



## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

# Abwicklungshinweise ERGO Immobilienfinanzierung - Stand 10/2021 -

### Ansprechpartner:

Sabine Schallehn  
Pia Lemcke  
Bastian Sturmat  
Dirk Brzosa

Standort Düsseldorf  
Standort Düsseldorf  
Standort Berlin  
Standort Hamburg

Tel.: 0211/477-4959  
Tel: 0211/477-2666  
Tel.: 030/8502-1980  
Tel.: 040/6376-2552

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Objektbezogene Informationen</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Beleihungsobjekte .....	3
1.2.	Beleihungsgrenzen / Zusatzsicherheiten .....	4
1.3.	Wertermittlung - Sonderfälle .....	4
<b>2.</b>	<b>Kundenbezogene Informationen und Bonität</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Allgemeines .....	5
2.2.	Anrechenbare Einkünfte .....	6
2.3.	Nicht anrechenbare Einkünfte .....	7
2.4.	Lebenshaltungskostenpauschale .....	7
2.5.	Bonitätsberechnung Nichtselbständige / Rentner / Pensionäre .....	7
2.6.	Bonitätsberechnung Selbständige .....	8
2.7.	Bonitätsunterlagen.....	8
<b>3.</b>	<b>Darlehenskonditionen</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Konditionen.....	9
3.2.	Tilgung.....	9
3.3.	Forwarddarlehen.....	9
3.4.	Sondertilgungen.....	10
<b>4.</b>	<b>Besicherung</b> .....	<b>10</b>
4.1.	Neueintragung einer Grundschuld .....	10
4.2.	Abtretung einer bereits eingetragenen Grundschuld .....	10
4.3.	Vorlasten .....	11
<b>5.</b>	<b>Darlehensauszahlung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Verschiedenes</b> .....	<b>12</b>
6.1.	Sonstige Bestimmungen – alphabetisch sortiert.....	12
6.2.	Allgemeines .....	13

1. Objektbezogene Informationen	
1.1. Beleihungsobjekte	
Inländische Objekte	<p>Beleihungsfähig sind <b>inländische Objekte</b>, deren <b>jederzeitige uneingeschränkte Verwertbarkeit</b> sichergestellt ist. Es scheiden Objekte aus, die aufgrund ihrer Lage, ihres besonderen Baustils bzw. ihrer besonderen Grundrissgestaltung, der verwendeten Baustoffe oder dergleichen nur einen eingeschränkten Interessentenkreis haben.</p>
Ein- und Zweifamilienhäuser	<p>Beleihungsfähig sind marktgängige <b>Ein-/Zweifamilienhäuser</b>, d. h. Häuser, die hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ihrer <b>Größe</b></li> <li>• der <b>Ausstattung</b>, des <b>Grundrisses</b>,</li> <li>• der <b>verwendeten Baumaterialien</b> sowie des</li> <li>• baulichen Zustandes (<b>wirtschaftliche Restnutzungsdauer mind. 35 Jahre</b>)</li> <li>• Bodenrichtwert min. 60 EUR/m<sup>2</sup></li> </ul> <p>jederzeit verwertbar sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Holz-/Blockhäuser sind finanzierbar</li> </ul> <p><b>Ausnahmen zur kürzeren Restnutzungsdauer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlehen ist 90% vom Bodenrichtwert abzüglich Abrisskosten finanzierbar</li> <li>• </li> <li>• Absprache mit ERGO erforderlich</li> </ul>
Eigentumswohnungen  im Zweifamilienhaus	<p>Beleihungsfähig sind <b>Eigentumswohnungen</b>, die im Hinblick auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lage, Größe (min. 40 m<sup>2</sup>)</b></li> <li>• <b>Ausstattung und Zustand der Gesamtanlage</b>,</li> </ul> <p>in der sich die einzelnen Wohnungen befinden <b>Marktwert mindestens 1000 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche, uneingeschränkt verwertbar</b> sind.</p> <p>In der <b>Teilungserklärung</b> dürfen <u>keine verwertungsbehindernden Regelungen</u>, wie insbesondere eine Veräußerungsbeschränkung oder Stimmrechtskumulierungen/-mehrheiten, vereinbart sein.</p> <p>Eine <b>einzelne ETW in einem ZFH</b> ist nicht finanzierbar. Eine Beleihung ist trotzdem möglich, <b>wenn beide Wohnungen belastet werden</b>. Ausnahme: Doppelhaushälfte kann einzeln beliehen werden</p>
Fertighäuser  Zahlungsbürgschaft  Ausnahmefälle	<p><b>Fertighäuser</b> sind finanzierbar, ein Gütesiegel ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die häufig beim Kauf eines Fertighauses vom Fertighaushersteller geforderte <b>Zahlungsbürgschaft kann von der ERGO nicht abgegeben werden</b>. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Wenn alle Auszahlungsvoraussetzungen vorliegen, kann eine Zahlungsbestätigung gegenüber dem Fertighaushersteller abgegeben werden.</b></li> </ul> </li> </ul>

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

<b>Nicht beleihungsfähige Objekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Unbebaute Grundstücke</b> ohne vorliegende Bebauungsabsicht innerhalb von spätestens 12 Monaten</li> <li>• Restehöfe</li> <li>• <b>Fachwerkhäuser</b></li> <li>• Objekte aus Zwangsversteigerungen</li> <li>• landwirtschaftlich genutzte Objekte</li> <li>• Ferienhäuser, Ferienwohnungen (Ausnahme: diese können und dürfen ganzjährig wohnwirtschaftlich genutzt werden)</li> <li>• <b>rein gewerblich genutzte Objekte (Bürogebäude, Supermarkt, Produktionsstätten, Lagerhallen o.ä.)</b></li> <li>• <b>Mehrfamilienhäuser</b></li> <li>• <b>Wohn- und Geschäftshäuser</b></li> <li>• <b>Einzelbeleihungen von</b> Gaststätten, Restaurants, Hotels, Pensionen, Diskotheken</li> <li>• Freizeiteinrichtungen</li> <li>• Management-/Betreiberimmobilien</li> <li>• Seniorenresidenzen, Pflege- und Altenheime</li> <li>• gewerbliches Teileigentum</li> <li>• <b>Erbaurechte</b></li> <li>• <b>Zusatzobjekte mit einer Vorlast werden nicht akzeptiert</b></li> </ul>
---------------------------------------	--

1.2. Beleihungsgrenzen / Zusatzsicherheiten	
<b>Auslaufgrenzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bis max. 90 %</b> der/des angemessenen <b>Gesamtkosten/Marktwertes, max. des Kaufpreises</b></li> <li>• <b>Über 80% nur möglich bei Eigennutzung,</b></li> </ul>
<b>Wertgutachten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Darlehen über 400.000 EUR (inkl. eventueller Vorlasten!) ist der ermittelte Markt- und Beleihungswert durch ein Wertgutachten gemäß § 16 Pfandbriefgesetz (BeWertV) zu bestätigen.</li> <li>• Das Gutachten (Expressgutachten) wird vor Ausstellung des Darlehensvertrages erstellt.</li> <li>• Die ERGO behält sich vor, im Einzelfall, z. B. bei älteren Objekten (&gt; 30 J.), auch unterhalb dieser Darlehensgrenze ein Wertgutachten zu bedingen.</li> <li>• Die Kosten des Gutachtens trägt die ERGO.</li> </ul>
<b>Beauftragung durch ERGO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auftraggeber des Gutachtens ist in jedem Fall die ERGO.</li> <li>• Vom Antragsteller in Auftrag gegebene Wertgutachten können nicht akzeptiert werden.</li> </ul>

1.3. Wertermittlung - Sonderfälle	
<b>Modernisierungsarbeiten (umfangreich)</b>	Sofern umfangreiche Modernisierungsarbeiten vorgenommen werden sollen, können diese - sofern nicht reiner Erhaltungsaufwand - bis zu max. 60 % werterhöhend angesetzt werden.
<b>Anbauten als Neubau</b>	Anbauten sind als Neubau zu bewerten und dem Objektwert des bestehenden Gebäudes zuzuschlagen.
<b>Wintergärten</b>	Wintergärten können mit maximal 20.000 EUR - 30.000 EUR werterhöhend berücksichtigt werden.
<b>Solaranlagen</b>	Solaranlagen, die sich im Eigentum des Darlehensnehmers befinden, können in Höhe des Bauwertes Berücksichtigung finden.
<b>Garagen und Stellplätze</b>	Außenstellplätze können mit bis zu 10.000 EUR, Garagen/Tiefgaragenstellplätze mit bis zu 30.000 EUR werterhöhend berücksichtigt werden.

### 2. Kundenbezogene Informationen und Bonität

#### 2.1. Allgemeines

##### Allgemeines

- **Wohnsitz in Deutschland**
- **Nicht-EU-Ausländer:** Es genügt eine befristete Aufenthaltserlaubnis, sofern eine nachhaltige berufliche Tätigkeit nachgewiesen werden kann.
- **Mindestalter: 18 Jahre**
- **Das Höchstalter des Darlehensnehmers bei Darlehensabschluss beträgt 75 Jahre, Einbeziehung von älteren Darlehensnehmern als „Mitarlehensnehmer“ sofern diese Eigentümer der Immobilie sind ist möglich**
- **Besonderheiten für ältere Darlehensnehmer:**

**ab dem 55. Lebensjahr wird bei Darlehenslaufzeiten größer 10 Jahre bezüglich der Kreditwürdigkeitsprüfung eine zweistufige Bonitätsprüfung vorgenommen:**

  - positive Bonitätsprüfung zum Zeitpunkt der Antragseinreichung
  - positive Bonitätsprüfung zum Zeitpunkt des Renteneintritts
  - ab dem 65. Lebensjahr positive Bonitätsprüfung unter Berücksichtigung von Witwen/Witwerrente
- **Eigennutzer:** Eine Darlehensvergabe an ältere Darlehensnehmer ist möglich, sofern das beantragte Darlehen (bzw. Restdarlehen mit planmäßiger Tilgung) bei Erreichen des 75. Lebensjahres bei **max. 50 % des heutigen Marktwertes** ausläuft.)
- **Kapitalanleger:** Eine Darlehensvergabe an ältere Darlehensnehmer ist möglich, sofern aus 75% der Kaltmieten kalkulatorisch eine Annuität von 6% bedient werden kann.
- **Berufsgruppen:**
  - Angestellter (privat + öffentlicher Dienst), Beamter,
  - Freiberufler, Unternehmer, Gesellschafter-Geschäftsführer
  - keine Zeitsoldaten
- **Beschäftigungsdauer:**
  - **Unselbständig Beschäftigte: mind. 6 Monate** und unbefristetes Arbeitsverhältnis bei Antragstellung (alternativ Nachweis über Beendigung der Probezeit) oder
  - **Selbständige:** Selbständigkeit muss **mindestens seit 3 Jahren** bestehen.
  - **Befristungen sind in Ausnahmefällen gestattet, wenn es sich hierbei um bestimmte Berufsgruppen handelt, bei denen Befristungen üblich sind (z.bsp. Ärzte oder Berufssoldaten ab einer Verpflichtungsdauer von 8 Jahren) und bei denen aufgrund der Qualifikation positive Erwerbsaussichten gegeben sind (Fachkräftemangel in bestimmten Branchen).**
  - **weitere Ausnahmen nur in Absprache mit ERGO**
- **Keine negative Schufa**
  - Ausnahme: 1 erledigte Schufa-Eintragung < 1.000,00 EUR bei nachvollziehbarer Erklärung, dafür wird ein separater Zinsaufschlag (10 Bp) erhoben
- **Insolvenzverfahren in der Vergangenheit**
  - **Restschuldbefreiung muss erteilt worden sein**
  - **Mitteilung über Erteilung der Restschuldbefreiung muss aus der Schufa gelöscht worden sein (weitere Nachwirkungsfrist von 3 Jahren)**

2.2. Anrechenbare Einkünfte	
<b>Grundsatz</b>	<p>Im Hinblick auf die erforderliche nachhaltige Erzielbarkeit der Einkünfte können <b>nur dauerhaft und uneingeschränkt zur Verfügung stehende Einkünfte/Einkommensarten</b> berücksichtigt werden.</p> <p>Das nachhaltig erzielbare Einkommen sollte in einem <b>angemessenen Verhältnis</b> (120fache des Nettoeinkommens) zu den festen Gesamtverbindlichkeiten stehen.</p>
<b>Sonstige Einkommensarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesetzliches Kindergeld</b></li> <li>▪ <b>Elterngeld wird wie folgt berücksichtigt, wenn:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>der Nachweis vom Arbeitgeber über die Wiederaufnahme der Tätigkeit nach Beendigung der Elternzeit und die Höhe des Einkommens nach Beendigung der Elternzeit vorliegt, es muss ein nahtloser Übergang erfolgen.</b></li> <li>➤ <b>Liegt noch kein Elterngeldbescheid vor, erfolgt der Ansatz zu 60 % des Nettoeinkommens (max. 1.800 EUR)</b></li> <li>➤ <b>der geringere Wert wird für die Bonitätsbetrachtung zugrunde gelegt</b></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Ansatz 75 %)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Von den Nettokaltmieten (Miete ohne Heizung/Strom/Wasser) sind pauschal 25 % für Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen.</li> <li>➤ <b>Mietvertrag liegt vor:</b> Anrechnung der im Mietvertrag vereinbarten Kaltmiete. <b>Nachweis:</b> Mietvertrag und Kontoauszüge der letzten 3 Monate</li> <li>➤ noch <b>kein Mietvertrag:</b> Anrechnung der realistischen ortsüblichen Kaltmiete lt. Plötz/HVB- Expertise u.ä.</li> <li>➤ bei Privatieren, ohne weiteres Einkommen muss unter Berücksichtigung der Haushaltspauschalen aus dem o.g. Ansatz der Mieteinnahmen eine kalkulatorische Annuität von 5 % bedienbar sein</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Renten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gesetzliche Altersrente (Ansatz zu 100 %)</li> <li>▪ Pensionen (Ansatz zu 70 %)</li> <li>▪ Betriebsrenten (Ansatz zu 80 %)</li> <li>▪ Riesterrente (Ansatz zu 80 %)</li> <li>▪ Unbefristete Renten aus privaten Rentenversicherungen (Ansatz zu 80 %)</li> <li>▪ Private unbefristete Berufs-/Erwerbsunfähigkeitsrenten (Ansatz zu 100 %)</li> <li>▪ Witwenrenten (keine Waisenrente) (Ansatz zu 100 %)</li> <li>▪ Volle oder teilweise unbefristete gesetzliche Berufs- oder Erwerbsunfähigkeitsrente (Ansatz zu 100 %)</li> </ul> <p><u>Nachweis:</u> aktueller Bescheid und die letzten 3 Kontoauszüge</p> </li> <li>▪ <b>Überstunden / Schichtzulagen:</b> Können angerechnet werden, sofern sie in ungefähr gleichbleibender Höhe monatlich gezahlt werden. Ansatz: Durchschnitt der letzten 3 Abrechnungen.</li> <li>▪ <b>Vermögen (Privatiers und Rentner):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jederzeit liquidierbares Vermögen kann in der Bonitätsbetrachtung bis zur statistischen Lebenserwartung als kalkulatorische Rentenzahlungen berücksichtigt werden</li> <li>▪ Rückkaufswerte von Lebensversicherungen werden berücksichtigt</li> </ul> </li> </ul>

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

2.3. Nicht anrechenbare Einkünfte							
Auflistung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Arbeitslosengeld / Arbeitslosenhilfe</b></li> <li>▪ <b>Ehegattenunterhalt</b></li> <li>▪ <b>Kindesunterhalt</b></li> <li>▪ <b>Einmalige u. außerordentliche Einkünfte (Unregelmäßige Provisionen, Leistungsprämien etc.)</b></li> <li>▪ <b>Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung</b> (anrechenbar, wenn Nachhaltigkeit nachgewiesen -&gt; mindestens 1 Jahr Betriebszugehörigkeit)</li> <li>▪ <b>Einkünfte aus Kapitalvermögen</b> (anrechenbar, wenn sichergestellt werden kann, dass die Kapitalanlage langfristige Zinseinkünfte bringt.</li> <li>▪ <b>Gesellschafter/Geschäftsführer</b> Sind als „bilanzierende Selbständige“ zu bewerten, d. h. es muss sichergestellt sein, dass das GGF-Gehalt verdient ist (ab 10% Gesellschaftsanteilen)</li> <li>▪ <b>Pflegegeld</b></li> <li>▪ <b>Sozialhilfe</b></li> <li>▪ <b>Steuervorteile</b></li> </ul>						
2.4. Lebenshaltungskostenpauschale							
Mindestgrenzen	<p><b>Als verfügbares Einkommen</b> müssen für die Lebenshaltungskosten folgende <b>Mindestgrenzen</b> eingehalten werden:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Alleinstehende</td> <td>mtl. 1.000,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>jede weitere Person</td> <td>mtl. 350,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>zzgl. je Kind</td> <td>mtl. 250,00 EUR</td> </tr> </table>	Alleinstehende	mtl. 1.000,00 EUR	jede weitere Person	mtl. 350,00 EUR	zzgl. je Kind	mtl. 250,00 EUR
Alleinstehende	mtl. 1.000,00 EUR						
jede weitere Person	mtl. 350,00 EUR						
zzgl. je Kind	mtl. 250,00 EUR						
Besserverdienende	<p>Ab einem Jahresnettoeinkommen &gt; <b>36.000 EUR (Alleinstehende)</b> bzw. &gt; <b>56.000 EUR (Verheiratete bzw. eheähnliche Verhältnisse)</b> ist die Pauschale um 30 Prozent zu erhöhen auf:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Alleinstehende</td> <td>mtl. 1.300,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>jede weitere Person</td> <td>mtl. 455,00 EUR</td> </tr> <tr> <td>zzgl. je Kind</td> <td>mtl. 250,00 EUR</td> </tr> </table>	Alleinstehende	mtl. 1.300,00 EUR	jede weitere Person	mtl. 455,00 EUR	zzgl. je Kind	mtl. 250,00 EUR
Alleinstehende	mtl. 1.300,00 EUR						
jede weitere Person	mtl. 455,00 EUR						
zzgl. je Kind	mtl. 250,00 EUR						
Zinsänderungsrisiko	<p>Um einem etwaigen Zinsänderungsrisiko Rechnung zu tragen, wird in der Bonitätsbetrachtung eine kalkulatorische Annuität von 5% berücksichtigt. <b>Dieser Ansatz gilt für alle Immobiliendarlehen (außer Förderdarlehen der KfW).</b></p>						
2.5. Bonitätsberechnung Nichtselbständige / Rentner / Pensionäre							
Allgemeines	<p>Es ist das Nettoeinkommen (im Jahresdurchschnitt) nach Abzug sämtlicher Sozialabgaben gem. Gehalts-/Lohn-/Besoldungsabrechnung zugrunde zu legen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Nettoeinkommen ist ohne Freibeträge ggf. über das Internet zu ermitteln: <a href="http://www.nettolohn.de/">http://www.nettolohn.de/</a></li> </ul> <p>Die letzten 3 Gehaltsabrechnungen und die Dezember-Gehaltsabrechnung vom Vorjahr sind beizufügen. Bis zu einem Alter von 55 Jahren wird <b>grundsätzlich keine aktuelle Rentenauskunft der Rentenversicherungsanstalt benötigt</b>. Diese ist lediglich ab einem Alter von 55 Jahren erforderlich. <b>Die Bonitätsberechnung erfolgt dann auf Basis der zu erwartenden Rente / Pension. Ab einem Alter von 65 Jahren muss die Finanzierung durch die Hinterbliebenenvorsorge (Witwen-/Witwerrente ca. 55 % der Rente) getragen werden können.</b></p>						
Beispielrechnung							
Einkünfte	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Einkommen Antragsteller</td> <td style="text-align: right;">2.000 EUR</td> </tr> <tr> <td>Einkommen Mitantragsteller</td> <td style="text-align: right;">2.000 EUR</td> </tr> </table>	Einkommen Antragsteller	2.000 EUR	Einkommen Mitantragsteller	2.000 EUR		
Einkommen Antragsteller	2.000 EUR						
Einkommen Mitantragsteller	2.000 EUR						

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

Belastungen	Mieteinnahmen aus Objekt	
	Kindergeld	194 EUR
	Mieteinnahmen aus sonstigen Objekten	
	Zuschlag hohe Tilgung (Basis 1%)	
	<b>Summe Einkünfte</b>	<b>4.194 EUR</b>
	Mtl. Tilgung	200 EUR
	Mtl. Zinsen	400 EUR
	Finanzierungskosten fremd	
	Eigene Miete	
	Ratenkredite / Erbbauzins etc.	
Verpflichtungen auf sonstigen Objekten		
Private Kranken- / Pflegeversicherung		
<b>Summe Belastungen</b>	<b>600 EUR</b>	
<b>Lebenshaltungskosten</b>	<b>1.600 EUR</b>	
<b>Restliquidität</b>	<b>1.994 EUR</b>	

### 2.6. Bonitätsberechnung Selbständige

<b>Allgemeines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Einkünften aus selbständiger Tätigkeit ist der Jahresdurchschnittsgewinn der letzten 3 Jahre abzüglich eines Pauschalabzuges für Steuern, Altersvorsorge, KV anzusetzen.</li> <li>Die Solidität des Unternehmens und damit die <b>nachhaltig erzielbaren Unternehmensgewinne müssen gesichert</b> sein (Eigenkapital/Kapitalkonto).</li> <li>Sofern dies gegeben ist, sind vom Gewinn die Ausgaben für Kranken-, Rentenversicherung sowie persönliche Steuern in Abzug zu bringen.</li> <li>Sind die o. a. Ausgaben der Höhe nach nicht bekannt, werden pauschal zwischen 35 – 50 % gemäß nachfolgender Staffelung hierfür angesetzt (Pauschalabzug).</li> <li>Der <b>Gewinn</b> ist als <b>3-Jahres-Durchschnitt</b> gemäß BWA/GuV bzw. Steuerbescheid(en) zu ermitteln. Nachfolgende Pauschalen sind von dem ermittelten Gewinn abzuziehen.</li> </ul>										
<b>Pauschalabzug für Steuern, Altersvorsorge, Krankenversicherung</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pauschalabzug*</th> <th>Gewinn p.a. (in EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>35%</td> <td>bis 74.999</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>ab 75.000 - 99.999</td> </tr> <tr> <td>45%</td> <td>ab 100.000 - 124.999</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>ab 125.000</td> </tr> </tbody> </table>	Pauschalabzug*	Gewinn p.a. (in EUR)	35%	bis 74.999	40%	ab 75.000 - 99.999	45%	ab 100.000 - 124.999	50%	ab 125.000
Pauschalabzug*	Gewinn p.a. (in EUR)										
35%	bis 74.999										
40%	ab 75.000 - 99.999										
45%	ab 100.000 - 124.999										
50%	ab 125.000										
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selbständigkeit mindestens 3 Jahre</li> <li>keine negative Schufa</li> <li>Gesellschafter-Geschäftsführer: sind als "bilanzierende Selbständige" zu bewerten; es muss sichergestellt sein, dass das GGF-Gehalt erwirtschaftet wird</li> <li>Beim ansetzbaren Nettogehalt muss eine Pauschale für die private Kranken- und Rentenversicherung berücksichtigt werden.</li> </ul>										

### 2.7. Bonitätsunterlagen

<b>Angestellte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>die letzten 3 Gehaltsabrechnungen</b> (ersatzweise die Letzte, sofern die kumulierten Werte enthalten sind)</li> <li><b>Einkommensteuerbescheid des Vorjahres</b></li> </ul>
--------------------	--



## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

	<p>Sofern dieser nicht verfügbar ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einkommensteuerbescheid des Vorjahres</b>, max. des davor liegenden Jahres,</li> <li>• zusätzlich: <b>Jahresverdienstbescheinigung des Vorjahres</b></li> <li>• <b>Sofern die Darlehensnehmer keine Steuererklärung gemacht haben, wird eine unterzeichnete Erklärung benötigt, in der bestätigt wird, dass kein Steuerbescheid vorliegt.</b></li> </ul>
<b>Selbständige</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>zeitnahe testierte BWA des laufenden Jahres</b> (nicht älter als drei Monate)</li> <li>• <b>die letzten zwei Bilanzen (bzw. Einnahmen-/Überschussrechnungen)</b></li> <li>• ggf. zzgl. testierter BWA zum 31.12. des Vorjahres</li> <li>• letzten 3 vorliegende Einkommensteuerbescheide</li> </ul>

### 3. Darlehenskonditionen

#### 3.1. Konditionen

<b>Allgemeines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Darlehenssumme:</b></li> <li>▪ <b>Standarddarlehen: 50.000 – 1.500.000 EUR</b> EFH, ETW, Zweifamilienhaus, Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung</li> <li>▪ <b>Konditionen:</b> auf Basis Tageseinstand</li> <li>▪ <b>Bereitstellungszinsen:</b> für 1 Jahr frei</li> </ul>
<b>Provision</b>  Fälligkeit / Auszahlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ einmalig maximal 2,5% - Aufschlag wird in die Konditionen eingerechnet.</li> <li>▪ Die Provision wird bei Zustandekommen des Darlehensvertrages und nach Ablauf der Widerrufsfrist fällig.</li> </ul>
<b>Zahlungsweise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird grundsätzlich monatlich <b>nachschüssige Zahlungsweise</b> vereinbart.</li> </ul>

#### 3.2. Tilgung

<b>Tilgungssatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der <b>Tilgungssatz</b> für Tilgungsdarlehen beträgt <b>mindestens 1 % p.a.</b> anfänglich.</li> <li>▪ Bei Beleihungsausläufen von 70 % - 80 % beträgt die Mindesttilgung 2 %</li> <li>▪ Bei Beleihungsausläufen über 80% bis zu 90% beträgt die Mindesttilgung 2% oder Volltilger</li> </ul>
<b>Änderung des Tilgungssatzes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist zulässig, dass der Kunde innerhalb der Sollzinsbindung <b>zweimalig kostenfrei die Höhe des Tilgungssatzes ändert.</b> Bei Beleihungsausläufen über 80% ist nur ein Wechsel zwischen 2% und 4% möglich. Weitere Änderungen sind kostenpflichtig möglich</li> </ul>
<b>Tilgungsstundung</b>	<p>Tilgungsstundung mit einem Tilgungsaussetzungsinstrument ist grundsätzlich nicht möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bis 60% des Marktwertes, <b>sehr guter Bonität und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer <math>\geq</math> 35 Jahre</b> ist die Tilgungsstundung <b>ohne Tilgungssurrogat</b> möglich.</li> </ul>

#### 3.3. Forwarddarlehen

<b>Allgemeines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dauer</b> <b>bis zu 36 Monaten</b></li> </ul>
--------------------	---

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Laufzeit</b> "echte" Laufzeiten bis 30 Jahre Sollzinsbindung</li> </ul>
--	---

3.4. Sondertilgungen	
Allgemeines	Sondertilgungsvereinbarungen können wahlweise (5% oder 10%) vereinbart werden. Die gewählte Sondertilgungsvereinbarung kann entweder für das gesamte Darlehen oder für ein Teildarlehen vereinbart werden. Pro Darlehensrang ist nur eine der Sondertilgungsvarianten möglich.

## 4. Besicherung

4.1. Neueintragung einer Grundschuld	
<b>Erstrangige Buchgrundschuld</b>	Es ist in Darlehenshöhe eine <b>erstrangige Buchgrundschuld gem. ERGO-Vordruck</b> am Beleihungsobjekt einzutragen. Die Eintragung im Grundbuch bzw. deren Sicherstellung ist der ERGO vor der ersten Auszahlung nachzuweisen.
<b>Gesamtschuldnerische Haftung</b>	Es ist grundsätzlich erforderlich, dass sich <b>alle Grundstückseigentümer</b> im Darlehensvertrag verpflichten <b>und die Darlehensnehmer (mehrere Personen gesamtschuldnerisch)</b> für die Zahlung des Grundschuldbetrages mit Zinsen und Nebenleistungen <b>die persönliche Haftung übernehmen</b> und sich wegen dieses Betrages in der Grundschuldbestellungsurkunde der <b>sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen</b> unterwerfen. Ausnahmen: Der Eigentümer steht in einem engen Verhältnis zum Darlehensnehmer und stellt die Immobilie als Sicherheit zur Verfügung (Lebenspartner, Eltern, Großeltern, Kinder, Onkel, Tante).

4.2. Abtretung einer bereits eingetragenen Grundschuld	
<b>Grundschuld des Altgläubigers</b>	Die im Rahmen der Abwicklung einer Umschuldung häufig gewünschte Abtretung der bereits im Grundbuch eingetragenen Grundschulden des Altgläubigers ist akzeptabel, wenn es sich um maximal zwei Einzelrechte handelt und diese über folgende Eigenschaften verfügen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• erstrangige Buchgrundschuld</li> <li>• Grundschuldbetrag <math>\geq</math> Darlehenssumme</li> <li>• Zinsrahmen mindestens 12 %</li> <li>• sofort vollstreckbar</li> <li>• die Sollzinsbeginne der Einzelrechte dürfen maximal 12 Monate auseinanderfallen</li> </ul> <p>In der Grundschuldbestellungsurkunde müssen alle Darlehensnehmer bereits die persönliche Haftung für den Grundschuldbetrag übernommen und sich diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen unterworfen haben.</p> <p>Ist dies für einen oder mehrere Darlehensnehmer nicht der Fall, muss eine entsprechende notarielle Unterwerfungserklärung nachverhandelt werden. Die ERGO benötigt von dieser Verhandlung eine vollstreckbare Ausfertigung.</p>
<b>Antragssteller war beim Ursprungsdarlehen noch unverheiratet</b>	Bei einer Umschuldung, bei der der Antragssteller beim Ursprungsdarlehen noch unverheiratet war, gilt Folgendes:  Sofern zwischenzeitlich der Ehepartner Miteigentümer des Objektes geworden ist, muss er sowohl im Vertrag als auch in einer Nachtragsurkunde zur Grundschuldbestellungsurkunde die <b>gesamtschuldnerische Mitverpflichtung erklären</b> .
<b>Teilabtretung</b>	Teilabtretungen sind grundsätzlich möglich. Sofern der Gesamtdarlehensbetrag die Summe der (beiden) abzutretenden Rechte des Altgläubigers übersteigt, sollte in jedem Fall eine Grundschuld in (Gesamt-)darlehenshöhe zugunsten der ERGO eingetragen und die beste-

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

	henden Rechte zur Löschung gebracht werden. Im umgekehrten Fall ist die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde in jedem Fall zu teilen.
--	--

4.3. Vorlasten	
<p><b>Nicht wertmindernde Rechte</b></p> <p>(Rück-) Auflassungsvormerkungen, Nießbrauch- und Wohnrechte, Altersrenten</p> <p>Pflegevereinbarung</p> <p>Vorlasten max. 60 % des Beleihungswertes</p> <p>Verhältnis 50/50</p> <p>Maximal 2 Rechte</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In <u>Abt. II des Grundbuches</u> <b>dürfen nicht wertmindernde Rechte unserem Grundpfandrecht vorgehen</b>. Dies sind insbesondere Grunddienstbarkeiten und Wegerechte.</li> <li>▪ (Rück-)Auflassungsvormerkungen, Nießbrauch- und Wohnrechte sowie grundbuchlich gesicherte Altersrenten müssen in jedem Fall im Rang hinter die ERGO-Grundschuld zurücktreten.</li> <li>▪ Sofern innerhalb eines Wohnrechtes, Altenteils bzw. Leibgedings eine <b>Pflegevereinbarung abgesichert wird</b>, ist <b>eine Finanzierung möglich</b>, wenn diese Rechte in den Nachrang gehen.</li> <li>▪ <b>Vorlasten in Abt. III können akzeptiert werden, wenn sie verhältnismäßig gering sind</b>. Diese Voraussetzung ist gegeben, wenn das Darlehen der ERGO unter Einbeziehung der Vorlast (Kapitalwert gemäß nachfolgender Berechnung) <b>max. bei 60 % des Beleihungswertes</b> ausläuft.</li> <li>▪ Das <b>Verhältnis zwischen Vorlast</b> inklusive hochgerechneter Zinsen <b>und nachrangigem ERGO-Darlehen darf max. 50/50</b> betragen.</li> <li>▪ Es dürfen <b>maximal zwei Rechte <u>desselben</u> Gläubigers</b> vorgehen.</li> </ul>
<p><b>Kapitalwert der Vorlast berechnen (Faustregel)</b></p>	<p>Der Kapitalwert einer Vorlast in Abt. III ist zu berechnen, indem der Nennbetrag der Grundschuld mit 1,5 multipliziert wird.</p> <p>Sofern eine exakte Berechnung des Kapitalwertes erfolgen soll, ist Rücksprache mit ERGO zu halten.</p>

## 5. Darlehensauszahlung

<p><b>Allgemeines</b></p>	<p>Die Auszahlung des Darlehens erfolgt grundsätzlich nach Erfüllung aller im Darlehensvertrag / Annahmeschreiben genannten Auflagen bzw. nach Vorlage der dort genannten Unterlagen.</p>
<p><b>Teilauszahlungen nach Baufortschritt</b></p> <p>Bautenstand</p> <p>Objektfotos</p>	<p>Die Teilauszahlungen können entsprechend den Wünschen der Darlehensnehmer erfolgen, sofern gewährleistet ist, dass der auf das Gesamtdarlehen bezogene prozentuale Auszahlungsstand grundsätzlich den Wert des erreichten Bautenstandes nicht übersteigt.</p> <p>Der <b>Nachweis über den ausreichenden Bautenstand</b> kann erfolgen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vom Architekten/Bauleiter und dem Darlehensnehmer unterzeichneten <b>Bautenstandsbericht <u>oder</u></b></li> <li>▪ <b>Kopie der Kostenrechnung des Bauunternehmers</b> mit Angabe des fertig gestellten Bauabschnittes/Gewerkes und Zahlungsanweisung des Darlehensnehmers <b><u>bzw.</u></b></li> <li>▪ <b>Kopie der Materialrechnung nebst Fotos</b> des in Eigenleistung fertig gestellten Bauabschnittes/Gewerkes.</li> </ul> <p>Bei <b>Rohbaufertigstellung</b> sollten zusätzlich Lichtbilder beigefügt werden. Bei <b>Bezugsfertigkeit <u>müssen</u></b> zusätzlich Lichtbilder beigefügt werden.</p>

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

<b>Grundstücksankauf</b>	Sofern das <b>Eigenkapital</b> zur Belegung des Grundstückskaufpreises <b>nicht ausreicht</b> , ist eine <b>Auszahlung</b> zum Grundstücksankauf <b>bis zu 90 % des angemessenen Grundstückswertes</b> möglich.
<b>Noch nicht vermessenes Grundstück</b>	<b>Teilauszahlungen</b> bei einem noch nicht vermessenen Grundstück sind <b>möglich, sofern</b> die <b>Eintragung der ERGO-Grundsuld erstrangig auf dem Gesamtgrundstück</b> erfolgt.  Die <b>Verpfändung der Auflassungsvormerkung</b> als vorübergehender Sicherungersatz ist <b>nicht möglich</b> .
<b>Makler- und Bauträgerverordnung</b>  Nachrangige Eintragung der ERGO-Grundsuld Freistellungserklärung  Teilauszahlungen bei Neubaufinanzierung einer ETW	<b>Baubegleitende Auszahlungen bei Neubaufinanzierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern</b> nach den Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung sind möglich, <b>wenn die ERGO-Grundsuld ranggerecht eingetragen ist bzw.</b> deren <b>ranggerechte Eintragung sichergestellt</b> ist.  Sollte nur die <b>nachrangige Eintragung der ERGO-Grundsuld</b> im Rang hinter den zugunsten des Globalgrundschuldgläubigers (Zwischenkreditgeber des Bauträgers) eingetragenen Rechten möglich sein, so ist eine <b>Freistellungserklärung notwendig</b> , deren Ansprüche an die ERGO abzutreten sind.  Sofern es sich um eine <b>Neubaufinanzierung einer Eigentumswohnung</b> handelt, sind <b>Teilauszahlungen möglich</b> , wenn darüber hinaus  das <b>Eigenkapital mind. 10 % des Gesamtkaufpreises plus Nebenkosten</b> ausmachen und vorab eingesetzt werden  Die ERGO behält sich vor, die Bonität des Bauträgers zu prüfen.  Auszahlungen aufgrund der Bestimmungen des § 7 MaBV (Bürgschaft) sind ausgeschlossen.
<b>Eigenleistungen</b>	Teilauszahlungen sind grundsätzlich möglich.  Bei Eigenleistungen bis 10.000 EUR Lohnkosten werden keine weiteren Nachweise benötigt.  Ab 10.000 EUR bis 25.000 EUR Lohnkosten ist die Vorlage eines detaillierten Kostenplanes des Architekten beizubringen.  Vorhaben in Verbindung mit Eigenleistungen mit höheren Lohnkosten werden nicht begleitet

### 6. Verschiedenes

#### 6.1. Sonstige Bestimmungen – alphabetisch sortiert

<b>Abwicklung</b>	Der Vermittler wird seitens ERGO über das Zustandekommen des Darlehensvertrages und über nachzureichende/beizubringende Unterlagen informiert. Ferner erhält er Mitteilung über die Buchung der Kreditvermittlungsprovision.
<b>Anschlussfinanzierung</b>	Die Anschlussfinanzierung des bei der ERGO bestehenden Darlehens erfolgt in Form eines neuen Vertrages mit Fortsetzung der Kapitalnutzung („echte Abschnittsfinanzierung“). Es gelten die Konditionen gemäß Anlage II. („aktive Anschlussfinanzierung“), sofern nicht eine Sondervereinbarung getroffen wurde.  Es dürfen in keinem Fall Neugeschäftskonditionen angeboten werden. Auch die im Neugeschäft vereinbarten Zu- und Abschläge sowie Sonderaktionen haben bei der Anschlussfinanzierung keine Gültigkeit.

## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

	<p>Die in der Anlage II. zugrunde gelegten Margen sowie ein entsprechender Provisionsanspruch setzen eine aktive Mitwirkung des Vermittlers bei Abschluss des Vertrages voraus.</p> <p>Hiervon abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, wenn sie mit der ERGO schriftlich vereinbart wurden.</p>
<b>Darlehensanfragen von Mitarbeitern des ERGO-Konzerns</b>	Bei Mitarbeitern des ERGO-Konzerns ist immer eine Sondertilgung von 10% zu berücksichtigen.
<b>Erwerb eines Objektes aus der Zwangsversteigerung</b>	Beim <b>Erwerb eines Objektes aus der Zwangsversteigerung</b> ist die Finanzierung zur Belegung des Steigpreises durch ERGO <b>nicht</b> möglich. Hier ist immer die Vorfinanzierung eines anderen Kreditinstitutes, ggf. der Hausbank, erforderlich. Die ERGO kann erst auszahlen, wenn das betreffende Grundbuch frei und die Eintragung der ERGO-Grundschild vollzogen ist.
<b>Nachbeleihungen</b>	Nachbeleihungen unter 25.000,00 EUR werden nicht angeboten. Konditionen sind bei ERGO anzufragen.
<b>Nicht objektbezogene Verwendung</b>	Bei einer <b>nicht objektbezogenen Verwendung</b> ist die Finanzierung trotzdem darstellbar, wenn der Verwendungszweck nachvollziehbar und nachgewiesen ist, z. B. Umschuldung / Kauf anderer Immobilie. Bei einem reinen-Auslauf bis zu 60% des Beleihungswertes sind nach <b>Rücksprache mit ERGO</b> Ausnahmen möglich.
<b>Sanierungsobjekte</b>	<p>Sofern der Ankauf eines alten bestehenden Objektes und die Durchführung umfangreicher Sanierungsarbeiten finanziert werden sollen, sind grundsätzlich <b>keine Teilauszahlungen möglich</b>.</p> <p>Bei <b>Kunden mit sehr guter Bonität</b> kann <b>ausnahmsweise</b> eine <b>anteilige Kaufpreisbelegung und baubegleitende Auszahlung des Darlehens</b> erfolgen. Es muss zwingend die Kostensicherheit gewährleistet sein und der Kapitaldienst aus der laufenden Bonität mühelos tragbar sein. In diesen Fällen ist in jedem Fall <b>Rücksprache mit ERGO</b> zu nehmen.</p>
<b>Zwischenfinanzierung</b>	In <b>Ausnahmefällen</b> – Absprache mit ERGO – ist die ERGO bereit, das einzusetzende <b>Eigenkapital auf Zwischenfinanzierungsobjekten vorzufinanzieren</b> . In diesen Fällen muss jedoch immer eine im Rahmen der Beleihungsgrenzen liegende grundbuchliche <b>erst-rangige Absicherung</b> erfolgen.

### 6.2. Allgemeines

<b>Darlehensnehmer</b>	<p>Die Eigentümer des Beleihungsobjektes müssen auch Darlehensnehmer werden.</p> <p>Alle Darlehensnehmer müssen auch Eigentümer werden, es sei denn, der Nichteigentümer kann sich das Darlehen auch alleine leisten und die Haushaltsrechnung wäre auch nur unter Berücksichtigung des Nichteigentümers positiv.</p>
<b>Ausnahme:</b> Eigentümer stellen Objekt als Sicherheit	Eigentümer müssen nicht Darlehensnehmer werden, wenn sie in einem engen verwandtschaftlichem Verhältnis zu dem Darlehensnehmer stehen und deshalb dem Darlehensnehmer das Beleihungsobjekt als Sicherheit zur Verfügung stellen.
<b>Ausnahme:</b> Grundstücksgemeinschaft	Die Mitglieder der Grundstücksgemeinschaft müssen nicht Darlehensnehmer werden, wenn nur ein Teil davon die Kreditmittel für seine Zwecke in Anspruch nehmen will.



## Abwicklungshinweise Immobilienfinanzierung

<b>Ausnahmen:</b> Eheleute und Lebenspartner als Darlehensnehmer	Ist nur einer Eigentümer, kann auf die Mitverpflichtung des anderen verzichtet werden.
--	--