Julius Bär

IMMOBILIAR-VERBRAUCHERDARLEHENSVERTRAG
INFORMATION FÜR VERBRAUCHER NACH DEM BARRIEREFREIHEITSSTÄRKUNGSGESETZ (BFSG)

Name und Anschrift der Bank

Bank Julius Bär Deutschland AG
An der Welle 1
60322 Frankfurt am Main

Telefon: 0049 (0) 69 90743 500
E-Mail: germany@juliusbaer.com

Liebe Kundin / lieber Kunde,

Sie haben Fragen zu unserer Dienstleistung **Immobiliar-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: Alle Verbraucherinnen und Verbraucher sollen 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 Immobiliar-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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag.

- Die **Teile 2, 3 und 4** enthalten allgemeine Informationen.

  - Sie sind mit unseren Dienstleistungen nicht zufrieden?
    In **Teil 2** informieren wir Sie, welche Möglichkeiten Sie bei einer Beschwerde haben.

  - Sie möchten wissen, wie wir mit unseren Dienstleistungen 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.

Julius Bär

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erläuterung unserer Dienstleistung 3

1.1 Was ist ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag? 3
1.2 Was passiert vor dem Abschluss des Darlehensvertrages? 3
1.3 Wie kommt es zum Vertragsabschluss? 3
1.4 Wie funktioniert die Auszahlung des Darlehens? 4
1.5 Wie sind die Regelungen zur Besicherung des Darlehens? 4
1.6 Welche Zinsen werden erhoben? 5
1.6.1 Was ist ein gebundener Sollzinssatz? 5
1.6.2 Was ist ein variabler Sollzinssatz? 5
1.7 Was ist der effektive Jahreszins? 5
1.8 Welche Gesamtkosten entstehen Ihnen bei einem Darlehen? 5
1.9 Wie funktioniert die Rückzahlung des Darlehens? 6
1.9.1 Was ist ein Annuitätendarlehen? 6
1.9.2 Was ist ein Tilgungsdarlehen? 6
1.9.3 Was ist ein Endfälliges Darlehen? 6
1.9.4 Was ist ein unbefristetes Darlehen? 6
1.10 Was passiert bei verspäteten Zahlungen? 6
1.11 Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich? 6
1.12 Wie sind die Kündigungsbedingungen? 7
1.12.1 Wann ist eine ordentliche Kündigung möglich? 7
1.12.2 Wann ist eine außerordentliche Kündigung möglich? 7
1.13 Gibt es ein Widerrufsrecht? 8

2. Umgang der Bank mit Beschwerden 9

2.1 Kundenbeschwerden 9
2.2 Außergerichtliche Streitbeilegung 9

3. Beschreibung über die Erfüllung der Barrierefreiheitsanforderungen 10

3.1 Barrierefreiheit der Dienstleistung 10
3.2 Barrierefreiheit dieser Information 10
3.3 Barrierefreiheit von Dokumenten zu unseren Dienstleistungen 11

4. Zuständige Marktüberwachungsbehörde 11

1. Erläuterung unserer Dienstleistung

In diesem Teil erläutern wir Ihnen unsere Dienstleistung **Immobiliar-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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag?

Ein Immobiliar-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 **Immobiliar**-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 die Errichtung eines Gebäudes. Bei einem Immobiliar-Verbraucherdarlehnsvertrag geht es oft um hohe Darlehensbeträge. Er 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 **Grundschuld** oder eine **Hypothek** sein. Wenn der Darlehensnehmer das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlt, kann der Darlehensgeber den Darlehensvertrag kündigen. Dann gibt die Grundschuld 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 Darlehensvertag 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 (Grundschuld, Hypothek) beim Notar bestellt haben.

Der **Auszahlungsbetrag** entspricht nicht dem vereinbarten Gesamtkreditbetrag (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. Zum Beispiel können von dem Gesamtkreditbetrag Prämien für eine Restschuldversicherung an einen Versicherer abgehen. Der Auszahlungsbetrag ergibt sich also durch Abzug aller Kosten von dem Gesamtkreditbetrag. Der Gesamtkreditbetrag beziehungsweise Nettodarlehensbetrag ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben. Fallen keine zusätzlichen Kosten an, ist der Auszahlungsbetrag der gleiche Betrag wie der Nettodarlehensbetrag.

Sie sind verpflichtet, 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?

Im Darlehensvertrag vereinbaren wir mit Ihnen, welche Sicherheiten wir von Ihnen für das Darlehen verlangen. Wir können Sie zum Beispiel verpflichten, eine Grundschuld zu unseren Gunsten (zu unserem Vorteil) zu bestellen. Oder wir verpflichten Sie, Ihre bei uns unterhaltene Vermögenswerte als Sicherheiten bereitzustellen.

Mit einer **Grundschuld** kann ein Grundstück zu Gunsten eines Darlehensgebers belastet werden: Die Bestellerin oder der Besteller der Grundschuld 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.

Die bei uns unterhaltenen Vermögenswerte bestehen zum Beispiel aus Guthaben auf einem Konto oder Festgeld oder aus in einem Depot eingebuchten Wertpapiere wie zum Beispiel Aktien, Anleihen oder Fondsanteile. Für diese Wertpapiere und Guthaben legen wir einen Prozentsatz fest, mit dem wir diese als Sicherheiten bewerten (**= Beleihungswert**). Dieser Prozentsatz ist abhängig davon, um welches Wertpapier es sich handelt und kann aufgrund geänderter Marktdaten wie zum Beispiel Handelsvolumen, Kursschwankungen, Unternehmenszahlen jederzeit geändert werden.

Da der Wert eines Wertpapiers sich nach den jeweils aktuellen Kurswerten und/oder Währungskursen richtet, verändert sich der Beleihungswert Ihrer Sicherheit täglich und kann sich nach oben oder nach unten bewegen.

Sinkt der Beleihungswert aller Sicherheiten unter den ausgezahlten Darlehensbetrag, müssen Sie die Differenz ausgleichen zum Beispiel durch die Erhöhung Ihrer Vermögenswerte.

Sollten wir den Darlehensvertrag kündigen, da Sie das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlen oder Zinszahlungen nicht leisten, 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. Haben Sie uns Wertpapiere als Sicherheit bereitgestellt, verkaufen wir diese zum aktuellen Preis. Den Erlös aus der Zwangsversteigerung oder aus dem Verkauf der Wertpapiere (**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.

1.6 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 (variablen) Sollzinssatz** (siehe 1.6.2). Wir können den gebundenen oder den variablen Sollzinssatz mit Ihnen vereinbaren.

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. Dies können wir mit Ihnen vereinbaren, wenn Sie uns eine Grundschuld als Sicherheit geben. Der Sollzinssatz ist für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden. Bei einem gebundenen Sollzinssatz wird das Darlehen auch als **festverzinsliches Darlehen** oder als **Festzinskredit** bezeichnet. Der Zinssatz wird auch als **Festzinssatz** bezeichnet.

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 die Entwicklung des Sollzinssatzes bestimmt. Ein Referenz-Zinssatz ist ein Zinssatz, der objektiv, eindeutig bestimmt, verfügbar und für die Bank und Sie überprüfbar ist. Er muss öffentlich zugänglich sein. 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 Sollzinssatz errechnet sich wie folgt: aktuell gültiger Referenz-Zinssatz plus eines im Vertrag genannten Aufschlags.

Bei der Besicherung durch bei uns unterhaltene Vermögenswerte (1.5) bieten wir Ihnen einen Darlehensvertrag für sogenannte „revolvierende Geldmarktkredite“ an. Hierbei wird Ihnen eine Kreditlinie befristet oder unbefristet eingeräumt. Die Höhe der Auszahlung sowie die Laufzeit der Zinsvereinbarung können Sie frei wählen. Der Kreditbetrag muss dabei mindestens EUR 100.000,00 betragen. Die Laufzeit muss mindestens 1 Monat und darf nicht länger als 1 Jahr (= 12 Monate) betragen. Die Höhe der Kreditlinie ist gleichzeitig der maximale Auszahlungsbetrag. Der Sollzinssatz ist fest für eine vorab von Ihnen bestimmte Laufzeit und wird nur bei jeder Verlängerung angepasst. Der Referenz-Zinssatz ist abhängig von der Laufzeit der Zinsvereinbarung.

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) sowie das unbefristete Darlehen (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 gleichleibenden 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 eine **Zinsrate** zahlen. Diese 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. Während der Laufzeit müssen Sie nur die Sollzinsen an uns zahlen. Der Unterschied zum Annuitätendarlehen ist, dass die Rückzahlung nicht während der Vertragslaufzeit erfolgt. Daher hat die Rate keinen Tilgungsanteil. Sie entspricht komplett dem **Zinsanteil**. Das Endfällige Darlehen müssen Sie am Ende der Vertragslaufzeit durch **Eigenmittel** zurückzahlen, zum Beispiel durch Ihr Vermögen. Ist ein gebundener Sollzinssatz vereinbart (1.6.1) können Sie keine Tilgung während der Laufzeit erbringen. Ist ein variabler Sollzinssatz vereinbart (1.6.2) können Sie Tilgungen auch am Ende einer Sollzinsvereinbarung leisten.

1.9.4 Was ist ein unbefristetes Darlehen?

Wenn wir ihnen eine unbefristete Kreditlinie für revolvierende Geldmarktkredite zur Verfügung stellen, können Sie diese Linie flexibel nutzen (1.6.2). Nach Ablauf einer Laufzeit müssen Sie die Sollzinsen an uns zahlen. Sie können jedoch entscheiden, ob Sie nach Ablauf der Laufzeit den Kredit ganz oder teilweise zurückzahlen oder ihn verlängern wollen. Zahlen Sie den Kredit ganz oder teilweise zurück, können Sie den Betrag zu einem späteren Zeitpunkt wieder als einen neuen Kredit aufnehmen. Tilgungen und Rückführungen sind also zu jeder Zinsfälligkeit möglich.

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 Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag, der durch eine Grundschuld besichert 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, weil uns Ihre Zinsen entgehen. Diesen Schaden müssen Sie uns ersetzen. 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 Sollzinsbindung 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: Das Darlehen hat noch eine lange restliche Sollzinsbindung. Oder das allgemeine Zinsniveau ist seit dem Abschluss des Darlehensvertrages gesunken.

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz berechnen wir Ihnen keine Vorfälligkeitsentschädigung, wenn Sie die Rückzahlung zum Ende einer Sollzinsvereinbarung vornehmen. Dann können Sie das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. 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 Darlehensverträge mit einem **gebundenen Sollzinssatz** gilt:

- Sie können den Darlehensvertrag zum Ende der Zinsbindung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat.

- Zinsbindung über 10 Jahre: Sie können den Darlehensvertrag 10 Jahre nach der kompletten Auszahlung des Darlehens oder der letzten Festzinsvereinbarung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt dann 6 Monate.

Für Darlehensverträge mit einem **variablen Sollzinssatz** (1.6.2) gilt: Bei der Besicherung durch eine Grundschuld müssen Sie eine Kündigungsfrist von 1Monat zum Ablauf der Sollzins-Laufzeit einhalten.

Bei der Besicherung durch bei uns unterhaltene Vermögenswerte können Sie den Darlehensvertrag jederzeit kündigen. Sie müssen keine Kündigungsfrist einhalten. Bitte beachten Sie aber, dass Sie bei revolvierenden Geldmarktkrediten keinen neuen Kredit auf Basis des Vertrags mehr aufnehmen können und alle bereits ausgezahlten Kredite am Ende der jeweiligen Laufzeit von Ihnen zurückzuzahlen sind.

1.12.2 Wann ist eine außerordentliche Kündigung 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 leisten. Sie müssen diesen nicht begründen.

- Und Sie müssen den Widerruf an uns als Darlehensgeber richten:

  Bank Julius Bär Deutschland AG
  Kreditabteilung
  An der Welle 1
  60322 Frankfurt am Main

  Telefax: +49 (0) 69 90743-570
  E-Mail: credit-ffm@juliusbaer.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. Umgang der Bank mit Beschwerden

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

2.1 Kundenbeschwerden

Wir freuen uns über Ihr Feedback. Bitte richten Sie Ihr Feedback direkt an Ihren Kundenbetreuer, er steht Ihnen gerne zur Verfügung. Er ist Ihre direkte Ansprechperson insbesondere bei weiteren Anfragen bezüglich Beratungsdienstleistungen, Portfolio-Entwicklung, Transaktionen, Bankdienstleistungen, Gebühren, IT-Systemen usw.

Viele Dinge können auf diese Weise unbürokratisch und zu Ihrer Zufriedenheit gelöst werden.

Alternativ können Sie bei Beschwerden diese schriftlich an uns richten, indem Sie einen der folgenden Kommunikationskanäle nutzen:

Bank Julius Bär Deutschland AG
Feedback und Beschwerde
Postfach 15 02 52
60062 Frankfurt am Main

oder Sie nutzen unser digitales Kontaktformular auf unserer Website http://www.juliusbaer.de

Weitere Informationen zum Thema Beschwerde finden Sie auf unserer Website unter
https://www.juliusbaer.com/de/rechtliches/deutschland/feedback-und-beschwerden

2.2 Außergerichtliche Streitbeilegung

Sie haben eine Beschwerde bei uns eingereicht, 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. 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.

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

3. Beschreibung über die Erfüllung der Barrierefreiheitsanforderungen

Sie möchten wissen, wie wir mit unseren Dienstleistungen 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 Dienstleistung

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

Wir können Ihnen den Darlehensvertrag sowie die Kontoeröffnungsunterlagen (einschließlich der Geschäftsbedingungen) per Post oder elektronisch als PDF per E-Mail zukommen lassen. Bitte kontaktieren Sie Ihren Kundenbetreuer und bitten Sie darum, dass diese über Ihren bevorzugten Kommunikationskanal an Sie gesendet werden.

Zusätzlich können wir Ihnen die Unterlagen auch persönlich aushändigen.

Für die Übermittlung von Aufträgen an die Bank können Sie entweder Ihren Kundenbetreuer anrufen oder eine E-Mail senden, je nachdem, welchen Kommunikationskanal Sie mit der Bank während des Kontoeröffnungsprozesses vereinbart haben.

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: persönliche Aushändigung Ihres Kundenbetreuers oder über die Website 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 und die verwendete Typografie, z. B. Schriftart, Zeilenlänge, Zeilenabstand und Hervorhebung von wichtigen Texten wurde möglichst benutzerfreundlich gewählt.

3.3 Barrierefreiheit von Dokumenten zu unseren Dienstleistungen

Das sind die Merkmale der Barrierefreiheit von **Dokumenten zu unseren Dienstleistungen**:

Die Dokumente sind wahrnehmbar. Dokumente haben teilweise das Format PDF-UA und/oder sind webbasiert. Dieses Format kann in andere Formate umgewandelt werden. Sie können für eine bessere Lesbarkeit vergrößert werden. Bildschirmlesegeräte können die Dokumente interpretieren und den Inhalt auf dem Bildschirm vorlesen. So stehen Ihnen die Dokumente über mehrere sensorische Kanäle zur Verfügung. Die Dokumente haben für alle wesentlichen Elemente, welche kein Text sind, Beschreibungen, zum Beispiel bei Bildern oder Grafiken.

4. Zuständige Marktüberwachungsbehörde

Sie haben Probleme mit der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung?
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 Bank 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 als Wirtschaftsakteur einleiten.

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 vorläufigen Kontaktdaten der MLBF sind:

Adresse:

Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Gleichstellung des Landes Sachsen-Anhalt
Abteilung 3 „Soziales und Arbeitsschutz“
Robert Richard
Turmschanzenstraße 25
39114 Magdeburg

Telefon: 0391 567 4530
E-Mail: MLBF@ms.sachsen-anhalt.de