

## Beratungsprotokoll zur Immobilienfinanzierung

Um höchstmögliche Beratungsqualität sicherzustellen, bestätigen die Gesprächsteilnehmer, die nachstehend aufgeführten Gesprächsinhalte / Hinweise besprochen und verstanden zu haben

Termin:

Ort:

Teilnehmer:

- Neubau  Kauf  freie Mittelverwendung  
 Umschuldung  Geschwisterauszahlung

### Wie kam das Gespräch zustande?

- Eigeninitiative Kunde  Empfehlung durch:

### Präferenzen:

#### Finanzierungsdetails

#### Zinsbindung

Zinsen sind veränderlich. Je nach Produkt kann der Zinssatz variabel sein oder über einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben werden (Zinsbindung). Die Dauer der Zinsbindung sollte zu Ihrer geplanten Lebensgestaltung im Finanzierungszeitraum passen.

Welche Zinsbindung haben Sie sich vorgestellt?

- Zinsbindung von \_\_\_\_\_ Jahren  zwischen \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 flexibel, kurzfristig handlungsfähig  lange Zinssicherheit  
 keine Präferenz

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

#### Laufzeit

Die Höhe der monatlichen Rückzahlung beeinflusst die Zeit bis zur vollständigen Rückzahlung (Laufzeit). Die passende Laufzeit sollte wichtige Ereignisse in Ihrem Leben wie z.B. den Renteneintritt berücksichtigen.

Bis wann soll das Darlehen zurückgezahlt sein?

- möglichst schnell  in \_\_\_\_\_ Jahren  
 bis zum Jahr \_\_\_\_\_  bis zur Rente im Jahr \_\_\_\_\_  
 keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

#### Höhe der Rate

Eine niedrige monatliche Rate vergrößert den finanziellen Spielraum. Mit einer höheren Rate verringern Sie Laufzeit und Zinskosten des Darlehens.

Welchen Betrag haben Sie für die Finanzierung monatlich eingeplant?

- meine Mietausgaben (Warmmiete) von heute  \_\_\_\_\_ €  
 möglichst niedrige Rate  verfügbares Einkommen ausschöpfen  
 keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

### **Tilgungssatzwechsel**

Über einen Tilgungssatzwechsel können Sie Ihre monatliche Belastung aus der Finanzierung gestalten. Dies kann sinnvoll sein, wenn sich Ihre Lebenssituation verändert oder Sie bewusst die Höhe der Rate beeinflussen wollen.

Wie häufig werden Sie die Tilgung verändern?

- mind. \_\_\_\_\_ Tilgungssatzwechsel benötigt       derzeit nicht eingeplant oder absehbar  
 keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

### **Sondertilgung**

Eine Sondertilgung ist sinnvoll, wenn Ihnen zusätzlich zum monatlichen Einkommen weiteres Kapital zur Verfügung steht, das Sie zur Tilgung verwenden können. Damit können Sie Laufzeit und Zinskosten verringern.

In welcher Höhe steht Ihnen Kapital zur außerplanmäßigen Rückzahlung zur Verfügung?

- \_\_\_\_\_ € jährlich       \_\_\_\_\_ € einmalig  
 derzeit nicht geplant       keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

### **Bereitstellungszinsfreie Zeit**

Die Bank fordert für den nicht abgerufenen Darlehensbetrag ein Entgelt (Bereitstellungszins). Die Höhe der Zeit ohne Bereitstellungszins soll sich an den Zahlungsvereinbarungen für das Vorhaben orientieren.

Wann werden Sie den größten Teil des Darlehens benötigen?

- kurz nach der Finanzierungszusage       in \_\_\_\_\_ Monaten  
 noch nicht festgelegt       keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

### Gesamtbetrachtung der Finanzierung

#### **Bestandteile der Finanzierung**

Die Finanzierung kann aus verschiedenen Bausteinen und Darlehensgebern mit flexiblen Zahlungsstrukturen bestehen.

Wie konkret ist Ihre Vorstellung vom Finanzierungsaufbau?

- Ich konzentriere mich auf das Vorhaben und suche daher eine unkomplizierte Finanzierung  
 Die Finanzierung kann weitere Produkte wie öffentl. Mittel oder Bausparverträge enthalten  
 Ich habe konkrete Vorstellungen von den in meiner Finanzierung verwendeten Produkten  
 keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

### Gesamtbetrachtung der Beratung

#### **Zeitlicher Rahmen**

Die Dauer bis zur Finanzierungszusage wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Zeit für die Beratung, Auswahl des Angebotes, Bearbeitungszeit der Bank.

Welchen zeitlichen Spielraum haben Sie bis zur Finanzierungszusage?

- Ich habe noch keine konkrete Finanzierungssituation und möchte mich nur über meinen möglichen Finanzierungsrahmen informieren.

- Ich benötige die Finanzierungszusage bis \_\_\_\_\_.
- Ich benötige die Finanzierungszusage so schnell wie möglich.
- keine Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

Weitere Präferenzen

Zusätzliche Kommentare: \_\_\_\_\_

**Folgende Punkte wurden detailliert besprochen!**

- 1. Kostenaufstellung:**  lt. Angabe Kunde  
 (geschätzt und unverbindlich!)  lt. Angabe Architekt  
 lt. Angabe Immobilienverkäufer

- 2. Eigenkapitalaufstellung:**  lt. Angabe Kunde  
 (Einsatz erfolgt vor Abruf von Fremdmitteln)

- 3. Eigenleistungsaufstellung:**  lt. Angabe Kunde  
 lt. Angabe Architekt mit Zustimmung des Kunden

- 4. Finanzierungsplan wurde gemeinsam durch Berater und Kunde erstellt:**  
 ja  nein, durch \_\_\_\_\_

**5. Darlehensarten/Tilgungsvarianten:**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> teilweise Tilgungsfreistellung (z.B. KfW-Förderdarlehen) | Kundenwunsch:            |
| <input type="checkbox"/> Annuitätendarlehen                                       | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Tilgungsaussetzung durch Bausparen                       | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Tilgungsaussetzung durch LV / RV                         | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Bausparen als Ergänzung zur Annuität                     | <input type="checkbox"/> |

**Bei Bausparunterlegung**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> weniger als Regelbesparung: nur Zuteilung Teilbausparsumme<br>oder Verlängerung der Laufzeit bis Zuteilung<br>oder Sonderzahlungen zum Erreichen der Vollzuteilung | Kundenwunsch:            |
| <input type="checkbox"/> Regelbesparung: Vollzuteilung  | <input type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/> |
|   | <input type="checkbox"/> |

**Bei LV / RV Unterlegung**

- abweichend von den echten Vergangenheitswerten wurden auch Renditeerwartungen von nur 0% – 2% besprochen

**Wohn-Riester**

Förderung wurde angesprochen / angeboten > gewünscht : ja  nein

**6. Zinsfestschreibung (Fälligkeit / Kündigungsmöglichkeit):**

- bis 10 Jahre
- länger 10 Jahre ( BGB § 489 I Nr. 3 )
- variabel – Grund:

**7. Angebote zur Risikoabsicherung:**

<input type="checkbox"/> Risiko LV	gewünscht: <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Wohngebäudevers. (Pflicht)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Bauherrenhaftpflicht	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Bauleistungsversicherung	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Haus- und Grundbesitzer Haftpflicht	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Für die mit <b>JA</b> angekreuzten Produkte wünschen wir ein Angebot von: der Zentrale der Bau-Finanz 2000 in Gießen extern (Kunde bemüht anderweitig)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

**8. Folgende Begrifflichkeiten wurden im Rahmen dieser Finanzierung erläutert:**

<input type="checkbox"/> Sondertilgung	<input type="checkbox"/> Bauzeitinsen
<input type="checkbox"/> Bereitstellungszinsen	<input type="checkbox"/> Zwischenfinanzierung
<input type="checkbox"/> KfW - Förderprogramme	<input type="checkbox"/> Nichtabnahmeentschädigung
<input type="checkbox"/> Vorfälligkeitsentschädigung	<input type="checkbox"/> Auszahlungsvoraussetzungen
<input type="checkbox"/> Bei vorzeitiger Umschuldung wurde die Zustimmung der abzulösenden Bank eingeholt und eine eventuell anfallende Vorfälligkeitsentschädigung bzw. Gebühren abgeklärt.	

**Wir bestätigen die Kenntnis dieser wichtigen Informationen :**

- 01) Der Berater ist nicht Angestellter der Bau-Finanz 2000 GmbH. Er nutzt eigenverantwortlich die Bau-Finanz 2000 GmbH lediglich als Abwicklungsdienstleister. Die AGB's ( allgemeinen Geschäftsbedingungen ) unter [www.bau-finanz2000.de](http://www.bau-finanz2000.de) wurden zur Kenntnis genommen.
- 02) Die Beratung, als auch die Abwicklung verursacht für den Kunden durch den Berater oder die Bau-Finanz 2000 keinerlei Gebühren oder Honorare. Beide Parteien erhalten ihre Beratungs- u. Vermittlungsvergütungen in Höhe von 0 % bis 3 % der Kreditsumme durch die finanzierende Bank.
- 03) Nur die Bank / Förderstelle kann eine verbindliche Kreditzusage erteilen.
- 04) Nur die Bank setzt die Bonität, den Beleihungswert und die Zinskondition abschließend fest.
- 05) Wenig bis gar kein Eigenkapitaleinsatz führt immer zu höheren Darlehenszinsen u. –kosten.
- 06) Die finanzielle Belastung einer langfristigen Baufinanzierung schränkt den gewohnten Lebensstil ggf. spürbar ein und kann je nach eintretenden persönlichen Gegebenheiten ( Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit etc.) zu finanziellen Engpässen mit gravierenden Folgen führen. Mind. 5% der Gesamtkosten sind als Rücklage für unvorhergesehene Kosten/Risiken einzuplanen.
- 07) Die Bank kann vor Kreditzusage / 1. Auszahlung weitere Unterlagen nachfordern, die ggf. Änderungen der Antragsstellung / Vertragsgestaltung mit sich bringen können.
- 08) Steuerrelevante Empfehlungen / Beratungen haben von keiner Seite stattgefunden.
- 09) Weder der Berater noch die Bau-Finanz 2000 sind direkt oder indirekt mit einer Bank / Förderstelle gesellschaftlich verbunden.
- 10) Die Bau-Finanz 2000 GmbH führt selber keine Beratungen durch, bietet aber an, den Kunden nach Zusage bis zur Endauszahlung betreuend zu begleiten. (Einverständniserklärung durch Berater und Kunde).
- 10) Eigenleistung durch Nichtfachleute kann einen erheblichen Zeit- und Kostenmehraufwand bedeuten und den Bezugszeitpunkt deutlich verschieben.
- 11) Die Bearbeitungszeiten der Banken variieren und können im Vorfeld nicht verbindlich prognostiziert werden.
- 12) Auf das Risiko einer eventuellen Nachfinanzierung (erhöhte Kosten oder Ablehnung durch die Bank) wurde hingewiesen.
- 13) Bau-, Kauf-, und Finanzierungsverträge sind erst zu unterzeichnen, wenn alle wichtigen Faktoren des Vorhabens geklärt wurden, ansonsten drohen bei einer Rückabwicklung hohe Kosten, wie Vertragsstrafen, Nichtabnahmeentschädigungen etc..
- 14) Eine Immobilie verursacht laufende Kosten, wie Grundsteuer, Instandhaltung etc..

----- Kunde 1	----- Kunde 2	----- weitere Person
----- weitere Person	----- Berater	