

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

Zu prüfen bei allen Kapitalanlagefinanzierungen

Ist der Kaufpreis erheblich erhöht und es gibt hierfür keinen sachlichen Grund (Die erhebliche Überhöhung liegt bereits vor, wenn der Kaufpreis um mehr als 50 % höher ist als der erwartete Sachwert oder Vergleichswert.)? ja nein

Ist die Immobilie nur eingeschränkt, schwer oder gar nicht vermietbar/drittverwendungsfähig (Beispiele siehe „Bearbeitung und Bewertung von Kreditsicherheiten – Weisung – Deutschland“)? ja nein

Liegt die in den Verkaufsunterlagen/einer Modellrechnung angegebene Miete mehr als 25 % über den marktüblichen Mieten? ja nein

Ist/wird ein Mietpool vereinbart? ja nein

Ist/wird eine Mietgarantie übernommen? ja nein

Sind Innenprovisionen (z.B. Vertriebs-/Marketingkosten, die im Kaufpreis enthalten sind) bekannt und übersteigen diese 15 % des Kaufpreises? ja nein

Stimmen diese Innenprovisionen mit den Angaben in den Verkaufsunterlagen überein? ja nein

Abhängig von den Ergebnissen ist der Kunde über diese Tatsachen zu informieren und die erfolgte Information im Erläuterungsprotokoll, **Nr. 10 „Abschließende Hinweise“** zu dokumentieren.

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

1. Darlehensnehmer			
2. Darlehensnehmer			
3. Darlehensnehmer			
4. Darlehensnehmer			
Baufinanzierungsdarlehen	Filial-/	Kundennummer	Unterkontonummer(n)

Vorherige Darlehenserfahrungen des/der Darlehensnehmer(s)

- Annuitätendarlehen
- Endfälliges Darlehen mit Verträgen zur Vermögensbildung _____
- Sonstige Darlehen _____

Die im Rahmen dieses Gesprächs gegebenen Erläuterungen sind nachstehend protokolliert

<input type="checkbox"/> 1. Die Erläuterung zum gewünschten Immobilien-Verbraucherdarlehen wurde vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> Vorvertragliche Informationen nach dem „Europäischen Standardisierten Merkblatt (ESIS-Merkblatt)“ und weitere vorvertragliche Informationen auf „Institutsspezifischem Beiblatt“ (§ 491a Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 247 § 1 Abs. 2 und 3 und Anlage 6 EGBGB) 	
<input type="checkbox"/> 2. Die Hauptmerkmale des angebotenen Darlehens wurden erläutert:	
<ul style="list-style-type: none"> Hauptmerkmale des Darlehensvertrages(insb. auch Abschnitt „Hauptmerkmale des Kredits“ im ESIS-Merkblatt) wurden dem Kunden erläutert 	ESIS-Merkblatt „Hauptmerkmale des Kredits“
<ul style="list-style-type: none"> Darlehenskosten (insb. auch Abschnitt „Zinssatz und andere Kosten“ im ESIS-Merkblatt) wurden dem Kunden erläutert 	ESIS-Merkblatt „Zinssatz und andere Kosten“
<input type="checkbox"/> 3. Die Hauptleistungspflichten der Parteien des Vertrages und die vertragstypischen Auswirkungen auf den Kunden wurden erläutert:	
<p>Hauptleistungspflichten der Bank sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Auszahlung (Überweisung) oder Bereitstellung des vereinbarten Nettodarlehensbetrages nach Erfüllung der vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Form einer Überweisung. Belassung des Nettodarlehensbetrages für die vereinbarte Laufzeit <p>Hauptleistungspflichten des Kunden sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Abnahmepflicht des Darlehensbetrags, wenn alle Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen Erbringung der Sollzins- und Tilgungsraten für ein Annuitätendarlehen 	DV III. + XIV.

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

<ul style="list-style-type: none"> • Erbringung der Sollzinsen und vollständige Rückzahlung zum Laufzeitende (ggf. unter Einsatz zusätzlicher Eigenmittel) für ein endfälliges Darlehen • Stellung der vereinbarten Sicherheiten • Gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Kunden • Bei einem endfälligen Darlehen muss der Kunde neben den Zinsraten außerdem noch die Prämien oder Sparraten für einen Vertrag zur Vermögensbildung (z.B. Bausparvertrag, Lebensversicherung, Rentenversicherung) leisten. • Bei einem endfälligen Darlehen muss der Kunde das Darlehen bei Fälligkeit immer in voller Höhe zurückzahlen und zwar auch dann, wenn die Ablaufleistung der Versicherung (Lebens-/Rentenversicherung) oder der Bausparvertrag für die vollständige Rückzahlung nicht ausreichen sollte. In diesem Fall muss der Kunde für die Rückzahlung weitere finanzielle Mittel aufbringen, um die Rückzahlung sicherzustellen. 	<p>DV VIII. 8.1 / 8.2</p> <p>DV VI.</p> <p>DV VIII. 12.</p> <p>ESIS-Merkblatt „Höhe der einzelnen Raten“</p>
--	--

4. Mit dem Kunden wurden gemeinsam die Präferenzen und Ziele aus dem Darlehen besprochen:

- Die Verwendung der Darlehensmittel ist in der Regel wohnwirtschaftlich (Bau, Kauf, Modernisierung, Renovierung, Ausbau, Umfinanzierung etc.). Zur Kapitalanlage können auch gewerblich genutzte Objekte mit einem Baufinanzierungsdarlehen finanziert werden.
- Ob der mit der Finanzierung verfolgte Zweck (z.B. Erwerb zur Eigennutzung, Geldanlage, Steuerersparnis) sinnvoll ist und erreicht werden kann, obliegt seiner Beurteilung.
- Die Bank prüft nicht, ob der Kaufpreis, die Herstellungskosten oder die Modernisierungskosten angemessen sind. Diese Prüfung ist vom Kunden ggf. unter Hinzuziehung von Fachleuten selbst vorzunehmen.

5. Mögliche Gestaltungsalternativen zur Finanzierungsempfehlung wurden aufgezeigt:

<ul style="list-style-type: none"> • Bitte erläutern Sie, dass sich ggf. gewünschte andere Vertragsparameter z.B. eine andere Sollzinsbindung auf die Vertragslaufzeit, die Höhe der Kreditrate und die Gesamtbelastung auswirken können. • Bei endfälligen Darlehen setzen Sie das Schaubild zum Vergleich annuitätische vs. endfällige Tilgung ein. • Ist eine Beratung erfolgt und der Kunde unserer Empfehlung nicht gefolgt, erläutern Sie dem Kunden, dass damit die Beratung geendet hat. • Entscheidet sich der Kunde dann für ein anderes Darlehen, erläutern Sie ihm, dass Sie dieses Angebot allein aufgrund seiner Informationen und Wünsche anbieten. 	<p>Bei endfälligen Darlehen Anlage 1 Schaubild zum Vergleich annuitätisch vs. endfällig</p> <p>ESIS-Merkblatt „Kreditgeber“</p>
--	---

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

<input type="checkbox"/> 6. Der Kunde wurde über die zukünftigen finanziellen Belastungen aus dem Darlehensvertrag aufgeklärt:	
<ul style="list-style-type: none"> • Höhe der Zahlungen • Bei vereinbarter Ratenzahlung am Monatsende (Ultimo) klären Sie den Kunden ausdrücklich über die Ausnahme am Jahresultimo (Fällt der 31.12. auf einen Sonnabend oder Sonntag, ist die Rate an dem unmittelbar vorhergehenden Bankarbeitstag fällig und zahlbar.) und die Notwendigkeit, die Liquidität rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, auf. • Dauer der Zahlungen • Ggf. Bereitstellungsprovision 	DV III.
<input type="checkbox"/> 7. Dem Kunden wurden die Risiken der aus dem Darlehensvertrag entstehenden Belastungen erläutert:	
<ul style="list-style-type: none"> • Sein monatlicher finanzieller Spielraum verringert sich in jedem Fall bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens um die Darlehensraten. • Durch die Laufzeit des Darlehens geht er eine längerfristige Zahlungsverpflichtung ein. Sollte sich seine derzeitige finanzielle oder persönliche Situation ändern, sind die Darlehensraten dennoch weiterhin zu zahlen. Die Darlehensraten können sich nach Ende der Sollzinsbindung erhöhen. 	DV III.
<input type="checkbox"/> 8. Über die Folgen im Zahlungsverzug wurde der Kunde aufgeklärt:	
<ul style="list-style-type: none"> • Wenn absehbar ist, dass die Zahlung der vereinbarten Darlehensraten nicht möglich ist, sollte die Bank rechtzeitig informiert werden. Die Bank wird gemeinsam mit ihm versuchen, eine Lösung zu finden. • Wenn die im Darlehensvertrag vereinbarten Raten nicht oder verspätet gezahlt werden, müssen auf den rückständigen Betrag Verzugszinsen in Höhe von 2,5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gezahlt werden. • Wenn er mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 % des Nennbetrages des Darlehens in Verzug ist und die Bank erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrages mit der Erklärung gesetzt hat, dass sie bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange, kann die Bank das Darlehen kündigen und ihn zur Rückzahlung des Darlehens auffordern. • Sollte er nach einer Kündigung durch die Bank nicht in der Lage sein, die gesamte Restschuld zu erbringen, ist die Bank berechtigt, die ihr gestellten Sicherheiten zu verwerten. • Im Falle einer Sicherung des Darlehens durch eine Grundschuld kann dies dazu führen, dass die Bank die Zwangsversteigerung des Grundstückes betreibt. • Daten aufgrund rückständiger fälliger Forderungen und weiteren nicht vertragsgemäßen Verhaltens (z.B. Forderungsbetrag nach Kündigung) wird die Bank an die SCHUFA übermitteln (s. hierzu die „SCHUFA-Klausel“ im Darlehensvertrag). 	<p>ESIS-Merkblatt „Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer“</p> <p>DV VII.</p>

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

9. Der Kunde wurde auf mögliche Risiken während der Darlehenslaufzeit hingewiesen:

Der Kunde ist auf folgende Risiken während der gesamten Darlehenslaufzeit hinzuweisen:

- Zinsänderungsrisiko: Über einen langen Zeitraum können sich die Zinsen am Markt stark verändern. Das kann dazu führen, dass die Anschlussfinanzierung teurer wird.
- Marktpreisrisiko: Neben dem Zustand des Objektes bestimmt auch die Lage den aktuellen und zukünftigen Verkehrswert. Es gilt: Wo aktuell und voraussichtlich auch in Zukunft gern gewohnt wird, wird die Wohnraumnachfrage stabil bleiben. Die Nachfrage nach Wohnraum bestimmt den Preis.
- Unvorhergesehene Baukosten: Unvorhergesehene Probleme, schlechtes Wetter oder ungeplante Sonderwünsche können zu Verzögerungen und Kostenerhöhungen und im schlimmsten Fall sogar zum Scheitern des Vorhabens führen.
- Veränderung der regelmäßigen Kosten (z.B. Energiekosten, Rücklage für Instandhaltung) und außerordentlichen Aufwände, z.B. für Erneuerung, Modernisierung der Immobilie
- Veränderungen in der Lebenssituation: Risiken, wie bspw. Krankheit, Unfall oder Tod des Darlehensnehmers, sollten bedacht und – soweit möglich – ausreichend abgesichert werden.

Der Kunde sollte nach Möglichkeit finanzielle Spielräume zur Bildung von Rücklagen nutzen, um ggf. auftretende Risiken während der Darlehenslaufzeit finanziell auffangen zu können.

10. Der Kunde wurde auf sein Widerrufsrecht hingewiesen:

Widerrufsrecht

- Der Kunde hat ein gesetzliches Widerrufsrecht.
- Die Information über das Widerrufsrecht und dessen Ausübung findet der Kunde im Darlehensvertrag.
- Mit dem wirksamen Widerruf eines Darlehens ist der Kunde auch an sämtliche damit zusammenhängende Verträge nicht mehr gebunden. Dann sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. Bitte benennen und erläutern Sie dem Kunden die konkret vorgesehenen zusammenhängenden Verträge. Dies können auch weitere Baufinanzierungsdarlehen und andere Finanzierungsbausteine des aktuellen Finanzierungsvorhabens sein.
- Als zusammenhängende Verträge werden bankeigene oder weitere Finanzprodukte und -dienstleistungen angesehen, die der Kunden innerhalb der gleichen Verkaufssituation neu abschließt, z.B.
 - neue Verträge zur Vermögensbildung (BSV etc.)
 - neue Risikoabsicherungen oder Sachversicherungen
 - andere Produktverträge (Konto, Kreditkarte etc.)

DV XIII.

Weitere Finanzprodukte/-dienstleistungen

Wenn mit dem Darlehensvertrag weitere Finanzprodukte oder -dienstleistungen im Paket angeboten werden, also neu abgeschlossene Verträge zur Vermögensbildung, Sicherheiten oder Risikolebensversicherungen, erläutern Sie dem Kunden, ob diese gesondert gekündigt werden können und welche Folgen die Kündigung hat.

ESIS-Merkblatt
„Zusätzliche Auflagen“

Vorzeitige Rückzahlung

DV VIII. 11.

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

Falls es sich um ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz handelt, kann der Kunde das Darlehen während des Sollzinsbindungszeitraumes nur dann über die vereinbarten Tilgungsleistungen und Sondertilgungen hinaus vorzeitig zurückzahlen, wenn er hierzu ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ hat. In diesem Fall hat der Kunde der Bank den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Wenn der Kunde mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, wird ihm der Darlehensgeber unverzüglich folgendes mitteilen:

- Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung,
- im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und
- ggf. die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung

Kunden mit Einkommen oder Vermögenswerten in Fremdwährung

- Bei einem Darlehen, das
 - in Euro und
 - einem Kunden mit Wohnsitz in der EU gewährt wird,
 - o der überwiegend seine Einkünfte in einer anderen Währung bezieht bzw. Vermögenswerte in einer anderen Währung besitzt, die zur Rückführung des Darlehens verwendet werden sollen,ist dem Kunden folgendes zu erläutern:
 - Der Gegenwert des noch zu zahlenden Restbetrags oder der Gegenwert der regelmäßigen Raten in der Einkommenswährung des Kunden kann schwanken.
 - Diese Währungsschwankungen können dazu führen, dass der Kunde während der Vertragslaufzeit höhere Belastungen gegenüber dem Vertragsbeginn zu tragen hat, um die in Euro fälligen Zahlungen an die Bank leisten zu können.
 - Die Bank wird den Kunden informieren, wenn der Wert des noch zu zahlenden Restbetrags oder der Wert der regelmäßigen Raten in der Einkommenswährung des Kunden um mehr als 20 % gegenüber dem Wert steigt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre.

Bitte weisen Sie auf Folgendes hin:

- Die Bank hat eventuell vorliegende Prospekte/Verkaufsunterlagen weder konzeptionell noch materiell geprüft.
- Sie nimmt auch keinerlei Beratungs-, Betreuungs- und Überwachungsfunktionen für den Kunden wahr. Sie beschränkt sich ausschließlich auf ihre Rolle als Kreditgeberin gegenüber dem Kunden.
- Wir weisen darüber hinaus auf folgende Punkte gesondert hin (bitte vorher Anlage 2 bearbeiten):

Anlage 2:

Prüfung der besonderen Aufklärungspflichten anhand Anlage 2, dann links Dokumentation der Ergebnisse

Ja, ich habe den Kunden über folgende Tatsachen informiert

- Der Kaufpreis ist erheblich erhöht und es gibt hierfür keinen sachlichen Grund.
- Drittverwendungsfähigkeit/Vermietbarkeit ist nicht oder kaum gegeben.

ESIS-Merkblatt

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

- Die (nachhaltig) erzielbare Miete ist geringer als in den Verkaufsunterlagen angegeben.
- Bei Mietpool: Sämtliche Einnahmen werden auf alle verteilt.
Risiko: je größer die Anzahl der leerstehenden Wohnungen, desto geringer die Ausschüttungen an die Eigentümer. Eine detaillierte Aufklärung über mögliche Risiken kann nur durch einen Rechtsanwalt erfolgen.
- Bei Mietgarantie: Die Garantie ist befristet und fällt bei Insolvenz des Mietgaranten regelmäßig aus.
- Die im Kaufpreis enthaltene Innenprovision ist überhöht bzw. nicht korrekt ausgewiesen.

„Hauptmerkmale des Kredits“

Bitte weisen Sie den Kunden auf folgende Punkte hin:

- Der Kunde trägt sämtliche wirtschaftlichen und unternehmerischen Risiken, die sich aus seiner Immobilienanlage ergeben einschließlich steuerlicher Auswirkungen, Wertentwicklung und Mietausfallwagnis.
- Häufig hat der Verkäufer zu erzielende Steuervorteile in den Kaufpreis eingerechnet (z.B. bei denkmalgeschützten oder anderweitig steuerlich geförderten Objekten). Dies kann im Falle eines späteren Weiterverkaufs durch den Kunden dazu führen, dass er diesen Aufschlag nicht ohne weiteres an seinen Erwerber weitergeben kann (Zweitmarktrisiko!).
- Die Kreditzusage stützt sich primär auf seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Die Zins- und Tilgungsraten sind unabhängig von den Erträgen aus dem finanzierten Objekt zu zahlen.
- Bei Kapitalanlagefinanzierungen sollte der Kunde auch den Rat seines Steuerberaters einholen.
- Der Kunde sollte das Objekt vor Unterzeichnung des Kaufvertrags besichtigt haben.

Bei Finanzierungen von Immobilien, die durch einen Angestellten der Deutsche Bank Aktiengesellschaft („DB AG“) „getippt“ wurden (ImmobilienTipp PBI)

Bitte weisen Sie den Kunden auf Folgendes hin:

Im Fall einer erfolgreichen Immobilienvermarktung durch die Postbank Immobilien GmbH an Sie erhält die DB AG ein Entgelt i. H. v. 10 % der gezahlten Gesamtnettocourtage, wenn ein Angestellter der DB AG die Adressdaten des Immobilienverkäufers an einen für die Postbank Immobilien GmbH tätigen selbständigen Immobilienmakler weitergeleitet hatte.

Die Bank hat sichergestellt, dass die mögliche Tipp-Provision aus dem Immobilienverkauf keinen Einfluss auf ihre Pflichten als Darlehensgeberin hat, insbesondere wird dies keinen Einfluss auf die Kreditwürdigkeitsprüfung oder Bewertung der gegenständlichen Immobilie haben.

Erläuterungsprotokoll

zum Immobilien-Verbraucherdarlehen – Kapitalanleger

11. Abschließende Hinweise:

Der Kunde wurde auf die folgenden Punkte hingewiesen:

Besichtigungsrecht der Bank

(Hierauf darf gegenüber dem Kunden nicht verzichtet werden.)

- Die Bank hat das Recht, das zu beleihende / beliehene Objekt am Anfang der Finanzierung und fortlaufend während der Finanzierung zum Zweck der Bewertung zu besichtigen. Die Bank wird den Kunden/Eigentümer der Immobilie rechtzeitig informieren, wenn sie beabsichtigt, das betreffende Objekt zu besichtigen oder besichtigen zu lassen.
- Die Besichtigung umfasst immer die Außenbesichtigung, grundsätzlich aber auch die Innenbesichtigung.
- Bei der Bewertung und der Besichtigung arbeitet die Bank innerhalb der Deutsche Bank-Gruppe zusammen. Darüber hinaus beauftragt die Bank externe Dienstleister, die für sie die Bewertung und/oder Besichtigung vornehmen und/oder Einsicht in öffentliche Register nehmen.
- Zu diesem Zweck darf die Bank die zur Objektbesichtigung benötigten Daten an die jeweilige andere Gesellschaft der Deutsche Bank-Gruppe oder an den jeweiligen Dienstleister weitergeben. Neben den Daten zum Objekt gehören hierzu auch die persönlichen Daten (wie z.B. Name, Vorname, Adresse).
- Sollte der Kunde nicht der Eigentümer des betreffenden Objektes sein, bitten Sie ihn, den Eigentümer über die vorgenannten Rechte der Bank zu informieren und dafür zu sorgen, dass die Bank bzw. der beauftragte Dienstleister diese ausüben kann.

12. Wo erfolgte der Vertragsabschluss?

- Im Präsenzgeschäft / persönliche Beratung vor Ort
- Fernabsatzgeschäft / Direktgeschäft (Telefon- oder Onlinevertrieb)
- Außerhalb der Geschäftsräume der Bank

13. Weiterer Erläuterungsbedarf auf Kundenwunsch:

Fragen Sie den Kunden, ob weiterer Erläuterungsbedarf besteht.

(Ort)

(Erstellungsdatum)

(Unterschrift der erläuternden Person)