



## **Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag**

Information für Verbraucher

nach dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG)

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| Name und Anschrift der Bank                          |
| ODDO BHF SE, Gallusanlage 8, 60329 Frankfurt am Main |
| Telefon                                              |
| +49 69 718-0                                         |

Liebe Kundin / lieber Kunde,

Sie haben Fragen zu unserer Dienstleistung **Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?**

Hier möchten wir Ihre möglichen Fragen beantworten.

Mit dieser Information erfüllen wir die Anforderungen nach § 14 Absatz 1 Nummer 2 **Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG)**. Das BFSG soll die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen sicherstellen, die Unternehmen anbieten. Das heißt: Unternehmen müssen garantieren, dass alle Verbraucherinnen und Verbraucher einen einfachen Zugang zu den angebotenen Produkten und Dienstleistungen haben. Sie sollen dabei nicht auf fremde Hilfe angewiesen sein. Das Ziel ist, dass alle Verbraucherinnen und Verbraucher am Leben in der Gesellschaft teilnehmen können.

Bitte beachten Sie: Diese Information dient dazu, Ihnen unsere Dienstleistung Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag leicht verständlich zu erläutern. Sie ist **rechtlich nicht verbindlich**. Rechtlich verbindlich sind nur Ihre Vertragsunterlagen.

Diese Information ist in **4 Teile** gegliedert:

- **Teil 1** enthält konkrete Informationen. Hier erläutern wir Ihnen unsere Dienstleistung Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag.
- Die **Teile 2, 3 und 4** enthalten allgemeine Informationen. o Sie sind mit unserer Dienstleistung nicht zufrieden? In **Teil 2** informieren wir Sie, welche Möglichkeiten Sie bei einer Beschwerde haben.
  - Sie möchten wissen, wie wir mit unserer Dienstleistung die Anforderungen des BFSG erfüllen? In **Teil 3** informieren wir Sie über die Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung.
  - Sie haben Probleme mit der Barrierefreiheit unserer Dienstleistungen? In **Teil 4** informieren wir Sie, an wen Sie sich in diesem Fall wenden können. Sie finden hier Angaben über die zuständige Marktüberwachungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

ODDO BHF SE

## Inhaltsverzeichnis

|        |                                                                                         |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Erläuterung unserer Dienstleistung.....                                                 | 5  |
| 1.1    | Was ist ein Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag? .....                               | 5  |
| 1.2    | Was passiert vor dem Abschluss des Darlehensvertrages? .....                            | 6  |
| 1.3    | Wie kommt es zum Vertragsabschluss? .....                                               | 6  |
| 1.4    | Wie funktioniert die Auszahlung des Darlehens? .....                                    | 7  |
| 1.5    | Wie sind die Regelungen zur Besicherung des Darlehens? .....                            | 7  |
| 1.6    | Welche Zinsen werden erhoben? .....                                                     | 9  |
| 1.6.1  | Was ist ein gebundener Sollzinssatz.....                                                | 10 |
| 1.6.2  | Was ist ein variabler Sollzinssatz .....                                                | 10 |
| 1.7    | Was ist der effektive Jahreszins?.....                                                  | 11 |
| 1.8    | Welche Gesamtkosten entstehen Ihnen bei einem Darlehen? .....                           | 11 |
| 1.9    | Wie funktioniert die Rückzahlung des Darlehens?.....                                    | 11 |
| 1.9.1  | Was ist ein Annuitätendarlehen .....                                                    | 11 |
| 1.9.2  | Was ist ein Tilgungsdarlehen?.....                                                      | 12 |
| 1.9.3  | Was ist ein endfälliges Darlehen? .....                                                 | 12 |
| 1.9.4  | Was ist ein Bardarlehen oder Rahmendarlehen?.....                                       | 12 |
| 1.10   | Was passiert bei verspäteten Zahlungen? .....                                           | 13 |
| 1.11   | Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich? .....                                          | 13 |
| 1.12   | Wie sind die Kündigungsbedingungen?.....                                                | 14 |
| 1.12.1 | Wann ist eine ordentliche Kündigung möglich? .....                                      | 14 |
| 1.12.2 | Wann ist eine außerordentliche Kündigung (Kündigung aus wichtigem Grund) möglich? ..... | 14 |
| 1.13   | Gibt es ein Widerrufsrecht? .....                                                       | 15 |
| 2.     | Ihre Möglichkeiten bei einer Beschwerde .....                                           | 15 |
| 2.1    | Kundenbeschwerden .....                                                                 | 15 |

|     |                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2 | Außergerichtliche Streitschlichtung.....                          | 16 |
| 3.  | Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung .....        | 17 |
| 3.1 | Barrierefreiheit der Dienstleistungen.....                        | 17 |
| 3.2 | Barrierefreiheit dieser Information.....                          | 18 |
| 3.3 | Barrierefreiheit von Dokumenten zu unseren Dienstleistungen ..... | 18 |
| 4.0 | Zuständige Marktüberwachungsbehörde.....                          | 20 |

## 1. Erläuterung unserer Dienstleistung

In diesem Teil erläutern wir Ihnen unsere Dienstleistung **Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag**. Sie erfahren, was die Dienstleistung umfasst und wie diese funktioniert. Dabei gehen wir auf die Begriffe ein, die zum Verständnis und zur Nutzung unserer Dienstleistung wichtig sind.

### 1.1 Was ist ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag?

Ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag (im Folgenden kurz: **Darlehensvertrag**) ist ein Vertrag zwischen einem **Darlehensnehmer** und einem **Darlehensgeber** über ein Darlehen. Der Darlehensnehmer ist eine Verbraucherin oder ein Verbraucher. Der Darlehensgeber ist eine Bank. Der Darlehensgeber gibt dem Darlehensnehmer ein **Darlehen**, also einen bestimmten Geldbetrag zur privaten Verwendung. Als Gegenleistung muss der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber **Zinsen** zahlen. Und er muss das Darlehen dem Darlehensgeber **zurückzahlen**. Der Darlehensgeber vereinbart mit dem Darlehensnehmer im Darlehensvertrag, wie der Darlehensnehmer das Darlehen zurückzahlen soll. Der Darlehensnehmer kann dem Darlehensgeber das Darlehen in Raten zurückzahlen. Oder er kann dem Darlehensgeber das Darlehen am Ende der vertraglich vereinbarten Laufzeit zurückzahlen.

Man spricht von einem **Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag**, wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht besichert ist oder dem Erwerb von Eigentum an **Immobilien** dient. Das heißt: Der Darlehensnehmer erwirbt mit dem Darlehen Eigentum an einem Grundstück, einem Haus oder einer Wohnung. Oder er nutzt das Darlehen für den Bau eines Gebäudes. Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag geht es oft um hohe Darlehensbeträge. Es ist daher immer mit einer **Besicherung** des Darlehens verbunden. Das heißt: Der Darlehensgeber verlangt eine **Sicherheit** vom Darlehensnehmer für sein Darlehen. Gewöhnlich ist die verlangte Sicherheit ein sogenanntes **Grundpfandrecht**. Das kann eine **Grundschild** oder eine **Hypothek** sein. Wenn der Darlehensnehmer das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlt, kann der Darlehensgeber den Darlehensvertrag kündigen. Dann gibt die Grundschild oder die Hypothek dem Darlehensgeber das Recht, die Immobilie zu versteigern.

## 1.2 Was passiert vor dem Abschluss des Darlehensvertrages?

Bevor wir (als Bank) mit Ihnen (als Verbraucherin oder Verbraucher) einen Darlehensvertrag abschließen, müssen wir als Bank bestimmte Pflichten erfüllen. Eine wichtige Pflicht ist, Ihnen bestimmte Informationen zum Darlehensvertrag zu geben. Diese Informationen bezeichnet man als **Vorvertragliche Informationen (VVI)**. Zu den VVIs gehört das **Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt)**. Es hilft Ihnen als Verbraucherin oder Verbraucher durch die standardisierte Form dabei, die Angebote von verschiedenen Banken miteinander zu vergleichen.

Zudem haben wir die Pflicht, Ihre **Kreditwürdigkeit** zu prüfen. Dazu fragen wir Sie nach bestimmten persönlichen Daten, zum Beispiel nach Ihrem Einkommen, Ihren Ausgaben und Ihrem Vermögen. Auf dieser Grundlage führen wir eine **Kreditwürdigkeitsprüfung** durch. Nur wenn die Kreditwürdigkeitsprüfung positiv ist, dürfen wir den Darlehensvertrag mit Ihnen abschließen. Eventuell sehen wir, dass Sie das Darlehen mit Ihrem Einkommen oder Ihrem Vermögen nicht zurückzahlen können. Dann dürfen wir den Darlehensvertrag nicht mit Ihnen abschließen. Vielleicht gibt es neben Ihnen noch einen weiteren Darlehensnehmer, zum Beispiel Ihren Ehepartner oder Ihre Ehepartnerin. Dann prüfen wir, ob Sie gemeinsam das Darlehen zurückzahlen können.

Sie haben das Recht, eine Kopie vom Entwurf des Darlehensvertrages zu bekommen. Dafür müssen Sie kein Entgelt an uns zahlen. Das gilt aber nur, wenn wir uns sicher sind, dass wir den Darlehensvertrag mit Ihnen abschließen wollen.

## 1.3 Wie kommt es zum Vertragsabschluss?

Es kommt zum Vertragsabschluss, wenn wir uns mit Ihnen über das Darlehen geeinigt haben. Alle Regelungen zum Darlehen vereinbaren wir im Darlehensvertrag. Das sind zum Beispiel Regelungen zum Betrag des Darlehens, zur Besicherung (siehe 1.5), zu den Zinsen (siehe 1.6) und zur Rückzahlung (1.9). Der Darlehensvertrag enthält auch standardisierte Regelungen: also allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) oder Darlehensbedingungen.

Der Darlehensvertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Das heißt: Sie müssen den Darlehensvertrag persönlich mit Ihrem Namen unterschreiben. Auch wir als Bank müssen den Darlehensvertrag unterschreiben. Für uns besteht eine Ausnahme,

wenn der Darlehensvertrag mit Hilfe einer automatischen Einrichtung erstellt wird. Dann ist unsere Unterschrift nicht erforderlich. Eventuell kann der Darlehensvertrag mit Hilfe einer **elektronischen Signatur** unterschrieben werden. In diesem Fall können Sie eine qualifizierte elektronische Signatur einfügen, das heißt in elektronischer Form persönlich mit Ihrem Namen unterschreiben.

#### 1.4 Wie funktioniert die Auszahlung des Darlehens?

Im Darlehensvertrag vereinbaren wir mit Ihnen gewöhnlich Regelungen darüber, unter welchen Voraussetzungen wir Ihnen das Darlehen auszahlen (**Auszahlungsvoraussetzungen**). Oft ist die Auszahlung davon abhängig, dass Sie die vereinbarte Sicherheit (Grundschild, Hypothek) beim Notar bestellt haben oder dass Sie sich um eine andere Art der Besicherung des Darlehens (siehe Ziffer 1.5) gekümmert haben.

Der **Auszahlungsbetrag** entspricht nicht immer dem vertraglich vereinbarten Darlehensbetrag (auch **Nettodarlehensbetrag** genannt). Er ist auch von den Kosten abhängig, die Ihnen durch die Aufnahme beziehungsweise Vergabe des Darlehens entstehen. Das können Kosten sein, die wir oder ein anderes Unternehmen Ihnen für das Darlehen oder in Verbindung mit dem Darlehen berechnen. Der Auszahlungsbetrag ergibt sich also durch Abzug aller Kosten von dem vertraglich vereinbarten Darlehensbetrag. Der vertraglich vereinbarte Darlehensbetrag ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben.

Es kann auch vertraglich vereinbart sein, dass Sie verpflichtet sind, das Darlehen abzunehmen. Alle Einzelheiten dazu finden Sie in ihrem Vertrag. Wenn Sie die Abnahme des Darlehens teilweise oder ganz ablehnen, sind Sie uns gegebenenfalls zum Schadenersatz verpflichtet. Diese Schadenersatz-Form wird als **Nichtabnahmeentschädigung** bezeichnet. Eine Nichtabnahmeentschädigung kann anfallen, wenn Sie das Darlehen nicht mehr wollen und es daher nicht bei uns abrufen (das gilt nur für **festverzinsliche Darlehen**, siehe 1.6.1). Die Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie die **Vorfälligkeitsentschädigung** (siehe 1.11).

#### 1.5 Wie sind die Regelungen zur Besicherung des Darlehens?

Der Darlehensvertrag kann mit einer **Besicherung** des Darlehens verbunden sein. Das heißt: Wir können von Ihnen eine **Sicherheit** für unser Darlehen verlangen.

### **1.5.1 Wir können Sie zum Beispiel verpflichten, eine Grundschuld oder Hypothek zu unseren Gunsten (zu unserem Vorteil) zu bestellen.**

Mit einer **Grundschuld** oder **Hypothek** kann ein Grundstück zu Gunsten eines Darlehensgebers belastet werden: Die Bestellerin oder der Besteller der Grundschuld oder Hypothek muss dem Darlehensgeber einen bestimmten Geldbetrag aus dem Grundstück zahlen. Das heißt: Das Grundstück (also eine Immobilie) haftet für das Darlehen. Man kann auch sagen: Das Grundstück (eine Immobilie) dient als Sicherheit.

Sollten wir den Darlehensvertrag kündigen, da Sie das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlen, können wir die Sicherheiten **verwerten**. Zum Beispiel können wir das belastete Grundstück versteigern. Dazu müssen wir die Grundschuld vorher kündigen, und zwar mit einer Frist von sechs Monaten. Vor einer solchen Zwangsversteigerung werden wir Sie aber immer kontaktieren. Den Erlös aus der Zwangsversteigerung (**Verwertungserlös**) verwenden wir zur Rückzahlung unserer offenen Forderungen aus dem Darlehen. Wenn der Verwertungserlös nicht ausreicht, müssen Sie den restlichen Geldbetrag bezahlen. Wenn der Verwertungserlös Ihre Schulden übersteigt, zahlen wir Ihnen den Übererlös gewöhnlich aus (Übererlös = Verwertungserlös minus offene Forderung und Versteigerungskosten). Im Darlehensvertrag oder separatem Sicherheitenvertrag regeln wir mit Ihnen, wie und wann wir die Sicherheiten verwerten dürfen.

### **1.5.2 Sie können uns zum Beispiel eine Verpfändung Ihrer Konten und Depots als Sicherheit geben.**

Sollten wir den Darlehensvertrag kündigen, da Sie das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlen, können wir die Sicherheiten **verwerten**. Das heißt zum Beispiel: Wir könnten verpfändete Wertpapiere verkaufen oder versteigern. Den Erlös aus der Verwertung (**Verwertungserlös**) verwenden wir zur Rückzahlung unserer offenen Forderungen aus dem Darlehen. Wenn der Verwertungserlös nicht ausreicht, müssen Sie den restlichen Geldbetrag bezahlen. Wenn der Verwertungserlös Ihre Schulden übersteigt, zahlen wir Ihnen den Übererlös gewöhnlich aus (Übererlös = Verwertungserlös minus offene Forderung und Verkaufskosten beziehungsweise zum Beispiel Versteigerungskosten). Im Darlehensvertrag oder separatem Sicherheitenvertrag regeln wir mit Ihnen, wie und wann wir die Sicherheiten verwerten dürfen.



Es kann vertraglich vereinbart werden, dass die Inanspruchnahme des Darlehens immer in voller Höhe durch verpfändete Wertpapiere und Kontoguthaben besichert sein muss. Man spricht in diesen Fällen auch von Lombarddarlehen/Wertpapierdarlehen. Wie in dem Verpfändungsvertrag geregelt, werden Wertpapierdepots und Konten, die bei der Bank geführt sind, als Sicherheit für das Darlehen durch Sie oder eine andere Person, die Sie uns genannt haben, zur Verfügung gestellt. Sie können das Darlehen in der Höhe der als Sicherheit verpfändeten Wertpapiere und Kontoguthaben in Anspruch nehmen. Der Wert der verpfändeten Wertpapiere und Kontoguthaben bestimmt sich nach den im Verpfändungsvertrag festgelegten Regelungen zur Bewertung (**Beleihungswert**). Der Beleihungswert der Wertpapiere ist niedriger als ihr Marktwert/ Wert, den das Wertpapier an der Börse hat. Kontoguthaben in einer anderen Währung als Euro, werden auch nicht in voller Höhe bewertet.

Wenn die Wertpapiere an Wert verlieren und das Darlehen dadurch nicht mehr in voller Höhe (100%) durch verpfändete Wertpapiere besichert ist, verringert sich die mögliche Höhe der Nutzungsmöglichkeit des Darlehens (Höhe der Inanspruchnahme). Der Darlehensnehmer müsste dann Geld einzahlen, um den genutzten Darlehensbetrag zu verringern, bis der genutzte Darlehensbetrag wieder durch verpfändete Wertpapiere abgesichert ist.

Wenn die Inanspruchnahme des Darlehens nicht voll besichert ist, kann es sein, dass die Bank die Wertpapiere, die verpfändet sind, verwertet.

## 1.6 Welche Zinsen werden erhoben?

Für das Darlehen müssen Sie Zinsen in einer vereinbarten Höhe zahlen. Daher spricht man auch von **Sollzinsen** beziehungsweise einem **Sollzins**. Der Sollzins ist der Preis dafür, dass wir Ihnen das Darlehen auszahlen und für eine bestimmte Zeit zur Verfügung stellen.

Man unterscheidet zwei Sollzins-Arten: den **gebundenen Sollzinssatz** (siehe 1.6.1) und den **veränderlichen Sollzinssatz** (siehe 1.6.2). Wir können den gebundenen oder den veränderlichen/variablen Sollzinssatz mit Ihnen vereinbaren. Meist wird ein gebundener Sollzinssatz vereinbart.

Die Sollzinsen müssen in der Regel vierteljährlich gezahlt werden. Wir vereinbaren mit Ihnen in dem Darlehensvertrag, dass wir die zu zahlenden Zinsen Ihrem Konto belasten dürfen. Es kann auch eine **Bereitstellungsprovision (auch:**

**Bereitstellungszinsen**) vertraglich vereinbart werden. In diesem Fall schulden Sie uns Bereitstellungszinsen für die Zeit bis zur vollständigen Auszahlung des Darlehens.

### 1.6.1 Was ist ein gebundener Sollzinssatz

Man spricht von einem gebundenen Sollzinssatz, wenn wir mit Ihnen einen festen (gleichbleibenden) Sollzinssatz vereinbaren. Der Zinssatz schwankt in dem vereinbarten Zeitraum nicht. Der Sollzinssatz kann für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden sein. Er kann aber auch für einen kürzeren Zeitraum gebunden sein: den sogenannten **Sollzinsbindungszeitraum**. Bei einem gebundenen Sollzinssatz wird das Darlehen auch als **festverzinsliches Darlehen** bezeichnet. Der Zinssatz wird auch als **Festzinssatz** bezeichnet.

Der Sollzinsbindungszeitraum kann kürzer sein als die Vertragslaufzeit. In diesen Fall vereinbaren wir den Sollzinssatz und die Rückzahlungsrate des Darlehens jeweils neu mit Ihnen. Sie können das Darlehen aber auch zum Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums kündigen und zurückzahlen.

### 1.6.2 Was ist ein variabler Sollzinssatz

Man spricht von einem variablen Sollzinssatz, wenn sich der Sollzinssatz während der Vertragslaufzeit verändern kann. Natürlich sollen Sie wissen, wie sich der Sollzinssatz verändern kann. Dazu vereinbaren wir mit Ihnen einen Referenz-Zinssatz. Der Referenz-Zinssatz bestimmt die Entwicklung des Sollzinssatzes.

Ein Referenz-Zinssatz ist ein Zinssatz, der objektiv, eindeutig bestimmt, verfügbar und für die Bank und Sie überprüfbar ist. Die Höhe des Referenzzinssatzes muss öffentlich zugänglich sein. Wo Sie sich über die Höhe des Referenzzinssatzes informieren können, steht in dem Darlehensvertrag. Der Referenz-Zinssatz bildet die Kosten der Kreditaufnahme an verschiedenen Märkten ab. Er ist variabel. Das heißt: Er kann sich verändern, also steigen oder sinken. Wir als Bank haben keinen Einfluss auf die Entwicklung des Referenz-Zinssatzes.

Im Darlehensvertrag wird geregelt, zu welchen Zeiten und unter welchen Umständen sich die Höhe des variablen Sollzinses ändert. Der veränderliche Referenz-Zinssatz ist die Basis für den zu zahlenden Zins. Sie müssen als Sollzins die Basis plus den

vereinbarten Aufschlag zahlen. Die Höhe des Aufschlags bleibt für die Laufzeit des Darlehens unverändert.

## **1.7 Was ist der effektive Jahreszins?**

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Darlehens, für die Sie aufkommen müssen. Er wird als jährlicher Prozentsatz ausgedrückt. Der effektive Jahreszins hat den Zweck, dass Sie als Verbraucherin oder Verbraucher verschiedene Angebote zu Darlehen vergleichen können.

## **1.8 Welche Gesamtkosten entstehen Ihnen bei einem Darlehen?**

Die Gesamtkosten bei einem Darlehen umfassen vor allem die Sollzinsen. Hinzu kommen alle Kosten, die für Sie in Verbindung mit dem Darlehensvertrag entstehen und die uns als Bank bekannt sind. Das können zum Beispiel Vermittlungsgebühren/-provisionen oder sonstige Kosten wie Grundbuchgebühren sein.

## **1.9 Wie funktioniert die Rückzahlung des Darlehens?**

Sie sind verpflichtet, das Darlehen zurückzuzahlen. Im Darlehensvertrag vereinbaren wir mit

Ihnen, wie Sie das Darlehen zurückzahlen müssen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Rückzahlung: das Annuitätendarlehen (siehe 1.9.1), das Tilgungsdarlehen (siehe 1.9.2) und das endfällige Darlehen (siehe 1.9.3) und das Bar- oder Rahmendarlehen (siehe 1.9.4).

### **1.9.1 Was ist ein Annuitätendarlehen**

Wenn Sie ein Annuitätsdarlehen bei uns aufnehmen, zahlen Sie uns in regelmäßigen Abständen eine **Annuität**. Die Annuitätsraten können Sie zum Beispiel einmal im Monat, einmal im Quartal oder einmal jährlich zahlen. Die Annuität setzt sich aus einem **Tilgungsanteil** und einem **Zinsanteil** zusammen. Mit dem Tilgungsanteil zahlen Sie das Darlehen zurück. Dadurch wird der Darlehensbetrag Rate für Rate kleiner. Mit dem Zinsanteil begleichen Sie die laufenden Sollzinsen. Diese fallen auf den noch offenen Darlehensbetrag an. Daher ist zu Beginn der Zinsanteil an der Rate höher als der Tilgungsanteil. Je mehr Raten Sie zahlen, desto mehr sinkt der Zinsanteil. Und der Tilgungsanteil an der Rate steigt. Die Annuität bleibt aber während des Sollzinsbindungszeitraums immer gleich hoch.

### **1.9.2 Was ist ein Tilgungsdarlehen?**

Tilgung ist das Fachwort für Rückzahlung. Wenn Sie ein Tilgungsdarlehen bei uns aufnehmen, zahlen Sie das Darlehen in gleichbleibenden Tilgungsraten zurück. Die Tilgungsraten fallen monatlich, vierteljährlich oder jährlich an. Die monatliche Tilgungsrate wird wie folgt ermittelt: Der Darlehensbetrag wird durch die Anzahl der Monate geteilt, für die wir Ihnen das Darlehen zur Verfügung stellen. Jede Rate, die Sie zahlen, verringert den aufgenommenen und nicht zurückgezahlten Darlehensbetrag. Neben der Tilgungsrate müssen Sie einen **Zins** zahlen.

Der Zinsbetrag sinkt während der Vertragslaufzeit, weil Sie mit jeder Tilgungsrate den aufgenommenen Darlehensbetrag zurückzahlen. Dadurch sinken auch die Zinsen, die Sie pro Monat zahlen müssen. Insgesamt bedeutet das: Ihre monatliche Belastung wird mit der Zeit immer kleiner.

### **1.9.3 Was ist ein endfälliges Darlehen?**

Wenn Sie ein endfälliges Darlehen bei uns aufnehmen, zahlen Sie das Darlehen in einer Summe am Ende der Vertragslaufzeit zurück. Bis zur Rückzahlung müssen Sie die Sollzinsen an uns zahlen. Der Unterschied zum Annuitätendarlehen ist, dass die Rückzahlung nicht während der Vertragslaufzeit erfolgt. Daher hat die Rate keinen Tilgungsanteil. Während der Laufzeit des Darlehensvertrages zahlen Sie nur Zinsen. Am Ende der Laufzeit des Darlehensvertrages müssen Sie den Darlehensbetrages insgesamt zurückzahlen plus dem Zins der zu dem Zeitpunkt noch nicht gezahlt ist.

### **1.9.4 Was ist ein Bardarlehen oder Rahmendarlehen?**

Wenn Sie bei uns ein Bardarlehen oder Rahmendarlehen aufnehmen, können Sie das Darlehen bis zur vereinbarten Darlehenshöhe einmalig oder immer wieder in verschiedenen Beträgen, die insgesamt nicht größer sein dürfen als die vereinbarte Darlehenshöhe, in Anspruch nehmen. Sollzinsen werden nur für die Dauer und den Betrag der tatsächlichen Inanspruchnahme geschuldet. Während der Vertragslaufzeit sind normalerweise keine Rückzahlungen notwendig. Eine Rückzahlung kann notwendig sein, wenn die vereinbarte Sicherheit zur Besicherung des in Anspruch genommenen Darlehensbetrages nicht ausreicht. Spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit oder nach Beendigung muss das Darlehen zusammen mit den bis dahin zu zahlenden Sollzinsen zurückgezahlt werden.

## 1.10 Was passiert bei verspäteten Zahlungen?

Sollten Sie Zahlungen verspätet leisten, fallen gegebenenfalls gesetzliche Verzugszinsen an. Zusätzlich können weitere **Verzugskosten** anfallen.

Bitte beachten Sie: Wenn Sie Zahlungen nicht leisten, kann das schwere Folgen für Sie haben. Zum Beispiel können wir eine Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks einleiten. Oder es kann in der Zukunft schwer für Sie werden, ein Darlehen zu bekommen.

## 1.11 Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich?

Sie können das Darlehen jederzeit vorzeitig zurückzahlen, also vor dem vereinbarten Zeitpunkt der Rückzahlung. Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag gibt es aber Einschränkungen.

Eventuell wollen Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums zurückzahlen. Dann müssen Sie ein **berechtigtes Interesse** an der Rückzahlung haben. Das gilt zum Beispiel in dem folgenden Fall: Sie wollen die Immobilie verkaufen. Mit dem Kaufpreis wollen Sie dann das Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

Durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht uns ein Schaden, wenn wir einen festen Zins vereinbart haben, weil uns Ihre Zinsen entgehen. Daher können wir im Fall von vereinbarten festen Zinsen im Darlehensvertrag mit Ihnen vereinbaren, dass Sie uns diesen Schaden ersetzen müssen. Das heißt: Wir stellen einen Schadensersatz-Anspruch gegen Sie. Diesen bezeichnet man als **Vorfälligkeitsentschädigung**.

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung berechnen wir nach den Grundsätzen, die die Rechtsprechung entwickelt hat. Sie hängt von der Restdauer der vereinbarten Zeit für den festen Zins und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Informationen zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung finden Sie im Darlehensvertrag und in den VVI (im ESIS-Merkblatt). Im ESIS-Merkblatt finden Sie auch Beispiele für die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Sie müssen damit rechnen, dass die Vorfälligkeitsentschädigung sehr hoch sein kann. Das gilt vor allem für die folgenden Fälle: Die vereinbarte Zeit für den festen Zins ist noch lang oder das allgemeine Zinsniveau ist seit dem Abschluss des Darlehensvertrages gesunken.

Bei Darlehen mit veränderlichem/variablem Sollzinssatz berechnen wir Ihnen keine Vorfälligkeitsentschädigung. Sollten Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen, muss keine Entschädigung gezahlt werden. Sie müssen kein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Rückzahlung haben.

## **1.12 Wie sind die Kündigungsbedingungen?**

Bei einer Kündigung des Darlehensvertrages unterscheidet man die **ordentliche Kündigung** (siehe 1.12.1) und die **außerordentliche Kündigung** (auch: Kündigung aus wichtigem Grund, siehe 1.12.2).

### **1.12.1 Wann ist eine ordentliche Kündigung möglich?**

Bei einer ordentlichen Kündigung muss eine **Kündigungsfrist** eingehalten werden. Die Kündigungsfrist ist davon abhängig, ob eine gebundener Sollzinssatz oder ein variabler Sollzinssatz vereinbart wurde. Bei einem gebundenen Sollzinssatz ist die Kündigungsfrist wiederum von der Vertragslaufzeit abhängig.

Für den **gebundenen Sollzinssatz** gilt: Sie können den Darlehensvertrag zum Ende der Zinsbindung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat.

Für den **variablen Sollzinssatz** gilt:

Sie können den Darlehensvertrag jederzeit kündigen.

Die Bank kann den Darlehensvertrag mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Das heißt, wir teilen Ihnen mit, dass wir den Darlehensvertrag beenden. Im Normalfall heißt das, dass das Darlehen 3 Monate, nachdem wir Ihnen das mitgeteilt haben, zurückgezahlt werden muss.

### **1.12.2 Wann ist eine außerordentliche Kündigung (Kündigung aus wichtigem Grund) möglich?**

Bei einer außerordentlichen Kündigung muss **keine Kündigungsfrist** eingehalten werden. Die Voraussetzungen dafür sind: Ihnen als Verbraucherin oder Verbraucher kann nicht zugemutet werden, dass Sie am Darlehensvertrag festhalten. Oder uns als Bank kann nicht zugemutet werden, dass wir am Darlehensvertrag festhalten. Es muss also ein **wichtiger Grund** für die Kündigung vorliegen. Deshalb spricht man auch von einer **Kündigung aus wichtigem Grund**. Ein wichtiger Grund ist häufig, dass eine Verbraucherin oder ein Verbraucher die vereinbarten Zahlungen nicht

leistet. Dann liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung der Bank vor.

### 1.13 Gibt es ein Widerrufsrecht?

Wenn Sie einen Darlehensvertrag mit uns abschließen, steht Ihnen ein **Widerrufsrecht** zu. Wenn Sie den Darlehensvertrag widerrufen, sind Sie nicht mehr an den Darlehensvertrag gebunden. So üben Sie Ihr Widerrufsrecht aus:

- Sie müssen eine Widerrufsfrist einhalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt gewöhnlich nach Abschluss des Darlehensvertrages.
- Sie können den Widerruf innerhalb der Widerrufsfrist mündlich oder schriftlich (zum Beispiel Brief, Telefax, E-Mail) leisten. Sie müssen diesen nicht begründen.
- Und Sie müssen den Widerruf an uns als Darlehensgeber richten: ODDO BHF SE, Gallusanlage 8, 60329 Frankfurt am Main, Telefaxnummer: 069/718-4433, E-Mail: [info.frankfurt@oddo-bhf.com](mailto:info.frankfurt@oddo-bhf.com)

Bitte beachten Sie: Eventuell haben Sie den Darlehensbetrag bereits bekommen, wenn Sie den Darlehensvertrag widerrufen. Dann müssen Sie den Darlehensbetrag innerhalb von 30 Tagen nach Ihrem Widerruf an uns zurückzuzahlen. Für diesen Zeitraum fallen Sollzinsen an, die man auch als **Tageszinsen** bezeichnet. Wie hoch diese sind, können Sie der Widerrufsinformation entnehmen.

## 2. Ihre Möglichkeiten bei einer Beschwerde

Sie sind mit unserer Dienstleistung nicht zufrieden? In diesem Teil informieren wir Sie, welche Möglichkeiten Sie bei einer Beschwerde haben.

### 2.1 Kundenbeschwerden

Sie können Ihre Beschwerde über verschiedene Wege bei uns melden:

- **persönlich** bei Ihrer Beraterin/Ihrem Berater oder in einer Filiale der ODDO BHF SE
- **telefonisch** bei Ihrer Beraterin/Ihrem Berater oder unter +49 69 718 0
- **per E-Mail** an [beschwerdemanagement@oddo-bhf.com](mailto:beschwerdemanagement@oddo-bhf.com)

- **schriftlich** an: Adresse Ihrer Filiale oder Gallusanlage 8, 60329 Frankfurt am Main (Zentrale)

Weitere Informationen zum Thema Beschwerde finden Sie im Internet unter <https://www.oddo-bhf.com/app/uploads/sites/2/2025/05/mifid-ii-beschwerdepolicy-032025.pdf>

## **2.2 Außergerichtliche Streitschlichtung**

Sie haben eine Beschwerde bei uns eingelegt, aber es wurde keine Lösung gefunden? Dann haben Sie die Möglichkeit einer außergerichtlichen Streitbeilegung. Als Bank nehmen wir am Streitbeilegungsverfahren der folgenden Verbraucher-Schlichtungsstelle teil: **Ombudsmann der privaten Banken**. Dort können Sie sich an den Ombudsmann der privaten Banken wenden. Dieser kümmert sich um Ihre Beschwerde: Er vermittelt zwischen Ihnen als Verbraucherin oder Verbraucher und uns als Unternehmen.

Allgemeine Informationen zum Ombudsmann der privaten Banken finden Sie unter [www.bankenombudsmann.de](http://www.bankenombudsmann.de). Informationen zum genauen Ablauf des Ombudsmann-Verfahrens finden Sie in der **Verfahrensordnung des Ombudsmanns der privaten Banken**. Wir stellen Ihnen die Verfahrensordnung auf Wunsch gern zur Verfügung. Sie können diese aber auch im Internet einsehen: auf der Website des Bundesverbandes deutscher Banken e. V. unter [www.bankenverband.de](http://www.bankenverband.de).

Sie müssen Ihre Beschwerde schriftlich an den Ombudsmann der privaten Banken schicken, zum Beispiel per Brief, Fax oder E-Mail.

**Adresse:** Ombudsmann der privaten Banken

Geschäftsstelle

Postfach 04 03 07

10062 Berlin

**Fax:** 030 1663-3169

**E-Mail:** [schlichtung@bdb.de](mailto:schlichtung@bdb.de)



### 3. Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung

Sie möchten wissen, wie wir mit unserer Dienstleistung die Anforderungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) erfüllen? In diesem Teil informieren wir Sie über die Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung.

Zum Hintergrund: Das BFSG verpflichtet uns unter anderem, die **Richtlinien für barrierefreie Webinhalte** einzuhalten. Diese Richtlinien sollen es ermöglichen, Webinhalte für alle Menschen so barrierefrei wie möglich zu gestalten. Das gilt insbesondere für Menschen mit Behinderung. Den Richtlinien liegen die folgenden **vier Prinzipien der Barrierefreiheit** zugrunde:

- **Wahrnehmbarkeit:** Möglichst alle sollen die Informationen und IT-Funktionen wahrnehmen können.  
Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen sicherstellen, dass es zu Bildern und Grafiken Alternativtexte gibt.
- **Bedienbarkeit:** Möglichst alle sollen die IT-Funktionen bedienen können. Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen sicherstellen, dass unsere Webinhalte mit einer Tastatur bedient werden können.
- **Verständlichkeit:** Für möglichst alle sollen die Webinhalte lesbar und klar verständlich sein.  
Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen unsere Webinhalte in einer möglichst einfachen Sprache anbieten.
- **Robustheit:** Die Webinhalte müssen mit sogenannten assistiven Technologien möglichst kompatibel sein. Assistive Technologien sind zum Beispiel Programme zum Vorlesen oder Vergrößern von Webinhalten, aber auch zur Verwandlung von Sprache in Text.  
Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen Standards für die Nutzung von assistiven Technologien einhalten, zum Beispiel Standards zur technischen Struktur und zur Kennzeichnung der Webinhalte.

Wir erfüllen mit unseren Dienstleistungen die Anforderungen des BFSG, indem wir diese Prinzipien umsetzen.

#### 3.1 Barrierefreiheit der Dienstleistungen

Das sind die Merkmale der Barrierefreiheit unserer **Dienstleistung** in Verbindung mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag:

- Wir bieten Ihnen unsere Dienstleistung wie folgt an: Die Dienstleistung erfolgt gewöhnlich durch Versendung per Post und kann auf Kundenwunsch über einen online Zugang zur Verfügung gestellt werden.
- Sie können unsere Dienstleistung mit Hilfe von verschiedenen Zugangsmöglichkeiten nutzen, und zwar mit den folgenden sensorischen Kanälen: zum Beispiel (persönliche) Aushändigung in der Filiale, über Kreditvermittler/Darlehensvermittler, lesbare (und vorlesbare) Bereitstellung über einen Kundenterminal.
- Wir stellen Ihnen *den* Darlehensbetrag wie folgt zur Verfügung: zum Beispiel gemäß Ihrer Zahlungsanweisung an die Bank, Eigenverfügung über Darlehensbetrag.

### 3.2 Barrierefreiheit dieser Information

Das sind die Merkmale der Barrierefreiheit **dieser Information**:

- Wir stellen Ihnen diese Information über verschiedene Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung, und zwar über die folgenden sensorischen Kanäle: Vorlesen lassen, Internetseite der Bank.
- Die Inhalte dieser Information sind in einer leicht verständlichen Sprache. Das Sprachniveau B2 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen (GER) wird nicht überschritten. Bitte beachten Sie: Das gilt nicht für den eigentlichen Dienstleistungsvertrag sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und die Vorvertraglichen Informationen (VVI), die mit dem Dienstleistungsvertrag verbunden sind.
- Das Layout dieser Information hat eine besondere Gestaltung: Für diese Information verwenden wir die Schriftart Arial in der Schriftgröße 12. Überschriften und Textstellen sind Fett markiert. Der Zeilenabstand beträgt 1,5 pt.

### 3.3 Barrierefreiheit von Dokumenten zu unseren Dienstleistungen

Das sind die Merkmale der Barrierefreiheit von **Dokumenten zu unserer Dienstleistung** (dazu gehört auch **diese Information**):

- Die Dokumente sind wahrnehmbar. Das heißt: Die Dokumente, die Sie erhalten, sind Screen-Reader kompatibel, sodass Sie die Dokumente über zwei unterschiedliche sensorische Wege wahrnehmen können (visuell und

auditiv). Sie können den Text bei Bedarf vergrößern. Die Lautstärke können Sie erhöhen oder verringern. Zudem können Sie die Dokumente auch ausgedruckt erhalten.

- Die Dokumente haben das Format PDF. Dieses Format kann in andere Formate überführt werden. So stehen Ihnen die Dokumente über mehrere sensorische Kanäle zur Verfügung.
- Die Dokumente, die Sie zu unserer angebotenen Dienstleistung erhalten, sind maschinenlesbar.

#### **4.0 Zuständige Marktüberwachungsbehörde**

Sie haben Probleme mit der Barrierefreiheit unserer Dienstleistungen? In diesem Teil informieren wir Sie, an wen Sie sich in diesem Fall wenden können. Sie finden hier Angaben über die zuständige Marktüberwachungsbehörde. Sie finden, dass unsere Dienstleistung nicht den Anforderungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) entspricht? In diesem Teil informieren wir Sie, an wen Sie sich in diesem Fall wenden können.

Die zuständige Behörde heißt: **Marktüberwachungsstelle der Länder für die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen (MLBF)**.

Die MLBF überprüft, ob Wirtschaftsakteure bestimmte gesetzliche Vorschriften beachten. Auch wir als Bankunternehmen werden von der MLBF überwacht.

Wenn Sie Probleme bei der Nutzung unserer Dienstleistung haben, können Sie einen Antrag bei der MLBF stellen. Diese wird dann gegebenenfalls gesetzliche Maßnahmen gegen uns einleiten (Rechtsgrundlage: Abschnitt 6 oder Abschnitt 7 BFSG).

In Ihrem Antrag können Sie geltend machen, dass wir gegen eine Anforderung des BFSG verstoßen. Oder Sie können geltend machen, dass wir gegen eine Anforderung der Verordnung zum Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSGV) verstoßen. (Die BFSGV wurde nach § 3 Absatz 2 BFSG erlassen.)

**Die Adresse der MLBF lautet:**

**Adresse:** Marktüberwachungsstelle der Länder für die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen - Anstalt öffentlichen Rechts (MLBF AöR)

Carl-Miller-Str. 6

39112 Magdeburg

**Telefon:** +49 391 567 6970

**E- Mail:** [kontakt@mlbf-barrierefrei.de](mailto:kontakt@mlbf-barrierefrei.de)