# Erläuterung zum Kreditvertrag

**Informationen zu der beabsichtigten Darlehensaufnahme konnten Sie schon dem Formular "Europäisches Standardisiertes Merkblatt" (nachfolgend kurz "ESIS-Merkblatt genannt") entnehmen. Dazu wollen wir Ihnen noch einige Erläuterungen geben, die Ihnen bei der Entscheidung behilflich sein sollen, ob die beabsichtigte Darlehensaufnahme für Sie in Frage kommt.**

## 1. Allgemeines

Durch den Kreditvertrag wird die Rheinische Pensionskasse VVaG verpflichtet, Ihnen einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe gegen Zahlung von Zinsen darlehensweise (d.h. rückzahlbar) zur Verfügung zu stellen.
Zweck des Darlehens ist die Finanzierung einer Investition in eine Immobilie (Kauf, Neubau, Umbau, Sanierung, Modernisierung oder Anschlussfinanzierung zu einer der vorgenannten Maßnahmen).

## 2. Wesentliche Merkmale des Darlehens

**a) Kreditart**

Die Rheinische Pensionskasse VVaG gewährt ausschließlich Darlehen mit Annuitätentilgung (Näheres dazu im Abschnitt "Hauptmerkmale des Kredits" im ESIS-Merkblatt). Die anfängliche Tilgung (Näheres dazu im Glossar unter **-> Tilgung**) muss mindestens 1% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Wie die Rückzahlung des von Ihnen in Aussicht genommenen Darlehens im Einzelnen erfolgen soll, ergibt sich aus dem im ESIS-Merkblatt enthaltenen Beispiel eines Tilgungsplans.

Als Alternative zu dem vorgenannten klassischen Tilgungskredit gewährt die Rheinische Pensionskasse VVaG auch Darlehen mit Vorlaufzeit, sog. Forward-Darlehen (Näheres hierzu im Glossar unter **->Forward-Darlehen**). Darlehen, bei denen während der Vertragslaufzeit nur Zinsen zu zahlen sind, sog. endfällige Darlehen, werden von der Rheinischen Pensionskasse VVaG nicht gewährt.

**b) Verlangte Sicherheiten**

Die Darlehensvergabe wird von der Bestellung von Sicherheiten abhängig gemacht. Hierzu gehört ein Pfandrecht (Grundschuld) an der finanzierten Immobilie, das im Grundbuch eingetragen wird. Bei nachrangigen Grundschulden kann in Einzelfällen zusätzlich die Abtretung der Rückübertragungsansprüche bezüglich der vorrangigen Grundschuld erforderlich werden. Daneben haften Sie mit Ihrem gesamten sonstigen Vermögen für die Darlehensrückzahlung. Es ist üblich, dass Sie im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschuld ein notarielles Schuldanerkenntnis abgeben, mit dem Sie sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen unterwerfen. Hinzu kommt eine sicherungsweise Abtretung Ihres Arbeitseinkommens bzw. vergleichbarer Leistungen. In Einzelfällen wird bei erhöhtem Kreditbedarf darüber hinaus die Stellung einer Bürgschaft erforderlich. Um welche Sicherheiten es sich in Ihrem konkreten Fall handelt, ergibt sich aus dem ESIS-Merkblatt.

**c) Darlehensauszahlung**

Das Darlehen wird üblicher Weise bei fertigen Gebäuden in einer Summe ausgezahlt, bei Neubauvorhaben in Raten entsprechend dem Baufortschritt. Zuvor müssen die vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sein, wozu insbesondere die Sicherheitenbestellung und deren Nachweis gegenüber der Rheinischen Pensionskasse VVaG gehören. Die Einzelheiten hierzu werden in den Darlehensvertragsunterlagen geregelt.

**d) Darlehenslaufzeiten**

Die Rheinische Pensionskasse VVaG gewährt ausschließlich Darlehen mit im Voraus festgelegter Vertragslaufzeit. Die konkrete Laufzeit ist Vereinbarungssache, sie liegt standardmäßig zwischen 5 und 10 Jahren. Es sind aber auch andere Laufzeiten ab 1 und bis 20 Jahre möglich. Je nach Höhe der vereinbarten anfänglichen Tilgung (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Tilgung**) kann am Laufzeitende ein Darlehensrest (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Restschuld**) verbleiben.

## 3. Kreditkosten

**a) Sollzins**

Für die Überlassung des Darlehens zahlen Sie Sollzinsen (Näheres dazu unter **-> Sollzinssatz**). Hier sind theoretisch verschiedene Gestaltungen möglich:

- Gebundener Sollzinssatz: Für die gesamte Darlehensvertragslaufzeit oder bestimmte Zeitabschnitte innerhalb der vereinbarten Vertragslaufzeit wird ein feststehender Sollzinssatz vereinbart.
- Veränderlicher Sollzinssatz: Der Sollzinssatz kann sich während der Vertragslaufzeit entsprechend der Veränderungen eines zu vereinbarenden Referenzsatzes ändern.

Die Rheinische Pensionskasse VVaG gewährt ausschließlich Darlehen mit einem für die gesamte Vertragslaufzeit gebundenen Sollzinssatz (sog. echte Abschnittsfinanzierung). Dabei stehen gebundene Sollzinssätze mit oder ohne Disagio (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Disagio**) zur Auswahl.

Die für Ihren Vertrag vorgesehene Höhe des gebundenen Sollzinssatzes sowie den effektiven Jahreszins (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Effektiver Jahreszins**) entnehmen Sie bitte dem ESIS-Merkblatt im Abschnitt "Zinssatz und andere Kosten".

**b) Sonstige Kosten**
Neben den Sollzinsen können weitere Kosten auf Sie zukommen. Kosten, die bei der Rheinischen Pensionskasse VVaG entstehen, sind in den Vertragsunterlagen im Einzelnen aufgeführt, es kann sich dabei um Bearbeitungsgebühren oder Entschädigungen für die vollständige bzw. teilweise Nichtabnahme des Darlehens oder dessen vorzeitige Rückzahlung handeln (sog. Vorfälligkeitsentschädigung).
Daneben können auch Kosten Dritter anfallen, z. B. für Notar, Grundbuchamt, Taxierung der Immobilie oder sonstige Kosten, die nicht unmittelbar aus dem Darlehensvertrag resultieren, z.B. für die Wohngebäudeversicherung. Weitere Einzelheiten hierzu enthält das ESIS-Merkblatt in den Abschnitten "Zinssatz und andere Kosten" und "Zusätzliche Auflagen".

## 4. Gegenüberstellung der monatlichen Belastungen aus dem Kreditvertrag und der Einnahmen nach Abzug der sonstigen Ausgaben

Damit Sie vor Vertragsschluss nachprüfen können, ob der Vertrag Ihren augenblicklichen Vermögensverhältnissen gerecht wird, sollten Sie die voraussichtlichen monatlichen Belastungen auf Grund des Kreditvertrags Ihren Einnahmen abzüglich Ihrer sonstigen regelmäßigen Ausgaben gegenüberstellen. Hierzu dient auch das Formular "Selbstauskunft", welches Sie uns richtig und vollständig ausgefüllt einreichen müssen. Bei den Ausgaben sind zu erwartende Änderungen, insbesondere regelmäßige Mehrkosten aus der geplanten Immobilieninvestition (z.B. Grundbesitzabgaben und Wohngebäudeversicherungen) zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass der auf diese Weise ermittelte künftige Einnahmenüberschuss die künftige Mehrbelastung aus Zins und Tilgung für das beabsichtigte Darlehen abdeckt und Ihnen danach noch ausreichend Mittel zur Bestreitung Ihres Lebensunterhalts verbleiben.

## 5. Andere wichtige rechtliche Aspekte

**a) Widerrufsrecht**
Sie können den Kreditvertrag innerhalb der gesetzlichen Frist widerrufen. Die Voraussetzungen und Rechtsfolgen des Widerrufs entnehmen Sie bitte dem ESIS-Merkblatt.

**b) Beendigung des Kreditvertrags**
Der Kreditvertrag endet, wenn eine vertraglich vorgesehene Laufzeit abläuft oder wenn der Kreditvertrag durch Sie oder die Rheinische Pensionskasse VVaG gekündigt wird. Die jeweils einzuhaltenden Kündigungsfristen sind in den Darlehensvertragsunterlagen geregelt.

Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch Sie oder die Rheinische Pensionskasse VVaG ist nur bei Vertragslaufzeiten von mehr als 10 Jahren und frühestens nach Ablauf von 10 Jahren möglich.

Sie können das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, sofern Sie hieran ein berechtigtes Interesse haben. Ist der Verkauf der finanzierten Immobilie der Anlass, berechnen wir keine Vorfälligkeitsentschädigung. Gleiches gilt, sollte der Darlehensnehmer versterben und die Erben vorzeitig zurückzahlen. Bei sonstigen Fällen des berechtigten Interesses wird die Rheinische Pensionskasse VVaG Ihnen eine sog. Vorfälligkeitsentschädigung als Ausgleich für den entstehenden wirtschaftlichen Nachteil aus der vorzeitigen Vertragsbeendigung berechnen. Die Einzelheiten der Berechnungsweise entnehmen Sie bitte dem Abschnitt "Vorzeitige Rückzahlung" im ESIS-Merkblatt.

Auch von der Rheinischen Pensionskasse VVaG kann das Darlehen bei berechtigtem Anlass außerordentlich gekündigt werden, bei gravierenden Vertragsverletzungen sogar ohne Einhaltung einer Frist. Die einzelnen Kündigungsgründe und -fristen sind in den Darlehensvertragsunterlagen geregelt.

Schließlich kann der Vertrag von Ihnen oder von der Rheinischen Pensionskasse VVaG aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden, wenn die Fortführung unzumutbar ist. Die Voraussetzungen dieses Kündigungsrechts richten sich nach den gesetzlichen Regelungen (§ 314 BGB).

**c) Folgen bei Nichteinhaltung von Zahlungsterminen**
Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht oder nicht rechtzeitig nach, so können zusätzliche Kosten entstehen (z.B. Verzugszinsen, Mahnkosten). Außerdem sind weitere Nachteile denkbar, z. B. die Kündigung des Darlehensvertrages oder die Verwertung von Sicherheiten. Weitere Einzelheiten sind im Abschnitt "Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer" des ESIS-Merkblatts enthalten.
Bei finanziellen Schwierigkeiten sollten sie die Rheinische Pensionskasse VVaG daher rechtzeitig ansprechen. Je früher Sie sich an die Rheinische Pensionskasse VVaG wenden, desto größer ist die Chance, dass eine für alle Beteiligten tragfähige Lösung gefunden wird.

**d) Übertragbarkeit von Darlehensforderungen/des Darlehensvertrags**
Die Rheinische Pensionskasse VVaG darf Forderungen aus einem Darlehensvertrag (und die hierfür bestellten Sicherheiten) ohne eine von Ihnen gesondert erteilte Zustimmung nur in folgenden Fällen an Dritte abtreten:

a) Zum Zwecke der Refinanzierung, Eigenkapitalentlastung, Risikoverteilung.
b) Zum Zwecke der Verwertung, wenn der Darlehensvertrag aufgrund eines vertragswidrigen Verhaltens Ihrerseits kündbar geworden ist bzw. gekündigt wurde oder bei Gesamtfälligkeit nicht zurückgezahlt wird.
c) Zum Zwecke der Reorganisation (insbesondere, wenn sich der Bestand an Darlehensverträgen der Rheinischen Pensionskasse VVaG erheblich verringert oder wenn die Rheinische Pensionskasse VVaG keine Darlehen mehr an ihre Mitglieder gewährt).

Im Übrigen ist eine Forderungsabtretung durch die Rheinische Pensionskasse VVaG ausgeschlossen.

Eine Übertragung des Vertragsverhältnisses (und der dazugehörigen Sicherheiten) durch die Rheinische Pensionskasse VVaG kommt ohne Ihre Zustimmung nur in Fällen der Gesamtrechtsnachfolge in Betracht, an denen die Rheinische Pensionskasse VVaG beteiligt ist.

Wenn Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die Rheinische Pensionskasse VVaG :

**Rheinische Pensionskasse Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit**
**Kaiser-Wilhelm-Allee 10**
**51373 Leverkusen**

## Glossar - wichtige Fachbegriffe kurz erläutert -

### Disagio:
Es besteht die Möglichkeit, eine Zinsvorauszahlung (sog. Disagio) zu vereinbaren. Dann sind die laufenden Sollzinsen (Näheres dazu im Glossarunter **-> Sollzinssatz**) im Vergleich zu einem Darlehen ohne Disagio niedriger. Das Disagio wird bei der Darlehensauszahlung einbehalten und verringert somit den verfügbaren Auszahlungsbetrag, was bei der Ermittlung des erforderlichen Darlehensbetrages zu berücksichtigen ist.

### Effektiver Jahreszins:
Der effektive Jahreszins gibt als "Preis" des Kredits die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent an und berücksichtigt daher den Sollzinssatz (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Sollzinssatz**) nebst bestimmten weiteren Kosten des Darlehens. Der effektive Jahreszins wird nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 16 Preisangabenverordnung) ermittelt. Er hat zum Ziel, unterschiedliche Kreditangebote vergleichbar zu machen. Weitere Erläuterungen hierzu und welche Kosten in den Effektivzins eingerechnet werden enthält das ESIS-Merkblatt im Abschnitt "Zinsen und andere Kosten".

### Forward-Darlehen:
Bei einem Forward-Darlehen wird der Vertrag über einen Tilgungskredit zueinem früheren Zeitpunkt geschlossen, die Auszahlung erfolgt regelmäßig erst zu einem späteren Zeitpunkt. Der Zeitraum bis zur Auszahlung kann maximal 60 Monate betragen (Forward-Zeit). Durch diese Variante kann sich ein Kreditnehmer, der erst in der Zukunft Kreditbedarf hat und steigende Zinsen erwartet, ein aktuell als günstig eingeschätztes Zinsniveau sichern. Während der Forward-Zeit werden keine Bereitstellungszinsen berechnet. Die Kosten der Rheinischen Pensionskasse VVaG für die Reservierung des Kreditbetrages bis zur künftigen Auszahlung werden in den Sollzinssatz (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Sollzinssatz**) eingerechnet, was dazu führt, dass der Sollzins eines Forward-Darlehens höher liegt als ein vergleichbarer Sollzinssatz für ein sofort auszahlbares Darlehen.

### Restschuld:
Die Restschuld ist der noch nicht getilgte (zurückgezahlte) Teil eines Kredits.

### Sollzinssatz:
Für die Inanspruchnahme bzw. Zurverfügungstellung des Darlehens berechnet die Rheinische Pensionskasse VVaG einen bestimmten Sollzins. Dieser wird in dem Prozentsatz angegeben, der pro Jahr zu zahlen ist. Er unterscheidet sich vom effektiven Jahreszins, der die Gesamtbelastung des Kreditnehmers ausdrückt. Die Höhe der von der Rheinischen Pensionskasse VVaG angebotenen Sollzinssätze ist i.d.R. abhängig von den Marktverhältnissen, von der gewünschten Vertragslaufzeit (mit steigender Laufzeit steigt üblicher Weise der Zinssatz) und dem Auszahlungsbetrag (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Disagio**).

**Tilgung:**
Rückzahlung des Kredits.

Bei einer anfänglichen Tilgung mit dem  Mindestsatz von 1% p.a. dauert es i.d.R. mehr als 30 Jahre, bis ein Darlehen vollständig zurückgezahlt ist. Durch Vereinbarung eines höheren Tilgungssatzes kann die Rückzahlungsdauer verkürzt werden. Ist am Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit das Darlehen noch nicht vollständig zurückgezahlt (z.B.weil nur 1% Mindesttilgung bei 5 Jahren Laufzeit vereinbart wurde), bedarf es einer Anschlussfinanzierung, sofern die Restschuld (Näheres hierzu im Glossar unter **-> Restschuld**) am Endtermin nicht in einer Summe zurückgezahlt werden kann oder soll.

Während der Vertragslaufzeit sind außerplanmäßige Sondertilgungen nicht möglich. Eine vorzeitige Darlehensrückzahlung ist nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses möglich, deren Voraussetzungen und Folgen im ESIS-Merkblatt unter der gleichlautenden Überschrift näher beschrieben werden.

Fassung 05/2022
Rheinische Pensionskasse VVaG