



MünchenerHyp

11.430.103/00-3344-Tbe/Svc

>> IMMOBILIAR-VERBRAUCHERDARLEHENSVERTRAG

**Immobilien-Verbraucherdarlehen: befristetes, grundpfandrechtlich gesichertes
Annuitätendarlehen mit gebundenem Sollzins, (erster) Sollzinsbindung bis
31.12.2030 und voraussichtlicher Vertragslaufzeit bis 30.11.2049**

zwischen [REDACTED]

- im Folgenden auch bei mehreren „der Darlehensnehmer“ genannt -

und der **MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG**
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München

- im Folgenden „Bank“ genannt -

Darlehensvermittler:

Raiffeisenbank Grimma eG
Käthe-Kollwitz-Str. 2
04668 Grimma

Seite 1 von 15

Münchener Hypothekbank eG
Postanschrift: 80272 München
Sitz: Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
☎ +49 89 5387 - 0 | 📠 +49 89 5387 - 770
✉ info@muenchenerhyp.de | muenchenerhyp.de

Vorstand: Dr. Louis Hagen, Vorsitzender | Dr. Holger Horn
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hermann Starnecker
Registergericht: Amtsgericht München Gen.-Reg. 396
Rechtsform: eingetragene Genossenschaft
Datenschutz: muenchenerhyp.de/datenschutz

Ust-IdNr.: DE 129511485
SWIFT/BIC: MHYPDEMMXXX | **BLZ:** 701 105 00



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken





MünchenerHyp

Der Darlehensnehmer und die Bank schließen folgenden Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag (im Folgenden „**Darlehensvertrag**“ genannt):

>> Darlehensbetrag (Darlehensnennbetrag), Nettodarlehensbetrag

Darlehensbetrag (Darlehensnennbetrag)	EUR	350.000,00
Disagio (Auszahlung 100,0 %)	./.	EUR 0,00
Nettdarlehensbetrag	EUR	350.000,00

>> Konditionen

Sollzinssatz 1,018 % pro Jahr

Die Verzinsung des jeweils in Anspruch genommenen Teils des Darlehensbetrages beginnt mit dem Tag der jeweiligen Auszahlung.

Die Zinsberechnung erfolgt nach der sog. deutschen Methode, d.h.: unabhängig von der Anzahl der tatsächlichen Kalendertage wird jeder Zinsmonat immer mit 30 Tagen und das Zinsjahr immer mit 360 Tagen angesetzt (30/360).

Sollzinsbindung bis 31.12.2030

Bis zum Ende des 31.12.2030 ist der Sollzinssatz gebunden.

Tilgung 3,00000 % pro Jahr

Zuzüglich ersparter Sollzinsen.

Berechnet aus dem Darlehensbetrag.

Tilgungsbeginn 01.03.2021

Sofern das Darlehen bis zum Tilgungsbeginn nicht vollständig ausbezahlt ist, beginnt die Tilgung mit dem auf die Vollauszahlung folgenden Kalendermonatsersten.

Rate

Ab Tilgungsbeginn.

Pro Monat, jeweils zum letzten Tag eines Kalendermonats für den laufenden Kalendermonat fällig und zu zahlen.

Es sind gleichbleibende Raten und eine abweichende Schlussrate zu entrichten, die sowohl einen Sollzins- als auch Tilgungsanteil enthalten (Annuitäten). Die Tilgungsanteile werden zahlungstermingerecht verrechnet. Der ab Tilgungsbeginn in jeder Rate enthaltene Tilgungsanteil wird wie folgt ermittelt: Aus jeder Rate werden zunächst die Sollzinsen für den laufenden Kalendermonat abgedeckt. Der verbleibende Teil wird zur Tilgung verwendet. Der in den Raten enthaltene Tilgungsanteil erhöht sich also von Monat zu Monat in dem Maße, in dem sich der Sollzinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt (ersparte Sollzinsen).

Die Höhe und die Anzahl der Raten für die Dauer der Laufzeit des Darlehensvertrages betragen ab Tilgungsbeginn:





MünchenerHyp

344 gleichbleibende Raten zu je:

EUR 1.171,92

1 Schlussrate zu:

EUR 646,94

Die Berechnung der Höhe und der Anzahl der Raten erfolgt auf der Grundlage der bei Abschluss des Darlehensvertrages maßgeblichen Konditionen. Bei Änderung der Konditionen während der Vertragslaufzeit können sich die Höhe und/oder die Anzahl der Raten erhöhen oder verringern.

Bis zum Tilgungsbeginn sind nur Sollzinsen zu zahlen.

In der Annahme, dass das gesamte Darlehen tatsächlich zum **01.01.2021** ausgezahlt wird, sind von diesem Zeitpunkt der angenommenen Vollauszahlung an bis zum Tilgungsbeginn **2** Sollzinsraten in Höhe von jeweils **EUR 296,92** pro Monat zum letzten Tag eines Kalendermonats für den laufenden Kalendermonat fällig und zu zahlen.

Vom Darlehensnehmer zu tragende und an die Bank zu zahlende sonstige Kosten

- Laufende Bereitstellungsprovision 0,25% pro Monat
Beginn 01.03.2021
Berechnung aus dem noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag.
Jeweils zum letzten Tag eines Kalendermonats fällig und zu zahlen.
- Ein möglicher Anspruch der Bank auf Vergütung für Dienstleistungen, die im Auftrag des Darlehensnehmers oder in dessen mutmaßlichem Interesse erbracht werden und die nach den Umständen zu urteilen, nur gegen eine Vergütung zu erwarten sind, richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- Ein möglicher Anspruch der Bank auf Ersatz von Aufwendungen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Vom Darlehensnehmer zu tragende und an Dritte zu zahlende sonstige Kosten

- An das Grundbuchamt zu zahlende und von diesem nach den gesetzlichen Vorschriften erhobene einmalige Kosten
 - für die Eintragung der Grundschuld(en) an der(den) bedungenen Rangstelle(n), bei Grundschuldabtretung an die Bank für den Abtretungsvollzug sowie - bei Briefgrundschuld(en) - für die Brieferteilung: EUR 785,00
 - für unbeglaubigte Grundbuchblattabschrift(en): EUR 20,00
- An den Notar zu zahlende und von diesem nach den gesetzlichen Vorschriften („Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare – GNotKG“) erhobene einmalige Kosten
 - für die Beurkundung der Grundschuld(en) nebst vollstreckbaren abstrakten Schuldversprechen, für die Erteilung von

Seite 3 von 15





MünchenerHyp

Urkundenausfertigung(en) sowie - bei Grundschuldabtretung an die Bank - für die notarielle Beglaubigung der Abtretungserklärung. Die Kosten sind der Bank nicht bekannt.

- An die Versicherungsgesellschaft zu zahlende laufende Versicherungsbeiträge für die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag abzuschließende bzw. abgeschlossene Gebäudeversicherung (Feuer-, Leitungswasser- und Sturmversicherung):

Der Bank sind die Versicherungsbeiträge und deren Zahlungsweise nicht bekannt. Die Bank weist auf den Versicherungsvertrag (einschließlich etwaiger Nachträge) sowie auf die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Versicherungsvertrages dem Darlehensnehmer von der Versicherungsgesellschaft übersandten Unterlagen hin, woraus sich die Informationen ergeben.

Vertragslaufzeit

29 Jahr(e), 0 Monat(e)

Auf der Grundlage der bei Abschluss des Darlehensvertrages maßgeblichen Konditionen ergibt sich eine voraussichtliche Vertragslaufzeit von 29 Jahr(e), 0 Monat(e). Bei einer Änderung der Konditionen kann sich die Vertragslaufzeit verlängern oder verkürzen. Das Kapitalnutzungsrecht des vereinbarten Darlehens bleibt bei vertragsgemäßer Erfüllung für den gesamten, zur vollständigen Tilgung benötigten Zeitraum erhalten.

Effektiver Jahreszins gemäß Preisangabenverordnung

1,04 %

Die Berechnung des effektiven Jahreszinses erfolgt auf der Grundlage der bei Abschluss des Darlehensvertrages maßgeblichen Konditionen sowie unter der Annahme, dass das gesamte Darlehen tatsächlich zum 01.01.2021 ausgezahlt wird sowie unter der weiteren Annahme, dass der Sollzinssatz und die sonstigen Kosten gemessen an der ursprünglichen Höhe fest bleiben und bis zum Ende des Darlehensvertrages gelten.

Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wurden die gemäß Preisangabenverordnung in die Berechnung einzubeziehenden sonstigen Kosten auf den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 30.11.2049 verrechnet:

- Grundbuchamtskosten

Folgende sonstige Kosten gemäß Preisangabenverordnung sind der Bank nicht bekannt und daher nicht in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einbezogen:

- Gebäudeversicherungsbeiträge

Der effektive Jahreszins kann sich ermäßigen oder erhöhen, wenn sich die der Berechnung zugrunde gelegten Annahmen oder Vertragsbestimmungen ändern.

Während der Sollzinsbindung sind – sofern nicht in diesem Darlehensvertrag etwas Abweichendes bestimmt ist oder zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen – Tilgungsleistungen über die vereinbarte Tilgung hinaus nicht zulässig.

Seite 4 von 15





>> Tilgungssatzänderungen

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, sechs Monate nach vollständigem Empfang des Darlehens und längstens bis zum 30.04.2030 den Tilgungssatz zu ändern. Für die Änderung des Tilgungssatzes, die der Darlehensnehmer mit der Bank bis zu drei Mal vornehmen kann, gilt Folgendes:

- Der geänderte, neue Tilgungssatz liegt zwischen mindestens 1,00 % p.a. und höchstens 5,00 % p.a.
- Der Darlehensnehmer beantragt Tilgungssatzänderungen in Textform. Anträge müssen bei der Bank bis zum 30.04.2030 eingegangen sein. Die Änderung wird zu dem in der Vereinbarung genannten Kalendermonatsersten wirksam.
- Die Bank bestätigt schriftlich die nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Abschnitts „Tilgungssatzänderungen“ gestellten Anträge und setzt die jeweilige Tilgungssatzänderung um.

Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wurden eventuelle Tilgungssatzänderungen nicht berücksichtigt.

>> Vorzeitige Rückzahlung (§ 500 Absatz 2 Satz 2 BGB)

Der Darlehensnehmer ist berechtigt, das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers besteht (vgl. § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB).

Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung hat der Darlehensnehmer der Bank den durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Bank wird ihre Vorfälligkeitsentschädigung nach der in Abschnitt „Angabe zur Berechnungsmethode des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung“ dieses Darlehensvertrages beschriebenen Berechnungsmethode berechnen.

Der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ist ausgeschlossen, wenn die Rückzahlung des Darlehens aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, oder im Darlehensvertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.

>> Beleihungsobjekt(e)

08523 Plauen
Lessingstr. 39
(Flurstück Nr. 3318)

>> Grundschild(en) am (an den) Beleihungsobjekt(en)

Die dingliche Absicherung erfolgt durch:

- Grundschild(en) auf dem(n) Beleihungsobjekt(en) in Darlehenshöhe, mit mind. 15% Jahreszinsen, gegen den jeweiligen Eigentümer sofort vollstreckbar (§ 800 ZPO)

>> Rang der Grundschild(en)

Es dürfen im Rang vorgehen oder gleichstehen:

In Abteilung II des Grundbuches:	- keine bzw. nur nicht wertmindernde Rechte
in Abteilung III des Grundbuches:	- keine Rechte





>> Auszahlungsvoraussetzungen

Das Darlehen wird in einer Summe ausgezahlt

- Darlehensvertrag mit Allgemeinen Bedingungen für das Hypothekenbankgeschäft
- Identifizierung aller Darlehensnehmer und Sicherungsgeber (z.B. Eigentümer) gemäß Geldwäschegesetz
- Auszahlungsauftrag/-aufträge
- Empfangsbestätigungen sämtlicher Darlehensnehmer zum Darlehensvertrag und zu dessen vorvertraglichen Informationen; gemäß Formular der Bank
- Vollständige Kopien der gültigen Ausweisdokumente (Vorder- und Rückseite, ohne Streichungen/Schwärzungen)
- Vollständig unterzeichnete SCHUFA-Hinweislösung; gemäß Formular der Bank. Die SCHUFA-Hinweislösung besteht aus dem zu unterzeichnenden SCHUFA-Hinweis „Datenübermittlung an die SCHUFA und Befreiung vom Bankgeheimnis“ und dem diesem beigehefteten SCHUFA-Informationsblatt „SCHUFA-Information“.
- Empfangsbestätigung für die SCHUFA-Hinweislösung; gemäß Formular der Bank.
- Vollstreckbare Ausfertigung(en) der Grundschuldbestellungsurkunde(n) nebst der persönlichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung aller Darlehensnehmer
- vollständige Grundbuchblattabschrift(en) aktuellen Datums nach erfolgter Absicherung gemäß den Bedingungen des Darlehensvertrages
- Rechtsgültig unterzeichnete Sicherungsvereinbarung (Zweckbestimmungserklärung) zwischen der Bank und sämtlichen Eigentümern/Erbbauberechtigten des/der Beleihungsobjekt/e und sämtlichen Darlehensnehmern; gemäß Formular der Bank
- Zustimmung des/der Nachranggläubiger/s zur Neuvaluierung/Abtretung der Grundschuld/en
- Ablösevollmacht/en
- Auskunftsvollmacht/en
- Bestätigung über die erfolgte Innen- und Außenbesichtigung des/der Beleihungsobjekte/s durch eine/n Sachverständige/n der vermittelnden Bank/Bausparkasse und Vorlage des unterzeichneten Protokolls
- 2 aktuelle Lichtbilder vom Beleihungsobjekt (Vorder- und Rückansicht)

Zusätzlich zur Erfüllung der vorgenannten Auszahlungsvoraussetzungen muss als weitere Auszahlungsvoraussetzung die Widerrufsfrist in Bezug auf den Darlehensvertrag abgelaufen sein.

Ist im Einzelnen nichts anderes vereinbart, müssen die angeführten Dokumente und Unterlagen der Bank im Original vorliegen.

>> Angabe zur Berechnungsmethode des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung

Der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wird die Bank die vom Bundesgerichtshof für zulässig befundene Aktiv-Passiv-Berechnungsmethode zugrunde legen, welche davon ausgeht, dass die durch die Rückzahlung frei gewordenen Mittel laufzeitkongruent in Kapitalmarkttiteln angelegt werden.

Im Detail wird bei der Schadensberechnung zunächst der nach dem vereinbarten Zins- und Tilgungsplan ab dem Tag der Rückzahlung vertraglich geschuldete Zahlungsstrom (im Folgenden „**Zahlungsstrom 1**“ genannt) ermittelt, der aus den einzelnen Raten und dem planmäßigen Restschuldbetrag zum Ende der vereinbarten Sollzinsbindung besteht; geht die Sollzinsbindungszeit über den Zeitraum der rechtlich geschützten Zinserwartung der Bank hinaus, wird auf den letzten Tag der rechtlich geschützten Zinserwartung der Bank abgestellt. Bei der Ermittlung des Zahlungsstroms werden alle vertraglich vereinbarten Optionen auf Tilgungssatzänderung und auf Sondertilgung/auf (Teil-)Rückzah-





MünchenerHyp

lung zu Gunsten des Darlehensnehmers so berücksichtigt, als ob sie durch den Darlehensnehmer wahrgenommen würden; und zwar nach Maßgabe der vertraglichen Bestimmungen zu dem jeweils frühesten Zeitpunkt.

Dem wird der Zahlungsstrom, der aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung tatsächlich realisiert wird (im Folgenden „**Zahlungsstrom 2**“ genannt), gegenübergestellt.

Dadurch erhält man alle Zahlungen, die aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung entfallen. Damit die Bank so gestellt wird, wie sie bei der vereinbarten Durchführung des Darlehens gestanden hätte, muss aus den entfallenen Zahlungen der Betrag ermittelt werden, der den Schaden ausgleicht. Dieser Betrag wird ermittelt, indem Zahlungsstrom 1 und Zahlungsstrom 2 auf den Tag der vorzeitigen Rückzahlung abgezinst werden.

Der Zahlungsstrom 1 wird dabei zu Gunsten des Darlehensnehmers bereits um angemessene Kosten, die sich die Bank für die Verwaltung des Kredits und den Wegfall des Kreditrisikos erspart, gekürzt. Die ersparten Kosten werden demnach ebenfalls auf den Tag der vorzeitigen Rückzahlung abgezinst.

Der Schaden ergibt sich dann als Differenz der abgezinsten Zahlungsströme 1 und 2.

Durch das Abzinsen kann der Gegenwartswert einer zukünftigen Zahlung bestimmt werden. Der grundlegende Gedanke dabei ist, dass eine heutige Zahlung angelegt werden kann und durch die Verzinsung in der Zukunft an Wert gewinnt. Das Abzinsen ist somit die Umkehrung des Aufzinsens.

Zum Abzinsen werden Zerobondabzinsfaktoren verwendet, die mit Hilfe finanzmathematischer Berechnungsmethoden aus den Hypothekendarlehenspfandbriefsätzen gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank und im unterjährigen Bereich aus Geldmarktsätzen ermittelt werden.

Dazu müssen zunächst für alle verfügbaren Laufzeiten aus diesen Hypothekendarlehenspfandbriefsätzen Zero-Renditen berechnet werden. Zero-Renditen sind dabei im Allgemeinen Renditen von Null-Kupon Anleihen, d.h. Anleihen die keine laufenden Zinsen beinhalten.

So erhält man eine komplette Zero-Zinsstrukturkurve. Benötigte Zinssätze zu Laufzeiten zwischen den verfügbaren werden dabei interpoliert, d.h. ein fehlender Zinssatz wird aus den beiden gegebenen Zinssätzen der umliegenden Laufzeiten berechnet. Diese Zero-Zinsstrukturkurve kann nun verwendet werden um für jede einzelne Zahlung den Zerobondabzinsfaktor zum Termin der Zahlung zu bestimmen.

Daneben wird die Bank für den ihr im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens entstehenden Verwaltungsaufwand angemessene Bearbeitungskosten im Rahmen des Schadenersatzes verlangen.

>> Mitteilungspflichten der Bank bei beabsichtigter vorzeitiger Rückzahlung (§ 493 Absatz 5 BGB)

Wenn der Darlehensnehmer der Bank mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, wird ihm die Bank unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung, im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung mitteilen. Soweit sich diese Informationen auf Annahmen stützen, müssen diese nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt sein und als solche dem Darlehensnehmer gegenüber offengelegt werden.





MünchenerHyp

>> Datenschutz in der Münchener Hypothekenbank eG

Die Münchener Hypothekenbank eG erhebt, verarbeitet und nutzt die im Zusammenhang mit dem Darlehen stehenden personenbezogenen Daten entsprechend den Vorschriften der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

>> Angaben nach § 11 Geldwäschegesetz durch den Darlehensnehmer

Der Darlehensnehmer erklärt hiermit, dass er auf eigene Rechnung, im eigenen wirtschaftlichen Interesse und nicht auf Veranlassung eines Dritten handelt (§ 11 Abs. 6 Satz 3, 4 GwG).

Jede diesbezügliche Änderung hat der Darlehensnehmer der Bank unaufgefordert und unverzüglich in Textform mitzuteilen (§ 11 Abs. 6 Satz 2 GwG).

Der Darlehensnehmer ist gesetzlich zur Mitwirkung und Aktualisierung der Angaben verpflichtet (§ 11 Abs. 6 GwG).

Die Bank weist darauf hin, dass der Darlehensnehmer gem. § 154 Abgabenordnung verpflichtet ist, der Bank seine Steuer-Identifikationsnummer mitzuteilen. Sollte der Darlehensnehmer dieser Mitwirkungspflicht nicht nachkommen, ist die Bank verpflichtet, diese mit Ablauf des dritten Monats nach Begründung der Geschäftsbeziehung in einem maschinellen Verfahren beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu erfragen. Sollten die steuerlichen Identifikationsmerkmale auch nicht durch das maschinelle Verfahren beim BZSt ermittelt werden können, ist die Bank verpflichtet, bis Ende Februar des Folgejahres eine Mitteilung über die Konten und die im Rahmen der Legitimationsprüfung erhobenen Daten für alle in dem Jahr eröffneten Konten an das BZSt zu übermitteln.

>> Hinweis zur Abtretung von Forderungen und zur Übertragbarkeit des Vertragsverhältnisses

Die Bank ist berechtigt, Forderungen aus diesem Darlehensvertrag an einen Dritten abzutreten oder das Vertragsverhältnis als Ganzes nach Maßgabe des Umwandlungsgesetzes auf einen Dritten zu übertragen.

Die Bank wird von Ihrem Recht, Forderungen aus diesem Darlehensvertrag an einen Dritten abzutreten, jedoch nur Gebrauch machen, wenn der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllt. Im Übrigen bedarf die Abtretung der Zustimmung des Darlehensnehmers.

