

„Wichtige Infos rund um
Ihre Baufinanzierung!“



Ihre Fragen... ganz einfach beantwortet!

Ich möchte ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück kaufen? Welche Nebenkosten fallen dabei an?

Bei Erwerb einer Immobilie bzw. eines Grundstücks fallen zusätzlich zum vertraglich vereinbarten Kaufpreis folgende Erwerbsnebenkosten an:

- Grunderwerbsteuer: ist nach Aufforderung an das Finanzamt zu zahlen (4,5 % des notariell vereinbarten Kaufpreises)
- Notar- / Gerichtskosten: Notargebühr für die Beurkundung des Kaufvertrages und die Grundschuldbestellung, Gerichtsgebühr für die Eigentumsumschreibung und die Eintragung der Grundschuld, ggf. Gebühr für ein Notaranderkonto, ... (ca. 1,5 % - 2 % des Kaufpreises)
- ggf. eine Maklercourtage (üblich im Einzugsgebiet der PSD Bank Nord eG sind 5 % des Kaufpreises zzgl. MwSt. Aber: regionale Unterschiede sind möglich)

Muss ich auch an die PSD Bank Gebühren zahlen?

Bei Abschluss eines Festzinsvertrages fallen keine Gebühren an. Bei einer variablen Zinsvereinbarung beträgt die Bearbeitungsgebühr z. Z. einmalig 1% des Darlehensbetrages.

Welche Kosten fallen an, wenn ich ein Darlehen von einer anderen Bank zur PSD Bank Nord eG umfinanzieren möchte?

Bei einer Umfinanzierung zahlen Sie an die PSD Bank Nord eG – wie gewohnt – ebenfalls keine Gebühren bei Abschluss eines Festzinsvertrages (bei einer variablen Zinsvereinbarung beträgt die Bearbeitungsgebühr z.Z. einmalig 1% des Darlehensbetrages). In einigen Fällen ist ein Gutachten erforderlich (s. Erklärung unter Gutachten). Die Kosten für das Gutachten übernehmen wir für Sie. Als Sicherheit wird üblicherweise die bereits eingetragene Grundschuld zu Gunsten Ihrer bisherigen Bank an die PSD Bank Nord eG abgetreten. Die Gebühr für eine Abtretung (Notar- und Gerichtskosten) liegt weit unter den Kosten für eine Löschung der alten Grundschuld und Eintragung einer neuen Grundschuld. Die Gebühr richtet sich u.a. nach der Höhe des abgetretenen Betrages. Möglicherweise stellt Ihnen Ihre bisherige Bank noch eine Bearbeitungsgebühr in Rechnung.

Warum braucht die PSD Bank Nord eG in einigen Fällen ein Gutachten?

Ein Gutachten unterstützt die Bank bei der Festsetzung des Beleihungswertes. Hieraus leitet sich der maximale Darlehensbetrag ab. Sofern das Objekt anhand der Unterlagen nicht einwandfrei bewertet werden kann bzw. der gewünschte Darlehensbetrag die Summe von 300.000,00 Euro überschreitet, ist grundsätzlich ein Gutachten erforderlich, das von der PSD Bank in Auftrag gegeben wird.

Warum veranlasst die PSD Bank Nord eG eine Ortsbesichtigung?

Die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) verlangt von jeder Bank, die finanzierten Objekte (auch innen) zu besichtigen. Sollte bereits ein Gutachten vorliegen, kann eine weitere Besichtigung unter Umständen entfallen.

Mit welcher Bearbeitungszeit muss ich rechnen?

Eine Kernkompetenz der PSD Bank Nord eG ist die schnelle und abschließende Bearbeitung. Voraussetzung hierfür ist die Vollständigkeit aller notwendigen Beleihungs- und Bonitätsunterlagen. Hierbei handelt es sich nicht ausschließlich um Unterlagen, deren Vorliegen Sie verantworten können, sondern ggf. auch um Unterlagen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt werden (z.B. Mitteilung über Ablösebeträge bei anderen Banken, Wertermittlungsgutachten usw.). Sofern die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, erhalten Sie die Darlehenszusage in der Regel innerhalb einer Woche.

Wann bekomme ich die Grundschuldbestellungsurkunde?

Die Grundschuldbestellung erhalten Sie zusammen mit der Darlehenszusage und den Vertragsunterlagen. Ihr Notar wird Ihre Unterschrift(en) unter der Grundschuldbestellung beurkunden und diese dann zur Eintragung der Grundschuld beim Amtsgericht einreichen. Vereinbaren Sie deshalb rechtzeitig einen Termin mit Ihrem Notar.

Jetzt informieren: 01801 / 773 66 73* oder www.psd-nord.de

* 3,9 Cent/Minute Festnetzpreis; Mobilfunkhöchstpreis 42 Cent/Minute



Warum stehen in der Grundschuldbestellung 15 % Zinsen und 5 % Nebenkosten? Wir haben doch einen viel geringeren Zinssatz mit der PSD Bank vereinbart.

Natürlich zahlen Sie nur den vertraglich vereinbarten Darlehenszins. Allerdings wären durch das Ausbleiben von jeglichen Zahlungen im Falle einer Zwangsversteigerung die der Bank zustehenden Zinsen und Kosten des Verfahrens nicht durch den vereinbarten Darlehenszins gedeckt. Deshalb hat die Bank ein berechtigtes Interesse daran, regelmäßig in der Grundschuldbestellungsurkunde einen höheren Zinssatz (z.B. 15 %) sowie Nebenkosten (z.B. 5 %) eintragen zu lassen. Hiermit sind üblicherweise der entgangene Zinsertrag der finanzierenden Bank sowie die Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens abgegolten.

Wenn es schnell gehen muss und die Eintragung der Grundschuld zu lange dauert...

Was ist eine Notarbestätigung (-revers) und was kostet sie? Dem Notar wurde durch sein öffentliches Amt vom Staat ein besonderer Status verliehen, der ihn gegenüber Banken zu einer Vertrauensperson macht. Auf Grund einer entsprechenden Bestätigung des Notars zahlt die Bank den Darlehensbetrag bereits vor erfolgter Eintragung der Grundschuld aus. Der Ablauf ist in diesen Fällen folgendermaßen: Liegen dem Notar alle Unterlagen für die Grundschuldeintragung vor, reicht er diese beim Grundbuchamt ein. Zugleich übersendet der Notar an die Bank eine entsprechende Bestätigung (Notarbestätigung). Über die Kosten, die von der Höhe der Grundschuldeintragung abhängig sind, informiert Sie Ihr Notar.

Wann zahlen sie mir mein Darlehen aus (Neubau, Umfinanzierung etc.)?

Bei einem Erwerb oder Neubau erfolgt die (Teil-)Auszahlung des Grundschuldendarlehens nach der Eintragung der Grundschuld im Grundbuch bzw. nach Zugang der Notarbestätigung sowie immer nach Baufortschritt. Bei Auszahlung nach Baufortschritt sind baubegleitend Fotos zusammen mit dem Auszahlungsauftrag einzureichen. Auf Wunsch der Kaufvertragsparteien kann die Auszahlung auch auf ein Notaranderkonto erfolgen. Für die Zahlung auf ein Notaranderkonto ist die grundbuchliche Absicherung zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Bei Umfinanzierungen tritt häufig die abzulösende Bank die bereits eingetragenen Grundschulden an die PSD Bank Nord eG ab. Nach Vorlage der Abtretungserklärung ist bereits eine Auszahlung möglich. Selbstverständlich erfolgt keine Auszahlung bevor Sie uns nicht (schriftlich) dazu auffordern. Senden Sie uns deshalb bitte unbedingt rechtzeitig Ihren Auszahlungsauftrag zu.

Mein Bauträger stellt mir eine Bürgschaft gem. MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) zur Verfügung. Muss ich da noch etwas beachten?

Besonderheiten bei der Darlehensbesicherung ergeben sich, wenn das Grundbuch, in welches die Grundschuld für Ihr Darlehen eingetragen werden soll, noch nicht gebildet ist. Beispiel: Sie möchten eine Eigentumswohnung in einem neu zu errichtenden Mehrfamilienhaus erwerben. In der Regel ist das noch nicht in Wohnungseigentum aufgeteilte Grundstück durch eine Grundschuld (Globalgrundschuld) des Bauträgers belastet. Das bedeutet, dass die zu Gunsten der PSD Bank Nord eG einzutragende Grundschuld, die Ihr Darlehen absichern soll, noch nicht an rangrichtiger Stelle eingetragen werden kann.

Eine Auszahlung des Darlehens ist somit nicht möglich. Alternativ wird das Darlehensrisiko durch eine Bürgschaft nach MaBV abgesichert, die das finanzierende Kreditinstitut des Bauträgers gegenüber dem Erwerber (also Ihnen) abgibt und die in der Regel bei dem den Kaufvertrag abwickelnden Notar hinterlegt wird.

Damit hieraus eine Sicherung für die PSD Bank Nord eG erwächst, tritt der Erwerber den Anspruch aus dieser Bürgschaft an die Bank ab. Wenn möglich, sollte mit dem Bauträger vereinbart werden, dass die Bürgschaft gebende Bank eine Unterbürgschaft zu Gunsten der PSD Bank Nord eG ausstellt.

Eine Frage zu dem Formblatt Auszahlungsauftrag: „Warum soll ich einen Bautenstand nachweisen? Mein Haus ist doch schon 15 Jahre alt.“

Das Formblatt „Auszahlungsauftrag“ erhalten Sie zusammen mit der Darlehenszusage. Da uns sehr an einer schlanken Abwicklung gelegen ist, haben wir nur eine Ausfertigung dieses Formblattes – unabhängig vom Verwendungszweck – entwickelt. Die Angabe des Bautenstandes (Rückseite) ist selbstverständlich nur bei Neubaufinanzierungen oder größeren Umbaumaßnahmen notwendig.

Warum ist der Effektivzins höher als der Sollzins?

Viele Banken erheben z.B. eine Bearbeitungsgebühr bei Grundschuld-darlehen, die den Effektivzins erhöht. Die PSD Bank Nord eG erhebt diese Gebühr bei Abschluss eines Festzinsvertrages nicht. Trotzdem ist auch bei uns der Effektivzins höher.

Warum?

Bei dem Sollzins handelt es sich um einen Jahreszins (Zinssatz p. a.). Würde der Rateneinzug von Zins und Tilgung einmal jährlich erfolgen, entspräche der Effektivzins exakt dem Sollzins. Banken-üblich ist jedoch ein monatlicher Rateneinzug. Demzufolge tritt der Darlehensnehmer quasi in Vorleistung, was im Ergebnis einer Verringerung des Sollzinses gegenüber dem Effektivzins entspricht.

Haben Sie auch Fragen rund um das Thema Baufinanzierung? Könnten die Antworten auf diese Fragen auch für unsere übrigen Kunden interessant sein? Dann freuen wir uns sehr über Ihren nachfolgenden Vorschlag:

Bei Rückfragen Telefon

Vorname und Name – bitte in Druckbuchstaben

E-Mail

Jetzt informieren: 01801 | 773 66 73* oder www.psd-nord.de

* 3,9 Cent/Minute Festnetzpreis; Mobilfunkhöchstpreis 42 Cent/Minute

