

# Richtlinien.

## Zur privaten Immobilienfinanzierung.

Zu Hause.



Herauslagekriterien für  
die Finanzierung privater  
Immobilien.

# Inhalt

Inhalt .....	2
Präambel .....	3
Anforderungen an den/die Antragsteller.....	4
1.1 Darlehensnehmer.....	4
1.2 Wohnsitz/Beschäftigungsstandort/Staatsangehörigkeit/Aufenthaltstitel .....	4
1.3 Berufs- bzw. Einkommensgruppe der Kunden.....	4
1.4 Arbeitgeber .....	4
1.5 Beschäftigungsdauer .....	4
1.6 Befristete Arbeitsverhältnisse .....	5
1.7 Altersgrenzen .....	5
1.8 Haftung .....	5
1.9 Anrechenbare Einkünfte für die Einnahmen-/Ausgabenrechnung .....	5
1.10 Bonitätscheck.....	7
1.11 Haushaltsrechnung bei Renteneintritt.....	9
1.12 SCHUFA Risikostufe.....	9
1.13 Eigenkapitalnachweis.....	9
1.14 Eigenleistung .....	9
Anforderungen an das OBJEKT.....	10
1.15 Objektart.....	10
1.16 Anforderung an Sicherungsobjekte .....	10
1.17 Modernisierungsmaßnahmen .....	10
1.18 Wertgutachten .....	11
1.19 Erbbaurecht .....	11
PRODUKTBEZOGENE Anforderungen.....	12
1.20 Verwendungszweck.....	12
1.21 Darlehenssummen .....	12
1.22 Produktangebot.....	12
1.23 Bereitstellungszinsen und -freie Zeit.....	13
1.24 Laufzeit .....	13
1.25 Auszahlungen.....	13
1.26 Nachrangdarlehen.....	14
1.27 Finanzierung im Nachrang .....	14
1.28 Zusatzsicherheiten.....	14
1.29 Legitimation .....	14
2 Zusätzliche Informationen .....	14

# Präambel

Diese Richtlinien dienen der Ergänzung bzw. Präzisierung der in der Dokumentation hinterlegten Einstellungen. Sie werden im regelmäßigen Turnus überprüft und angepasst. Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf der Plattform veröffentlichten Richtlinien in ihrer jeweils aktuellen Version.

# Anforderungen an den/die Antragsteller

## 1.1 Darlehensnehmer

Die SÜDWESTBANK AG nimmt höchstens zwei Haushalte und vier Personen als Antragsteller an. Alle Sicherheitengeber (Eigentümer der Immobilie) müssen auch Darlehensnehmer werden.

Kapitalanleger werden nicht finanziert.

## 1.2 Wohnsitz/Beschäftigungsstandort/Staatsangehörigkeit/Aufenthaltstitel

Der Hauptwohnsitz des Kunden muss sich in Deutschland befinden.

Das Einkommen muss in Deutschland und in EURO erzielt werden.

Bürger aus der EU, dem EWR, der Schweiz und Großbritannien:

Keine zusätzlichen Dokumente bezüglich Aufenthaltstitel oder Arbeitsbewilligung erforderlich.

Alle anderen ausländischen Staatsbürger (nicht EU/EWR):

Es muss ein unbefristeter Aufenthaltstitel mit freiem Zugang zum Arbeitsmarkt vorliegen (Niederlassungserlaubnis oder Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU).

Bei Nicht EU-Bürgern als Sicherungsgeber ist die Einreichung einer Zustellungsvollmacht Auszahlungsvoraussetzung.

## 1.3 Berufs- bzw. Einkommensgruppe der Kunden

- Angestellter (keine Beschränkung auf bestimmte Berufsgruppen)  
(inkl. Geschäftsführende Gesellschafter mit einer Beteiligung von unter 50%)
- Arbeiter (keine Beschränkungen auf bestimmte Berufsgruppen)
- Beamte
- Rentner
- Pensionäre

Als Mitdarlehensnehmer werden die folgenden Berufsgruppen akzeptiert, sofern diese Miteigentümer der zu finanzierenden Immobilie sind/werden:

- Hausfrauen/ -männer
- Studenten
- In Ausbildung
- Elternzeit
- geringfügig Beschäftigte

## 1.4 Arbeitgeber

Der Sitz des Arbeitgebers muss in Deutschland sein. Der Arbeitgeber muss im Bundesanzeiger oder bei North Data registriert sein.

## 1.5 Beschäftigungsdauer

Bei nicht selbstständigen Erwerbstätigen: bestehendes, ungekündigtes Arbeitsverhältnis. Probezeit muss beendet sein. Vorzeitige Beendigung der Probezeit wird gegen Nachweis akzeptiert.

Bei Abweichung erfolgt eine Einzelfallentscheidung und Abstimmung mit der Risikoabteilung. Dadurch Verlängerung der Bearbeitungszeit um 2 Tage.

## 1.6 Befristete Arbeitsverhältnisse

Befristete Arbeitsverhältnisse sind unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- a) die regelmäßige Befristung von Arbeitsverhältnissen ist branchenüblich
- b) das Nettoeinkommen ist nachhaltig gesichert
- c) Restdauer des Arbeitsvertrages > 6 Monate: keine weiteren Einschränkungen ODER  
Restdauer des Arbeitsvertrages < 6 Monate: Ein Anschlussvertrag (Nachweis/Bestätigung) muss vorliegen

## 1.7 Altersgrenzen

Mindestalter bei Antragstellung: 18 Jahre

Höchstalter zum Laufzeitende: 80 Jahre

Diese Altersgrenze ist von allen Darlehensnehmern einzuhalten. Sobald ein Darlehensnehmer zum Laufzeitende dieses Alter überschreitet, erfolgt eine Einzelfallentscheidung.

Nicht finanziert werden kann eine Überschreitung des Endalters aller Darlehensnehmer zum Laufzeitende.

Achtung: Bitte die Darlehenslaufzeit in Verbindung mit dem Alter berücksichtigen!

## 1.8 Haftung

Neben der dinglichen Haftung des Objekts haften die Darlehensnehmer auch persönlich. Dies wird über die persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung in der Buch- oder Briefgrundschuld vollzogen.

## 1.9 Anrechenbare Einkünfte für die Einnahmen-/Ausgabenrechnung

Jeder Kunde muss mehr als 50 % seines Einkommens aus nicht selbstständiger Arbeit oder Rente beziehen. Weitere Einnahmen dürfen unter anderen Voraussetzungen angesetzt werden. Basis für die Berechnung der Mindestwerte für Lebenshaltungskosten sind immer die Einkünfte aus nicht selbstständiger Arbeit bzw. Rente.

Bei Kurzarbeitergeld erfolgt der Gehaltsansatz auf dem niedrigeren Niveau des Kurzarbeitergeldes (Auszahlungsbetrag) ohne Zuschuss des Arbeitgebers zur privaten Kranken- und Pflegeversicherung. Höhere Lohn- und Gehaltszahlungen aus den Vormonaten finden keine Berücksichtigung. Der Ansatz eines 13. bzw. 14. Monatsgehaltes ist nicht möglich.

## Einkünfte aus nicht selbstständigem Arbeitsverhältnis/Renten

Monatliches Nettoeinkommen (MNE), dazu gehören:

<b>Nachweise</b>	
Lohn/Gehalt	letzte Dezember-Gehaltsabrechnung und mindestens drei aktuelle Gehaltsnachweise Provisionsabrechnungen bei Beamten der letzte/aktuellste Dienstbezugsnachweis das 13./14. Gehalt darf (sofern vertraglich/tariflich nachhaltig nachgewiesen) angerechnet werden
Kurzarbeitergeld	Gehaltsnachweis
Gesetzliche Altersrente und Pensionen (zu 100 % des nachgewiesenen Nettoauszahlungsbetrages)	Rentenbescheid und Einkommensteuerbescheid, nicht älter als 24 Monate
Betriebsrenten, private Altersvorsorgen und unbefristete Invaliditäts-/Berufsunfähigkeits-/Witwenrente	Zusagebescheid bzw. Versicherungspolice mit Leistungsbescheid und ein Kontoauszug

### **Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung:**

Berücksichtigung der Einkünfte aus geringfügiger Beschäftigung können bei entsprechendem Nachweis (Gehaltsabrechnungen und Zahlungsnachweis mittels Kontoauszugs der letzten drei Monate) angesetzt werden. Die Mindestbeschäftigungszeit beträgt demnach drei Monate.

### **Elterngeld:**

Berücksichtigung des Elterngeldes ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Nachweis erfolgt durch den Elterngeldbescheid

Bei einer Restlaufzeit von weniger als drei Monaten wird zusätzlich ein Nachweis zur Folgebeschäftigung benötigt.

Bei einer Restlaufzeit größer drei Monate ist kein weiterer Nachweis notwendig.

### **Mieteinnahmen:**

Nettokaltmiete in nachgewiesener Höhe unter Berücksichtigung eines pauschalen Abschlags für Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20 %, sofern die tatsächlich in Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten nicht höher sind und die Mieteinnahmen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens im vorgelegten Einkommensteuerbescheid bereits vollständig berücksichtigt sind.

Ausnahme: Das Objekt wird mit der Finanzierung neu vermietet.

Nachweise:

Kopie Mietvertrag; alternativ Einkommensteuererklärung (max. 24 Monate alt)

Kontoauszug des letzten Monats lautend auf den Darlehensnehmer

**Nicht ansetzbare Einnahmen:**

Arbeitslosengeld I und II  
BAföG  
(Bau)Kindergeld  
Betreuungsgeld  
Einkünfte aus Kapitalvermögen  
Krankengeld  
Mieteinkünfte aus Ferienimmobilien, Garantiemieten, Untervermietung  
Pflegegeld  
Trinkgelder  
Unterhalt für Kinder/Ehegatten  
Unterstützung von Verwandten  
Wohngeld  
Waisen- und Halbwaisenrente

**Einkommen aus selbstständiger/freiberuflicher Arbeit:**

Selbständige und Freiberufler als Hauptdarlehensnehmer werden nicht finanziert. Einkommen aus selbstständiger Tätigkeit darf nur angerechnet werden, wenn dieses einen max. Anteil von 49% des Nettoeinkommens eines jeden einzelnen Kreditnehmers ausmacht.

Ansetzbar sind 60% des Einkommens aus selbstständiger Tätigkeit gem. der letzten Einkommensteuererklärung und Einkommenssteuerbescheid (max. 24 Monate alt).

**1.10 Bonitätscheck**

Die Ausgaben unter Berücksichtigung des neu zu erbringenden Kapitaldienstes (inklusive eventueller Nachrangdarlehen) und der vorgegebenen Mindestpauschalen für Lebenshaltungskosten dürfen die anrechenbaren Einkünfte nicht übersteigen.

Es sind alle vom Kunden in seiner Selbstauskunft angegebenen verpflichtenden Ausgaben zu berücksichtigen.

Ausnahmen:

- Mietzahlungen, die mit Umzug in die zu finanzierende, eigengenutzte Immobilie entfallen, können unberücksichtigt bleiben
- freiwillige Ausgaben für Sparprodukte, die jederzeit ausgesetzt werden können und nicht in eine Finanzierung eingebunden sind, sind nicht zu berücksichtigen
- für Lebenshaltungskosten sind Mindestpauschalen zu berücksichtigen

### **Bonitätsprüfung nach Zinsbindungsende:**

Wenn eine Laufzeit eines Darlehens über die Zinsfestschreibung hinaus geht, ist eine fiktive Zinsberechnung mit einem Zinssatz von 4% auf den zum Zeitpunkt des Zinsablaufes bestehenden Restsaldo vorzunehmen plus einer Tilgung (abhängig von der ursprünglichen Laufzeit (s. Bsp.)). Die auf dieser Basis vorzunehmende Liquiditätsrechnung muss ebenfalls positiv sein.

Beispiel:

ursprüngliche Laufzeit: 35 Jahre  
Zinsbindung: 10 Jahre  
Restsaldo nach 10 Jahren: 200.000 EUR

Fiktive Berechnung:

Restsaldo nach 10 Jahren: 200.000 EUR  
Fiktiver Zinssatz: 4% p.a. nom  
Laufzeit: 25 Jahre (ursprüngliche Laufzeit - Zinsbindung)

Lebenshaltungskosten:

In den Lebenshaltungskostenpauschalen sind folgende Kostenarten als Summe der monatlichen Belastung inkludiert:

- Mobilitäts-Kosten (KFZ oder öffentliche Verkehrsmittel)
- Kommunikations-Kosten
- Versicherungsprämien (ausgenommen private Krankenvoll- und Pflegeversicherung\*)
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Bekleidung und Schuhe
- Gesundheitspflege

\* Sofern Kunden privat krank(voll)versichert sind, ist die Lebenshaltungskostenpauschale auf das Nettoeinkommen nach Abzug des Versicherungsbeitrages für die private Kranken- und Pflegeversicherung zu ermitteln.

Wohnnebenkosten:

Für die eigengenutzte Immobilie werden für Wohnnebenkosten mindestens 2,50 Euro/qm, max. 600,00 Euro pro Einheit angesetzt.



### 1.11 Haushaltsrechnung bei Renteneintritt

Es ist zu ermitteln, inwieweit die rechnerische planmäßig Darlehenslaufzeit über das voraussichtliche Renteneintrittsalter hinaus geht. Ende die Darlehenslaufzeit nicht vor dem geplanten Renteneintritt ist die Leistbarkeit auf Basis des perspektivischen Rentennettoeinkommens zu ermitteln.

### 1.12 SCHUFA Risikostufe

Finanzierung bis SCHUFA-Score H möglich

Bei folgenden Schufa-Informationen/Merkmalen ist keine Kreditvergabe möglich:

- Daten aus öffentlichen Schuldverzeichnissen liegen vor
- Informationen zu vertragswidrigem Verhalten liegen vor
- Missbrauchsmerkmal oder Saldo nach Titulierung liegt vor
- über angefragte Person erfolgt keine Scoreermittlung/Auskunftserteilung

Keine laufenden oder vorhergehenden Insolvenzen, kein Vollstreckungsbescheid

### 1.13 Eigenkapitalnachweis

In geeigneter Form (aktuelle Konto-/Depotauszüge etc.)

### 1.14 Eigenleistung

Detailaufstellung über Art und Umfang der geplanten Eigenleistungen. Der Eigenleistungsanteil wird in der monatlichen Belastung nicht berücksichtigt.

Ab 25.000 Euro erfolgt eine individuelle Prüfung anhand einer Kostenaufstellung. Eine entsprechende Bestätigung durch einen sachverständigen Dritten (z. B. Architekt) ist zwingend erforderlich.

Bei geplanten Eigenleistungen (Lohnanteil) über 25.000 EUR ist der diesen Betrag übersteigenden Eigenleistungsanteil mit einer pauschalen Annuität von 6% p.a. in der Haushaltsrechnung zu berücksichtigen.

Beispiel:

Geplante Eigenleistungen:	40.000 EUR
Differenz zu 25.000 EUR:	15.000 EUR
Pauschale Annuität:	6% aus 15.000 EUR = 900 EUR pro Jahr / 75 EUR pro Monat

In der Haushaltsrechnung ist eine monatliche Belastung von 75 EUR für Eigenleistungen zu berücksichtigen.

# Anforderungen an das OBJEKT

## 1.15 Objektart

Es können wohnwirtschaftliche Maßnahmen bzw. der Erwerb von eigengenutzten Wohnimmobilien bis zu 85 % des Verkehrswertes in Wohngebieten innerhalb geschlossener Ortschaften finanziert werden. Immobilien müssen zum überwiegenden Teil (> 50% der Fläche) der wohnwirtschaftlichen Eigennutzung dienen.

Folgende Objektarten sind möglich:

- Eigengenutzte Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser mit max. 1 Einliegerwohnung
- Eigengenutzte Eigentumswohnungen (Mindestwohnfläche 40 qm, in Großstädten 35 qm)
- Mehrfamilienhäuser bis zu 3 Wohneinheiten
- Baugrundstücke (keine automatische Zusage für Aufbaufinanzierung durch Grundstücksfinanzierung)
- Immobilien mit maximal 1/3 gewerblichem Ertragsanteil sind möglich

Keine Finanzierung von:

Immobilien, die in Gewerbe-/Industriegebieten oder außerhalb geschlossener Ortschaften liegen;

Ferienimmobilien

Bauerwartungsland

Landwirtschaftlichen Objekten

Liebhaberobjekte (z. B. Burgen, Schlösser)

Auslandsimmobilien

Einheiten in Seniorenheimen und Studentenanlagen

## 1.16 Anforderung an Sicherungsobjekte

Kriterium	Richtlinie
Anforderung an die Sicherungsobjekte	Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt der Kreditvergabe entspricht mindestens der Darlehenslaufzeit Gebäudeversicherung (mindestens gegen Feuer- und Leitungswasser-, Sturm-, Hagel-, Elementarschäden)
Eigentumsverhältnisse im Grundbuch	Der Verkäufer eines Objektes, welches unser Darlehensnehmer erwerben will, muss als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein (Vormerkung <u>nicht</u> ausreichend)

## 1.17 Modernisierungsmaßnahmen

Für Modernisierungsmaßnahmen von eigengenutzten Wohnimmobilien wird im Rahmen der Verkehrswert-Ermittlung zwischen werterhöhenden und werterhaltenden Maßnahmen unterschieden.

Wererhöhend sind alle (meist umfangreichen) Maßnahmen, die nach Umsetzung höheren Maßstäben entsprechen (z.B. deutliche Energieeinsparung) und somit einen langfristig höheren Wert darstellen.

Werterhöhend sind z. B.:

- Dach (Dämmung und Neueindeckung)
- neue Fenster
- neue Leitungen (Elektrik, Wasser)
- Fassadendämmung
- neue Heizung
- Schaffung zusätzlichen Wohnraumes (z. B. Ausbau Dachgeschoss)
- Umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (z. B. umfangreiche Veränderungen der Grundrisse, Anbau von Balkonen etc.)

Für den Werterhalt sind in der Regel Renovierungsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen durchzuführen. Hierzu zählen auch Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten, die den Erhalt der normalen Gebrauchsfähigkeit als Ziel haben, z. B.:

- neue Bodenbeläge
- Farbanstriche innen und außen
- sämtliche Renovierungsmaßnahmen

Bei der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen ist zwingend eine Modernisierungs- und Kostenaufstellung einzureichen. Bei wesentlichen Änderungen des Wohnraums sowie umfangreichen Maßnahmen wird die Bestätigung durch einen sachverständigen Dritten benötigt.

#### 1.18 Wertgutachten

Für jedes haftende Objekt wird zur Entscheidung einer Finanzierung durch die SÜDWESTBANK eine Wertindikation erstellt. Einen annähernden Wert liefern die Ergebnisse über vdp Research. Die Indikation wird nicht über ein Abschlagsverfahren erstellt.

Ein Wertgutachten für die zu beleihende Immobilie ist immer erforderlich und umfasst grundsätzlich eine Innen- und Außenbesichtigung. Es liegt im Ermessen der Bank, im Einzelfall von Erleichterungsmöglichkeiten bei der Bewertung Gebrauch zu machen.

#### ACHTUNG:

Bitte weisen Sie den Kunden darauf hin, dass für das Wertgutachten eine Innen- und Außenbesichtigung notwendig ist. Die Kontaktdaten für die Vereinbarung eines entsprechenden Besichtigungstermins sind im Rahmen der Beratung bitte gleich mit aufzunehmen.

Grundpfandrechtliche Besicherung: Buch- bzw. Briefgrundschulden in Darlehenshöhe mit folgender Ausstattung:

- persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den/die Darlehensnehmer
- dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Sicherheitengeber
- dingliche Jahreszinsen in Höhe von 15 %
- einmalige Nebenleistungen in Höhe von 5 %

Bei anderen Ausstattungskriterien erfolgt eine Einzelfallentscheidung!

#### 1.19 Erbbaurecht

Eine Finanzierung von Objekten mit Erbbaurecht ist nicht möglich.

# PRODUKTBEZOGENE Anforderungen

## 1.20 Verwendungszweck

- Private Wohnbaufinanzierung (inklusive Modernisierungen und baureife Baugrundstücke zur Eigennutzung) mit wohnwirtschaftlichem Eigennutzungsanteil von mindestens 51 %;  
bei Bauvorhaben: Kreditantragstellung muss vor Baubeginn erfolgen, Einzelgewerkvergabe bei Bauvorhaben nur wenn Begleitung durch Architekten, andernfalls Generalüber- bzw. -unternehmer
- Kapitalbeschaffung möglich, sofern das Beleihungsobjekt die bereits fertiggestellte eigen genutzte Wohnimmobilie ist und alle anderen Entscheidungsparameter erfüllt sind
- Ablösung
- Nachfinanzierungen, wenn das bestehende und neue Darlehen innerhalb von 80 % des Beleihungswertes liegen

## 1.21 Darlehenssummen

Mindestbetrag: 50.000 Euro

Höchstbetrag Gesamtengagement: 1.000.000 Euro

LTV max. 85 %; LTV (Loan to Value) gibt das Verhältnis des Kreditbetrages zum Marktwert (Wertermittlung der Südwestbank bzw. Gestehungskosten) des Beleihungsobjektes (abzüglich vorhandener Vorlasten) an. Dies entspricht einem Beleihungsauslauf von 94,44%.

## 1.22 Produktangebot

<b>Annuitätendarlehen</b>	
Darlehenssumme	bis 1 Mio.
Sollzinsbindung	5 bis 30 Jahre
Tilgungsrate	mind. 2 % p. a.
Tilgungsaussetzung	bis maximal 18 Monate möglich sofern die Höchstlaufzeit von 35 Jahren nicht überschritten wird
Sondertilgung	5 % / gegen Aufschlag bis max. 10 %
Volltilger	möglich, jedoch ohne Sondertilgungsoption

  

<b>Forwarddarlehen</b>	
Darlehenssumme	bis 1 Mio.
Sollzinsbindung	5 bis 15 Jahre
Tilgungsrate	mind. 2 % p. a.
Tilgungsaussetzung	Nicht möglich
Forwardlaufzeit	Max. 12 Monate mit anschließender Sollzinsbindung
Sondertilgung	5% / gegen Aufschlag bis max. 10%
Volltilger	möglich, jedoch ohne Sondertilgungsoption

  

<b>Tilgungsausgesetztes Darlehen</b>	
Darlehenssumme	bis 1 Mio.
Sollzinsbindung	5 bis 17 Jahre
Tilgungersatz	Bausparvertrag

## Auffüllmodell

Darlehenssumme	bis 1 Mio.
In Verbindung mit	einem Bausparvertrag der start:bausparkasse
Zusätzl. Tilgungser-satzleistung	mind. 2 % der Nettodarlehenssumme als Sparrate auf einen Bausparvertrag

### 1.23 Bereitstellungszinsen und -freie Zeit

- Die Höhe der Bereitstellungszinsen beträgt 0,25 % p. M.
- Bei Kauf 3 Monate – gegen Aufschlag bis max. 12 Monate möglich
- Bei Bauvorhaben generell 12 Monate frei – gegen Aufschlag bis max. 18 Monate möglich
- Keine Bereitstellungs-freie Zinsen bei Forwarddarlehen und Umschuldungen

### 1.24 Laufzeit

Das Höchstalter der Darlehensnehmer zum Laufzeitende von 80 Jahren\* darf keinesfalls überschritten werden.

Die max. Darlehenslaufzeit beträgt 35 Jahre.

### 1.25 Auszahlungen

Die Vorgehensweise bei Auszahlungen wird im Darlehensvertrag unter dem Punkt „weitere Darlehensbedingungen“ ausgewiesen bzw. wird als Anlage zu den „weitere Darlehensbedingungen“ am Vertrag angebracht.

Nach Rücklauf des unterzeichneten Darlehensvertrages kann der Kunde nach Einreichen des entsprechenden Zahlungsauftrages eine Erstausszahlung in Höhe von 30% des Gesamtkreditbetrages (Gesamtkosten des Vorhabens abzüglich Eigenkapital, -leistung) auf sein Girokonto (max. 50.000,00 € und max. in Höhe des verfügbaren Kreditbetrages) anfordern. Die Erstausszahlung ist auch innerhalb der Widerrufsfrist und vor rechtsgültiger Bestellung der Sicherheit(en) möglich.

Alle weiteren Zahlungen erfolgen erst nach Vorliegen aller Sicherheiten und Erfüllung aller Auflagen. Ausnahmen: Zug und Zug Auszahlung an Gemeinden und Städte, Rangbestätigung bzgl. rangrichtiger Eintragung liegt vor.

Für jede Auszahlung ist ein vom Kunden unterzeichneter und ausgefüllter Zahlungsauftrag notwendig. Die Zahlungsaufträge werden mit den Darlehensverträgen versendet. Weitere Zahlungsaufträge oder weitere Dokumente können unter [www.suedwestbank.de/service/plattformgeschaeft.php](http://www.suedwestbank.de/service/plattformgeschaeft.php) abgerufen werden.

Es werden die folgenden vier Auszahlungsvarianten unterschieden:

- Auszahlungen gemäß Makler- und Bauträgerverordnung in max. 8 Auszahlungsschritten
- Bau einer Immobilie außerhalb Makler- und Bauträgerverordnung mit Bautenstandsberichten und Fotodokumentation in max. 4 Auszahlungsschritten
- Renovierung/Sanierung bis 100.000,00 € mit Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge oder Rechnungsnachweise (max. 2 Auszahlungsschritte)
- Renovierung/Sanierung größer 100.000,00 € mit Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge oder Rechnungsnachweise (max. 4 Auszahlungsschritte)

#### 1.26 Nachrangdarlehen

Werden unter folgenden Voraussetzungen akzeptiert:

- Berücksichtigung des Kapitaldienstes aus dem Nachrangdarlehen in der Kapitaldienstberechnung
- Grundpfandrechtliche Absicherung erfolgt im Rang nach den zu Gunsten der SÜDWESTBANK AG bestellten Grundpfandrechten
- Finanzierungsnachweis durch Vorlage des Nachrangdarlehensvertrages vor der ersten Auszahlung

#### 1.27 Finanzierung im Nachrang

Die SÜDWESTBANK AG finanziert unter folgenden Voraussetzungen im Nachrang:

- Nur Bestandsimmobilien
- Abtretung der Rückgewähransprüche von Vorranggrundschulden inkl. Hereinnahme einer Einmalvaluierungsverpflichtungserklärung vor der ersten Auszahlung liegt vor
- Werthaltige Besicherung in Darlehenshöhe (80% vom Beleihungswert abzgl. Vorlast)
- Maximal ein Vorranggläubiger im Grundbuch vorhanden

#### 1.28 Zusatzsicherheiten

Maximal kann ein zusätzliches Objekt für die Finanzierung eingebracht werden sowie maximal zwei bewertbare barwertige Zusatzsicherheit mit einem Mindestbewertungsbetrag von 25.000 EUR.

#### 1.29 Legitimation

Die Legitimation des Kunden erfolgt nach dem Post-Ident-Verfahren beim Postamt bzw. bei der Postagentur oder nach dem Video-Ident-Verfahren.

## 2 Zusätzliche Informationen

Eine Finanzierungsbestätigung wird automatisch erstellt.