



Beleihungs- und Auszahlungsrichtlinien für Baudarlehen

I. Darlehenszweck

Pensionskassendarlehen werden gewährt an Kassenmitglieder (Definition s. II 1.1)

1. Für ein erstes eigengenutztes Objekt

zum Bau oder Erwerb von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, bei Übernahme von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen infolge von Ehe- und Erbauseinandersetzung, für Renovierung, Modernisierung, Umbau und Erweiterung, Umschuldung.

Wird ein ursprünglich eigengenutztes Objekt vermietet, ist dies sowie jeder Mieterwechsel unverzüglich unter Vorlage einer Kopie des jeweiligen Mietvertrages der Bayer-Pensionskasse mitzuteilen.

2. Für weitere Objekte

Außer einem Darlehen für die eigene wohnliche Versorgung kann jedes Kassenmitglied Darlehen zur Finanzierung von **weiteren, auch nicht eigengenutzten** Objekten beantragen (zum Verwendungszweck s. I. 1.).

II. Voraussetzungen der Darlehensgewährung

1. Persönliche Voraussetzungen

1.1 Pensionskassendarlehen können grundsätzlich jedem Kassenmitglied gewährt werden.

Pensionskassenmitglieder in diesem Sinne sind **alle ordentlichen und außerordentlichen Mitglieder** gem. §§ 3 und 4 der Satzung der Bayer-Pensionskasse; darüber hinaus solche Personen, die unverfallbare Anwartschaften erworben haben und denen ihre eingezahlten Beiträge nicht erstattet wurden.

1.2 Der/Die Antragsteller(in) oder sein/ihr Ehepartner muss/müssen **Allein- oder Miteigentümer (mindestens 50 %) des zu finanzierenden Objektes sein.**

1.3 Die **Gesamtfinanzierung des Objektes** muss sichergestellt und die Gesamtbelastung aus allen aufgenommenen Darlehen tragbar sein.

2. Objektbezogene Voraussetzungen

2.1 **Beleihungsfähigkeit des Objektes** nach den rechtlichen Vorschriften, Sicherung des Darlehens durch Eintragung einer erststelligen Buchgrundschuld. Die Beleihung von unbebauten Grundstücken ist nicht zulässig. Immobilien im europäischen Ausland können finanziert werden gegen Stellung geeigneter Sicherheiten im Inland.

2.2 Die technische Überprüfung des Objektes darf keine Beanstandungen ergeben.

III. Darlehenshöhe, Zinsen und Tilgung, Nebenkosten

1. Darlehenshöhe

1.1 Maßgebend für die Darlehenssumme ist der Verkehrswert bzw. der daraus unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages gebildete Beleihungswert des zu finanzierenden Objektes. Maximal 50% des Verkehrswertes wird als Darlehen gewährt. Bei bereits am 30. September 2015 bestehenden Darlehensverträgen mit Bürgschaftsanteilen können im Rahmen von etwaigen Anschlussfinanzierungen ausnahmsweise noch im bisherigen Rahmen Bürgschaftsanteile fortgeführt werden. Die Bürgschaft ist mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Bei der Beleihung von Erbbaurechten können bezüglich der Darlehenshöhe Sonderregelungen gelten.

2. Verzinsung / gebundener Sollzinssatz

Die Verzinsung setzt mit der Darlehens(teil)auszahlung = Wertstellung der Belastung ein.

Standardmäßig werden Darlehen mit Zinskonditionen festbleibend mit 5- und 10-jähriger Laufzeit angeboten. Auf Wunsch sind auch individuelle Laufzeiten zwischen 1 und 20 Jahren möglich; die jeweils gültigen Zinssätze sind zu erfragen.

Auf Wunsch können Darlehen zu Festzinskonditionen mit Berechnung eines Disagios von 5%/10% für 5/10 Jahre gewährt werden. Auf Anfrage teilen wir gerne die Höhe des Zinssatzes bei einer Disagiovariante mit.

3. Tilgung

Die Tilgung beginnt mit dem Folgemonat, der auf die (Rest-)Auszahlung des Darlehens folgt. Ruft der/die Darlehensnehmer(in) einen Darlehensrestbetrag nicht ab, obwohl die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, beginnt die Tilgung 6 Monate nach der letzten Teilvalutierung.

3.1 Mindesttilgung

Die Tilgung des Darlehens beträgt während der Vertragslaufzeit mindestens 1% jährlich vom Ursprungskapital, zuzüglich der durch die Tilgung des Kapitals ersparten Zinsen. Im Übrigen kann die monatliche Ratenhöhe durch den/die Darlehensnehmer(in) bei Antragstellung unter Beachtung der Mindestleistung frei festgelegt werden; sie ist im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen für die ganze Vertragslaufzeit verbindlich.

3.2 Restschuldversicherung

Das Darlehen kann mit einer Restschuldversicherung gekoppelt werden, durch die beim Tod des/der Schuldner(s/in) der jeweilige Restbetrag des Darlehens vom Versicherer getilgt wird. Sofern noch keine Darlehensschuld entstanden oder diese geringer ist, als die beim Eintritt des Versicherungsfalles erbrachte Versicherungsleistung, sind insoweit der/die Begünstigte(n) bezugsberechtigt.

Verschiedene Versicherungen bieten derartige Restschuldversicherungen an. Weitere Auskünfte und Abschluss über die Pallas-Versicherungs-AG (Telefon: 0214/ 30-61398).

4. **Nebenkosten**

4.1 **Beleihungswertermittlung**

Nach Einreichung des Darlehensantrages mit den geforderten Unterlagen, sowie nach Vorlage eines aktuellen Verkehrswertgutachtens für das Objekt kann die Bearbeitung der Darlehenszusage unmittelbar erfolgen. Wir akzeptieren ausschließlich aktuelle Verkehrswertgutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, oder von Gutachterausschüssen der Kommunen.

Die Bayer-Pensionskasse kann bei der Auswahl der Sachverständigen behilflich sein.

Bei einer Abwicklung über das Sachverständigenbüro Philippson&Hirtz-Bayer GbR wird die Bayer-Pensionskasse den Darlehensinteressenten bzw. Darlehensnehmern ein Merkblatt über die für das Gutachten erforderlichen technischen Unterlagen, einer Kostenübersicht, sowie der grundsätzlichen Abwicklung zur Verfügung stellen. Der Darlehensinteressent bzw. Darlehensnehmer beauftragt das Sachverständigenbüro mit der Erstellung des Gutachtens. Die Bearbeitungszeit beträgt beim Sachverständigen Büro Philippson&Hirtz-Bayer GbR ab Auftragserteilung zwischen 2 und 4 Wochen. Die anfallenden Kosten werden zwischen dem Darlehensnehmer und dem Sachverständigenbüro abgerechnet.

4.2 **Sonderleistungen**

Für die Bearbeitung der nachstehend genannten Angelegenheiten wird eine pauschale Gebühr von EUR 50 im Einzelfall erhoben:

- Nachträgliche Pfandhaftentlassungen,
- Rangänderungen bei für uns bestellten Grundpfandrechten wegen nachträglich einzutragender Rechte in Abt. II des Grundbuchs,
- Zustimmungserklärungen in WEG-Angelegenheiten,
- Erteilung von Zweitschriften zu von uns bereits früher erstellten Dokumenten (z.B. Löschungsbewilligungs-Zweitschrift).

Sollten die tatsächlichen Kosten für unseren Bearbeitungsaufwand höher sein als die vorgenannte Pauschale, behalten wir uns die Geltendmachung der höheren, tatsächlichen Kosten für unseren Bearbeitungsaufwand - soweit wir diese Aufwendungen zur Ausführung des Auftrages nach den Umständen für erforderlich halten durften, oder diese nach Weisung des Darlehensnehmers gemacht haben - vor, ebenso wie dem Darlehensnehmer der Nachweis offen steht, dass unser tatsächlicher Aufwand niedriger war als die vorgenannte Pauschale.

4.3 Angefallene **Nebenkosten** können entsprechend der Regelung zu den Leistungsraten in Abschnitt XV. der Darlehenszusage eingezogen werden.

IV. **Auszahlungsbedingungen**

Über die Voraussetzungen für die Auszahlung eines bewilligten Darlehens wird mit der Darlehenszusage informiert. Ausgezahlt wird nur gemäß den hier vorliegenden Beleihungs- und Auszahlungsrichtlinien in Verbindung mit der Darlehenszusage und der Anlage zur Darlehenszusage.

1. **Führung von Nachweisen**

Die (Teil-)Auszahlung des Darlehens ist insbesondere stets vom Vorliegen der folgenden Unterlagen abhängig:

- Nachweis über Eigenleistungen (z.B. Kontoauszüge, Selbsthilfeeleistungen)
- Nachweis über Fremdmittel (Zusagen anderer Kreditinstitute, Bausparkassen etc. mit vom Darlehensnehmer erfüllbaren Auszahlungsbedingungen)
- vollstreckbare Ausfertigung(en) der Grundschuldbestellungsurkunde(n) bzw. der Abtretungserklärung zu bestehender Grundschuld nebst Schuldversprechen nach § 780 BGB
- beglaubigter Grundbuchauszug oder Rangbescheinigung des Notars zum Nachweis der ranggerechten Eintragung bzw. Abtretung der Grundschuld(en) im Grundbuch, bei Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto ist eine Rangbescheinigung nicht erforderlich; der beglaubigte Grundbuchauszug ist nachzureichen
- Rangrücktrittserklärungen nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger (sofern anwendbar)
- Neuvalutierungszustimmungen nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger (sofern anwendbar)
- Sicherheitsbestätigung zur Gebäudeversicherung
- Bei Neubaufinanzierung zusätzlich: Baugenehmigung (falls aufgrund baurechtlicher Vorschriften erforderlich) oder Bestätigung der Baubehörde über die Zustimmung zur Bauanzeige

- Bürgschaftsurkunde gemäß Abschnitt II. der Darlehenszusage (sofern anwendbar).

Weitere Auszahlungsbedingungen enthält gegebenenfalls die "Anlage zur Darlehenszusage".

2. Auszahlungsmodus

Der eingereichte Finanzierungsplan stellt die für die Darlehensvergabe maßgebende Grundlage dar. Sofern hierzu Änderungen vorgenommen werden sollen, sind diese **vorher** mit uns abzustimmen.

Der Darlehensbetrag darf nur für den im Antrag genannten Zweck verwendet werden.

2.1 Bei **Neubauten** (gilt auch für Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen) wird das Darlehen entsprechend dem Baufortschritt wie folgt ausgezahlt:

Nach Fertigstellung	EFH/MFH	ETW
- des Kellers (bei Teilunterkellerung entsprechend weniger)	30%	-
- des Rohbaus	20%	50%
- der Rohinstallation	20%	20%
- des Innenputzes und der Schreinerarbeiten	20%	20%
Bei Vorlage der Fertigstellungsanzeige	10%	10%

Bei **Fertighäusern**:

- nach Fertigstellung des Kellers	30%
- nach Aufbau des Fertighauses und Einbau der Elektro- und Sanitäreinrichtung	60%
- bei Vorlage der Fertigstellungsanzeige des Fertighausunternehmens	10%

Der jeweilige Bautenstand ist durch eine Bescheinigung des Architekten / Bauträgers bzw. des Fertighausunternehmens oder Wertgutachters nachzuweisen. Sofern gemäß vorliegender Baugenehmigung erforderlich, ist zusätzlich eine Kopie des amtlichen Rohbau- bzw. Schlussabnahmebescheides vorzulegen.

Die Ausführung von Renovierungsarbeiten muss durch Vorlage von Rechnungen belegt oder durch eine Besichtigung eines Bausachverständigen bestätigt werden.

2.2 Die Auszahlung oder Teilauszahlung des Darlehens ist zu gegebener Zeit anhand der dafür vorgesehenen Vordrucke zu beantragen.

Sofern Auszahlungsansprüche abgetreten wurden, können Zahlungen nur auf das bezeichnete Konto des Abtretungsbegünstigten beantragt werden. Dies ist bei der Einteilung der Finanzierungsmittel unbedingt zu beachten.

2.3 Das Darlehen muss grundsätzlich innerhalb eines Jahres nach Zusage (bei Forward-Darlehen: innerhalb eines Jahres nach Ende der Vorlaufzeit) in Anspruch genommen werden, bei Neubauten muss zumindest der Baubeginn erfolgt sein, andernfalls ist die Bayer-Pensionskasse an die Zusage nicht mehr gebunden, unbeschadet der Pflicht des Darlehensnehmers zur Zahlung einer Nichtabnahmeentschädigung gemäß Abschnitt I der Darlehenszusage.