
Allgemeine Informationen zur Vergabe von Hypothekendarlehen

Stand April 2016

Die nachfolgenden Informationen sollen einen Überblick über die Möglichkeit einer Darlehensgewährung durch das VZN verschaffen. Eine Entscheidung darüber, ob eine Darlehensgewährung tatsächlich möglich ist, kann erst getroffen werden, wenn dem VZN alle zur Prüfung erforderlichen Bonitäts- und Objektunterlagen vorliegen.

DARLEHENSNEHMER

Darlehen können grundsätzlich an natürliche und juristische Personen vergeben werden. Darlehensnehmer, die, unabhängig von ihrer Staatsangehörigkeit, ihren Wohnsitz in Kroatien, Polen, Rumänien, Schweden, der Tschechischen Republik, Ungarn oder Großbritannien haben, und die zur Rückzahlung des Darlehens dienenden Einkünfte nicht in Euro erzielen, scheidern als mögliche Darlehensnehmer aus. Ebenso ist keine Darlehensgewährung für juristische Personen möglich, die außerhalb der EU ansässig sind. Gleiches gilt für Firmen mit Sitz in Zypern und vergleichbaren Steueroasen.

Antragsteller, die keinen ständigen Wohnsitz in Deutschland nachweisen können, müssen vor Darlehensauszahlung einen Zustellungsbevollmächtigten mit Wohnsitz in Deutschland benennen. Diese Verpflichtung besteht auch für den Fall, dass der Darlehensnehmer seinen bisherigen ständigen Wohnsitz in Deutschland aufgibt.

Ist der Antragsteller verheiratet, so hat dessen Ehepartner ebenfalls die persönliche Haftung für das Darlehen zu übernehmen. Ist Gütertrennung vereinbart und der Antragsteller ist oder wird alleiniger Eigentümer des Beleihungsobjektes, so kann auf die Mitverpflichtung des Ehepartners verzichtet werden. Bei der Beleihung von vermieteten Renditeobjekten kann ebenfalls auf die Mitverpflichtung des Ehepartners verzichtet werden, sofern die Mieten die Zins- und Tilgungsleistungen übersteigen. Die persönliche Haftungsübernahme aller Grundstückseigentümer ist immer erforderlich. In Ausnahmefällen kann auf die persönliche Haftungsübernahme verzichtet werden, wenn von den übrigen Grundstückseigentümern eine Sicherungszweckerklärung abgegeben wird.

BELEIHUNGSOBJEKTE

Darlehen werden für die Erstellung sowie zum Erwerb von Wohnhäusern und Eigentumswohnungen in Deutschland gewährt. Gemischt genutzte Objekte und Gewerbeobjekte werden nur in Ausnahmefällen beliehen. Dabei darf der gewerbliche Anteil 50 % der Wohn- und Nutzfläche nicht überschreiten. Ferner darf die auf den Gewerbeanteil entfallende Miete 50 % der Gesamtmieteinnahmen nicht überschreiten. Reine Gewerbeobjekte, wie z. B. Ladenlokale, werden nicht beliehen. Die zu beleihenden Objekte müssen in allen Fällen neuzeitlichen Wohnansprüchen genügen.

Beleihungen von Erbbaurechten sind grundsätzlich möglich, sofern die Grundschuld des VZN die erste Rangstelle vor den in Abteilung II des Erbbaugrundbuches eingetragenen Belastungen erhält oder wenn vom Grundstückseigentümer eine sogenannte Erbbaurechtserklärung unterzeichnet wird.

Grundsätzlich können auch Umschuldungen von Wohnhäusern und Eigentumswohnungen durchgeführt werden. Vor Auszahlung des Darlehens ist vom bisherigen Grundpfandrechtsgläubiger eine sogenannte Valutenbescheinigung vorzulegen, aus der hervorgehen muss, dass das abzulösende Darlehen während der gesamten Laufzeit ordnungsgemäß bedient wurde und Rückstände nicht bestehen. Falls der bisherige Kreditgeber grundsätzlich keine Valutenbescheinigung ausstellt, müssen vor Auszahlung des Darlehens die detaillierten Kontoauszüge der letzten drei Jahre vorgelegt werden. Aus diesen Kontoauszügen dürfen keine Zahlungsrückstände ersichtlich sein.

BONITÄT

Zur Bonitätsprüfung sind die Lohn- bzw. Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate sowie die letzte Jahreslohnbescheinigung oder der letzte Steuerbescheid einzureichen. Bei Selbständigen benötigen wir zur Prüfung die Einkommenssteuerbescheide der letzten zwei Jahre sowie die Bilanzen der letzten zwei Jahre inkl. GuV sowie ggf. die BWA des laufenden Geschäftsjahres. Wird eine juristische Person Darlehensnehmer, ist zusätzlich ein aktueller Handelsregisterauszug einzureichen.

Nach Abzug aller Kosten, der Finanzierungsbelastung, die unabhängig von den tatsächlich vereinbarten Bedingungen mit mindestens 6 % p. a. berücksichtigt wird, sowie Nebenkosten für selbstgenutzten Wohnraum in Höhe von 30,00 € pro Quadratmeter pro Jahr müssen für den Lebensunterhalt folgende Beträge p. a. verbleiben:

9.600,00 € für eine Person
4.500,00 € für einen zusätzlichen Erwachsenen
3.000,00 € für jedes Kind

Ferner ist zu berücksichtigen, dass 45 % des nachhaltigen Nettoeinkommens für den Lebensunterhalt verbleiben müssen.

Bei vermieteten Objekten müssen die Zins- und Tilgungsraten aus der Miete erwirtschaftet werden. Anderenfalls muss die Bonität des Darlehensnehmers entsprechend positiv sein. Die übrigen Einkünfte müssen ausreichen, um den Lebensunterhalt bestreiten zu können.

BELEIHUNGSHÖHE

Erststellige Darlehensgewährungen sind bis zu 60 % des vom VZN ermittelten Beleihungswertes möglich (dies entspricht ca. 50 % des Verkehrswertes). Zweitstellige Darlehensgewährungen sind im **Einzelfall** bis maximal 70 % des ermittelten Verkehrswertes, des Kaufpreises oder der angemessenen Gesamtkosten (der geringste Wert wird zugrunde gelegt) möglich. Eine zweitstellige Darlehensgewährung ist nur möglich, wenn die Darlehenssumme mindestens 250.000,00 € beträgt und sich das zu beleihende Objekt in einer guten Lage befindet. Renditeobjekte sollten grundsätzlich nicht älter als 10 Jahre sein, sofern keine Kernsanierung stattgefunden hat. Bei älteren Objekten ist eine Ausnahmeregelung im Einzelfall mit dem VZN abzustimmen. Der Zinsaufschlag für zweitstellige Darlehen beträgt 0,25 %.

Der Mindestdarlehensbetrag beträgt 25.000,00 €. Bei Nachfinanzierungen gilt eine Mindesthöhe von 5.000,00 €.

Pro Beleihungsobjekt wird maximal eine Darlehenssumme von 1 Mio. Euro vergeben.

BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG

Für die Ermittlung des Beleihungswertes ist eine interne oder externe Wertschätzung zwingend erforderlich. Bei Darlehen von über 300.000,00 € sowie bei Darlehen, die den erststelligen Beleihungsrahmen von 60 % des Beleihungswertes überschreiten, wird vom VZN ein externes Gutachten in Auftrag gegeben. **Die Kosten für das Gutachten trägt das VZN.**

DINGLICHE SICHERUNG

Zur Absicherung eines Darlehens ist zu Lasten des Beleihungsobjektes eine vollstreckbare Buchschuld erstrangig in Abteilung III des Grundbuches einzutragen. Auch in Abteilung II des Grundbuches dürfen der Grundschuld keine wertmindernden Rechte im Rang vorgehen. **Bankbürgschaften als Ersatzsicherheit für die Grundbuchabsicherung werden vom VZN nicht anerkannt.**

Bei Neubaufinanzierungen ist eine erstrangige Absicherung während der Bauphase häufig nicht möglich, da im Grundbuch bereits eine Grundschuld zur Absicherung der Finanzierung des Bauträgers eingetragen ist. Eine Auszahlung des Darlehens nach Baufortschritt ist dennoch möglich, wenn der Darlehensnehmer alle Ansprüche aus der Freistellungsverpflichtungserklärung der Bank des Bauträgers an das VZN abtritt und die Abtretung seitens der Bank bestätigt wird.

Bei Umschuldungen kann auf die Neueintragung einer Grundschuld zugunsten des VZN verzichtet werden, sofern die abzutretende Grundschuld den Anforderungen des VZN genügt. Die Abtretung von Hypotheken ist grundsätzlich nicht möglich.

BEREITSTELLUNGSZINSEN

Bereitstellungszinsen werden nicht berechnet, wenn die vertraglich vereinbarte Abruffrist eingehalten wird. Nach Ablauf der Abruffrist kann ggf. eine Verlängerung gegen Zahlung von Bereitstellungszinsen in Höhe von 3 % p. a. vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Verlängerung der Frist möglich ist, obliegt in jedem Fall dem VZN.

ABRUFFRIST

Das Darlehen muss innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Darlehenszusage vollständig abgerufen werden. Bei Neubauvorhaben beträgt die Abruffrist 24 Monate.

FESTSCHREIBUNG

Sobald ein Darlehensvertrag geschlossen ist, bleibt der darin genannte Zinssatz für die Dauer der Festschreibungszeit unverändert. Während dieser Zeit kann das Darlehen – außer bei Vertragsverletzungen – weder vom Darlehensnehmer noch vom VZN gekündigt werden. Hier von abweichende gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.

Bei einem Verkauf des Beleihungsobjektes während der Festschreibungszeit ist das VZN dem neuen Eigentümer gegenüber nicht an den vereinbarten Zinssatz gebunden.

TILGUNG

Die Tilgung beträgt mindestens 2 % des Anfangskapitals zuzüglich der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen. Auf Wunsch des Darlehensnehmers kann der Tilgungssatz einmal jährlich zwischen 2 % bis 10 % neu festgesetzt werden.

SONDERTILGUNG

Sondertilgungen sind **einmal** jährlich zu einem beliebigen Quartalsende in Höhe von 5 % des Nominaldarlehens möglich. In einem Jahr nicht ausgeschöpfte Sondertilgungsbeträge können in den Folgejahren nicht nachgeholt werden. Sondertilgungen können wahlweise zur Reduzierung der vierteljährlichen Annuitätsrate oder zur Verkürzung der Laufzeit des Darlehens verrechnet werden.

FÄLLIGKEITSTERMINE

Die Ratenzahlung erfolgt ausschließlich ¼-jährlich nachträglich. Die Annuitätsraten sind zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres zahlbar, wobei die Tilgungsverrechnung vierteljährlich erfolgt. Die Annuitätsraten werden per Lastschrift eingezogen.

AUSZAHLUNG

Die Auszahlung des Darlehens kann grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn die dingliche Sicherheit gewährleistet ist und alle bei Vertragserstellung angeforderten Unterlagen eingereicht wurden. Bei Neubauvorhaben erfolgt die Auszahlung grundsätzlich nach Baufortschritt, d. h. Zahlungen können erst vorgenommen werden, wenn ein entsprechender Baufortschritt erreicht wurde. Vorauszahlungen, z.B. zum Erwerb von Baumaterial sind grundsätzlich nicht möglich. Der Bautenstand ist anhand einer Architektenbestätigung sowie durch Fotos nachzuweisen. Bei Modernisierungs- und Umbauarbeiten erfolgt die Auszahlung der Darlehensmittel ebenfalls nach Baufortschritt.

RÜCKTRITT VOM DARLEHENSVERTRAG

Sofern nach Darlehensannahme und Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist das bewilligte Darlehen nicht bzw. teilweise nicht in Anspruch genommen wird, die vertraglich vereinbarte Abruffrist überschritten wurde oder dem VZN aus anderen Gründen das Recht zusteht, von der Darlehenszusage ganz oder teilweise zurückzutreten, wird eine einmalige Entschädigungsgebühr in Höhe des durch die Nichtvaluierung entstandenen wirtschaftlichen Schadens fällig.

KÜNDIGUNG DES DARLEHENSVERTRAGES

Falls das Darlehen, aus Gründen die das VZN nicht zu vertreten hat, vor Ablauf der Zinsfestschreibungszeit gekündigt wird, fällt ebenfalls eine einmalige Entschädigungsgebühr in Höhe des entstandenen wirtschaftlichen Schadens an. Es gelten die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

WIDERRUFSRECHT

Der Darlehensvertrag kann innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Die Frist beginnt mit Erhalt der Belehrung über den Widerruf. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Nach erfolgtem Widerruf des Darlehensvertrages ist die erneute Ausfertigung eines Darlehensvertrages durch das VZN in der Regel nicht mehr möglich.

ABTRETUNG VON FORDERUNGEN UND SICHERHEITEN

Das VZN garantiert, dass Darlehensforderungen und die im Zusammenhang mit einer Darlehensvergabe zu Gunsten des VZN bestehenden Grundpfandrechte nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des Darlehensnehmers an Dritte abgetreten werden.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen die Mitarbeiter der Hypothekenabteilung gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch unter 0211-596170 oder per E-Mail unter hypo@vzn-nordrhein.de.

**VERSORGUNGSWERK
DER
ZAHNÄRZTEKAMMER NORDRHEIN**