darlehensnennbetrags zzgl. ersparter Zinsen <p>ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 102.188,45 Euro, bestehend aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zinsen in Höhe von 101.653,45 Euro • und Kosten für die Eintragung der Grundschuld in Höhe von 535,00 Euro. <p>Hieraus berechnet sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 337.188,45 Euro.</p> <p>Der Gesamtbetrag hat lediglich Beispielcharakter. Dieser Betrag kann sich insbesondere ändern, wenn nach Ablauf der ersten Zinsbindung ein neuer Zins- und / oder Tilgungssatz vereinbart werden / wird.</p> <p>Der effektive Jahreszins beträgt in diesem repräsentativen Beispiel 2,55 % bis zum ersten Konditionsbindungsende.</p> <p>Die voraussichtliche Gesamtlaufzeit des Kredits beträgt 30 Jahre Der Darlehensnennbetrag entspricht bei diesem Darlehen dem sog. Nettodarlehensbetrag.</p>