

Das Immobilien-Verbraucherdarlehen der Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

Kundeninformation zur Immobilienfinanzierung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	3
2. Ablauf des Finanzierungsverfahrens.....	4
3. Definition eines Immobilier-Verbraucherdarlehens.....	7
4. Mögliche Rückzahlungsvarianten des Immobilier-Darlehens.....	8
4.1. Annuitätendarlehen.....	8
4.2. Endfälliges Darlehen (Zinszahlungsdarlehen).....	8
4.2.1. Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzinstrument (kapitalbildende Lebensversicherung).....	8
4.2.2. Endfälliges Darlehen mit Tilgungsersatzinstrument (Fondsgebundene Lebensversicherung).....	9
5. Was müssen Sie vor dem Einreichen der Finanzierungsanfrage beachten ?.....	10
6. Prüfung der Finanzierungsanfrage.....	11
7. Die von Ihnen zu stellenden Sicherheiten.....	12
8. Abschluss und Auszahlung des Immobilier-Verbraucherdarlehens.....	13
9. Repräsentatives Beispiel für ein Immobilier-Verbraucherdarlehensangebot.....	14
9.1. Begrifflichkeiten aus dem repräsentativen Beispiel.....	15
10. Finanzierungsanfrage / Darlehensantrag.....	17
11. Generelles / Wissenswertes.....	19
12. Unterlagenliste zur Prüfung Ihres Darlehensantrages und Ihrer Kreditwürdigkeit.....	20
13. Erläuterungen zur „ Vertraulichen Selbstauskunft“	24
13.1. Das Formular "Vertrauliche Selbstauskunft".....	24
13.2. Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft.....	27
13.2.1. Angaben zur Änderung während der Darlehenslaufzeit.....	27
13.2.2. Angaben zum Einkommen im Ruhestand.....	28
14. Anlagen.....	30

1. Vorwort

Sehr geehrter Kunde,

Sie bzw. Ihr Berater haben/hat sich an uns gewendet, weil Sie ein Immobilien-Verbraucherdarlehen über die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. ("Die Stuttgarter") aufnehmen möchten.

Diese Kundeninformationen sollen Ihnen einen ersten Überblick über die Beantragung Ihres Immobilien-Darlehens geben. Wenn Sie die in der Anlage enthaltenen Formulare "Finanzierungsanfrage", "Vertrauliche Selbstauskunft" und "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" ausgefüllt und bei uns eingereicht haben, erhalten Sie von uns rechtzeitig vor der Unterzeichnung Ihres Darlehensvertrages das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt), das weitere Informationen zu Ihrem Darlehensvertrag auf der Grundlage der von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt enthält.

Auf den folgenden Seiten informieren wir Sie darüber,

- was unter einem Immobilien-Verbraucherdarlehen zu verstehen ist,
- wie die Gewährung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens abläuft, beginnend von der Finanzierungsanfrage bis hin zur Auszahlung des Darlehens,
- was Sie bei dem Ausfüllen und Einreichen Ihrer Finanzierungsanfrage und der Formulare "Vertrauliche Selbstauskunft" und "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" beachten müssen,
- anhand welcher Kriterien wir Ihre Finanzierungsanfrage prüfen und
- welche Sicherheiten von Ihnen gestellt werden müssen.

Denn die Aufnahme eines Darlehens für den Erwerb oder Neubau einer Immobilie kann eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Ihrem Leben sein. Sie verpflichten sich durch den Abschluss des Darlehensvertrages über einen langen Zeitraum zur Zahlung von Darlehenszinsen und zur Rückzahlung des Ihnen zur Verfügung gestellten Darlehensbetrages. Es ist deshalb wichtig, dass Sie sich vor dem Abschluss des Darlehensvertrages umfassend informieren.

Wir empfehlen Ihnen eine individuelle Beratung durch einen Immobiliendarlehensvermittler. Wir erbringen keine Beratungsleistungen, insbesondere prüfen wir nicht, ob wir Ihnen auf der Grundlage der von Ihnen erteilten Informationen den Abschluss eines geeigneten oder mehrerer geeigneter Darlehensverträge aus unserer Produktpalette empfehlen können.

Sollten Sie zu dieser Kundeninformation Fragen haben, wenden Sie sich gerne an unser Team unter der Mail-Adresse info@stuttgarter.de. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.

2. Ablauf des Finanzierungsverfahrens

Der Ablauf der Finanzierung von der Finanzierungsanfrage bis hin zur Auszahlung des Darlehens lässt sich in den folgenden 5 Schritten schematisch darstellen:

Schritt 1: Die unabhängige / individuelle Beratung

Beteiligte Parteien sind Sie selbst als Kunde (Verbraucher) und gegebenenfalls ein unabhängiger Berater. Ihre Aufgabe ist es, vollständige Unterlagen (siehe Unterlagenverzeichnis) zusammenzustellen und zur Prüfung Ihres Finanzierungswunsches einzureichen. Ist ein unabhängiger Berater beteiligt, ist dessen Aufgabe, die vollständigen Unterlagen für die Prüfung der gewünschten Finanzierung zusammenzustellen und einzureichen.

Schritt 2: Beantragung

Beteiligte Parteien sind Sie selbst als Kunde (Verbraucher) und ein unabhängiger Berater. Sie reichen die vollständig zusammengestellten Unterlagen nebst eines Darlehensantrags in Schriftform (siehe Anlagen) zwecks Beantragung eines Darlehens bei uns ein. Ist ein unabhängiger Berater beteiligt, ist dessen Aufgabe, die vollständigen Unterlagen, nebst Darlehensantrag sowie einem durch Sie unterzeichneten Beratungsprotokoll bei uns einzureichen.

Schritt 3: Prüfung und Ergebnis

Dieser Vorgang erfolgt ausschließlich durch uns (durch die Stuttgarter Lebensversicherung a.G.). Bei diesem Vorgang werden die vorliegenden Unterlagen und Ihre Kreditwürdigkeit geprüft und eventuelle Rückfragen bzw. Unterlagennachforderungen gestellt.

Nach Abschluss dieser Tätigkeiten erfolgt eine Mitteilung des Ergebnisses an Sie und den gegebenenfalls beteiligten Berater. Im Falle eines positiven Ergebnisses erfolgt von unserer Seite sodann die Erstellung des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrages sowie der vorvertraglichen Informationen (ESIS-Merkblatt).

Schritt 4: Der Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag

Beteiligte Parteien sind Sie selbst als Kunde (Verbraucher), ein gegebenenfalls eingeschalteter Berater und wir als Darlehensgeber. Von unserer Seite erfolgt die Zusendung des Darlehensvertrages und weiterer Vertragsunterlagen an Sie. Dies ist das Darlehensvertragsangebot.

Auf Ihrer Seite erfolgt die Annahme des Angebotes durch Unterzeichnung der Vertragsunterlagen durch Sie als Kunde (Verbraucher) und Rücksendung der vollständigen Vertragsunterlagen an uns als Darlehensgeber.

Schritt 5: Die Auszahlung

Beteiligte Parteien sind Sie selbst als Kunde (Verbraucher) und wir als Darlehensgeber. Von Ihrer Seite erfolgt eine Grundschuldbestellung bei einem Notar sowie die Einreichung weiterer Unterlagen bzw. Erfüllung von im Darlehensvertrag gestellten Voraussetzungen sowie eines von Ihrer Seite unterzeichneten Auszahlungsauftrages.

Wir als Darlehensgeber zahlen die Darlehensmittel auftragsgemäß aus, sobald von Ihrer Seite alle Voraussetzungen gemäß Darlehensvertrag erfüllt sind und die gesetzliche Widerrufsfrist abgelaufen ist.

Detailliert bedeutet das:

1. Schritt: Ihre Finanzierungsanfrage

Damit wir Ihnen ein Darlehen gewähren können, müssen Sie uns zunächst die folgenden Unterlagen einreichen:

- Darlehensantrag (Formular auf Seite 17)
- Vertrauliche Selbstauskunft (Formular auf Seite 32)
- Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten (Formular auf Seite 36)
- Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft (Formular auf Seite 38)

Vor dem Ausfüllen dieser Formulare lesen Sie bitte insbesondere auch die Seiten 20 bis 29 dieser Kundeninformation. Dort finden Sie auch eine Aufzählung der Nachweise, die Sie diesen Unterlagen beifügen müssen.

Sie können den zeitlichen Verlauf und die Entscheidungsfindung auf unserer Seite beschleunigen, wenn Sie weitgehend **vollständige Unterlagen für die Prüfung** des beantragten Immobilien-Verbraucherdarlehens einreichen. Da dies in der Regel recht umfangreich sein kann und man nicht jeden Tag mit den damit verbundenen Themen konfrontiert wird, kann es ratsam sein, sich bei dem Ausfüllen der Formulare durch einen Immobiliendarlehensvermittler unterstützen zu lassen. Denken Sie jedoch bitte an eventuell hierdurch anfallende Beratungsgebühren und erfragen Sie diese im Vorfeld.

Im Rahmen zur Prüfung notwendiger **Grundbuchunterlagen** wenden Sie sich am besten an das am Standort der Immobilie liegende Amtsgericht (Grundbuchstelle). Dort können Sie gegen ein Entgelt einen aktuellen Grundbuchauszug erstellen lassen. Alternativ hierzu können Sie auch prüfen, ob ein Grundbuchauszug via Internet online abgerufen werden kann. Hierdurch entfallen gegebenenfalls Anfahrtskosten und Reisezeiten.

Im Falle eines Immobilien-Verbraucherdarlehens mit einem Darlehensbetrag von mehr als 500.000,00 Euro oder bei unzureichenden/nicht aussagefähigen Objektunterlagen bzw. sehr spezifischen Objektmerkmalen (z.B. Liebhaberobjekt), die nur schwer zu bewerten sind, müssen Sie ein **Verkehrswertgutachten** eines von Ihnen beauftragten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken vorlegen. Da die Fertigung eines Gutachtens in der Regel einige Zeit in Anspruch nimmt, sollten Sie möglichst bald einen Termin mit einem Sachverständigen vereinbaren und festlegen, binnen welchen Zeitraums das Gutachten erstellt sein muss. Die Kosten des Sachverständigengutachtens sind von Ihnen zu tragen.

2. Schritt: Prüfung der Finanzierungsanfrage durch Die Stuttgarter

Die Stuttgarter prüft die von Ihnen eingereichten Unterlagen. Sind die eingereichten Unterlagen nicht vollständig oder ergeben sich für uns Rückfragen, werden wir Kontakt mit Ihnen oder mit Ihrem Berater aufnehmen.

Nach der Prüfung Ihrer Finanzierungsanfrage werden wir Ihnen mitteilen, ob wir Ihnen ein Immobilien-Verbraucherdarlehen gewähren können. Wir werden Ihnen dann das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) sowie den von uns angebotenen Darlehensvertrag zusenden.

3. Schritt: Unterzeichnung und Rücksendung des Darlehensvertrages durch Sie

Sind Sie mit dem von uns angebotenen Darlehensvertrag einverstanden, unterzeichnen Sie diesen und die weiteren Vertragsunterlagen und senden diese an Die Stuttgarter zurück.

4. Schritt: Erfüllen der Auszahlungsvoraussetzungen durch Sie

Die Auszahlung des Immobilien-Verbraucherdarlehens kann erfolgen, wenn Sie bei einem Notar eine Grundschuldbestellung mit Schuldanerkenntnis vorgenommen haben. Den Sinn und Zweck dieser Bestellung sowie damit verbundener Pflichten und Risiken kann Ihnen der beurkundende Notar nennen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls weitere im Darlehensvertrag genannte Auszahlungsvoraussetzungen zu erfüllen und ein Zahlungsauftrag in Textform bei uns einzureichen (diesen erhalten Sie als Formular mit dem Darlehensvertrag).

5. Schritt: Auszahlung des Darlehens durch Die Stuttgarter

Sind sämtliche Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt und haben Sie von Ihrem vierzehntägigen Widerrufsrecht keinen Gebrauch gemacht, wird Die Stuttgarter das Darlehen wie vereinbart auszahlen.

3. Definition eines Immobilien-Verbraucherdarlehens

Ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ist nach der gesetzlichen Definition ein entgeltlicher Darlehensvertrag zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, der

- entweder durch ein Grundpfandrecht (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) oder durch eine Reallast besichert ist
- oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an einem Grundstück, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten (z.B. Erbbaurecht) bestimmt ist.

Der Darlehensnehmer schließt einen Immobilien-Darlehensvertrag als Verbraucher ab, wenn er diesen als Privatperson zu Zwecken abschließt, die weder seiner gewerblichen noch seiner selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Generell gewährt die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. Immobilien-Darlehen nur gegen grundpfandrechtliche Besicherung.

Die Stuttgarter gewährt Verbrauchern nur Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs des Eigentums an Baugrundstücken, Eigentumswohnungen und Häusern zu wohnwirtschaftlichen Zwecken sowie werterhaltende oder wertsteigernde Maßnahmen an diesen (Renovierung, Modernisierung, Sanierung).

Die Stuttgarter gewährt keine Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von

- so genannten Vorratsgrundstücken, d.h. von Grundstücken ohne zeitlich naheliegendem Zusammenhang mit einer Bebauung
- Immobilien, die nicht den einschlägigen Anforderungen an Bauweise und Baumaterialien entsprechen.

Die Stuttgarter gewährt Verbrauchern Immobilien-Darlehen nur, wenn sie durch ein Grundpfandrecht, in der Regel durch eine Briefgrundschuld, besichert sind. Für diese Darlehen gelten somit die gesetzlichen Vorschriften für Immobilien-Verbraucherdarlehen.

Das Grundpfandrecht kann von Ihnen selbst als Eigentümer oder Miteigentümer des Grundstücks oder von einer anderen Person als Sicherheit gestellt werden, die Eigentümer des Grundstücks ist.

Zu beachten ist jedoch:

- das als Sicherheit gestellte Grundstück muss sich innerhalb des Gebiets der Bundesrepublik Deutschland befinden;
- das Grundstück wird im Regelfall mit einem Grundpfandrecht in Höhe des Darlehensbetrags belastet,

4. Mögliche Rückzahlungsvarianten des Immobilien-Darlehens

Wer sich für den Kauf oder Bau einer Immobilie entscheidet, steht stets vor der Frage: Wie finanzieren, sprich: Wie soll die Tilgung erfolgen? Mit laufender Tilgung, mit einer Tilgungsaussetzung oder einem sogenannten „endfälligen Darlehen“ bestehen grundlegend verschiedene Möglichkeiten.

4.1. Annuitätendarlehen

Bei einem Annuitätendarlehen werden durch den Darlehensnehmer für den jeweiligen Sollzinsbindungszeitraum gleichbleibende Raten entrichtet. Aus jeder Rate werden zunächst die Zinsen für den laufenden Abrechnungszeitraum abgedeckt (Zinsanteil) und der verbleibende Teil der Rate zur Tilgung verwendet (Tilgungsanteil). Für die Rückzahlung des Darlehens wird üblicherweise eine anfängliche Tilgung von 1 - 5 % zuzüglich ersparter Zinsen des Darlehensbetrages vereinbart. Der Tilgungsanteil erhöht sich während des Sollzinsbindungszeitraums des Darlehens in gleichem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung ermäßigt. Die auf diese Weise ersparten Zinsen werden zusätzlich zur Tilgung herangezogen.

4.2. Endfälliges Darlehen (Zinszahlungsdarlehen)

Das endfällige Darlehen wird auch als Zinszahlungsdarlehen bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein Darlehen über eine feste Summe, das am Ende der Laufzeit mit einer einmaligen Zahlung aus dem Vermögen des Darlehensnehmers komplett getilgt wird. Während der Laufzeit sind für das Darlehen lediglich Zinsen zu zahlen. Der Darlehensnehmer muss also selbst Vorsorge treffen, das Darlehen spätestens zum Ende der Gesamtlaufzeit zurückzahlen zu können.

4.2.1. Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzinstrument (kapitalbildende Lebensversicherung)

Das Prinzip ist einfach: Für das Darlehen wird eine Tilgungsaussetzung vereinbart, so dass keine laufende Tilgung stattfindet. Stattdessen wird eine neu abgeschlossene oder eine bereits bestehende Lebensversicherung an den Darlehensgeber abgetreten oder verpfändet (Lebensversicherungsdarlehen). Der Darlehensnehmer zahlt während der Laufzeit neben den Zinsen für das Darlehen Beiträge für die Lebensversicherung. Das bedeutet, dass die Darlehensforderung durch diese Beitragszahlungen nicht getilgt wird, sondern mit dem Lebensversicherungsvertrag Kapital aufgebaut wird. Mit Fälligkeit der Lebensversicherung kann die Ablaufleistung mit dem Darlehen verrechnet werden.

Das Darlehen kann je nach Entwicklung der finanziellen Möglichkeiten des Darlehensnehmers durch die Wahrnehmung vertraglich vereinbarter Sondertilgungsrechte oder nach Ablauf der Sollzinsbindung auch aus dem sonstigen Vermögen des Darlehensnehmers teilweise getilgt und damit die künftige Zinsbelastung gesenkt werden.

Mit dem Abschluss der Kapitalbildenden Lebensversicherung werden auch Versorgungsrisiken abgesichert. Für den Todesfall besteht eine finanzielle Absicherung der Hinterbliebenen in Höhe der vereinbarten Todesfallleistung. Auch gegen die finanziellen Auswirkungen aus Berufsunfähigkeit oder Invalidität kann über Zusatzversicherungen Vorsorge getroffen werden, um das Wohneigentum zu erhalten.

Bei der Kapitalbildenden Lebensversicherung sind während der gesamten Laufzeit feste Beiträge zu entrichten. Bei Fälligkeit der Versicherung erhält der Begünstigte die Ablaufleistung. Diese setzt sich aus der garantierten Versicherungssumme und der Überschussbeteiligung zusammen. Die Leistungen sind bei Lebensversicherungsverträgen, die vor dem 01. Januar 2005 abgeschlossen wurden, nicht zu versteuern, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Für seit dem 01. Januar 2005 neu abgeschlossene Lebensversicherungsverträge gilt, dass unter bestimmten Voraussetzungen nur die Hälfte der wirtschaftlichen Erträge bei Kapitalauszahlung steuerpflichtig wird (vgl. Steuerliche Förderung).

Die Höhe der Überschussbeteiligung ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Neben dem Verlauf der Sterblichkeit und der Entwicklung der Kosten wird sie in ihrer Höhe wesentlich von der Entwicklung der Kapitalmärkte und deren Auswirkungen auf die Verzinsung der Kapitalanlagen des Versicherungsunternehmens beeinflusst. Deshalb lässt sich die Höhe der künftigen Überschussbeteiligung nicht vorhersagen.

Ist die Darlehenssumme höher als die garantierte Ablaufleistung der Kapitalbildenden Lebensversicherung, kann daher nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, ob die Ablaufleistung zuzüglich der Überschussbeteiligung zur vollständigen Tilgung des Darlehens ausreicht. Für den Fall, dass die Ablaufleistung nicht zur vollständigen Tilgung ausreicht, kann der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine Vereinbarung über die Fortführung des Darlehensvertrages und Tilgung des Darlehensrestbetrages anbieten.

Bei einem Darlehen mit Tilgungsaussetzung werden die zu zahlenden Zinsen, wenn keine Sonder tilgungen geleistet werden, während der gesamten Laufzeit aus dem Darlehensnennbetrag (Netto darlehensbetrag/Darlehenssumme) errechnet. Dies kann sich, soweit die Zinsen steuerlich geltend gemacht werden können (z. B. bei der Finanzierung vermieteter oder gewerblich genutzter Immobilien), positiv auswirken. Auch bei Selbstnutzung der Immobilie kann ein Lebensversicherungs darlehen je nach persönlicher Steuersituation, der Höhe der Zinsbelastung und der künftigen Entwicklung der Überschussbeteiligung der Lebensversicherung eine günstige Finanzierung darstellen.

Ob im Einzelfall für den Darlehensnehmer ein Lebensversicherungsdarlehen oder eine andere Rückzahlungsvariante günstiger bzw. zweckmäßiger ist, kann nicht generell vorhergesagt werden.

Das Lebensversicherungsdarlehen ist insbesondere für langfristig angelegte Finanzierungen geeignet. Wird die Lebensversicherung vorzeitig gekündigt, steht aus der Lebensversicherung lediglich der sogenannte Rückkaufswert zur Verfügung. Unmittelbar nach Abschluss der Lebensversicherung ist ein Rückkaufswert regelmäßig noch nicht vorhanden. Der Rückkaufswert entspricht in den ersten Jahren der Vertragslaufzeit nicht der Summe der eingezahlten Versicherungsbeiträge, da Beitragsteile für die Bereitstellung des Versicherungsschutzes sowie für Abschluss- und Verwaltungskosten herangezogen werden. Reicht der Rückkaufswert zur Darlehenstilgung nicht aus, muss das Restdarlehen, sofern keine anderweitige Regelung getroffen ist, aus anderen Mitteln des Darlehensnehmers getilgt werden.

4.2.2. Endfälliges Darlehen mit Tilgungersatzinstrument (Fondsgebundene Lebensversicherung)

Bei dieser Variante wird neben dem Darlehensvertrag eine fondsgebundene Lebensversicherung abgeschlossen. Für das Darlehen wird Tilgungsaussetzung vereinbart, so dass keine laufende Tilgung stattfindet. Stattdessen zahlt der Darlehensnehmer feste Beiträge in eine fondsgebundene Lebensversicherung ein, die dem Darlehensgeber zur Sicherheit abgetreten oder verpfändet wird.

Bei der fondsgebundenen Lebensversicherung wird der größte Teil der Beiträge in Investmentfonds angelegt, die übrigen Beitragsteile dienen der Bereitstellung des Versicherungsschutzes. Der Kunde kann so die Renditechancen am Kapitalmarkt nutzen. **Er trägt aber auch das Risiko größerer Wertschwankungen oder einer unbefriedigenden Wertentwicklung der Fondsanteile bis hin zu einem Totalverlust.**

Je nach Eintritt der Risiken oder Chancen kann daher die Ablaufleistung der fondsgebundenen Lebensversicherung oder das Guthaben des Fondssparplanes geringer oder größer sein als heute erwartet und dann unter oder über dem Darlehenskapital liegen. Aus diesem Grund ist es möglich, dass die Tilgung des Darlehens nicht in dem vorgesehenen Umfang erfolgen kann.

Deshalb sollte diese Rückzahlungsvariante nur von besonders risikobereiten Kunden aufgrund einer umfassenden Vermögensplanung gewählt werden. **Auf eine weitere eingehende Beratung kann in keinem Fall verzichtet werden.**

5. Was müssen Sie vor dem Einreichen der Finanzierungsanfrage beachten ?

Die Stuttgarter gewährt Ihnen ein Immobilien-Verbraucherdarlehen nur, wenn

- sich die Immobilie innerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland befindet und
- wenn Sie die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen.

Außerdem darf Die Stuttgarter den Darlehensvertrag mit Ihnen nur abschließen, wenn aus der Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit hervorgeht, dass Sie Ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag wahrscheinlich vertragsgemäß nachkommen werden. Die Stuttgarter muss die Kreditwürdigkeit auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend prüfen. Sie müssen uns deshalb einige Auskünfte zu Ihren Vermögensverhältnissen erteilen.

Vor dem Einreichen Ihrer Finanzierungsanfrage müssen zunächst Sie Ihre eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit berücksichtigen und auf den „Prüfstand“ stellen. Sie müssen prüfen, ob Sie in der Lage sind, über die gesamte Darlehenslaufzeit die Darlehenszinsen zu zahlen und den zur Verfügung gestellten Darlehensbetrag zurückzuzahlen. Sie sollten während der gesamten Darlehenslaufzeit jederzeit stets mehr Einnahmen als Ausgaben haben. Zusätzlich sollten Sie auch ausreichende finanzielle Reserven für vorhersehbare und für unvorhersehbare Ereignisse besitzen.

Folgende Faktoren sind für die Einschätzung Ihrer Kreditwürdigkeit relevant, in die unter anderem die folgenden Faktoren einfließen:

- Ihre regelmäßigen Ausgaben, Schulden und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.
- Ihr Einkommen, Ihre Ersparnisse und andere Vermögenswerte
- Informationen Dritter, die wir unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholen, zum Beispiel von Kreditauskunfteien wie der SCHUFA, Creditreform oder von anderen Banken.
- Persönliche Informationen zu Ihrer Identität, Zweck der Darlehensaufnahme sowie weitere persönliche Verhältnisse, sofern diese für eine Darlehensvergabe entscheidend sein können.
- Wert der zu stellenden Sicherheiten (Zustand und Wert der Immobilie und gegebenenfalls weiteren Sicherheiten), die Sie für die Besicherung des Immobilien-Verbraucherdarlehens stellen möchten. Über die Art und Weise der Wertermittlung informieren wir Sie bei Bedarf gerne.
- Künftig erforderliche Zahlungen oder Zahlungserhöhungen infolge aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen.
- Zukünftige Ereignisse wie beispielsweise ein Anstieg des Sollzinssatzes nach dem Ende der Sollzinsbindung, höhere Ausgaben oder ein verringertes Einkommen während der Laufzeit des Darlehensvertrages,

Eine detaillierte Aufstellung über Art der Informationen, Unterlagen und Auskünfte, die wir vor einer Darlehensentscheidung benötigen, finden Sie unter Punkt 12 „Unterlagenliste zur Prüfung Ihres Darlehensantrages und Ihrer Kreditwürdigkeit“ dieser Kundeninformation.

Wir sind gerne bereit, Sie schriftlich, telefonisch oder in einem persönlichen Termin umfassend zu informieren und Ihnen bei dem Ausfüllen der Formulare zu helfen. Die Entscheidung, ein Immobilien-Verbraucherdarlehen aufzunehmen, liegt jedoch ausschließlich in Ihrer eigenen Verantwortung. Die Stuttgarter erbringt keine Beratungsleistungen, insbesondere prüft sie nicht, ob sie auf der Grundlage der von Ihnen erteilten Informationen den Abschluss eines geeigneten oder mehrerer geeigneter Darlehensverträge aus ihrer Produktpalette empfehlen kann.

6. Prüfung der Finanzierungsanfrage

Nach dem Eingang Ihrer Finanzierungsanfrage und aller zur Prüfung notwendigen Unterlagen entscheiden wir binnen kurzer Zeit über Ihre Finanzierungsanfrage. Wir werden Ihnen mitteilen, ob wir Ihnen das beantragte Immobilien-Verbraucherdarlehen gewähren können oder ob wir Ihren Antrag leider ablehnen müssen. Eine Ablehnung Ihres Darlehensantrages erfolgt insbesondere dann, wenn

- Ihre Kreditwürdigkeit für das beantragte Darlehen nicht ausreichend ist.
- die Werte der zu stellenden Sicherheiten nicht ausreichend oder nicht geeignet sind.
- negative Auskünfte über Ihre Person vorliegen (Bankauskünfte, SCHUFA, etc.).

Nach einer Ablehnung können Sie gegebenenfalls weitere Informationen vorlegen, die eine neue Prüfung Ihrer Finanzierungsanfrage ermöglichen (Ausnahme negative Auskunft; dies führt unweigerlich und ohne Ausnahme zur Ablehnung).

Im Rahmen der Grundpfandrechtlichen Besicherung nehmen wir vor der Darlehensentscheidung eine Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie vor.

- Bei den Immobilienarten Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus, Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Einheiten und einem zu beantragenden Darlehen von maximal 500.000,00 Euro, erfolgt die Bewertung Ihrer Immobilie durch unser Haus. Die hierfür benötigten Objektunterlagen entnehmen Sie bitte der Aufstellung im Anhang. Sollte das Objekt Besonderheiten aufweisen, welche eine unkomplizierte eigene Einwertung nicht zulässt, kann es gemäß dem nachfolgenden Punkt notwendig sein, dass Sie ein von Ihnen beauftragtes externes Gutachten vorlegen müssen.
- Im Rahmen von Objektarten die im vorherigen Punkt nicht genannt sind, bei Objekt-Besonderheiten (z.B. Liebhaberobjekt, innovative nicht erprobte Komponenten, etc.) bzw. bei einem beantragten Darlehen größer 500.000,00 Euro benötigen wir ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Das Gutachten ist von Ihnen bei einem solchen Sachverständigen Ihrer Wahl zu beauftragen. Der Gutachter muss in der Region der zu bewertenden Immobilie ansässig sein und kein Verwandtschafts- oder wirtschaftliches Verhältnis zu Ihnen haben.

Wir bitten Sie, für diese Bewertung den Zugang zu Ihrer Immobilie zu gewährleisten. Nur so können wir oder Ihr Gutachter die Immobilie richtig bewerten. Im Rahmen der „Eigenbewertung“ durch unser Haus entstehen Ihnen keine weiteren Kosten. Beauftragen Sie einen eigenen Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens, sind die Kosten des Gutachtens von Ihnen zu tragen.

7. Die von Ihnen zu stellenden Sicherheiten

Das Grundpfandrecht: Als Sicherheit für das beantragte Immobilier-Verbraucherdarlehen erhalten wir von Ihnen als Darlehensnehmer bzw. einer dritten Person als weiterer Sicherungsgeber ein Grundpfandrecht in Form einer Grundschuld. In der Regel bestellen Sie zu unseren Gunsten eine **Briefgrundschuld**, da wir als Versicherungsunternehmen den Grundschuldbrief physisch in den Deckungsstock einlegen müssen.

Die Briefgrundschuld ist ein Pfandrecht, welches in das Grundbuch eingetragen wird. Da es sich um ein „Immobilien-Geschäft“ handelt, ist für die Bestellung zwingend ein deutscher Notar einzuschalten. Dies gilt sowohl für die Neubestellung einer Grundschuld, als auch für die Abtretung eines bereits bestehenden Grundpfandrechts. Mit einer Grundschuld können die eingangs erwähnten Immobilienarten beliehen werden, für die auch ein Immobilier-Verbraucherdarlehen ausgereicht werden kann.

Das Schuldanerkenntnis: Da der Darlehensnehmer als Verbraucher mit seinem gesamten sonstigen Vermögen haftet ist es üblich, dass er oder eine dritte Privatperson (keine Firma / juristische Person) im Rahmen der Grundschuldbestellung ein notarielles, vollstreckbares Schuldanerkenntnis abgibt. Sofern dies von einer dritten Privatperson abgegeben wird, muss deren Kreditwürdigkeit zuvor vom Darlehensgeber als geeignet eingestuft worden sein. Mit dem vollstreckbaren Schuldanerkenntnis identifiziert sich zum einen derjenige voll und ganz mit dem beantragten Immobilier-Verbraucherdarlehen, zum anderen unterwirft er sich für den Eintritt des Sicherungsfalls der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Insbesondere dies muss sich derjenige, der das Schuldanerkenntnis abgibt, in seiner Zukunftsplanung genau vor Augen halten.

Sonstige Sicherheiten: Sind Ihre Vermögensverhältnisse und der Wert der zu finanzierenden Immobilie für die Höhe des beantragten Darlehens nicht ausreichend, so können weitere Sicherheiten gestellt werden, um doch in den Genuss des beantragten Darlehens in gewünschter Höhe zu kommen. Eine Pflicht seitens des Darlehensgebers besteht jedoch nicht. Insbesondere hierfür können folgende sonstige Sicherheiten seitens der Stuttgarter anerkannt werden:

- Eine **Grundschuld an einem weiteren Objekt** (bzgl. der Feststellung der Werthaltigkeit gelten die gleichen Vorgaben an ein Gutachten wie an früherer Stelle genannt).
- Verpfändung von **(Bau-)Sparguthaben** und den damit in Zusammenhang stehenden Ansprüchen an Auszahlung von Bauspardarlehen. Insbesondere in diesem Punkt bedarf es einer ausdrücklichen Sondertilgungs-Regelung im Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag, damit bei Zuteilung des Bauspardarlehen kein entgeltpflichtiger Vorgang entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung = Ersatz eines Zinsschadens).
- Abtretung von bestehenden **Kapitallebensversicherungen** mit einem bewertbaren Rückkaufwert.
- Hingegen nicht akzeptiert werden (Höchstbetrags-)Bürgschaften, Wertpapiere, Bargeld und sonstige nicht bewertbare Sicherheiten.

Gebäudeversicherung: Voraussetzung für die Auszahlung des Immobilier-Verbraucherdarlehens ist neben der genannten Besicherung der Nachweis einer ausreichenden Gebäudeversicherung bei einer inländischen Versicherungsgesellschaft Ihrer Wahl, mindestens mit Versicherung gegen die Gefahren „Feuer-, Leitungswasser-, Hagel- und Sturmschäden“. Von Ihnen sollte darüber hinaus geprüft werden, ob aufgrund der Lage der Immobilie gegebenenfalls auch noch weitere Schäden, wie zum Beispiel „Überschwemmung“, etc. versichert werden sollten. Zweck der Gebäudeversicherung ist, im Falle des „Untergangs“ der Immobilie die Gesamtkosten der Wiederherstellung ersetzt zu bekommen, ohne hierbei auf das Vermögen des Verbrauchers zurückgreifen zu müssen und ggf. hierdurch eine Zahlungsunfähigkeit auszulösen. Sie sollten deshalb prüfen, ob der Versicherungsumfang Ihrer Gebäudeversicherung ausreichenden Schutz bietet bzw. eine Unterversicherung mit eventuellen verheerenden Folgen im Schadensfall

vermeiden. Die Versicherungsprämien entrichten Sie an die entsprechende Gebäudeversicherungsgesellschaft

Risiko-Lebensversicherung: In Ergänzung Ihrer persönlichen Situation und/oder zur Absicherung Ihrer Familie kann es sinnvoll sein, eine Risiko-Lebensversicherung abzuschließen. Diese tritt im Falle des Ablebens des Versicherten ein (zumeist der Hauptverdiener) und verhindert die Zahlungsunfähigkeit der Hinterbliebenen.

Darüber hinaus kann es sinnvoll sein sich gegen Unfall / Invalidität durch eine Berufsunfähigkeitsversicherung abzusichern.

Ob und in welchem Umfang sich der Abschluss entsprechender Versicherungen anbietet (auch im Hinblick der daraus erwachsenden Beitragszahlungsverpflichtungen) lassen Sie am besten durch einen unabhängigen Versicherungsmakler prüfen.

8. Abschluss und Auszahlung des Immobilien-Verbraucherdarlehens

Nach erfolgreicher Kreditwürdigkeitsprüfung und positivem Ergebnis der gesamten Finanzierungsanfrage senden wir Ihren Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag zur Unterzeichnung zu. In diesem Vertrag werden u.a. auch die Voraussetzungen definiert, die Sie vor der Auszahlung des Darlehens erfüllen müssen. Dies sind neben der Bestellung und Eintragung der Grundschuld im Grundbuch zumeist die weiteren zu stellenden Sicherheiten, Versicherungsnachweise und/oder weitere Voraussetzungen, von denen die Auszahlung in einer Summe oder in Teilbeträgen abhängig gemacht wird. Das Darlehen wird üblicherweise bei Bestandsgebäuden (bereits fertiggestellt) in einer Summe, bei Bauvorhaben / Sanierung / Modernisierung / Renovierung oftmals entsprechend dem erreichten Baufortschritt in Teilbeträgen ausgezahlt.

Nach Erfüllung der beauftragten Voraussetzungen und keinen weiteren in der Zwischenzeit bekannt gewordenen Hinderungsgründen, erfolgt die Auszahlung der Darlehensmittel gemäß Ihrer Anweisung (Auszahlungsauftrag).

WICHTIG: Unserer Auszahlungspflicht steht Ihre Pflicht zur Abnahme des zugesagten Darlehens gegenüber. Eine Nichtabnahme des vertraglich vereinbarten Immobilien-Verbraucherdarlehens kann zur Zahlung einer Nichtabnahmeentschädigung führen.

9. Repräsentatives Beispiel für ein Immobilien-Verbraucherdarlehensangebot

Im nachfolgenden Beispiel geben wir Ihnen ein repräsentatives Beispiel für ein grundpfandrechtlich besichertes Immobilien-Verbraucherdarlehen mit monatlicher direkter Tilgung (annuitätischer Tilgung) von anfänglich 2,5 % p.a., einer Auszahlung von 100% des Nettodarlehensbetrages und einem Finanzierungsbedarf von 60% der Gesamtkosten.

Kaufpreis	300.000,00 EUR
Grunderwerbsteuer (5% einmalig)	15.000,00 EUR
Kaufnebenkosten (Notar, Grundbuchamt, etc.)	15.000,00 EUR
<u>Renovierungskosten</u>	<u>35.000,00 EUR</u>
Gesamtkosten	365.000,00 EUR
abzgl. Eigenkapital (Sparguthaben)	- 130.000,00 EUR
<u>abzgl. Eigenleistung Renovierung</u>	<u>- 16.000,00 EUR</u>
Finanzierungsantrag Kunde	219.000,00 EUR

Der Wert der Immobilie beträgt gemäß Verkehrswertgutachten eines vereidigten Sachverständigen nach Renovierung = 350.000,00 EUR. Da Sie als Kunde 60% der Kosten wünschen (Grunderwerbsteuer, Maklerprovision und Kaufnebenkosten werden als nicht wert erhöhend betrachtet und sind somit nicht finanzierbar), ergibt sich aus dem Verkehrswert folgendes maximales Darlehen:

Verkehrswert der Immobilie = 350.000,00 EUR X 60 % = 210.000,00 EUR

Das maximale Darlehen beträgt somit 210.000,00 EUR, d.h. aus obiger Berechnung muss von Ihrer Seite weiteres Eigenkapital in Höhe von 9.000,00 EUR eingesetzt werden.

Nettodarlehensbetrag	210.000,00 EUR
Festgeschriebener Sollzinssatz	1,85 % p.a.
Sollzinsbindungszeitraum	10 Jahre
Tilgungssatz	2,5 % p.a.
Vertragslaufzeit	29 Jahre, 10 Monate
Monatliche Rate	761,25 EUR
Effektiver Jahreszinssatz	1,87 %
Gesamtkosten	63.288,72 EUR
zurückzuzahlender Gesamtbetrag	273.288,72 EUR

Zusätzlich fallen noch Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschuld (Notar, Grundbuchamt) sowie Kosten für die Gebäudeversicherung (Beiträge) an.

9.1. Begrifflichkeiten aus dem repräsentativen Beispiel

Nettodarlehensbetrag: Der Nettodarlehensbetrag ist der Betrag, auf den der Darlehensnehmer aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch hat. Es kommt nicht darauf an, dass dem Darlehensnehmer dieser Betrag auch tatsächlich zufließt. Das bedeutet, dass z. B. auch ein eventuell vereinbartes Disagio in dem Nettodarlehensbetrag enthalten ist.

Gebundener Sollzinssatz: Der gebundene Sollzinssatz ist der für einen bestimmten Zeitraum (Sollzinsbindungszeitraum) fest vereinbarte Zinssatz. Auf Basis dieses Zinssatzes wird die tatsächlich zu zahlende Zinsrate berechnet. Bis zum Abschluss des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrages können Sie in der Regel zwischen verschiedenen Sollzinssätzen und Auszahlungssätzen wählen. Üblicherweise werden Festzinsvereinbarungen nicht für die gesamte Dauer (Laufzeit) des Darlehens, die in Abhängigkeit von der vereinbarten Tilgung durchaus 30 oder mehr Jahre betragen kann, sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das bedeutet, dass der vereinbarte Sollzinssatz für einen bestimmten Zeitraum fest vereinbart wird und in diesem Zeitraum nicht verändert werden kann.

Sollzinsbindungszeitraum: Für einen bestimmten Zeitraum - meist 5, 10 oder 15 Jahre - wird für das Immobilien-Verbraucherdarlehen ein fester Zinssatz vereinbart.

Während dieser Sollzinsbindung kann der Darlehensnehmer den Darlehensvertrag nur dann ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, wenn er daran ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn er ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Immobilie hat, etwa wenn er die Immobilie aus privaten Gründen (Ehescheidung, Arbeitslosigkeit, Krankheit, Überschuldung, Umzug) verkaufen muss oder wenn er eine günstige Verkaufsgelegenheit wahrnehmen möchte. Im Falle einer solchen vorzeitigen Rückzahlung verlangt der Darlehensgeber eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden.

Der Darlehensnehmer kann den Darlehensvertrag jedenfalls nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ganz oder teilweise kündigen. Nach einer solchen Kündigung muss der Darlehensnehmer keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.

Tilgungssatz: Entspricht dem im Darlehensvertrag vereinbarten Rückzahlungsanteils (Tilgung). Aus der Höhe des Tilgungssatzes ergibt sich die Vertragslaufzeit.

Vertragslaufzeit: Die Vertragslaufzeit ergibt sich aus der Höhe der vereinbarten Rückzahlungsrate. Durch eine Änderung der Konditionen (z.B. Änderung des gebundenen Sollzinssatzes nach Ende des Sollzinsbindungszeitraums) oder durch außerplanmäßige Darlehensteilrückzahlungen (Sondertilgungen) kann sich die Vertragslaufzeit verlängern oder verkürzen.

Folgende Tabelle soll Ihnen helfen, die Laufzeit Ihres beantragten Darlehens in etwa abschätzen zu können und insbesondere hieraus ableiten zu können, ob Ihr gewünschtes Darlehen vor Renteneintritt zurückgezahlt werden kann:

ca.-Werte für eine rechnerische Darlehenslaufzeit bei Zahlung der Darlehensrate zu Monatsbeginn (vorschüssig)

Tilgung	2%	3%	4%	5%
Zinssatz				
2%	34 Jahre 8 Monate	25 Jahre 7 Monate	20 Jahre 4 Monate	16 Jahre 10 Monate
3%	30 Jahre 7 Monate	23 Jahre 1 Monate	18 Jahre 8 Monate	15 Jahre 8 Monate
4%	27 Jahre 6 Monate	21 Jahre 2 Monate	17 Jahre 4 Monate	14 Jahre 9 Monate
5%	25 Jahre 1 Monate	19 Jahre 7 Monate	16 Jahre 3 Monate	13 Jahre 11 Monate

Monatliche Rate: Beim Tilgungsdarlehen, auch „Annuitätisches Darlehen“ genannt, setzt sich diese aus dem zu zahlenden Tilgungsanteil und den Sollzinsen zusammen.

Effektiver Jahreszins: Gemäß den Regelungen der Preisangabenverordnung (PAngV) müssen die Gesamtkosten eines Verbraucherdarlehens, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz, angegeben und als effektiver Jahreszins bezeichnet werden. Im Wesentlichen wird der effektive Jahreszins vom Sollzins, einem Disagio, dem Tilgungssatz, der Tilgungsverrechnung, der Zinszahlungsweise, den Kosten der Eintragung des Grundpfandrechts in das Grundbuch und der Zinsfestschreibungsdauer bestimmt. Die Angabe des effektiven Jahreszins erleichtert den Vergleich gleichartiger Darlehensangebote mit gleicher Zinsfestschreibung. Die Kosten für eine Versicherung werden nur dann in den effektiven Jahreszins eingerechnet, wenn der Abschluss der Versicherung Voraussetzung entweder für den Abschluss des Darlehensvertrags selbst oder für die Gewährung der vorgesehenen Darlehensvertragskonditionen ist.

Gesamtkosten und Gesamtbetrag: Der vom Darlehensnehmer (Verbraucher) zu zahlende „Gesamtbetrag“ setzt sich aus dem „Nettodarlehensbetrag“ und den „Gesamtkosten“ zusammen. Die „Gesamtkosten“ wiederum setzen sich aus den „Sollzinsen“ und den „sonstigen bekannten Kosten“ zusammen.

An uns zu zahlende Kosten: Sind insbesondere Bereitstellungszinsen (Zinsen die für die Bereitstellung des Darlehens bis zur Auszahlung anfallen), Disagio, Abschluss- und Verwaltungskosten, etc.. Die Höhe dieser Kosten - soweit diese bekannt sind - werden in dem ESIS-Merkblatt aufgeführt.

Fremde Kosten: Darunter fallen insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Beiträge zur Gebäudebrandversicherung, Kosten für andere Verträge sowie externe Gutachterkosten und sonstige Kosten. Die Höhe dieser Kosten - soweit diese bekannt sind - werden in dem ESIS-Merkblatt aufgeführt.

Weitere Fachbegriffe mit Erläuterungen und Hinweisen können Sie in unserer separaten „[Erläuterungsbroschüre](#)“ finden, die wir Ihnen mit dem Darlehensvertrag zusenden werden.

10. Finanzierungsanfrage / Darlehensantrag

Die nachfolgende Ermittlung Ihres Finanzierungsbedarfs ist zusammen mit den weiter einzureichenden Unterlagen als Darlehensantrag zu verwenden:

Beleihungsobjekt

PLZ, Ort	
Straße/Haus-Nr.	
ETW-Nr.	
Baujahr	

Verwendungszweck des Darlehens

Kauf
 Neubau
 Umbau
 Umschuldung

alle Angaben in Euro

Kaufpreis der Immobilie	
bzw. Betrag der Umschuldung	
bzw. Kaufpreis des Baugrundstücks	
Baukosten bei Einzelgewerksvergabe /Kosten der Freimachung des Grundstücks	
Erschließungskosten	
Kosten der Außenanlagen	
alternativ: Gesamtbaukosten bei schlüsselfertiger Erstellung durch einen Bauträger/Generalunternehmer	
Nebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Gericht)	
Nebenkosten Maklerprovision	
Nebenkosten Grunderwerbsteuer	
Einrichtungskosten	
Sonstige Kosten	
Summe aller Kosten	
zzgl. Kostenpuffer für Unvorhergesehenes (mind. 10% der Summe der Baukosten empfohlen)	
abzgl. Eigenleistung	
abzgl. Nebenkosten gesamt	
abzgl. Einrichtungskosten	
abzgl. sonstige Kosten	
Summe der finanzierbaren Kosten	

abzgl. bereits bezahltes Grundstück	
abzgl. liquides Eigenkapital z.B. aus Sparguthaben, Wertpapieren, etc.	
Summe des zu beantragenden Immobilier-Verbraucherdarlehens	

Um unvorhergesehene Kosten bzw. Kostenerhöhungen abzudecken, wird ein ausreichender Kostenpuffer wie oben beschrieben zusätzlich empfohlen.

Das Immobilienverbraucherdarlehen soll auf Basis der ermittelten Darlehenshöhe eine maximale Laufzeit von ___ Jahren haben. Der Sollzinssatz soll für ___ Jahre festgeschrieben werden.

Ich/Wir bitte/n um Prüfung des gewünschten Darlehensbetrages.

▷ weiter auf nächster Seite

Information zur Verwendung der Daten des Darlehensnehmers

Zur Entscheidung über einen Darlehensantrag, zur Bearbeitung, Verwaltung und Abwicklung des Darlehensantrags sowie gegebenenfalls Vorbereitung eines Darlehensvertragsangebotes benötigt der Darlehensgeber die persönlichen Daten des Darlehensnehmers. Wie der Darlehensgeber diese Daten erhebt, verarbeitet oder nutzt, ist gesetzlich geregelt. Es ist selbstverständlich, dass der Darlehensgeber die relevanten Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie alle weiteren maßgeblichen Gesetze beachtet. Darüber hinaus hat der Darlehensgeber sich verpflichtet, die Verhaltensregeln der deutschen Versicherungswirtschaft einzuhalten. Deshalb informiert der Darlehensgeber umfassend über die Verwendung der Daten. Dadurch macht er die Verarbeitung der Daten transparent. Weitergehende Informationen wie

- Erläuterung zu den Verhaltensregeln,
- Liste der Unternehmen der Stuttgarter Versicherungsgruppe, die an einer zentralisierten Datenverarbeitung teilnehmen,
- Liste der Auftragnehmer und Dienstleister, die für den Darlehensgeber tätig sind,
- Öffentliches Verzeichnisse der Stuttgarter Versicherungsgruppe,

sind auf www.stuttgarter.de zu finden.

Auf Wunsch sendet der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer einen Ausdruck dieser Dokumente zu. Der Darlehensnehmer kann sich diesbezüglich an die

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

Rotebühlstraße 120, 70197 Stuttgart

Telefax-Nr. 0711/665-1892 / E-Mail: info@stuttgarter.de / Internet: www.stuttgarter.de

wenden.

Rechte auf Berichtigung, Löschung und Sperrung der Daten

Der Darlehensnehmer kann Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten erhalten. Er hat das Recht, falsche oder unvollständige Daten berichtigen zu lassen. Ansprüche auf Löschung oder Sperrung der Daten können bestehen, wenn deren Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung sich als unzulässig erweist. Der Darlehensgeber löscht die Daten, wenn ihre Speicherung nicht mehr erforderlich ist. Dabei muss der Darlehensgeber die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten beachten.

Der Darlehensnehmer kann seine Rechte bei folgender Stelle geltend machen:

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

Datenschutzbeauftragter SLV

Rotebühlstraße 120, 70197 Stuttgart

Telefax-Nr. 0711/665-1892 / E-Mail: datenschutz@stuttgarter.de

Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer willigt mit der Unterzeichnung dieser Finanzierungsanfrage ein, dass der Darlehensgeber im erforderlichen Umfang Daten, die sich aus der Finanzierungsanfrage und den Antragsunterlagen ergeben, an Dritte (z.B. Notare, Sachverständige, Bürgen, andere Grundpfandrechtsgläubiger) übermittelt, soweit dies für die ordnungsgemäße Prüfung des Darlehensantrages erforderlich ist.

Unterschrift Antragsteller und Mit Antragsteller

Datum

Unterschrift Antragsteller und Mit Antragsteller

11. Generelles / Wissenswertes

Können Sie den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag widerrufen ?

Den Darlehensvertrag können Sie nach Vertragsabschluss mit einer 14-tägigen Widerrufsfrist widerrufen. Die Frist beginnt nach der Rücksendung des von Ihnen unterzeichneten Darlehensvertrages. Über Ihr Widerrufsrecht werden wir Sie in Ihrem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag ausführlich informieren.

Was passiert, wenn Sie ein zugesagtes Immobilier-Verbraucherdarlehen nicht abnehmen ?

Wenn Sie ein von uns zugesagtes Immobilier-Verbraucherdarlehen trotz eines von Ihnen unterschriebenen Darlehensvertrages nach Ablauf der Widerrufsfrist nicht abnehmen, sprich „nicht zur Auszahlung gelangen lassen“, entsteht uns in der Regel ein Schaden. Diesen Schaden (Nichtabnahmeentschädigung) müssen wir Ihnen in Rechnung stellen und er wird nach den selben Grundsätzen wie eine Vorfälligkeitsentschädigung gerechnet. Sollten sogenannte „Härtegründe“ eine Rolle spielen, werden wir diese selbstverständlich entsprechend berücksichtigen.

Können Sie das Immobilier-Verbraucherdarlehen vorzeitig zurückzahlen ?

Während einer Sollzinsbindung kann der Darlehensnehmer den Darlehensvertrag nur dann ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, wenn er daran ein berechtigtes Interesse hat. Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn er ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Immobilie hat, etwa wenn er die Immobilie aus privaten Gründen (Ehescheidung, Arbeitslosigkeit, Krankheit, Überschuldung, Umzug) verkaufen muss oder wenn er eine günstige Verkaufsgelegenheit wahrnehmen möchte. Im Falle einer solchen vorzeitigen Rückzahlung verlangt der Darlehensgeber eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden.

Der Darlehensnehmer kann den Darlehensvertrag jedenfalls nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ganz oder teilweise kündigen. Nach einer solchen Kündigung muss der Darlehensnehmer keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.

Außerhalb einer Sollzinsbindung kann der Darlehensnehmer das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise zurückzahlen.

Was ist unter einem Zahlungsverzug und einer Sicherheitenverwertung zu verstehen ?

Soweit der Darlehensnehmer mit Zins bzw. Zins- und Tilgungsraten aus dem Darlehensvertrag in Verzug kommt, wird der in Verzug befindliche Betrag vom Darlehensgeber mit zweieinhalb Prozentpunkten über dem aktuellen Basiszinssatz verzinst. Die Höhe des aktuellen Basiszinssatzes wird von der Deutschen Bundesbank zum 1. Januar und zum 1. Juli eines jeden Jahres festgelegt. Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren, der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.

Wenn der Darlehensnehmer mit der Zahlung mit mindestens zwei aufeinander folgenden Zins- und Tilgungsraten ganz oder teilweise und mindestens 2,5 Prozentpunkten des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrages mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange, kann der Darlehensgeber das Darlehen kündigen.

Der Darlehensgeber ist berechtigt, die Sicherheiten zu verwerten, wenn das Darlehen rechtmäßig gekündigt wurde und die Forderungen aus dem Darlehen nicht befriedigt werden. Im äußersten Fall kann dies den Verlust der Immobilie durch Zwangsversteigerung bedeuten.

12. Unterlagenliste zur Prüfung Ihres Darlehensantrages und Ihrer Kreditwürdigkeit

Die Stuttgarter darf den Darlehensvertrag mit Ihnen nur abschließen, wenn aus der Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit hervorgeht, dass Sie Ihren Verpflichtungen aus dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich vertragsgemäß nachkommen werden. Die Stuttgarter muss Ihre Kreditwürdigkeit auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen eingehend prüfen. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert des als Sicherheit gestellten Grundstücks, Gebäudes oder grundstücksgleichen Rechts voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.

Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist für den Abschluss des Darlehensvertrags zwingend. Sie kann nur durchgeführt werden, wenn die hierfür benötigten Informationen und Nachweise richtig sind und vollständig beigebracht werden.

Die nachfolgende Aufstellung enthält die Informationen und Unterlagen /Nachweise, die wir von Ihnen benötigen, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchführen zu können. Die Informationen und Nachweise/Unterlagen müssen hierbei aktuell sein. Sollten sich aus den vorliegenden Informationen Fragen ergeben, werden wir unaufgefordert auf Sie zukommen.

Darlehensantrag

Von allen Darlehensnehmern und gegebenenfalls Mitverpflichteten im Original unterzeichneter Darlehensantrag mit Angabe des gewünschten Darlehens und der zu finanzierenden Maßnahme. Im Anhang finden Sie das Formular.

Selbstauskunft

1. Von allen Darlehensnehmern vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Formular "Vertrauliche **Selbstauskunft**" mit Einverständniserklärung zur Einholung von Auskünften (bei Banken, Versicherungen, Behörden, Kreditauskunfteien, etc.). Im Anhang finden Sie das Formular.
2. Von allen Darlehensnehmern vollständig ausgefülltes und unterzeichnetes Formular „Ergänzende **Angaben zur Selbstauskunft**“. Im Anhang finden Sie das Formular.

Nachweise zu monatlichen Einnahmen

1. **Einkommensnachweise bei Nichtselbständigen**
 - Lohn- und Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate bzw. aktueller Rentenbescheid. Darüber hinaus die letzte Lohn- und Gehaltsabrechnung des vergangenen Jahres, aus dem die kumulierten Werte des vergangenen Gesamtjahres ersichtlich sind.
 - Letzter verfügbarer Einkommensteuerbescheid.
2. **Einkommensnachweise bei nicht bilanzierenden Selbständigen**
 - Gewinnermittlung bzw. Einnahmen-/Überschussrechnung inkl. Summen- und Saldenliste der letzten beiden Jahre mit Originalunterschrift des Unternehmers.
 - Einkommensteuerbescheid der letzten beiden Jahre sowie ergänzend die Einkommensteuererklärung des letzten Jahres.

3. Einkommensnachweise bei bilanzierenden Selbständigen

- Jahresabschlüsse der letzten 2 Jahre mit Originalunterschrift des Unternehmers und Testat des Steuerberaters.
- Aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertungen (BWA) mit Originalunterschrift des Unternehmers.
- Einkommensteuerbescheid der letzten beiden Jahre sowie ergänzend die Einkommensteuererklärung des letzten Jahres.

Nachweise zu sonstigen Einnahmen

- Im Falle von Einnahmen aus Unterhaltszahlungen das entsprechende Unterhaltsurteil
- Im Falle von Einnahmen aus Kapitalvermögen Kopien der entsprechenden aktuellen Zinsbescheinigungen.
- Im Falle von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung die entsprechenden Mietverträge und Mietaufstellungen nebst Kopie der Anlage VuV der letzten Einkommensteuererklärung.
- Im Falle sonstiger weiterer Einnahmen entsprechend geeignete aktuelle Bescheinigungen und Nachweise.

Nachweise zu monatlichen Ausgaben

- Vorlage des Mietvertrages der selbst bewohnten Immobilie. Sofern die Miete weiterhin gezahlt wird mit Vorlage eines aktuellen Kontoauszugs mit der entsprechenden Belastung.
- Nachweis über Ausgaben für Versicherungsverträge (Lebens- und Rentenversicherungen, Haftpflicht- und Kfz-Versicherungen) durch Vorlage eines aktuellen Kontoauszugs mit den entsprechenden Belastungen sowie Informationen zu den Verträgen zu künftigen Ablaufleistungen und Rentenzahlungen.
- Nachweis über Ausgaben einer privaten Kranken- und Pflegeversicherung durch Vorlage eines aktuellen Kontoauszugs mit den entsprechenden Belastungen.
- Nachweis zu Ausgaben aus bestehenden (Bau-)Sparverträgen und Sparplänen durch Vorlage eines aktuellen Kontoauszugs mit den entsprechenden Belastungen sowie Informationen über deren Laufzeit und Kündigungsmöglichkeiten.
- Nachweis von Rentenanwartschaften und Rentenbescheiden mit Informationen zu den künftigen Rentenbezügen - sofern das beantragte Immobilienverbraucherdarlehen über den Renteneintritt hinaus noch besteht.
- Nachweise und Informationen zu Ausgaben aus bestehenden weiteren Finanzierungen und Leasingverträgen (Konsumentenkredite, Kfz-Kredite, etc.), insbesondere mit Angabe des Instituts, der Laufzeit und Ratenhöhen sowie Vorlage von Kopien der bestehenden Kredit-/Leasingverträge.
- Nachweis und Informationen zu Ausgaben aus weiteren bestehenden Immobilien-/Immobilienverbraucherdarlehen, insbesondere mit Angabe des Instituts, der Sollzinsbindung, der Laufzeit, Zins- und Tilgungssatz sowie Vorlage von Kopien der bestehenden Darlehensverträge.
- Nachweis und Informationen zu bestehenden Unterhaltszahlungen mit Vorlage einer Kopie des entsprechenden Urteils.
- Nachweis und Informationen über sonstige in der Selbstauskunft genannte Ausgaben durch geeignete aktuelle Unterlagen.

Finanzierungsunterlagen

- Nachweis über das in der Selbstauskunft angegebene und im Rahmen des Immobilien-Verbraucherdarlehens einzusetzende Eigenkapital (Kontoauszüge, Depotauszüge, etc.)
- Nachweis über die Beantragung bzw. Bewilligung öffentlicher Fördermittel für das Beleihungsobjekt, insbesondere mit Angabe des Instituts, der Sollzinsbindung, der Laufzeit, Zins- und Tilgungssatz sowie Vorlage von Kopien der bestehenden Darlehensverträge.
- Nachweis über die Beantragung bzw. Bewilligung sonstigen Fremdkapitals (z.B. Arbeitgeberdarlehen, Verwandtdarlehen, etc.), insbesondere mit Informationen zu Laufzeit, Ratenhöhe und Zinssatz mit Vorlage der entsprechenden Vereinbarung bzw. des entsprechenden Vertrages.
- Nachweis über den Anspruch bzw. den Antrag auf Bauspardarlehen anhand der entsprechenden Bausparverträge und ergänzenden Unterlagen.
- Nachweis zu den zu stellenden Zusatzsicherheiten (auf Anforderung des Darlehensgebers)
- Bei Umschuldung: Jahreskontoauszüge und Zinsbescheinigungen bzw. Saldenbestätigungen der letzten beiden Jahre zu den abzulösenden Darlehen und Krediten inkl. Kopien der diesbezüglichen Darlehensverträge mit Ablösevollmacht im Original. Die abzulösenden Darlehen und Kredite dürfen keine Rückstände und keine Negativmerkmale ausweisen.
- Mitteilung des Güterstandes. Im Falle einer getrennten Veranlagung mit entsprechenden Nachweisen (z. B. Ehevertrag, etc.)
- Im Falle weiteren Vermögens
 - bei weiterem Immobilienvermögen eine vom Darlehensnehmer original unterzeichnete Vermögensübersicht mit detaillierter Immobilienaufstellung zu Art, Alter, Wert, Flächenangaben, Vermietungs- und Belastungssituation.
 - bei weiteren Vermögen aus Beteiligungen eine vom Darlehensnehmer original unterzeichnete Vermögensübersicht mit detaillierter Aufstellung der Beteiligungen zu Art, Wert, Liquidierbarkeit, Nachschusspflicht und Verzinsung
 - bei weiterem Kapital-Vermögen, das nicht für die Finanzierung eingesetzt werden soll, z.B. in Form von (Spar-)Kontoauszügen, Depotauszügen, etc..
- Nachweis über das Bestehen oder den Abschluss einer Risiko- und/oder Berufsunfähigkeitsversicherung anhand vollständiger Kopie der entsprechenden Versicherungspolice. Hieraus müssen insbesondere der Eintrittsfall und die freiwerdende Leistung ersichtlich sein.

Unterlagen zu der zu finanzierenden Immobilie (Beleihungsobjekt)

- Kopie notarieller Kaufvertrag bzw. Kaufvertragsentwurf
- Unbeglaubigter , aktueller Grundbuchauszug
- Im Falle von Teileigentum Kopie der Teilungserklärung mit Teilungsplan
- Im Falle von Erbbaurecht Kopie des Erbbaurechtsvertrages, aus dem insbesondere die Laufzeit, die Heimfallregelung und der Erbbauzins ersichtlich sein muss. Darüber hinaus muss eine Stillhalteerklärung des Erbbaugebers vorliegen.
- Kopie einer aktuellen Flurkarte (Katasteramt) aus der alle zu belastenden Flurstücke analog des vorliegenden Grundbuchauszuges ersichtlich sind und die den Gebäudebestand wiedergeben. Darüber hinaus muss die Zuwegungssituation und die nachbarrechtliche Situation ersichtlich sein.
- Bau-/Objektbeschreibung des Architekten, ggf. Baurägervertrag oder Generalunternehmervertrag. Bei Fertighäusern Vertrag über die Lieferung und Erstellung des Beleihungsobjektes. Bei Bestandsobjekten ist die Bau-/Objektbeschreibung entbehrlich, sofern diese Daten vollumfänglich in einem aktuellen Gutachten bzw. Exposé nachvollzogen werden können.
- Kopien der durch einen Architekten erstellten Baupläne der Baugesuchsmappe (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) nebst (Wohn-)Flächenberechnung.
- Lichtbilder des Beleihungsobjektes von mehreren Seiten außen und innen. Die Objektidentität muss in Verbindung zu den bewertungsrelevanten Unterlagen zweifelsfrei erkennbar sein.

- Aktuelle Kopie der Baugenehmigung mit ausreichender Gültigkeitsdauer bzw. bei Bauvorhaben im vereinfachten, anzeigepflichtigen Verfahren, Nachweis des Eingangs des Baugesuchs bei der Baubehörde (Eingangsbestätigung der Behörde).
- Nachweis über gezahlte bzw. noch zu zahlende Erschließungsbeiträge. Entsprechende Informationen hierzu finden Sie im Kaufvertrag bzw. erhalten Sie von der zuständigen Baubehörde.
- Aktuelle Kopie aus dem Baulastenverzeichnis. Diese erhalten Sie von der zuständigen Baubehörde.
- Gegebenenfalls Auskunft aus dem Altlastenkataster, sofern der Verdacht auf Altlasten besteht. Dies kann sein, wenn es sich bei dem Grundstück um ein ehemaliges Gewerbegebiet o.ä. handelt. Diese erhalten Sie von der zuständigen Baubehörde.
- Sofern es sich um ein Denkmal geschütztes Objekt handelt, eine aktuelle Auskunft der Denkmalschutzbehörde (aktuelle Kopie der Denkmalschutzliste).
- Vollständige Kopie der bestehenden Gebäudeversicherungspolice.
- Gesamtkostenaufstellung mit Leistungsbeschreibung, aufgegliedert nach Gewerken bzw. Etagen und Räumen. Hiervon ausgenommen sind vom Bauträger schlüsselfertig erstellte Immobilien bzw. Bestandsimmobilien bzw. die Umfinanzierung fertiggestellter Immobilien.
- Aufstellung der vorgesehenen oder bereits erbrachten Eigenleistung bis maximal 25.000,00 Euro der Gesamtkosten durch den Bauherren mit Angabe der Art der Eigenleistung und Abnahme durch einen Fachbetrieb (insbesondere Elektrik, Installation, Dach und statische Veränderungen). Im Falle betraglich höherer Eigenleistungen muss diese durch einen Architekten bzw. Bausachverständigen abgenommen und bestätigt werden. Hiervon ausgenommen sind Umfinanzierungen bereits fertiggestellter Immobilien.
- Verkehrswertgutachten eines vereidigten bzw. zertifizierten Gutachters aus der Region der Immobilie, sofern das beantragte Immobiliendarlehen mehr als 500.000,00 Euro beträgt. Das Gutachten beauftragen Sie bei einem Gutachter Ihrer Wahl (es darf kein Verwandtschafts- oder wirtschaftliches Verhältnis zum Darlehensnehmer bestehen).
- Sofern es sich um eine (teil-)vermietete Immobilie handelt, Kopie des Mietvertrages und einer aktuellen Nebenkostenabrechnung mit allen Nachträgen und Nennung der Mietvertragslaufzeit und dem aktuellen Mietzins.

13. Erläuterungen zur „Vertraulichen Selbstauskunft“

Die Stuttgarter darf den Darlehensvertrag mit Ihnen nur abschließen, wenn aus der Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit hervorgeht, dass Sie Ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag wahrscheinlich vertragsgemäß nachkommen werden. Die Stuttgarter muss Ihre Kreditwürdigkeit auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend prüfen. Es müssen sämtliche erforderlichen und relevanten Faktoren berücksichtigt werden, die Ihre Fähigkeit beeinflussen können, während der Laufzeit des Darlehens die vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen zu leisten. Insbesondere müssen auch zukünftige Ereignisse wie beispielsweise ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Darlehenslaufzeit in die Zeit Ihres Ruhestands hineinreicht, berücksichtigt werden.

Hierfür sind Ihre vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben in dem Formular "Vertrauliche Selbstauskunft" sowie in dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" erforderlich.

Im Formular "Vertrauliche Selbstauskunft" geben Sie bitte nur aktuelle Angaben zu Ihren monatlichen Einkommen und Ausgaben an.

Berücksichtigen Sie bei diesen einzelnen Angaben zu Ihren monatlichen Einkommen und Ausgaben jedoch auch, ob bereits jetzt ein zukünftiges Ereignis absehbar ist, das Ihr monatliches Einkommen oder Ihre monatliche Ausgabe während der Laufzeit des Darlehensvertrages verändern kann. Beispielsweise könnte sich Ihr Einkommen aus nicht selbständiger Tätigkeit durch eine Verringerung der Arbeitszeit, durch die Inanspruchnahme der Elternzeit zur Betreuung und Erziehung eines Kindes oder durch eine Arbeitslosigkeit verringern. Bei den Ausgaben könnten sich beispielsweise die Lebenshaltungskosten durch die Geburt eines Kindes erhöhen. Geben Sie eine solche absehbare Veränderung Ihres Einkommens oder Ihrer Ausgaben in dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" an.

Berücksichtigen Sie bei Ihren Angaben zu Einkommen und Ausgaben selbstverständlich immer, dass Ihnen ausreichende finanzielle Reserven auch für zukünftige Ereignisse während der Darlehenslaufzeit zur Verfügung stehen, die sie jetzt noch nicht vorhersehen können. Wenn Sie in Ihrer Finanzierungsanfrage eine Sollzinsbindung beantragt haben, die kürzer als die von Ihnen gewünschte Darlehenslaufzeit ist, müssen Sie beispielsweise auch berücksichtigen, dass nach Ablauf der Sollzinsbindung das Zinsniveau deutlich angestiegen sein kann und Sie dann erheblich höhere Sollzinsen für das Darlehen zahlen müssen.

Füllen Sie deshalb bitte die Selbstauskunft und die „Ergänzenden Angaben zur Selbstauskunft“ unter Beachtung der nachfolgenden Erläuterungen wahrheitsgemäß aus.

13.1. Das Formular "Vertrauliche Selbstauskunft"

Für alle in dem Formular "Vertrauliche Selbstauskunft" angegebenen Werte müssen Sie uns die entsprechenden Nachweise mit einreichen (siehe Ziffer 12). Lediglich zu den Zeilen "Lebenshaltungskosten" und "Wohnneben-/Bewirtschaftungskosten" ist die Einreichung von Nachweisen nicht erforderlich.

Ausgaben für Lebenshaltungskosten

Hier geben Sie bitte die Summe aller Ihrer aktuellen monatlichen Lebenshaltungskosten an. Lebenshaltungskosten sind die Ausgaben, die von einem Haushalt aufgewendet werden müssen, um das Leben im Alltag zu bestreiten. Ausgaben, die jährlich anfallen, verteilen Sie bitte durch 12 geteilt auf alle Monate gleichermaßen.

Bei der Ermittlung der Summe müssen Sie mindestens die Ausgaben für die nachfolgend aufgezählten Lebenshaltungskosten berücksichtigen:

- Kosten für Nahrungsmittel und Getränke inkl. Tabakwaren
 - + Kosten für Telekommunikation, Rundfunk und Fernsehen (z.B. Telefon, Mobilfunk, Internet, Rundfunkbeitrag, Gebühr für Kabelanschluss, ...)
 - + Kosten für Kleidung und Schuhe, + Kosten für Hygiene und Körperpflege
 - + Verkehrskosten (PKW, öffentlicher Verkehr, Betriebskosten PKW, Kfz -Steuer, Kosten der Wartung, Sparleistungen für eine Wiederanschaffung)
 - + Kosten für Strom
 - + Kosten für Unterhaltung, Freizeit, Sport und Reisen (Mitgliedsbeiträge, Abos, Urlaub, etc.) + Kosten für die Haltung von Tieren
-
- = **Summe Ihrer individuellen Lebenshaltungskosten**

Haben Sie aufgrund Ihrer persönlichen Lebenssituation weitere Ausgaben für die Lebenshaltung, die wir oben nicht aufgezählt haben, berücksichtigen Sie bitte auch diese weiteren Ausgaben bei der Ermittlung der Summe Ihrer Lebenshaltungskosten.

Wir werden für Ihre monatlichen Lebenshaltungskosten folgende monatlichen Mindestbeträge für Lebenshaltungskosten ansetzen:

Bei Nettoeinkommen der Familie aus nicht selbständiger Tätigkeit (Arbeiter, Angestellte, Beamte)	
	in EUR
bei 1 Person	665,00
bei 2 Personen	1.025,00
minderjähriges Kind	205,00
volljähriges im Haushalt lebendes Kind	360,00
jede weitere im Haushalt lebende volljährige Person	360,00

Bei Nettoeinkommen der Familie mit mehr als 30% aus selbständiger oder gewerblicher Tätigkeit	
	in EUR
bei 1 Person	990,00
bei 2 Personen	1.500,00
minderjähriges Kind	260,00
volljähriges im Haushalt lebendes Kind	450,00
jede weitere im Haushalt lebende volljährige Person	450,00

Sollten die von Ihnen ermittelten Lebenshaltungskosten unsere vorab genannten Ansätze nicht übersteigen, so setzen Sie bitte die vorab genannten Mindestansätze ein. D.h. dass Sie z.B. als Angestellter bei einem 3-Personenhaushalt bei ermittelten eigenen Lebenshaltungskosten von 990,00 Euro nach den Mindestansätzen einen Betrag von 1.230,00 Euro ansetzen müssen.

Sollten die von Ihnen ermittelten Lebenshaltungskosten unsere vorab genannten Ansätze jedoch übersteigen, geben Sie bitte den höheren Betrag an.

Ist eine Veränderung der Anzahl der Personen im Haushalt während der Darlehenslaufzeit absehbar, geben Sie bitte das voraussichtliche Änderungsdatum und den sich danach neu ergebenden Mindestbetrag in dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" an.

Die Einreichung von Nachweisen zu den Lebenshaltungskosten ist im Regelfall nicht erforderlich. Wir behalten uns jedoch vor, diese Unterlagen bei Ihnen anzufordern..

Ausgaben für Miete

In der Zeile "Miete" ist die Summe der monatlichen Miete wie folgt zu ermitteln:

monatliche Mietkosten		in EUR
	Nettokaltmiete laut Mietvertrag	Betrag
+	Nebenkosten gemäß Mietvertrag bzw.	Betrag
+	Nebenkosten gemäß Nebenkostenabrechnung sofern diese höher sind	Betrag
	Warmmiete	Summe

Im Falle einer sogenannten **Eigenmiete** (unentgeltliches Wohnen bei den Eltern oder Verwandten) wird eine fiktive Mindestmiete **in Höhe von 450,00 Euro angesetzt** (Durchschnittswert für eine 1,5-Zimmer-Wohnung), um allen Eventualitäten gerecht zu werden.

Wohnen Sie aktuell zur Miete und wollen Sie mit dem Darlehen eine Immobilie kaufen, in die Sie einziehen wollen, geben Sie in dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" in der Zeile "Wohnneben-/Bewirtschaftungskosten" das voraussichtliche Datum Ihres Umzugs an. Die dort einzutragenden Ausgaben sind wie folgt zu ermitteln:

monatliche Bewirtschaftungskosten		in EUR
	Heizkosten inkl. Wartung und Schornsteinfeger	Betrag
+	Kosten der Wasserversorgung (Wasser/Abwasser)	Betrag
+	Kosten der Müllabfuhr und Straßenreinigung	Betrag
+	Grundsteuer	Betrag
+	Kosten der Gebäudeversicherung	Betrag
+	Sonstige Kosten (z.B. Hausmeister, Winterdienst, Gartenpflege, etc.)	Betrag
+	Rücklagen für Instandhaltung und Reparatur	Betrag
	Summe Ihrer individuellen Bewirtschaftungskosten	Summe

Ausgaben für Wohnneben-/Bewirtschaftungskosten

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Standardausgaben für genutzten Wohnraum, die regelmäßig und in üblichem Umfang anfallen. Bei der Berechnung berücksichtigen Sie bitte die oben in dem Schaubild "monatliche Bewirtschaftungskosten" genannten Kostenpositionen. Fallen aufgrund Ihrer persönlichen Lebenshaltung darüber hinaus weitere Kostenpositionen an, berücksichtigen Sie diese bitte zusätzlich.

Die Einreichung von Nachweisen zu den Bewirtschaftungskosten ist im Regelfall nicht erforderlich. Wir behalten uns jedoch vor, diese Unterlagen bei Ihnen anzufordern.

Ausgaben für Versicherungen

Hier geben Sie bitte die Summe aller von Ihnen monatlich zu zahlenden Versicherungsbeiträge an (z.B. für Haftpflicht, Kfz-Haftpflicht, Lebens- oder Rentenversicherung, Hausrat, Berufsunfähigkeit, Unfall, ...).

13.2. Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft

In dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" müssen Sie angeben, ob

- die Darlehenslaufzeit über Ihr voraussichtliches Renteneintrittsalters hinausgeht oder
- ob ein bereits jetzt absehbares zukünftiges Ereignis Ihr monatliches Einkommen oder Ihre monatlichen Ausgaben verändern kann.

13.2.1. Angaben zur Änderung während der Darlehenslaufzeit

Bitte überprüfen Sie in dem Formular "Vertrauliche Selbstauskunft" jede einzelne Ihrer aktuellen Angaben zu Ihren monatlichen Einkommen und Ausgaben sowie zu Ihrem Vermögen und Ihren Verbindlichkeiten daraufhin, ob bereits jetzt ein zukünftiges Ereignis absehbar ist, durch das sich Ihr monatliches Einkommen oder Ihr Vermögen verringern oder sich Ihre monatlichen Ausgaben oder Ihre Verbindlichkeiten erhöhen könnten.

Beispiele für eine

Verringerung Ihres monatlichen Einkommens durch

- einen geplanten Stellenwechsel (Änderung der Tätigkeit, Arbeitsgeberwechsel) oder des Beschäftigungsumfangs (Vollzeit, Teilzeit)
- Elternzeit, Pflege von Angehörigen, Sabbatjahr
- Arbeitslosigkeit
- Umbruch in der Branche, in der Sie tätig sind
- Änderung im Unterhalt oder beim Kindergeld für Kinder (Entfall der Zahlung bei Volljährigkeit, etc.)
- weitere Faktoren

Erhöhung Ihrer monatlichen Ausgaben durch

- Erhöhung der Lebenshaltungskosten
- Erhöhung der Anzahl der Haushaltsangehörigen
- weitere Darlehensaufnahmen oder Wegfall bisheriger Darlehensverbindlichkeiten
- veränderte Wege und Beförderungsmittel zur Arbeitsstelle bei Stellen- oder Arbeitgeberwechsel
- weitere Faktoren

Verringerungen des Vermögens durch

- Kündigung oder Abtretung (z.B. eines Sparvertrages, einer Versicherungen, von Wertpapieren, etc.)
- Wegfall oder Verringerung eines angegebenen Vermögenswertes durch geplante Anschaffungen, etc.

Erhöhung Ihrer Verbindlichkeitsseite durch

- eine weitere geplante Darlehensaufnahme

Nicht zu berücksichtigen sind dagegen Änderungen zu Ihrem Vermögen, Verbindlichkeiten und Ihren Ausgaben aufgrund des aktuell zu beantragenden Immobilier-Verbraucherdarlehens.

13.2.2. Angaben zum Einkommen im Ruhestand

Falls die Darlehenslaufzeit über Ihr voraussichtliches Renteneintrittsalter hinausgeht, muss Die Stuttgarter bei der Prüfung Ihrer Kreditwürdigkeit berücksichtigen, ob Sie Ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag auch im Ruhestand wahrscheinlich nachkommen können.

Sie müssen deshalb in dem Formular das Datum Ihres voraussichtliches Renteneintritts angeben.

Geht die von Ihnen in dem Formular "Finanzierungsanfrage" beantragte Darlehenslaufzeit über das Datum Ihres voraussichtlichen Renteneintritts hinaus, müssen Sie in dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" die folgenden Angaben in dem Abschnitt "Einkommen im Ruhestand" eintragen.

- Gesetzliche Rente: Sofern Sie Ihren Renteneintritt zur ordnungsgemäßen Regelaltersgrenze planen, bitten wir um Mitteilung Ihrer ermittelten monatlichen Altersrente gemäß der letzten aktuellen Information des Rentenversicherungsträgers. Wählen Sie hierbei bitte den ausgewiesenen Wert Ihrer Regelaltersrente ohne Berücksichtigung von Rentenanpassungen aus.
- Gesetzliche Rente: Sofern Sie Ihre Renteneintritt vor Erreichen der ordnungsgemäßen Regelaltersgrenze planen, berücksichtigen Sie bei der Angabe Ihrer zu erwartenden monatlichen Rente eventuelle Abschläge und reduzierte Beitragsjahre. Diese können Sie anhand eines Service der Deutsche Rentenversicherung unter der Internetadresse

[„www.deutsche-rentenversicherung.de“](http://www.deutsche-rentenversicherung.de)

→ „Services“

→ „Rentenbeginn und Rentenhöhenrechner“

ermitteln. Stellen Sie uns im Falle dieser Berechnung bitte einen Ausdruck des Ergebnisses zur Verfügung.

In beiden Fällen benötigen wir eine Kopie Ihrer aktuellen Renteninformation für jeden Darlehensnehmer.

- Beamtenversorgung: Anhand einer Bescheinigung Ihres Dienstherrn bzw. der für Ihre Versorgung zuständigen Stelle weisen Sie uns bitte die Höhe Ihres voraussichtlichen monatlichen Ruhegehalts nach aktuellen Besoldungstabellen - jeweils unter Berücksichtigung Ihrer individuellen ruhegehaltsfähigen Dienstzeiten und eventuellen Abschlägen wegen vorzeitigem Renteneintritts - nach. Können Sie uns keine Bescheinigung Ihres Versorgungsträgers vor der zu treffenden Darlehensentscheidung vorlegen, reichen Sie uns bitte anderweitig geeignete Nachweise und Berechnungen ein, anhand derer wir Ihre monatlichen Einkünfte nach Renteneintritt abschätzen können (z.B. eigene Berechnungsnachweise oder Ausdrucke von sonstigen Pensionsrechnern wie z.B. anhand der Internetadresse [„www.beamtenpension.de“](http://www.beamtenpension.de) angeboten

- Sofern Sie neben den gesetzlichen Rentenversicherungsbeiträgen auch Beiträge in eine private Rentenversicherung zahlen (z.B. betriebliche oder freiwillige Zusatzversorgung, Riesterrente, klassische Rentenversicherung, etc.) legen Sie uns bitte entsprechende Nachweise vor. Wichtig ist der Nachweis, dass der entsprechende Vertrag aktuell bespart wird sowie eine aktuelle Mitteilung des jeweiligen Versorgungsträgers über die prognostizierte Höhe der zu erwartenden Rentenzahlungen, deren Auszahlungsverlauf und erreichte Anwartschaften.

Sollten wir bei der Prüfung Ihrer Finanzierungsanfrage feststellen, dass die Laufzeit des Darlehensvertrages über das Datum Ihres voraussichtlichen Renteneintritts hinausgeht, werden wir die entsprechenden Auskünfte über Ihr voraussichtliches Einkommen im Ruhestand bei Ihnen einholen.

Folgende Tabelle soll Ihnen helfen, die rechnerische Laufzeit Ihres beantragten Immobilien-Verbraucherdarlehens in etwa abschätzen und hieraus ableiten zu können, ob Ihr beantragtes Darlehen vor Renteneintritt zurückgezahlt werden kann:

Geburtsjahr	Regelaltersgrenze
bis 1946	65 Jahre
1947	65 Jahre + 1 Monat
1948	65 Jahre + 2 Monate
1949	65 Jahre + 3 Monate
1950	65 Jahre + 4 Monate
1951	65 Jahre + 5 Monate
1952	65 Jahre + 6 Monate
1953	65 Jahre + 7 Monate
1954	65 Jahre + 8 Monate
1955	65 Jahre + 9 Monate

Geburtsjahr	Regelaltersgrenze
1956	65 Jahre + 10 Monate
1957	65 Jahre + 11 Monate
1958	66 Jahre
1959	66 Jahre + 2 Monate
1960	66 Jahre + 4 Monate
1961	66 Jahre + 6 Monate
1962	66 Jahre + 8 Monate
1963	66 Jahre + 10 Monate
1964	67 Jahre
ab 1965	67 Jahre

WICHTIG !

Nur für den Fall, dass die Darlehenslaufzeit über Ihr voraussichtliches Renteneintrittsalter hinausgeht:

Sollte Ihr künftiges monatliches Einkommen voraussichtlich nicht ausreichen, um Ihre monatlichen Ausgaben einschließlich Ihrer Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag bestreiten zu können, haben Sie die folgenden beiden Möglichkeiten:

- Geben Sie im Darlehensantrag eine Darlehenslaufzeit an, die vor Ihrem voraussichtlichen Renteneintrittsalter endet oder
- Schließen Sie einen zusätzlichen Vermögensbildungsvertrag ab, der Ihr Einkommen im Ruhestand erhöht. Sie sind nicht verpflichtet, einen solchen Vermögensbildungsvertrag bei der Stuttgarter abzuschließen. Bitte nehmen Sie diese zusätzlichen Sparleistungen bis zum Renteneintritt in dem Formular "Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft" unter „monatliche Ausgaben“ in der Zeile "Sparraten" mit auf. + Voraussichtlicher Auszahlungsanspruch im Rentenalter unter "Vermögensverhältnisse" (mit Nachweis).

14. Anlagen

Auf den nachfolgenden Seiten erhalten Sie die Formulare

- Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten
- Vertrauliche Selbstauskunft
- Ergänzende Angaben zur Selbstauskunft
- Übersicht über das bestehende Immobilienvermögen

Benutzerdefiniertes Verzeichnis

(Bau-)Sparguthaben.....	12	Kreditwürdigkeit.....	11
(Höchstbetrags-)Bürgschaften.....	12	Lebenshaltungskosten.....	25
Abschluss- und Verwaltungskosten.....	16	Monatliche Rate.....	16
Anlagen.....	30	Nachweise zu monatlichen Ausgaben.....	21
Ausgaben.....	26	Nachweise zu monatlichen Einnahmen.....	20
Auszahlung.....	13	Nachweise zu sonstigen Einnahmen.....	21
Auszahlungsauftrag.....	13	negative Auskünfte.....	11
Baufortschritt.....	13	Nettodarlehensbetrag.....	15
Bauspardarlehen.....	12	nicht bilanzierenden Selbständigen.....	20
Bereitstellungszinsen.....	16	Nichtabnahmeentschädigung.....	19
Berufsunfähigkeitsversicherung.....	13	Nichtselbständige.....	20
Betriebswirtschaftliche Auswertungen (BWA).....	21	Notar.....	12
bilanzierenden Selbständigen.....	21	Pfandrecht.....	12
Briefgrundschuld.....	12	Preisangabenverordnung.....	16
Darlehensantrag.....	20	Prüfung der Finanzierungsanfrage.....	11
Definition.....	7	Rentenanpassungen.....	28
Die von Ihnen zu stellenden Sicherheiten.....	12	Renteneintritt.....	15
Disagio.....	16	Repräsentatives Beispiel.....	14
Effektiver Jahreszins.....	16	Risiko-Lebensversicherung.....	13
Eigenkapital.....	22	Rückkaufwert.....	12
Eigenmiete.....	26	Rückzahlungsanteil.....	15
Einkommensnachweise.....	20	Rückzahlungsrate.....	15
Einverständniserklärung.....	20	Schuldanerkenntnis.....	12
Erläuterungen zur „Vertraulichen Selbstauskunft“.....	24	Selbstauskunft.....	20
Erläuterungsbroschüre.....	16	Sollzinsbindungszeitraum.....	15
externe Gutachterkosten.....	16	Sondertilgungs-Regelung.....	12
Festzinsvereinbarungen.....	15	Sonstige Sicherheiten.....	12
Finanzierungsanfrage.....	13	Summe aller Kosten.....	17
Fremde Kosten.....	16	Summe der finanzierbaren Kosten.....	17
Gebäudeversicherung.....	12	Tilgungsanteil.....	16
Gebundener Sollzinssatz.....	15	Tilgungsdarlehen.....	16
Generelles / Wissenswertes.....	19	Tilgungssatz.....	15
Gesamtes Vermögen.....	33	Unfall / Invalidität.....	13
Gesamtkosten.....	16	Unterhaltszahlungen.....	21
Gesamtkosten und Gesamtbetrag.....	16	Unterlagenliste.....	20
Gesamtkostenaufstellung.....	23	Unterversicherung.....	12
Grundpfandrecht.....	12	Verkehrswertgutachten.....	11
Grundschuldbestellung.....	12	Vertragslaufzeit.....	15
Gutachter.....	11	Vertrauliche Selbstauskunft.....	30
Güterstand.....	22	Verwendungszweck.....	17
Immobilienvermögen.....	30	Vorratsgrundstücke.....	7
Informationen und Nachweise.....	20	Zwangsvollstreckung.....	12
Kapitallebensversicherungen.....	12		

Vertrauliche Selbstauskunft
zur Beantragung eines Immobilien-Darlehens

Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist für den Abschluss des Darlehensvertrags zwingend. Sie kann nur durchgeführt werden, wenn die hierfür benötigten Informationen und Nachweise richtig sind und vollständig beigebracht werden.

1. Persönliche Verhältnisse

Antragsteller

Mitantragsteller

Name		
Geburtsname		
Vorname		
Straße		
PLZ / Ort		
Telefon		
Geburtsdatum / -Ort		
Staatsangehörigkeit		
Anzahl Kinder (mit Alter)		
Anzahl unterhaltspflicht. Personen (Alter)		
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden / getrennt lebend	
Güterstand	<input type="checkbox"/> gesetzlich <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung	
Berufsbezeichnung		
	<input type="checkbox"/> Arbeiter <input type="checkbox"/> Angestellter <input type="checkbox"/> Beamter <input type="checkbox"/> Selbständiger	
beschäftigt bei (Branche), seit		
befristet bis		
Bankverbindung	Bank:	BIC:
	IBAN:	

Einkommensverhältnisse in Euro / monatlich netto

	Antragsteller	Mitantragsteller
Selbständige Tätigkeit		
Nichtselbständige Tätigkeit (Anzahl garantierter Gehälter)		
Vermietung und Verpachtung (kalt)		
aus Kapitalvermögen		
Sonstige Einkommen		
Renten		
gesetzliches Kindergeld		
Gesamtes monatl. Einkommen		
Gesamtes zu versteuerndes Einkommen pro Jahr		

Ausgaben in Euro / monatlich netto

	Antragsteller		Mitantragsteller	
Miete				
Wohnneben-/Bewirtschaftungskosten				
Selbstgenutzte Immobilie / Zins und Tilgung				
Vermietete Immobilie / Zins und Tilgung				
Lebenshaltungskosten				
Kfz-Finanzierung / -Leasing (bis)				
weitere Darlehens-/Kreditverpflichtungen (bis)				
Sparraten				
Versicherungsbeiträge				
Private Krankenversicherung				
Unterhaltszahlungen				
Sonstige Ausgaben				
Gesamte monatl. Ausgaben				

Vermögensverhältnisse in Euro *

Bank- und Sparguthaben (inkl. Bausparguthaben)	
Wertpapiere (Kurswert, Stichtag)	
Haus- und Grundvermögen (Verkehrswert)	
Versicherungsansprüche (Rückkaufswert, Stichtag)	
Betriebsvermögen	
Sonstiges Vermögen	
Gesamtes Vermögen	

Im Falle mehrerer Immobilien und Grundstücke teilen Sie uns bitte in einer separaten Aufstellung jeweils die Art des Objektes, die Anschrift, die Wohn-/Nutz-/Grundstücksfläche, den jeweiligen Verkehrswert, die Höhe der bestehenden Hypotheken/Grundschulden, die Höhe der jeweiligen Restschuld, die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen, die jeweiligen darauf entfallenden monatlichen Zins- und Tilgungsraten sowie die Höhe der jährlichen Abschreibungen mit.

Verbindlichkeiten (Restschuld) in Euro *

Baufinanzierungsdarlehen		
Bank- / Raten- und Leasingverbindlichkeiten (bis)		
rückständige Steuern		
Sonstige Verbindlichkeiten (bis)		
Gesamte Verbindlichkeiten		

übernommene Bürgschaften	
--------------------------	--

* ohne die im Finanzierungsplan für die Finanzierung vorgesehenen Eigen- und Fremdmittel

Ist oder war in den letzten 5 Jahren über das Vermögen des Antragstellers oder des Mitantragstellers das Insolvenz-, Gesamtvollstreckungs-, Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt, hat eine dieser Personen die eidesstattliche Versicherung abgegeben oder erging gegen eine dieser Personen Haftbefehl zur Erzwingung der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung ? Wurde in den letzten 5 Jahren oder wird in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen des Antragstellers oder des Mitantragstellers Zwangsvollstreckung betrieben ? Liegen Lohn-/Gehaltspfändungen vor ?

ja

nein

Die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. ist berechtigt, sämtliche in der Vertraulichen Selbstauskunft gemachten Angaben nachzuprüfen.

Erklärungen

Diese Selbstauskunft ist vom Antragsteller/Erwerber (bei Eheleuten von beiden gemeinsam) auszufüllen, zu unterschrieben und im Original einzureichen. Diese Selbstauskunft stellt eine Prüfungsunterlage im Zusammenhang mit einem beantragten Immobilien-Darlehen dar. Sie gibt dem Darlehensgeber Anhaltspunkte für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit und Leistungsfähigkeit. Der Darlehensgeber ist insbesondere nicht verpflichtet, zu überprüfen, ob der/die Darlehensnehmer mit den angegebenen Beträgen für die Haushaltsführung auskommt/auskommen. Es wird daher gebeten, die Fragen und Angaben vollständig und zutreffend zu beantworten und die jeweils erforderlichen Unterlagen vollständig einzureichen. Alle Angaben und Unterlagen fallen unter das Bankgeheimnis. Nichtzutreffende oder unvollständige Angaben können nach den geltenden Darlehensbedingungen die Rücknahme der Darlehenszusage oder die fristlose Kündigung des Darlehens nach sich ziehen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und/oder Anerkennung der steuerlichen Konzeption hinsichtlich der Finanzierungsstruktur wird seitens des Darlehensgebers nicht übernommen.

Ich versichere/Wir versichern, diese Angaben vollständig, wahrheitsgemäß und nach bestem Wissen und Gewissen gemacht zu haben.

Information zur Verwendung der Daten des Darlehensnehmers

Zur Entscheidung über einen Darlehensantrag, zur Bearbeitung, Verwaltung und Abwicklung des Darlehensantrags sowie gegebenenfalls Vorbereitung eines Darlehensvertragsangebotes benötigt der Darlehensgeber die persönlichen Daten des Darlehensnehmers. Wie der Darlehensgeber diese Daten erhebt, verarbeitet oder nutzt, ist gesetzlich geregelt. Es ist selbstverständlich, dass der Darlehensgeber die relevanten Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes sowie alle weiteren maßgeblichen Gesetze beachtet. Darüber hinaus hat der Darlehensgeber sich verpflichtet, die Verhaltensregeln der deutschen Versicherungswirtschaft einzuhalten. Deshalb informiert der Darlehensgeber umfassend über die Verwendung der Daten. Dadurch macht er die Verarbeitung der Daten transparent. Weitergehende Informationen wie

- Erläuterung zu den Verhaltensregeln,
- Listen der Unternehmen der Stuttgarter Versicherungsgruppe, die an einer zentralisierten Datenverarbeitung teilnehmen,
- Liste der Auftragnehmer und Dienstleister, die für den Darlehensgeber tätig sind,
- Öffentliches Verzeichnisse der Stuttgarter Versicherungsgruppe,

sind auf www.stuttgarter.de zu finden.

Auf Wunsch sendet der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer einen Ausdruck dieser Dokumente zu. Der Darlehensnehmer kann sich diesbezüglich an die

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

Rotebühlstraße 120, 70197 Stuttgart

Telefax-Nr. 0711/665-1892 / E-Mail: info@stuttgarter.de / Internet: www.stuttgarter.de

wenden.

Rechte auf Berichtigung, Löschung und Sperrung der Daten

Der Darlehensnehmer kann Auskunft über die zu seiner Person gespeicherten Daten erhalten. Er hat das Recht, falsche oder unvollständige Daten berichtigen zu lassen. Ansprüche auf Löschung oder Sperrung der

Daten können bestehen, wenn deren Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung sich als unzulässig erweist. Der Darlehensgeber löscht die Daten, wenn ihre Speicherung nicht mehr erforderlich ist. Dabei muss der Darlehensgeber die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten beachten.

Der Darlehensnehmer kann seine Rechte bei folgender Stelle geltend machen:

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.
Datenschutzbeauftragter SLV
Rotebühlstraße 120, 70197 Stuttgart
Telefax-Nr. 0711/665-1892 / E-Mail: datenschutz@stuttgarter.de

Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer willigt mit der Unterzeichnung dieser Vertraulichen Selbstauskunft ein, dass der Darlehensgeber im erforderlichen Umfang Daten, die sich aus der Finanzierungsanfrage und den Antragsunterlagen ergeben, an Dritte (z.B. Notare, Sachverständige, Bürgen, andere Grundpfandrechtsgläubiger) übermittelt, soweit dies für die ordnungsgemäße Prüfung des Darlehensantrages erforderlich ist.

SCHUFA-/Creditreform-Klausel

Ich/Wir willige/willigen ein, dass die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. der SCHUFA Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden bzw. der Creditreform AG, Hellerbergstr. 12, 41460 Neuss, Daten über die Beantragung, die Aufnahme (Darlehensnehmer, Darlehensbetrag, Laufzeit, Ratenbeginn) und vereinbarungsgemäße Abwicklung (z.B. vorzeitige Rückzahlung, Laufzeitverlängerung) dieses Darlehens übermittelt.

Unabhängig davon wird die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. der SCHUFA bzw. Creditreform auch Daten aufgrund nicht vertragsgemäßen Verhaltens (z.B. Höhe der Forderung nach erfolgter Kündigung) übermitteln. Diese Meldungen dürfen nach dem Bundesdatenschutzgesetz nur erfolgen, soweit dies nach der Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist.

Insoweit befreie ich die Stuttgarter Lebensversicherung a.G. zugleich vom Bankgeheimnis.

Die SCHUFA bzw. Creditreform speichert und übermittelt die Daten an ihre Vertragspartner im EU-Binnenmarkt, um diese Informationen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von natürlichen Personen zu geben. Vertragspartner der SCHUFA bzw. Creditreform sind vor allem Kreditinstitute, sowie Kreditkarten- und Leasinggesellschaften. Die SCHUFA bzw. Creditreform stellt personenbezogene Daten nur zur Verfügung, wenn ein berechtigtes Interesse hieran im Einzelfall glaubhaft dargelegt wurde. Zur Schuldnerermittlung gibt die SCHUFA bzw. Creditreform Adressdaten bekannt. Bei der Erteilung von Auskünften kann die SCHUFA bzw. Creditreform Ihren Vertragspartnern ergänzend einen aus ihrem Datenbestand errechneten Wahrscheinlichkeitswert zur Beurteilung des Kreditrisikos mitteilen (Score-Verfahren bzw. Bonitäts-Index).

Ich kann Auskunft bei der SCHUFA bzw. Creditreform über die mich betreffenden gespeicherten Daten erhalten. Die Adresse der Kreditauskunfteien lauten:

- SCHUFA Holding AG, Privatkunden ServiceCenter, Postfach 10 34 41, 50474 Köln
- Creditreform AG, Hellersbergstraße 12, 41460 Neuss.

Datum

Unterschrift Antragsteller

Unterschrift Mit Antragsteller

Bestätigung des Steuerberaters, falls erforderlich

Die Richtigkeit dieser Angaben über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse bestätige ich hierdurch wunschgemäß.

Datum

Stempel und Unterschrift des Steuerberaters



Stuttgarter
Lebensversicherung a.G.
70135 Stuttgart

Feststellung des wirtschaftlich Berechtigten

Darlehensvertragsnummer:

Darlehensnehmer:

Darlehenshöhe: _____ €

Beleihungsobjekt:

Verwendungszweck:

Das Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet uns festzustellen, wer der wirtschaftlich Berechtigte des oben genannten Darlehens ist. Wirtschaftlich Berechtigter im Sinne des § 3 Abs. 1 GwG ist die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner/Darlehensnehmer letztlich steht, oder die natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztendlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztendlich begründet wird.

Insbesondere die Fälle, in denen das oben genannte Beleihungsobjekt sich nicht in Ihrem Eigentum befindet bzw. nach dessen Erwerb Sie nicht Eigentümer werden, lassen auf eine eventuelle Fremdnützigkeit des Darlehensvertrages schließen. Ein von Ihnen abweichender wirtschaftlich Berechtigter ist zu identifizieren.

Darüber hinaus müssen Sie uns angeben, ob die Aufnahme der Geschäftsbeziehung und alle damit verbundenen Transaktionen auf Ihre eigene Veranlassung erfolgen und Sie auch nicht von einer anderen Person hierzu beauftragt wurden.

Handeln Sie auf eigene Veranlassung? [] JA [] NEIN

Wenn Sie die Frage mit „NEIN“ beantwortet haben, geben Sie bitte die Daten des wirtschaftlich Berechtigten an:

Table with 4 rows: Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Geburtsort; Straße, Hausnummer; Postleitzahl, Wohnort; Verhältnis zum Darlehensnehmer

Sind oder waren der Darlehensnehmer oder der wirtschaftlich Berechtigte eine politisch exponierte Person im In- oder Ausland (z.B. Parlaments-/Bundesratmitglied, Minister, Richter (Vertreter von öffentlichen Ämtern auf Bundesebene)) ? Oder ist ein unmittelbares Familienmitglied bzw. eine bekanntermaßen nahestehende Person dieser Personen eine politisch exponierte Person im In- oder Ausland (gemäß § 1 Abs. 12 bis 14 GwG) ?

[] JA [] NEIN

Handelt es sich bei dem Darlehensnehmer um eine juristische Person, so ist zur Feststellung des/der wirtschaftlich Berechtigten das beigefügte Formular „Feststellung der Eigentums- und Kontrollverhältnisse“ zusätzlich auszufüllen.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, etwaige sich im Laufe der Geschäftsverbindung ergebende Änderungen der gegenüber dem Gläubiger gemachten Pflichtangaben, diesem unverzüglich anzuzeigen.

Ort

Datum

Unterschrift/Firmenstempel des/der Darlehensnehmer(s)

Stuttgarter Lebensversicherung a.G.

Rotebühlstraße 120, 70197 Stuttgart | Postanschrift: 70135 Stuttgart | Telefon +49 711 665-0 | Fax +49 711 665-1516
www.stuttgarter.de | info@stuttgarter.de | USt-IdNr.: DE 147 802 293 | Sitz: Stuttgart | Registergericht: Stuttgart HRB 222
Landesbank Baden-Württemberg | IBAN: DE17 6005 0101 0001 3674 50 | BIC: SOLADEST600

1. Identifizierung des Darlehensnehmers
Vorstand: Frank Karsten (V.), Dr. Guido Bader, Ralf Berndt | Vorsitzender des Aufsichtsrates: Anton Wittl

**Der Darlehensnehmer wird wie folgt identifiziert:**

Darlehensnehmer 1
Vorname, Name, Firmenbezeichnung
Geburtsdatum, Geburtsort
Staatsangehörigkeit
Straße, Haus-Nr., Postleitzahl, Wohnort
Ausgewiesen durch gültigen PA, RP, HR Nr: _____
Ausgestellt am ..., durch

Darlehensnehmer 2
Vorname, Name, Firmenbezeichnung
Geburtsdatum, Geburtsort
Staatsangehörigkeit
Straße, Haus-Nr., Postleitzahl, Wohnort
Ausgewiesen durch gültigen PA, RP, HR Nr: _____
Ausgestellt am ..., durch

2. Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten

Der wirtschaftlich Berechtigte ist identisch mit dem unter Ziffer 1. identifizierten Darlehensnehmer.



Wirtschaftlich Berechtigter:

Wirtschaftlich Berechtigter 1
Vorname, Name
Geburtsdatum, Geburtsort
Staatsangehörigkeit
Straße, Haus-Nr., Postleitzahl, Wohnort
Ausgewiesen durch gültigen PA, RP Nr: _____
Ausgestellt am ..., durch

Wirtschaftlich Berechtigter 2
Vorname, Name
Geburtsdatum, Geburtsort
Staatsangehörigkeit
Straße, Haus-Nr., Postleitzahl, Wohnort
Ausgewiesen durch gültigen PA, RP Nr: _____
Ausgestellt am ..., durch

Eventuelle weitere Darlehensnehmer und/oder wirtschaftlich Berechtigte sind in einer separaten Anlage zu erfassen.

Ort, Datum

SB Nr.

Diese Seite wird von der Stuttgarter Lebensversicherung a.G. ausgefüllt

Ergänzende Angaben zur vertraulichen Selbstauskunft

Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist für den Abschluss des Darlehensvertrags zwingend. Sie kann nur durchgeführt werden, wenn die hierfür benötigten Informationen und Nachweise richtig sind und vollständig beigebracht werden.

Künftige Einkommen aus Altersvorsorge-/Rentenbezügen in Euro / monatlich netto

	Antragsteller		Mitantragsteller	
geplantes Renteneintrittsdatum				
aktuell ermittelte Altersrente gem. Information des Rentenversicherungsträgers (ab wann ?)				
aktuell ermittelte Beamtenversorgung (ab wann ?)				
aktuell ermittelte Betriebsrente (ab wann ?)				
aktuell ermittelte Rentenbezüge aus sonstigen Verträgen (ab wann ?)				
Gesamtes monatl. Renteneinkommen				

Änderung der Einnahmen in Euro / monatlich netto

	Antragsteller		Mitantragsteller	
nach Änderung des Beschäftigungsumfangs (ab wann ?)				
nach Änderung des Arbeitsplatzes (ab wann ?)				
Name und Anschrift des neuen Arbeitgebers				
Änderung des Unterhalts (ab wann ?)				
Änderung des Kindergeldes (ab wann ?)				
Änderung der Kapitalerträge durch z.B. Auflösung von Sparverträgen (ab wann ?)				
Sonstiges:				

Änderung der Ausgaben in Euro / monatlich netto

	Antragsteller		Mitantragsteller	
Lebenshaltungskosten, z.B. durch Familienzuwachs (ab wann ?)				
durch erneute Darlehens-/Kreditaufnahme (ab wann ?)				
Wegfall von freiwilligen Sparleistungen (ab wann ?)				
Sonstiges:				

Anlage „Übersicht über das bestehende Immobilienvermögen“

Art des Objektes ¹	Anschrift	Grundstück in m ²	Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Verkehrswert	Grundschulden	mtl. Nettomieteinnahmen	mtl. Zins / Tilgung p.a.	Abschreibung p.a.

¹ mögliche Abkürzungen:

- UGW = unbebautes Grundstück für Wohnbauten
- UGG = unbebautes Grundstück für Gewerbebauten
- ETW = Eigentumswohnung
- EFH = freistehendes Einfamilienhaus
- RH = Reihenhaus / Doppelhaus
- ZFH = Zweifamilienhaus
- MFH = Mehrfamilienhaus
- GI = Gewerbe-Immobilie