

## Eigentumswechsel - Verkauf

Diese Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

<b>Allgemeines</b>	Sie beabsichtigen, Ihr gefördertes Wohneigentum zu veräußern. Dabei sind einige Regelungen und Bedingungen zu beachten. Wir empfehlen Ihnen, sich vor Vertragsabschluss mit der Investitionsbank Berlin in Verbindung zu setzen.
<b>Darlehenskündigung</b>	Der Verkauf des Wohneigentums geht einher mit einer vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertrages. Gemäß den mit Ihnen vereinbarten Darlehensbedingungen ist eine Kündigung der Darlehen zum Ende der Zinsfestschreibung möglich. Bei einem Verkauf der Immobilie liegt jedoch ein berechtigtes Interesse vor, so dass in diesem Fall eine vorzeitige Vertragsaufhebung unter Begleichung eines Vorfälligkeitsentgeltes möglich wäre.
<b>Vorfälligkeitsentgelt</b>	Das Vorfälligkeitsentgelt ist als Ausgleich dafür zu entrichten, dass die Investitionsbank Berlin den bei der Darlehensvergabe vereinbarten Zinssatz - vor Subvention - für die vereinbarte Zinsfestschreibungszeit refinanziert hat und diesen Zinssatz bei der Wiederanlage nicht mehr erzielen kann. Das Vorfälligkeitsentgelt muss zeitnah, d.h. frühestens 3 Wochen vorab (zum Monatsende) ermittelt werden. Gemäß Preisverzeichnis der IBB, welches Sie entweder auf unserer Homepage <a href="http://www.ibb.de">www.ibb.de</a> oder in unseren Geschäftsräumen einsehen können, erheben wir für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung eine Gebühr je Vertrag, die aus dem Kaufpreis gezahlt werden kann.
<b>Vorzeitige Ablösung</b>	Um die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung vornehmen zu können, ist uns von allen Darlehensnehmern ein unterschriebener "Antrag auf Vorbereitung einer vertraglichen Aufhebungsvereinbarung" (mit Angabe des Rückzahlungstermins) einzureichen.
<b>Kaufpreis</b>	Aus dem Kaufpreis sind die Forderungen aller Grundschuldgläubiger incl. einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung abzulösen.  Wir empfehlen, vor Vertragsabschluss eine aktuelle Forderungsaufstellung aller Grundschuldgläubiger unter Berücksichtigung einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung einzuholen.
<b>Keine Fördermittelübertragung auf den Erwerber</b>	Bei Verkauf der Immobilie besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Fortsetzung der Förderung bzw. Übertragung des Darlehensvertrages auf den Erwerber.
<b>Widerruf der Förderung/ Kündigung der Darlehensverträge</b>	Die Darlehen werden im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung mit dem Verkaufserlös verrechnet.  Mit Datum des im Kaufvertrag fixierten Nutzen- und Lastenwechsels entfällt sowohl der Förderungsanspruch - d. h. bewilligte Subventionsmittel wie z. B. ein Zinszuschuss, in der Auszahlung befindliche Aufwendungszuschüsse werden widerrufen -, als auch die Geschäftsgrundlage für die gewährten Darlehen.

<p><b>Sollte der Kaufpreis nicht ausreichen um alle Forderungen abzulösen</b></p>	<p>Vor Abschluss eines Kaufvertrages sind bei allen Gläubigern die Bedingungen für die Erteilung einer Löschungsbewilligung zu erfragen. Von der Investitionsbank Berlin ist die Zustimmung zum Kaufpreis einzuholen.</p> <p>Darüber hinaus sind uns im Falle einer verbleibenden Restschuld vor Vertragsabschluss folgende Unterlagen einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Information zum Grund des Verkaufes</li> <li>- Angaben zum Verkaufspreis</li> <li>- Wie lange wird die Immobilie schon vermarktet</li> <li>- Angaben zur derzeitigen Nutzung der Immobilie</li> <li>- Zusendung einer aktuellen Forderungsaufstellung der vorrangigen Grundsuldgläubiger</li> <li>- aktuelle Einkommensunterlagen nebst Nachweisen</li> <li>- Lösungsvorschlag zur Rückführung einer eventuell verbleibenden Restforderung nach Kaufpreisauskehrung</li> </ul> <p>Vorbehaltlich der Erteilung einer Löschungsbewilligung werden wir die Darlehen im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung fällig stellen und mit dem Verkaufserlös verrechnen. Die verbleibende Restschuld wird entsprechend der Darlehensbedingungen verzinst (Kündigungszinsen).</p> <p>Nach der Kontenabrechnung wird in Anlehnung an Ihre Einkommens- und Vermögenssituation mit Ihnen eine Rückzahlungsvereinbarung hinsichtlich der Restforderung getroffen (oder Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet).</p> <p>Auch bei einer Ehescheidung haften die Darlehensnehmer weiterhin gesamtschuldnerisch über die verbleibende Restschuld.</p>
<p><b>Öffentliche Bindung</b></p>	<p>Immobilien, die mit öffentlichen Darlehen finanziert worden sind, unterliegen gemäß Wohnungsbindungsgesetz einer so genannten Zweckbestimmung. Diese Zweckbindung bleibt bis zur vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel bestehen.</p> <p>Sollte der Kaufpreis nicht ausreichen, die Darlehen vollständig abzulösen, ist der Käufer über die bestehen bleibende Zweckbestimmung und die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen zu informieren. Verbindliche Informationen hierüber erteilt das für Sie zuständige Wohnungsamt.</p> <p>Nur unter der Voraussetzung der vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel und des Verzichtes auf weitere Auszahlung der Zuschüsse kann durch das zuständige Wohnungsamt das Ende der Sozialbindung im Zuge der Kaufvertragsabwicklung bescheinigt werden.</p>
<p><b>Kontakt</b></p>	<p>Investitionsbank Berlin          Bundesallee 210, 10719 Berlin          Telefon: 030 / 2125 – 0          E-Mail: <a href="mailto:info@ibb.de">info@ibb.de</a></p>