

Wofür wird eine Legitimation benötigt?

Die ING-DiBa ist gemäß Geldwäschegesetz und § 154 Abgabenordnung zur Feststellung der Identität ihrer Kunden verpflichtet. Bitte nutzen Sie hierfür unbedingt den beiliegenden PostIdent Vordruck.

Was bedeutet „Reservierungstermin“?

Bei Einreichung bis zum Reservierungstermin sind alle genannten Konditionen für Sie garantiert. Zur Wahrung der Frist (Posteingang bei der Bank) senden Sie einfach das unterzeichnete Vertragsangebot rechtzeitig zurück. Bitte beachten Sie dabei die Postlaufzeit. Die weiteren Unterlagen reichen Sie zu den im Vertragsangebot genannten Zeitpunkten nach.

Wann kann ich mit der Auszahlung rechnen?

Die Auszahlung erfolgt auf Ihre Anweisung zu dem von Ihnen vorgegebenen Termin, wenn:

- alle im Vertragsangebot genannten Unterlagen vollständig vorliegen oder mit der Zahlung per Treuhandauftrag angefordert werden können.
- die zur Absicherung Ihres Darlehens notwendige Grundschuld an rangrichtiger Stelle im Grundbuch eingetragen ist oder die Eintragung durch Zahlung über ein Notaranderkonto bzw. im Zusammenhang mit einer verbindlichen Freistellungserklärung nach § 3 MaBV sichergestellt werden kann. Fragen Sie sicherheitshalber Ihren Notar nach den aktuellen Bearbeitungszeiten beim zuständigen Grundbuchamt. Sollte eine fristgerechte Eintragung zum Zahlungstermin nicht möglich sein, können Sie Ihren Notar um eine so genannte „Notarbestätigung“ bitten. Hierdurch entstehen Ihnen zwar weitere Kosten, aber Sie sparen sehr viel Zeit.

Bei Neu-, An- oder Umbauten ist zusätzlich der Baufortschritt in Form eines Bautenstandsberichtes des bauleitenden Architekten nachzuweisen. Falls eine Grundschuldeintragung derzeit nicht möglich ist und Ihr Bauträger vorübergehend eine Bankbürgschaft nach § 7 MaBV als Sicherheit stellt, sind die Ihnen aus dieser Bürgschaft zustehenden Rechte und Ansprüche an die ING-DiBa abzutreten.

Was ist eine Teilauszahlung nach MaBV?

Bei Neubauten über einen Bauträger (evtl. auch bei An-, Um- oder Ausbauten) wird das Darlehen grundsätzlich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in bis zu 7 Teilbeträgen, entsprechend dem Baufortschritt, ausgezahlt. Für diese Teilauszahlungen fallen keine Kosten an.

Wie lange dauert die Eintragung der Grundschuld? Was muss ich tun?

Ist die Eintragung einer Grundschuld Auszahlungsvoraussetzung, wenden Sie sich bitte mit dem beiliegenden Formular „Grundschuldbestellungsurkunde“ an einen Notar Ihrer Wahl und bestellen die Grundschuld. Der Notar wird diese Urkunde dem zuständigen Grundbuchamt zuleiten und die Eintragung bean-

tragen. Das Grundbuchamt wird der ING-DiBa anschließend einen beglaubigten Grundbuchauszug zur Verfügung stellen. Für diesen Vorgang sollten Sie einen Zeitraum von mindestens 6 Wochen einplanen. Auch hier gilt: Fragen Sie sicherheitshalber Ihren Notar nach den aktuellen Bearbeitungszeiten beim zuständigen Grundbuchamt. Sollte eine fristgerechte Eintragung zum Zahlungstermin nicht möglich sein, können Sie Ihren Notar um eine so genannte „Notarbestätigung“ bitten. Hierdurch entstehen Ihnen zwar weitere Kosten, aber Sie sparen sehr viel Zeit.

Warum ist der Grundschuldzins höher als der Sollzins?

In der Grundschuld wird grundsätzlich ein höherer Zinssatz als im Darlehensvertrag vereinbart, um gegebenenfalls höhere Darlehenszinsen zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung in der Grundschuld berücksichtigt zu haben. So werden Zinsschwankungen ausgeglichen und in einem eventuellen Zwangsversteigerungsfall rückständige Zins- und Tilgungsleistungen aufgefangen. Im normalen Finanzierungsverlauf zahlen Sie lediglich den im Darlehensvertrag vereinbarten Sollzins.

Was ist beim Ausfüllen der Auszahlungsanweisung zu beachten?

Im Kaufvertrag lassen sich die Verkäufer häufig die Auszahlungsansprüche abtreten. Die Auszahlung Ihres Darlehens kann in diesem Fall bis zur Zahlung des gesamten Kaufpreises nur auf das im Kaufvertrag vereinbarte Konto erfolgen. Geben Sie diese Kontoverbindung in der Auszahlungsanweisung an. Vergessen Sie bitte nicht, die Auszahlungsanweisung zu unterschreiben!

Was ist eine Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO?

Der § 800 der Zivilprozessordnung (ZPO) gibt der Bank das Recht, Ihr Grundstück gegebenenfalls in Form einer Zwangsversteigerung zu veräußern, ohne vorher bei Gericht klagen zu müssen.

Dieses Recht nimmt die ING-DiBa als letztes Mittel bei einem rückständigen Darlehen in Anspruch. Gegen eine unrechtmäßige Vollstreckung steht Ihnen der Rechtsweg zu Ihrer Verteidigung offen.

Wann sind Sondertilgungen möglich?

Sondertilgungen können einmal pro Kalenderjahr eingezahlt werden, die Zahlung erfolgt direkt auf das Darlehenskonto und wird immer zum 30. des Monats verrechnet.

Sondertilgungen reduzieren nicht automatisch die Raten. Sollten Sie eine Ratenanpassung wünschen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

Sondertilgungen können auch bei Darlehen mit Tilgungsaussetzung vorgenommen werden, dabei verringert sich die laufende Zinszahlung durch den Kunden.

Mindestsondertilgung: 1.250 Euro,
Höchstsondertilgung: 5% vom ursprünglichen Darlehensbetrag.

In Ihren Vertragsunterlagen tauchen viele Fachbegriffe regelmäßig auf. Manche davon kennen Sie vielleicht noch nicht. Wir haben für Sie die wichtigsten Stichworte und ihre Definitionen noch einmal kompakt alphabetisch aufgelistet.

Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen auf Dritte. Bei einer Immobilienfinanzierung gibt es beispielsweise die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Bausparverträgen, Kapitallebensversicherungen, Kaufvertrag und Grundschulden.

Anschlussfinanzierung

Finanzierung, die für die Zeit nach Ablauf der Zinsbindung oder für eine Umschuldung innerhalb der Zinsbindung aufgenommen wird. Häufig wird auch von Prolongation oder Umschuldung gesprochen.

Auszahlung

Die Auszahlung (Valutierung) des Darlehens erfolgt erst, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Bei bereits fertig gestellten Gebäuden wird das Darlehen üblicherweise in einem Betrag, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen ausgezahlt.

Auszahlungsvoraussetzungen

Im Vertragsangebot vereinbarte Bedingungen, die innerhalb einer bestimmten Frist erfüllt werden müssen, damit die ING-DiBa das Darlehen auszahlen kann (z. B. rangrichtige Eintragung der Grundschuld im Grundbuch).

Baubeschreibung

Detaillierte Aufstellung über alle ein Bauvorhaben umfassenden Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z. B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Heizung, Art der Fenster etc. Sie gibt außerdem genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien. Aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Beurteilung der Qualität eines Gebäudes ist die Baubeschreibung ein wichtiger Bestandteil der Finanzierungsanfrage. Des Weiteren ist sie dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.

Bereitstellungszinsen

Wenn Sie einen Kredit aufnehmen, die bereitgestellte Summe jedoch erst später in Anspruch nehmen, berechnet Ihnen die Bank Zinsen. Der Grund dafür ist, dass das Geld nicht durch Zwischenanlagen kapitalbringend eingesetzt werden kann, solange es auf Abruf bereitliegt. Dadurch entstehen Ausfälle, die der Kreditnehmer durch die Bereitstellungszinsen wieder ausgleicht. Die üblichen Sätze für Bereitstellungszinsen betragen 0,25% der Kreditsumme pro Monat. Bei der ING-DiBa wird Ihnen die Kreditsumme bis zu einem halben Jahr kostenlos bereitgestellt.

Bürgschaft nach § 7 MaBV

Ihr Bauträger kann sich von der Einhaltung bestimmter Vorschriften befreien. Hierfür ist Ihnen von Ihrem Bauträger eine Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung Ihrer Vermögenswerte in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft gemäß § 7 MaBV zu stellen.

Darlehensvertrag

Vertrag über die Gewährung und Rückzahlung einer bestimmten Geldsumme. Der Darlehensvertrag mit der ING-DiBa kommt zustande durch Ihre Unterschrift des Vertragsangebots. Im Vertragsangebot werden die Darlehenshöhe, die Konditionen, die Art der Besicherung (Auszahlungsvoraussetzungen) sowie die zugrunde liegenden Geschäftsbedingungen für Immobilienfinanzierung vereinbart.

Effektivzins

Dieser Zinssatz ermöglicht den Vergleich von verschiedenen Angeboten. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PAngV) geregelt. Nach der Preisangabenverordnung (PAngV) muss bei Krediten als Preis die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent angegeben werden. Dieser Preis wird als „effektiver Jahreszins“ bezeichnet.

Eigenleistung

Persönliche Arbeitsleistung (Selbst-, Verwandten- und Nachbarschaftshilfe), die zur Einsparung von Handwerkerlohnkosten erbracht wird. Die Höhe der Eigenleistung wird vielfach überschätzt. Risiken liegen in dem hohen Zeitaufwand, der längeren Bauzeit, der teilweise unzureichenden fachlichen Qualifikation und dem Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen.

Eigenmittel

Bei einer Baufinanzierung gelten als Eigenkapital Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben, der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren sowie der Rückkaufwert von Lebensversicherungen. Im weiteren Sinne zählen zu den Eigenmitteln das bereits bezahlte Grundstück, bezahlte Baumaterialien und Architektenleistungen, Verwandtendarlehen, öffentliche Zuschüsse sowie Eigenleistungen/Verwandtenhilfe.

Freistellungserklärung

Beim Bau von Eigentumswohnungen durch einen Bauträger sichert sich dessen Bank in der Regel durch eine Globalgrundschuld an allen Eigentumswohnungen ab. Werden einzelne Eigentumswohnungen in der Bauphase verkauft, so muss der Käufer häufig vor Fertigstellung erste Teilzahlungen auf den Verkaufspreis leisten. Zum Schutz des Käufers verpflichtet die Makler- und Bauträgerverordnung den Bauträger, Teilzahlungen in der Bauphase nur entgegenzunehmen, wenn durch eine entsprechende Freistellungserklärung der Bank des Bauträgers sichergestellt ist, dass die gekaufte Wohnung nach Zahlung des vollen Kaufpreises von der Globalbelastung durch die Bank des Bauträgers freigestellt wird.

Grundbuch

Beim Amtsgericht geführtes Register, welches die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks darlegt. Es gibt Auskunft über Größe und Nutzungsart des Grundstücks, über Rechte an anderen Grundstücken sowie über die Eigentumsverhältnisse und darüber, welche Lasten und Beschränkungen auf dem Grundstück ruhen. Jeder mit berechtigtem Interesse kann das Grundbuch einsehen. Es genießt öffentlichen Glauben, d. h., auf die Richtigkeit der Angaben kann vertraut werden.

Grundbuchauszug

Vollständige Kopie aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragen, die beim zuständigen Grundbuchamt angefordert werden kann.

Grunderwerbsteuer

Steuerliche Belastung beim Kauf/Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken. Sie beträgt in den meisten Bundesländern derzeit 3,5% vom Kaufpreis – in einigen sogar 4,5%.

Grundpfandrecht

Dingliches Recht an einem Grundstück (z.B. Hypothek, Grundschuld).

Grundschuld

Dingliches Recht eines Dritten an einem Grundstück (Grundpfandrecht), welches z. B. zugunsten der ING-DiBa oder eines anderen Gläubigers in das Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld ist nicht an eine persönliche Forderung gebunden, stellt aber eine unbedingte Zahlungsverpflichtung aus dem Grundstück dar.

Grundschuldbestellung

In einer notariellen Urkunde wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Belastung seines Grundstücks (Grundschuld) erklärt, verbunden mit dem Antrag, diese in das Grundbuch einzutragen.

Grundschuldzins

Zinsen, die im Grundbuch bei der Grundschuld mit eingetragen werden. Die Höhe des Grundschuldzinses ist unabhängig von der Darlehensforderung und weicht daher von dem Darlehensvertrag ab. Um Zinsschwankungen auszugleichen und im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Darlehensnehmer alle Kosten abzudecken, werden die Zinsen im Grundbuch i. d. R. höher eingetragen (meist zwischen 12 und 20 %).

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Diese Verordnung dient zum Schutz Ihrer Vermögensinteressen beim Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung von einem Bauträger. Sie regelt zum Beispiel, unter welchen Voraussetzungen Ihr Bauträger von Ihnen die Zahlung des Kaufpreises in einer Summe oder in bestimmten Raten verlangen kann.

Sollzins

Zinssatz, mit dem ein Darlehen zu verzinsen ist. Er wird auf die jeweilige Restschuld des Darlehens berechnet.

Notaranderkonto

Ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur treuhänderischen Verwaltung fremder Gelder. Das Notaranderkonto ermöglicht eine vorzeitige Darlehensauszahlung, solange die Grundschuld noch nicht eingetragen ist. Der Notar garantiert eine zweckmäßige Verwendung der Gelder (Treuhandauftrag).

Notarieller Kaufpreis

Der Kaufpreis, der in einem notariellen Kaufvertrag vereinbart wurde. Von ihm ist die Höhe der Grunderwerbsteuer abhängig. Der notarielle Kaufpreis liegt unter anderem der Ermittlung des Beleihungswerts und der Gebäudeabschreibung zugrunde.

Notarbestätigung

Der Notar bestätigt gegenüber der Bank, dass der rangrichtigen Eintragung der Grundschuld nichts im Wege steht. Die Notarbestätigung ermöglicht die Auszahlung Ihres Darlehens, bevor die Grundschuldeintragung im Grundbuch vollzogen ist.

Rangrücktritt

Durch notariell beglaubigte Erklärung kann ein im Grundbuch eingetragener Gläubiger seine bisherige Rangstelle zugunsten eines anderen nachrangigen Gläubigers ändern.

Rangstelle

Gibt bei mehreren im Grundbuch eingetragenen Belastungen Aufschluss über die Reihenfolge, in der die Gläubiger im Fall der Zwangsvollstreckung aus dem Erlös der Vollstreckung befriedigt werden.

Schufa

Abkürzung von: Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung.

Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität eines Kreditnehmers. Diese Informationen stellt sie den Banken auf Anfrage zur Verfügung, selbstverständlich unter strenger Beachtung des Datenschutzes.

Tilgung

Regelmäßige Zahlung zur Rückführung eines Darlehens. Die Höhe der Tilgung entscheidet über die Höhe der Kreditrate und über die Gesamtlaufzeit des Darlehens.

Tilgungsaussetzung

Die Bank erklärt sich bereit, die vereinbarte Tilgung gegen Abtretung der Ansprüche aus Bausparverträgen, einer Kapitallebensversicherung und fondsgebundenen Lebens- und Rentenversicherungen auszusetzen. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen.

Zinsfestschreibung

Zeitraum, für den die Konditionen für ein Darlehen garantiert werden. Die Darlehen der Banken werden mit Festzins angeboten. Der Darlehensnehmer kann dabei in der Regel aus Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren wählen. Die Zinsfestschreibung hat gegenüber dem variablen Zins den Vorteil, dass der Darlehensnehmer seine finanzielle Belastung langfristig kalkulieren kann. In Zeiten niedriger Zinsen ist es ratsam, sich den Niedrigzins durch Wahl einer möglichst langfristigen Zinsfestschreibung zu sichern.