

Immobilienfinanzierung – Handbuch für Sie

Rechtsstand: Februar 2026

Wichtiger Hinweis

Dieses Handbuch bietet Ihnen einen fundierten Überblick über die wesentlichen Aspekte der Immobilienfinanzierung. Es soll Ihnen helfen, die Grundlagen zu verstehen und sich auf Gespräche mit Finanzierungsberatern und Banken vorzubereiten.

Bitte beachten Sie: Die hier dargestellten Informationen ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Jede Finanzierungssituation ist einzigartig und hängt von Ihren persönlichen Verhältnissen, der konkreten Immobilie und den aktuellen Marktbedingungen ab. Wir empfehlen Ihnen dringend, vor Abschluss eines Darlehensvertrags fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen[1][2][3].

Einleitung

Wie Sie dieses Handbuch nutzen

Sie planen den Kauf, Bau oder die Modernisierung einer Immobilie und stehen vor der Herausforderung, diese zu finanzieren? Dann sind Sie hier richtig. Dieses Handbuch begleitet Sie Schritt für Schritt durch den Prozess der Immobilienfinanzierung – von den Grundlagen über die rechtlichen Rahmenbedingungen bis hin zu praktischen Tipps und Checklisten[4][5].

Die Kapitel sind so aufgebaut, dass Sie sie entweder der Reihe nach durcharbeiten oder gezielt einzelne Themen nachschlagen können. Jedes Kapitel schließt mit einer kurzen Zusammenfassung der

wichtigsten Punkte, damit Sie die Kernaussagen schnell erfassen können.

Für wen dieses Handbuch gedacht ist

Dieses Handbuch richtet sich in erster Linie an Sie als Privatperson, die eine Immobilie finanzieren möchte – sei es:

- Erstkäufer, die zum ersten Mal eine Immobilie erwerben
- Bauherren, die ein Eigenheim errichten möchten
- Modernisierer, die eine bestehende Immobilie sanieren oder energetisch aufwerten wollen
- Selbständige und Freiberufler mit besonderen Einkommensverhältnissen
- Anleger, die eine vermietete Immobilie finanzieren möchten

Auch wenn Sie bereits Erfahrung mit Immobilienfinanzierungen haben, finden Sie hier wertvolle Hinweise zu aktuellen rechtlichen Entwicklungen und möglichen Fallstricken[6][7].

Kapitel 1: Grundlagen Ihrer Immobilienfinanzierung

1.1 Was ist eine Immobilienfinanzierung?

Unter einer Immobilienfinanzierung versteht man die Beschaffung der finanziellen Mittel, die Sie benötigen, um eine Immobilie zu erwerben, zu bauen oder zu modernisieren[8][9]. Da die Kosten für Immobilien in der Regel mehrere hunderttausend Euro betragen, können die wenigsten Menschen diese Summe aus eigenen Mitteln aufbringen. Hier kommt die Fremdfinanzierung ins Spiel: Sie nehmen ein Darlehen bei einer Bank oder einem anderen Kreditinstitut auf und verpflichten sich, dieses über einen längeren Zeitraum – oft 20 bis 30 Jahre – zurückzuzahlen[8][9].

Die Immobilienfinanzierung unterscheidet sich von anderen Kreditformen vor allem durch:

- Die hohe Darlehenssumme (typischerweise zwischen 100.000 und 500.000 Euro oder mehr)

- Die lange Laufzeit (oft mehrere Jahrzehnte)
- Die Absicherung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) an der Immobilie
- Besondere rechtliche Schutzvorschriften für Sie als Verbraucher

1.2 Zentrale Begriffe, die Sie kennen sollten

Damit Sie die folgenden Kapitel problemlos verstehen und mit Ihrer Bank auf Augenhöhe sprechen können, hier die wichtigsten Begriffe im Überblick[8][9][10]:

Darlehenssumme (Nettodarlehensbetrag)

Der Betrag, den die Bank Ihnen tatsächlich auszahlt. Dies ist die Summe, die Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, abzüglich Ihres Eigenkapitals[8].

Eigenkapital

Das sind Ihre eigenen Mittel, die Sie in die Finanzierung einbringen – zum Beispiel Ersparnisse, Wertpapiere, Bausparguthaben oder bereits vorhandene Immobilien[11][12]. Banken erwarten in der Regel, dass Sie mindestens die Kaufnebenkosten (10–15 % des Kaufpreises) aus Eigenkapital finanzieren. Empfohlen werden 20–30 % des Gesamtbetrags[11][12].

Kaufnebenkosten

Neben dem reinen Kaufpreis fallen weitere Kosten an, die Sie einplanen müssen[13]:

- Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5–6,5 % des Kaufpreises)
- Notarkosten und Grundbuchgebühren (ca. 1,5–2 % des Kaufpreises)
- Maklercourtage, falls ein Makler beteiligt ist (regional unterschiedlich, oft 3–7 % des Kaufpreises)

Insgesamt sollten Sie mit **10–15 % Nebenkosten** rechnen[13].

Zinssatz (Sollzins und Effektivzins)

Der Sollzins ist der reine Zinssatz, den die Bank für das Darlehen berechnet. Der Effektivzins beinhaltet zusätzlich weitere Kosten (z. B.

Bearbeitungsgebühren, wenn noch zulässig) und gibt Ihnen einen besseren Vergleichswert für verschiedene Angebote[8][9].

Tilgung

Die regelmäßige Rückzahlung des Darlehens. Bei den meisten Immobilienkrediten vereinbaren Sie eine anfängliche Tilgungsrate (z. B. 2 % pro Jahr). Im Laufe der Zeit zahlen Sie durch die sinkende Restschuld weniger Zinsen und können mehr tilgen – bei gleichbleibender Monatsrate[14][15].

Annuität (Monatsrate)

Die konstante monatliche Rate, die Sie an die Bank zahlen. Sie setzt sich zusammen aus Zins und Tilgung. Anfangs ist der Zinsanteil höher, gegen Ende der Laufzeit überwiegt die Tilgung[14][15].

Zinsbindung (Sollzinsbindung)

Der Zeitraum, für den der Zinssatz fest vereinbart ist – typischerweise zwischen 5 und 20 Jahren, in manchen Fällen auch länger[16][17]. Während dieser Zeit können Sie sicher planen, da Ihre Rate unverändert bleibt.

Restschuld

Der Betrag, der am Ende der Zinsbindung noch offen ist. Für diesen Betrag benötigen Sie eine Anschlussfinanzierung zu dann gültigen Konditionen[8][9].

Beleihungswert und Beleihungsauslauf

Der Beleihungswert ist der Wert, den die Bank Ihrer Immobilie für Finanzierungszwecke zuordnet – meist 70–90 % des Kaufpreises oder Verkehrswerts, da die Bank einen Sicherheitsabschlag einrechnet[18][19][20]. Der Beleihungsauslauf gibt an, wie viel Prozent des Beleihungswerts Sie tatsächlich finanzieren. Je niedriger dieser Wert, desto günstiger in der Regel Ihr Zinssatz[18][19].

1.3 Arten von Immobiliendarlehen

Es gibt verschiedene Darlehensformen, die jeweils ihre eigenen Vor- und Nachteile haben. Die mit Abstand häufigste Form ist das **Annuitätendarlehen**[14][15][16].

Annuitätendarlehen

Bei dieser klassischen Darlehensform zahlen Sie über die gesamte Zinsbindungsdauer eine gleichbleibende monatliche Rate (Annuität). Diese Rate setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Mit jeder Rate verringert sich Ihre Restschuld; dadurch sinkt der Zinsanteil und der Tilgungsanteil steigt automatisch – die Gesamtrate bleibt aber konstant[14][15].

Vorteile:

- Hohe Planungssicherheit durch konstante Raten
- Einfach zu kalkulieren
- Günstige Zinsen bei langen Zinsbindungen möglich

Nachteile:

- Nach Ende der Zinsbindung Risiko steigender Zinsen bei Anschlussfinanzierung
- Anfänglich langsame Tilgung, wenn die Tilgungsrate niedrig gewählt wird

Endfälliges Darlehen (Festdarlehen)

Hier zahlen Sie während der Laufzeit nur die Zinsen. Die eigentliche Darlehenssumme wird erst am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückgezahlt – z. B. durch eine parallel bespart Lebensversicherung oder einen Bausparvertrag[14].

Vorteile:

- Niedrige monatliche Belastung während der Laufzeit
- Bei vermieteten Immobilien steuerlich interessant (Zinsen voll absetzbar)

Nachteile:

- Hohe Restschuld bis zum Schluss
- Risiko, dass die Tilgungsersatzleistung nicht ausreicht
- Meist teurer als Annuitätendarlehen

Förderdarlehen (z. B. KfW-Darlehen)

Staatliche oder halbstaatliche Institutionen bieten vergünstigte Darlehen an, etwa für energieeffizientes Bauen oder Sanieren. Diese

Kredite haben oft niedrigere Zinssätze und können mit klassischen Bankdarlehen kombiniert werden[8][9].

Vorteile:

- Sehr günstige Zinsen
- Tilgungszuschüsse oder -erleichterungen möglich
- Förderung bestimmter Zielgruppen (z. B. Familien, energieeffizientes Bauen)

Nachteile:

- Bindung an bestimmte Auflagen (z. B. Energiestandards, Einkommensgrenzen)
- Begrenzte Darlehenssummen
- Komplexere Antragstellung

1.4 Zusammenfassung Kapitel 1

- Eine Immobilienfinanzierung ermöglicht Ihnen den Erwerb, Bau oder die Modernisierung einer Immobilie durch Fremdkapital.
- Zentrale Begriffe wie Darlehenssumme, Eigenkapital, Zinssatz, Tilgung und Zinsbindung sollten Sie verstehen, um Angebote zu vergleichen.
- Das Annuitätendarlehen ist die häufigste und für die meisten Privatpersonen sinnvollste Darlehensform.
- Eigenkapital von 20–30 % der Gesamtkosten ist empfehlenswert; mindestens sollten Sie die Kaufnebenkosten (10–15 %) selbst tragen.
- Beleihungswert und Beleihungsauslauf beeinflussen Ihre Zinskonditionen erheblich.

Kapitel 2: Schritt für Schritt zu Ihrer Finanzierung

2.1 Finanzielle Ausgangslage prüfen: Die Haushaltsrechnung

Bevor Sie sich auf die Suche nach der passenden Immobilie machen, sollten Sie ehrlich prüfen, wie viel Kredit Sie sich tatsächlich leisten können. Das zentrale Instrument dafür ist die **Haushaltsrechnung**[21][22][23].

Was ist eine Haushaltsrechnung?

Eine Haushaltsrechnung ist eine detaillierte Gegenüberstellung Ihrer monatlichen Einnahmen und Ausgaben. Sie zeigt Ihnen, wie viel Geld Ihnen nach Abzug aller laufenden Kosten noch zur Verfügung steht – und damit, welche monatliche Kreditrate Sie sich dauerhaft leisten können[21][22].

Einnahmen erfassen:

- Nettoeinkommen aus nichtselbständiger oder selbständiger Arbeit
- Mieteinnahmen (falls vorhanden)
- Kindergeld, Unterhalt, Renten
- Sonstige regelmäßige Einkünfte (z. B. Kapitalerträge)

Ausgaben erfassen:

- Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Kleidung, Gesundheit)
- Wohnkosten (aktuelle Miete, Nebenkosten, Strom, Heizung)
- Versicherungen (Kranken-, Haftpflicht-, Lebensversicherung etc.)
- Mobilität (Auto, Benzin, öffentliche Verkehrsmittel)
- Freizeit, Urlaub, Hobbys
- Raten für bestehende Kredite (z. B. Autokredit)
- Rücklagen für unvorhergesehene Ausgaben

Faustregel: Ihre monatliche Kreditrate sollte nicht mehr als **30–35 % Ihres Nettoeinkommens** betragen, damit Sie finanziell nicht zu stark belastet sind und noch Spielraum für unvorhergesehene Ausgaben haben[21][23].

Beispiel:

Haushaltsnettoeinkommen: 4.500 € pro Monat

Ausgaben (ohne Miete): 2.000 € pro Monat

Bisherige Miete: 1.200 € pro Monat

→ **Verfügbares Budget für Kreditrate: ca. 1.500 € pro Monat**
(entspricht etwa 33 % des Nettoeinkommens)[21][23]

2.2 Eigenkapital ermitteln

Je mehr Eigenkapital Sie einbringen, desto niedriger ist Ihr Darlehensbedarf und desto günstiger wird in der Regel Ihr Zinssatz[11][12].

Zum Eigenkapital zählen:

- Bargeld und Guthaben auf Giro-, Spar- und Tagesgeldkonten
- Wertpapiere (Aktien, Fonds, Anleihen) – zu realistischen Verkaufspreisen
- Bausparguthaben
- Rückkaufswert von Lebens- oder Rentenversicherungen
- Bereits vorhandene, schuldenfreie Immobilien (Beleihungswert)
- Eigenleistungen am Bau (sogenannte „Muskelhypothek“, oft bis max. 10–15 % der Bausumme anrechenbar)[24]

Nicht zum Eigenkapital zählen:

- Darlehen von Verwandten oder Freunden (das ist Fremdkapital)
- Haushaltsgegenstände, Möbel, Fahrzeuge (außer bei außergewöhnlichem Wert und geplanter Veräußerung)

Empfehlung: Bringen Sie mindestens die Kaufnebenkosten (10–15 % des Kaufpreises) als Eigenkapital ein. Ideal sind 20–30 % des Gesamtbetrags (Kaufpreis + Nebenkosten)[11][12].

2.3 Objekt und Kaufpreis einordnen

Die Immobilie selbst ist die zentrale Sicherheit für die Bank. Daher prüft die Bank sehr genau den Wert der Immobilie[18][19][20].

Marktwert vs. Beleihungswert:

Der Marktwert (oder Verkehrswert) ist der Preis, zu dem die Immobilie am freien Markt gehandelt wird. Der Beleihungswert ist der Wert, den die Bank für Finanzierungszwecke ansetzt – meist 10–

30 % unter dem Marktwert, um Wertschwankungen und Verkaufsrisiken abzufedern[18][19][20].

Beispielrechnung:

Kaufpreis Immobilie: 400.000 €

Beleihungswert (80 % des Kaufpreises): 320.000 €

Beleihungsgrenze (z. B. 90 % des Beleihungswerts): 288.000 €

Kaufnebenkosten (12 %): 48.000 €

→ **Notwendiges Eigenkapital: mindestens 160.000 €** $(400.000 - 288.000 + 48.000)$ [19][20]

Je näher Sie an die Beleihungsgrenze gehen, desto teurer wird Ihr Kredit. Finanzierungen mit Beleihungsauslauf über 80 % sind meist mit Zinsaufschlägen verbunden[18][19].

2.4 Finanzierungskonzept erstellen

Jetzt bringen Sie alle Puzzleteile zusammen[8][9]:

1. **Gesamtbedarf ermitteln:** Kaufpreis + Kaufnebenkosten + eventuelle Modernisierungskosten
2. **Eigenkapital abziehen:** Gesamtbedarf – Eigenkapital = Darlehensbetrag
3. **Zinsbindung festlegen:** Wie lange möchten Sie Planungssicherheit? Üblich sind 10–15 Jahre, bei niedrigen Zinsen auch 20 Jahre oder mehr[16][17]
4. **Tilgungssatz wählen:** Mindestens 2 %, besser 3 % anfängliche Tilgung, damit Sie das Darlehen in realistischer Zeit zurückzahlen[15][17]
5. **Monatsrate berechnen:** $(\text{Darlehensbetrag} \times (\text{Zinssatz} + \text{Tilgungssatz})) / 12$

Beispiel:

Darlehensbetrag: 300.000 €

Zinssatz: 3,5 % p.a.

Anfängliche Tilgung: 2,5 % p.a.

→ Rate pro Jahr: $300.000 \times (3,5 \% + 2,5 \%) = 18.000 \text{ €}$

→ **Monatsrate: 1.500 €**[14][15]

2.5 Angebote einholen und vergleichen

Holen Sie Angebote von mindestens drei verschiedenen Banken oder Vermittlern ein[8][9]. Achten Sie dabei auf:

- **Effektivzins** (nicht nur Sollzins) – er ist die wichtigste Vergleichsgröße
- **Sondertilgungsmöglichkeiten** (z. B. 5 % pro Jahr kostenfrei)
- **Tilgungssatzwechsel** während der Zinsbindung
- **Bereitstellungszinsen** (falls die Auszahlung verzögert erfolgt)
- **Vorfälligkeitsentschädigung** bei vorzeitiger Rückzahlung
- **Flexibilität** bei Ratenanpassungen

Lassen Sie sich nicht allein von einem niedrigen Zinssatz blenden – die Gesamtkonditionen müssen zu Ihrer Lebenssituation passen[8][9].

2.6 Zusammenfassung Kapitel 2

- Eine ehrliche Haushaltsrechnung ist die Basis für eine realistische Kreditrate (max. 30–35 % des Nettoeinkommens).
- Ermitteln Sie Ihr verfügbares Eigenkapital präzise und planen Sie mindestens die Kaufnebenkosten ein.
- Verstehen Sie den Unterschied zwischen Marktwert, Beleihungswert und Beleihungsgrenze.
- Erstellen Sie ein tragfähiges Finanzierungskonzept mit ausreichender Tilgung (mind. 2 %, besser 3 %).
- Vergleichen Sie mehrere Angebote anhand des Effektivzinses und der Flexibilitätsoptionen.

Kapitel 3: Rechtliche Grundlagen Ihres Darlehensvertrags

3.1 Verbraucherdarlehen und Immobiliar-Verbraucherdarlehen

Als Privatperson, die eine Immobilie finanziert, genießen Sie besonderen rechtlichen Schutz. Ihr Darlehen fällt unter die Regelungen zum **Verbraucherdarlehensvertrag** bzw. zum

Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag, die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert sind[25][26].

Was bedeutet das für Sie?

- Die Bank muss Sie umfassend informieren (vorvertragliche Informationen, europäisches Standardisiertes Merkblatt)
- Sie haben ein gesetzliches Widerrufsrecht (siehe Kapitel 6)
- Der Vertrag muss bestimmte Pflichtangaben enthalten
- Bei Verstößen können Verträge unwirksam sein oder Sie haben Ansprüche gegen die Bank

Wichtig: Diese Schutzvorschriften gelten nur für Verbraucher, also Privatpersonen, die das Darlehen zu privaten Zwecken aufnehmen. Bei gewerblichen Finanzierungen gelten andere Regeln[25][26].

3.2 Pflichtangaben im Darlehensvertrag

Ihr Darlehensvertrag muss klar und verständlich sein und mindestens folgende Angaben enthalten[25][26]:

- **Nettodarlehensbetrag:** Die Summe, die Ihnen tatsächlich zur Verfügung gestellt wird
- **Sollzinssatz:** Der vereinbarte Zinssatz (fest oder variabel)
- **Effektivzinssatz:** Zinssatz inklusive aller Kosten, wichtigste Vergleichsgröße
- **Laufzeit:** Gesamtlaufzeit des Vertrags bzw. Dauer der Zinsbindung
- **Höhe, Anzahl und Fälligkeit der Raten**
- **Gesamtbetrag:** Summe aus Darlehen und allen Zinsen
- **Sicherheiten:** Welche Sicherheiten Sie bestellen müssen (z. B. Grundschuld)
- **Widerrufsbelehrung:** Klare Informationen über Ihr Widerrufsrecht

Fehlen diese Angaben oder sind sie fehlerhaft, kann dies weitreichende Folgen haben – etwa ein verlängertes Widerrufsrecht (siehe Kapitel 6)[27][28].

3.3 Typische Vertragsklauseln

Vorfälligkeitsentschädigung

Wenn Sie das Darlehen vor Ende der Zinsbindung vorzeitig zurückzahlen möchten (z. B. bei Hausverkauf), kann die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen – als Ausgleich für entgangene Zinsen[9][27]. Diese kann mehrere tausend Euro betragen.

Ausnahme: Nach 10 Jahren Zinsbindung haben Sie ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht mit 6-monatiger Kündigungsfrist – ohne Vorfälligkeitsentschädigung (§ 489 BGB)[27].

Sondertilgung

Viele Verträge erlauben Ihnen, jährlich eine bestimmte Summe (z. B. 5 % der ursprünglichen Darlehenssumme) zusätzlich zu tilgen – ohne Zusatzkosten. Das kann Ihre Gesamtlaufzeit erheblich verkürzen[9][15].

Tilgungssatzwechsel

Manche Banken bieten Ihnen die Möglichkeit, den Tilgungssatz während der Zinsbindung zu ändern – nach oben oder unten. Das gibt Ihnen Flexibilität bei veränderten Lebenssituationen (z. B. Elternzeit, Gehaltserhöhung)[15][17].

Bereitstellungszinsen

Wenn Sie das Darlehen nicht sofort nach Vertragsschluss abrufen (z. B. bei Neubau mit verzögertem Baufortschritt), verlangt die Bank oft Bereitstellungszinsen – typischerweise nach einer bereitstellungszinsfreien Zeit von 3–6 Monaten[9].

3.4 Zusammenfassung Kapitel 3

- Als Verbraucher genießen Sie besonderen rechtlichen Schutz bei Immobiliendarlehen.
- Ihr Darlehensvertrag muss alle gesetzlichen Pflichtangaben enthalten – Fehler können zu Ihren Gunsten wirken.
- Wichtige Vertragsklauseln wie Vorfälligkeitsentschädigung, Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel sollten Sie verstehen und aktiv verhandeln.
- Nach 10 Jahren haben Sie ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht ohne Vorfälligkeitsentschädigung.

Kapitel 4: Sicherheiten – wie Ihre Bank sich absichert

4.1 Grundschild und Hypothek

Da Immobilienkredite sehr hohe Summen über lange Zeiträume umfassen, verlangt die Bank Sicherheiten. Die wichtigste Sicherheit ist ein **Grundpfandrecht** – also ein Recht der Bank an Ihrer Immobilie[5][6].

Grundschild

Die Grundschild ist heute die gebräuchlichste Form der Absicherung. Sie wird im Grundbuch eingetragen und berechtigt die Bank, die Immobilie zu verwerten (z. B. durch Zwangsversteigerung), falls Sie Ihre Raten nicht mehr zahlen können[5][6].

Besonderheit: Die Grundschild ist nicht zwingend an das konkrete Darlehen gebunden. Sie bleibt auch nach Rückzahlung des Kredits bestehen, bis Sie ihre Löschung beantragen. Das kann bei einer späteren Anschlussfinanzierung oder einem Bankwechsel praktisch sein[5].

Hypothek

Die Hypothek ist eine ältere Form des Grundpfandrechts, die unmittelbar mit dem Darlehen verknüpft ist. Zahlen Sie das Darlehen zurück, erlischt die Hypothek automatisch[5]. In der Praxis wird sie heute kaum noch verwendet, da die Grundschild flexibler ist.

4.2 Rangstelle im Grundbuch

Das Grundbuch ist in verschiedene Abteilungen gegliedert. Grundpfandrechte werden in Abteilung III eingetragen[5][6]. Gibt es mehrere Gläubiger (z. B. zwei Banken oder eine Bank und ein Förderkreditgeber), ist die **Rangstelle** entscheidend: Bei einer Zwangsversteigerung wird der Erlös nach Rangfolge verteilt. Der Erstrangige erhält zuerst sein Geld, der Zweitrangige bekommt nur, was übrig bleibt[5][6].

Für Sie wichtig: Erstrangige Grundschilden sind für Banken sicherer – und damit günstiger für Sie. Zweit- oder drittrangige

Finanzierungen sind meist teurer oder werden gar nicht angeboten[5].

4.3 Weitere Sicherheiten

Neben der Grundsuld kann die Bank weitere Sicherheiten verlangen oder akzeptieren[5][6]:

- **Bürgschaften:** Ein Dritter (z. B. Eltern, Partner) verpflichtet sich, für Ihre Schulden einzustehen, falls Sie nicht zahlen können.
- **Abtretung von Lebensversicherungen:** Der Rückkaufswert einer Lebens- oder Rentenversicherung wird der Bank abgetreten.
- **Abtretung von Mietforderungen:** Bei vermieteten Immobilien können künftige Mieteinnahmen als Sicherheit dienen.
- **Lohn- oder Gehaltsabtretung:** Seltener bei Immobilienfinanzierungen, aber bei schwacher Bonität möglich.

4.4 Zusammenfassung Kapitel 4

- Die Grundsuld ist die wichtigste und häufigste Sicherheit bei Immobilienkrediten.
- Die Rangstelle im Grundbuch beeinflusst Ihre Konditionen – erstrangige Finanzierungen sind günstiger.
- Neben der Grundsuld können weitere Sicherheiten wie Bürgschaften oder Abtretungen gefordert werden.
- Verstehen Sie, welche Rechte die Bank an Ihrer Immobilie hat und welche Konsequenzen eine Nichtzahlung hätte.

Kapitel 5: Kostenfallstricke und Risiken für Sie

5.1 Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindung

Eines der größten Risiken bei Immobilienfinanzierungen ist das **Zinsänderungsrisiko**[9][17]. Am Ende Ihrer Zinsbindung haben Sie in der Regel noch eine Restschuld. Für diese benötigen Sie eine Anschlussfinanzierung – zu dann aktuellen Marktkonditionen[9][17].

Beispiel:

Ursprüngliches Darlehen: 300.000 € zu 3,0 % Zinsen, 10 Jahre
Zinsbindung, 2 % Tilgung

Restschuld nach 10 Jahren: ca. 225.000 €

Neuer Zinssatz bei Anschlussfinanzierung: 5,0 %

→ **Ihre Monatsrate steigt deutlich**[9]

So schützen Sie sich:

- Wählen Sie eine längere Zinsbindung (15–20 Jahre), wenn die Zinsen niedrig sind
- Tilgen Sie möglichst viel, um die Restschuld zu reduzieren
- Nutzen Sie Sondertilgungsrechte konsequent
- Prüfen Sie Forward-Darlehen (Zinssicherung für spätere Anschlussfinanzierung)

5.2 Risiko Überfinanzierung und zu knappe Tilgung

Wer zu wenig Eigenkapital mitbringt oder zu niedrig tilgt, riskiert eine **Überfinanzierung**[11][12]. Das bedeutet: Sie zahlen über Jahrzehnte Zinsen, ohne die Schuld nennenswert zu reduzieren[15][17].

Faustregel: Mit 2 % anfänglicher Tilgung bei 3 % Zinsen benötigen Sie etwa 30 Jahre bis zur vollständigen Rückzahlung. Mit 3 % Tilgung verkürzt sich die Laufzeit auf unter 25 Jahre[15][17].

Risiko: Bei zu langer Laufzeit zahlen Sie insgesamt deutlich mehr Zinsen und sind im Rentenalter möglicherweise noch verschuldet[9][17].

5.3 Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung

Wenn Sie Ihre Immobilie vor Ende der Zinsbindung verkaufen oder das Darlehen aus anderen Gründen vorzeitig ablösen möchten, verlangt die Bank in der Regel eine **Vorfälligkeitsentschädigung**[9][27]. Diese kann – je nach Restschuld und Restlaufzeit – mehrere tausend bis zehntausend Euro betragen[27].

Ausnahme: Nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB haben Sie nach 10 Jahren Zinsbindung ein Sonderkündigungsrecht mit 6-monatiger Kündigungsfrist – ohne Vorfälligkeitsentschädigung[27].

5.4 Risiken bei fehlerhaften oder unklaren Vertragsklauseln

Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen, unklare Effektivzinsangaben oder fehlende Pflichtinformationen können zu rechtlichen Komplikationen führen – manchmal zu Ihren Gunsten (verlängertes Widerrufsrecht), manchmal zu Ihren Lasten (unklare Konditionen, versteckte Kosten)[27][28].

Empfehlung: Lassen Sie Ihren Darlehensvertrag vor Unterzeichnung von einer unabhängigen Stelle (Verbraucherzentrale, Anwalt) prüfen[27][28].

5.5 Zusammenfassung Kapitel 5

- Das Zinsänderungsrisiko ist real – kalkulieren Sie mögliche Zinssteigerungen bei der Anschlussfinanzierung ein.
- Tilgen Sie ausreichend (mind. 2 %, besser 3 %), um Ihre Schulden zu reduzieren und Zinskosten zu sparen.
- Vorfälligkeitsentschädigungen können teuer sein – nutzen Sie das Sonderkündigungsrecht nach 10 Jahren.
- Fehlerhafte Vertragsklauseln können weitreichende Folgen haben – lassen Sie Ihren Vertrag prüfen.

Kapitel 6: Ihr Widerrufsrecht beim Immobiliardarlehen

6.1 Warum Sie ein Widerrufsrecht haben

Wenn Sie als Verbraucher einen Immobilienkredit aufnehmen, soll Sie das Gesetz vor übereilten Entscheidungen schützen[25][26]. Deshalb steht Ihnen grundsätzlich ein Widerrufsrecht zu, mit dem Sie den Darlehensvertrag innerhalb einer bestimmten Frist „rückgängig machen“ können[25][27].

Dieses Widerrufsrecht gilt insbesondere bei sogenannten Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen, also Darlehen, die Sie überwiegend privat aufnehmen und die durch ein Grundpfandrecht (z. B. eine Grundschuld) abgesichert werden[25][26]. Damit soll gewährleistet werden, dass Sie die Konditionen Ihres Vertrags in Ruhe prüfen und mit anderen Angeboten vergleichen können[26][27].

6.2 Wie lange Sie widerrufen können

Die gesetzliche Widerrufsfrist beträgt im Regelfall **14 Tage**[25][27]. Diese Frist beginnt jedoch nicht automatisch mit Ihrer Unterschrift, sondern erst, wenn Ihnen alle gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtinformationen vorliegen und Sie eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erhalten haben[25][26][27].

Erfüllt die Bank alle Informationspflichten korrekt, endet Ihr Widerrufsrecht nach Ablauf der 14 Tage[25][26]. In bestimmten Konstellationen kann sich die Widerrufsfrist auf einen Monat verlängern oder spätestens nach zwölf Monaten und 14 Tagen erlöschen, selbst wenn einzelne Informationen später nachgereicht werden[25].

6.3 Was eine fehlerhafte Widerrufsbelehrung für Sie bedeutet

Ist die Widerrufsbelehrung fehlerhaft oder unklar formuliert, kann die Widerrufsfrist nicht ordnungsgemäß beginnen[27][28]. Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass bestimmte „Kaskadenverweise“ und unpräzise Formulierungen in Widerrufsinformationen unzulässig sind[28].

In solchen Fällen kann im Einzelfall ein deutlich verlängertes oder sogar „ewiges“ Widerrufsrecht in Betracht kommen, sofern Ihr Vertrag in den von der Rechtsprechung betroffenen Zeiträumen geschlossen wurde[27][28]. Ob das auf Ihren konkreten Vertrag zutrifft, hängt unter anderem vom Abschlussdatum, vom genauen Wortlaut der Informationen und von späteren Gesetzesänderungen ab[27][28].

6.4 Wie Sie praktisch vorgehen können

Wenn Sie prüfen möchten, ob ein Widerruf für Sie in Frage kommt, sollten Sie zunächst sämtliche Vertragsunterlagen zusammentragen, insbesondere den Darlehensvertrag, die Widerrufsbelehrung und eventuelle Nachträge[27][28]. Anschließend können Sie Ihre Unterlagen von einer spezialisierten Beratungsstelle oder einem Rechtsanwalt prüfen lassen, da schon kleine Formulierungsunterschiede rechtlich entscheidend sein können[27][28].

Stellt sich heraus, dass ein Widerruf möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, erfolgt der Widerruf in der Regel schriftlich gegenüber der Bank[27][28]. In der Folge müssen Sie und die Bank die bereits empfangenen Leistungen zurückgewähren; das betrifft sowohl die ausgezahlte Darlehenssumme als auch bereits geleistete Zins- und Tilgungszahlungen, wobei im Detail komplexe Berechnungen nötig sind[27][28].

6.5 Wichtiger Hinweis für Sie

Ob ein Widerruf in Ihrem persönlichen Fall rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll ist, lässt sich nicht pauschal beantworten[27][28]. Sie sollten sich hierfür unbedingt individuell beraten lassen, da sich die Rechtslage – gerade im Bereich des Widerrufs von Immobiliendarlehen – durch Gesetzesänderungen und Gerichtsentscheidungen laufend weiterentwickelt[27][28].

6.6 Zusammenfassung Kapitel 6

- Sie haben als Verbraucher ein gesetzliches Widerrufsrecht von grundsätzlich 14 Tagen.
 - Die Frist beginnt erst, wenn Sie alle Pflichtinformationen und eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erhalten haben.
 - Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen können zu verlängerten oder „ewigen“ Widerrufsrechten führen.
 - Lassen Sie Ihre Vertragsunterlagen von Experten prüfen, bevor Sie einen Widerruf aussprechen.
 - Ein Widerruf kann wirtschaftlich sinnvoll sein, erfordert aber eine individuelle Prüfung und Beratung.
-

Kapitel 7: Förderung und öffentliche Programme

7.1 Überblick über Fördermöglichkeiten

Neben klassischen Bankdarlehen gibt es staatliche oder halbstaatliche Förderprogramme, die Ihnen günstigere Konditionen oder Zuschüsse bieten können[8][9]. Typische Förderbereiche sind:

- Energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Barrierefreies bzw. altersgerechtes Umbauen
- Familienförderung (z. B. bei mehreren Kindern)
- Erwerb von Bestandsimmobilien in strukturschwachen Regionen

Wichtig: Die konkreten Programme, Förderhöhen und Voraussetzungen ändern sich regelmäßig. Informieren Sie sich bei den zuständigen Stellen (z. B. Förderbanken, Landesförderinstitute) über aktuelle Angebote[8][9].

7.2 Worauf Sie bei Förderkrediten achten sollten

Bindung an Auflagen

Förderkredite sind oft an bestimmte technische Standards oder Einkommensgrenzen gebunden. Wenn Sie diese nicht erfüllen oder später unterschreiten, kann die Förderung entfallen oder zurückgezahlt werden müssen[9].

Kombination mit Bankdarlehen

In der Regel können Sie Förderkredite mit klassischen Bankdarlehen kombinieren. Die Bank muss dann eventuell ihre Grundschild nachrangig eintragen, was die Konditionen beeinflussen kann[5][9].

Tilgungszuschüsse

Manche Programme bieten Tilgungszuschüsse: Erfüllen Sie bestimmte Kriterien (z. B. besonders hohe Energieeffizienz), wird Ihnen ein Teil des Darlehens erlassen[9].

Antragstellung vor Maßnahmenbeginn

Meist müssen Sie den Förderantrag stellen, bevor Sie mit dem Bau

oder Kauf beginnen. Nachträgliche Anträge werden oft nicht mehr bewilligt[9].

7.3 Zusammenfassung Kapitel 7

- Öffentliche Förderprogramme können Ihre Finanzierung deutlich günstiger machen.
- Beachten Sie technische Auflagen, Einkommensgrenzen und Antragszeitpunkte.
- Kombinieren Sie Förderkredite sinnvoll mit Bankdarlehen – aber klären Sie Rangfragen im Grundbuch.
- Informieren Sie sich frühzeitig über aktuelle Programme und deren Konditionen.

Kapitel 8: Praxisbeispiele und Checklisten für Sie

8.1 Beispielrechnung: Kauf einer Bestandsimmobilie

Ausgangssituation:

- Kaufpreis: 350.000 €
- Kaufnebenkosten (12 %): 42.000 €
- Gesamtbedarf: 392.000 €
- Eigenkapital: 92.000 €
- Darlehensbedarf: 300.000 €
- Zinssatz: 3,5 % p.a.
- Anfängliche Tilgung: 2,5 % p.a.
- Zinsbindung: 15 Jahre

Berechnung der Monatsrate:

Jährliche Rate = $300.000 \text{ €} \times (3,5 \% + 2,5 \%) = 18.000 \text{ €}$

Monatsrate = 1.500 €

Restschuld nach 15 Jahren: ca. 178.000 €

Zinskosten in 15 Jahren: ca. 92.000 €

Tilgungsdauer bis Volltilgung: ca. 28 Jahre (bei gleichbleibenden Konditionen)[14][15]

8.2 Beispielrechnung: Neubauprojekt mit Eigenleistungen

Ausgangssituation:

- Grundstückskosten: 120.000 €
- Baukosten (inkl. Nebenkosten): 280.000 €
- Gesamtbedarf: 400.000 €
- Eigenkapital (Geldvermögen): 60.000 €
- Eigenleistungen (Muskelhypothek, anerkannt): 40.000 € (10 %)
- Darlehensbedarf: 300.000 €
- Zinssatz: 3,2 % p.a.
- Anfängliche Tilgung: 3,0 % p.a.
- Zinsbindung: 20 Jahre

Berechnung der Monatsrate:

Jährliche Rate = $300.000 \text{ €} \times (3,2 \% + 3,0 \%) = 18.600 \text{ €}$

Monatsrate = 1.550 €

Restschuld nach 20 Jahren: ca. 118.000 €

Zinskosten in 20 Jahren: ca. 114.000 €

Tilgungsdauer bis Volltilgung: ca. 25 Jahre[14][15][24]

8.3 Checkliste: Unterlagen für die Bank

Wenn Sie einen Finanzierungsantrag stellen, benötigt die Bank folgende Unterlagen von Ihnen:

Persönliche Unterlagen:

- Personalausweis oder Reisepass
- Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate, bei Selbständigen: Steuerbescheide und BWAs der letzten 2–3 Jahre)
- Kontoauszüge (oft letzten 3 Monate)
- Nachweise über Eigenkapital (Sparbücher, Depotauszüge, Bausparverträge)
- Nachweise über bestehende Verbindlichkeiten (Kredite, Leasingverträge)
- ggf. Vermögensaufstellung

Unterlagen zur Immobilie:

- Kaufvertragsentwurf oder Kaufpreisvereinbarung
- Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)
- Objektbeschreibung (Exposé, Baupläne)
- Wohnflächenberechnung
- Bei Neubauten: Baugenehmigung, Baubeschreibung, Kostenaufstellung
- Bei Bestandsimmobilien: Energieausweis, ggf. Gutachten oder Zustandsbericht
- Flurkarte (Lageplan)

8.4 Checkliste: Fragen an Ihren Finanzierungsberater

Nutzen Sie diese Fragen, um im Beratungsgespräch alle wichtigen Punkte zu klären:

1. Wie hoch ist der Sollzins und wie hoch der Effektivzins?
2. Welche Zinsbindungsdauer empfehlen Sie mir – und warum?
3. Wie hoch ist die anfängliche Tilgung? Kann ich den Tilgungssatz während der Laufzeit ändern?
4. Habe ich Möglichkeiten zur kostenlosen Sondertilgung? Wenn ja, in welcher Höhe?
5. Welche Bereitstellungszinsen fallen an, falls ich das Darlehen nicht sofort abrufe?
6. Wie hoch ist die Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung?
7. Welche Sicherheiten verlangt die Bank (Grundschuld, Bürgschaft etc.)?
8. Wie wird die Grundschuld eingetragen – erstrangig oder nachrangig?
9. Welche Kosten entstehen für Notar, Grundbuch und Schätzung der Immobilie?
10. Gibt es Fördermöglichkeiten, die ich nutzen kann?
11. Was passiert am Ende der Zinsbindung? Wie läuft die Anschlussfinanzierung ab?
12. Gibt es versteckte Kosten oder Gebühren, die nicht im Effektivzins enthalten sind?

8.5 Checkliste: Prüffragen zum Darlehensvertrag

Bevor Sie unterschreiben, prüfen Sie kritisch:

1. Sind alle Pflichtangaben vollständig und verständlich enthalten (Nettodarlehensbetrag, Zinssatz, Laufzeit, Raten, Gesamtbetrag)?
2. Ist die Widerrufsbelehrung klar formuliert und korrekt?
3. Habe ich das europäische Standardisierte Merkblatt erhalten?
4. Verstehe ich alle Vertragsklauseln (Vorfalligkeit, Sondertilgung, Bereitstellungszinsen)?
5. Stimmen die mündlich vereinbarten Konditionen mit dem schriftlichen Vertrag überein?
6. Gibt es Klauseln, die mir unklar sind oder die mir nachteilig erscheinen?
7. Habe ich alle Alternativen geprüft und verschiedene Angebote verglichen?
8. Passt die monatliche Rate dauerhaft zu meiner finanziellen Situation (max. 30–35 % des Nettoeinkommens)?
9. Habe ich genügend Eigenkapital eingebracht, um gute Konditionen zu erhalten?
10. Weiß ich, wie die Anschlussfinanzierung funktioniert und welche Risiken bestehen?

Falls Sie bei einer dieser Fragen unsicher sind, lassen Sie den Vertrag von einem unabhängigen Experten prüfen, bevor Sie unterschreiben! [27][28]

8.6 Zusammenfassung Kapitel 8

- Praxisbeispiele zeigen, wie sich Zinsen, Tilgung und Laufzeit auf Ihre monatliche Belastung auswirken.
 - Bereiten Sie alle erforderlichen Unterlagen sorgfältig vor, um den Finanzierungsprozess zu beschleunigen.
 - Stellen Sie kritische Fragen an Ihren Berater – es ist Ihr Recht, alles zu verstehen.
 - Prüfen Sie Ihren Darlehensvertrag gründlich, bevor Sie unterschreiben – bei Unsicherheit holen Sie externe Beratung ein.
-

Anhang

Begriffsglossar

Annuität: Gleichbleibende regelmäßige Zahlungsrate, bestehend aus Zins- und Tilgungsanteil.

Beleihungsauslauf: Verhältnis zwischen Darlehenssumme und Beleihungswert der Immobilie (in Prozent).

Beleihungswert: Von der Bank ermittelter Wert der Immobilie für Finanzierungszwecke, meist niedriger als der Kaufpreis.

Effektivzins: Zinssatz, der alle Kosten des Darlehens berücksichtigt; wichtigste Vergleichsgröße.

Eigenkapital: Eigene finanzielle Mittel, die Sie in die Finanzierung einbringen (Ersparnisse, Wertpapiere, Immobilien).

Grundschild: Grundpfandrecht, das der Bank als Sicherheit dient; wird im Grundbuch eingetragen.

Kaufnebenkosten: Zusätzliche Kosten beim Immobilienkauf (Grunderwerbsteuer, Notar, ggf. Makler); ca. 10–15 % des Kaufpreises.

Restschuld: Betrag, der am Ende der Zinsbindung noch offen ist und anschließend finanziert werden muss.

Sollzins: Reiner Zinssatz ohne Nebenkosten.

Sondertilgung: Außerplanmäßige Rückzahlung von Darlehensbeträgen über die vereinbarte Rate hinaus.

Tilgung: Rückzahlung des Darlehens.

Vorfälligkeitsentschädigung: Entschädigung an die Bank bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens vor Ende der Zinsbindung.

Widerrufsrecht: Gesetzliches Recht, einen Darlehensvertrag innerhalb einer bestimmten Frist zu widerrufen.

Zinsbindung (Sollzinsbindung): Zeitraum, für den der Zinssatz festgeschrieben ist.

Schlusswort

Die Finanzierung einer Immobilie ist eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Ihrem Leben. Mit diesem Handbuch haben Sie einen soliden Überblick über die wesentlichen Aspekte erhalten – von den Grundlagen über rechtliche Rahmenbedingungen bis hin zu praktischen Tipps und Checklisten.

Denken Sie daran:

- Nehmen Sie sich Zeit für Planung und Vergleich
- Hinterfragen Sie Angebote kritisch
- Lassen Sie sich bei Unsicherheiten professionell beraten
- Behalten Sie Ihre langfristige finanzielle Stabilität im Blick

Eine durchdachte, solide Finanzierung ist die Basis für entspanntes Wohnen im eigenen Zuhause. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg auf Ihrem Weg zur eigenen Immobilie!

Referenzen

- [1] Verbraucherzentrale. (2025). Kreditvertrag prüfen: Worauf es ankommt. <https://www.test.de/>
- [2] Linde Verlag. (2018). Handbuch Immobilienfinanzierung – Einführung. <https://shop.lindeverlag.at/>
- [3] LexisNexis. (2023). Praktikerhandbuch Gewerbliche Immobilienfinanzierung. <https://shop.lexisnexis.at/>
- [4] Baufi24. (2025). Grundlagen der Baufinanzierung einfach erklärt. <https://www.baufi24.de/baufinanzierung-einfach-erklaert/>
- [5] Pfandbriefverband. (2025). Schriftenreihe Immobilienfinanzierung. <https://www.pfandbrief.de/>
- [6] Beck Shop. (2024). Handbuch Fachanwalt Bank- und Kapitalmarktrecht. <https://www.beck-shop.de/>
- [7] Certa Gutachten. (2025). Immobilienrecht: Grundlagen und Bereiche. <https://www.certa-gutachten.de/ratgeber/immobilienrecht>

- [8] Dr. Klein. (2026). Wie funktioniert Baufinanzierung? Ablauf einfach erklärt. <https://www.drklein.de/ablauf-baufinanzierung.html>
- [9] Berliner Morgenpost. (2025). Die wichtigsten Grundlagen der Baufinanzierung. <https://www.morgenpost.de/ratgeber-wissen/finanzen/>
- [10] Linde Verlag. (2018). Handbuch Immobilienfinanzierung – Inhaltsverzeichnis. <https://shop.lindeverlag.at/>
- [11] Dr. Klein. (2026). Eigenkapital bei Immobilienfinanzierung. <https://www.drklein.de/eigenkapital.html>
- [12] Volksbanken Raiffeisenbanken. (2025). Wie viel Eigenkapital beim Immobilienkauf? <https://www.vr.de/>
- [13] Sparkasse. (2026). Budgetrechner: Wie viel Haus kann ich mir leisten? <https://www.sparkasse.de/rechner/budgetrechner.html>
- [14] Commerzbank. (2025). Annuitätendarlehen mit gleichbleibender Rate. <https://www.commerzbank.de/>
- [15] Volksbanken Raiffeisenbanken. (2025). Annuitätendarlehen: sicherer Zins & konstante Raten. <https://www.vr.de/>
- [16] ERGO. (2025). Annuitätendarlehen: Infos, Tipps & Vor- und Nachteile. <https://www.ergo.de/de/Ratgeber/zuhause/annuitaetendarlehen>
- [17] LBS. (2025). Eigenkapital berechnen: So ermittelst du dein finanzielles Polster. <https://www.lbs.de/>
- [18] Finanztip. (2025). Beleihungswert: So schätzt die Bank den Wert der Immobilie ein. <https://www.finanztip.de/baufinanzierung/beleihungswert/>
- [19] SozialFactoring. (2024). Der Beleihungswert – Bedeutung und Berechnung. <https://www.sozialfactoring.de/blog/finanztipps/der-beleihungswert/>
- [20] Dr. Klein. (2021). Beleihungswert, Beleihungsgrenze: Was ist das? <https://www.drklein.de/beleihungswert.html>

[21] Dr. Klein. (2024). Haushaltsrechnung für Kredite: Welche Rate kann ich mir leisten? <https://www.drklein.de/haushaltsrechnung.html>

[22] Interhyp. (2021). Haushaltsrechner Baufinanzierung: Wie hoch darf die Rate sein? <https://www.interhyp.de/haushaltsrechner/>

[23] Immobilienfinanzierung.de. (2020). Die Haushaltsrechnung bei der Immobilienfinanzierung. <https://www.immobilienfinanzierung.de/blog/>

[24] LBS. (2025). Eigenkapital berechnen – Eigenleistungen. <https://www.lbs.de/>

[25] NWB Datenbank. (2026). Widerrufsrecht bei Verbraucherdarlehensverträgen. <https://datenbank.nwb.de/>

[26] Stiftung Warentest. (2023). Das müssen Sie über den Kreditvertrag wissen. <https://www.test.de/>

[27] Anwalt.org. (2026). Widerruf von einem Immobiliendarlehen. <https://www.anwalt.org/widerruf-immobiliendarlehen/>

[28] Kanzlei ZHS. (2023). Aktuelles EuGH-Urteil: Millionen Verbraucher können Kreditverträge widerrufen. <https://kanzlei-zhs.de/>