

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU IMMOBILIENKREDIT- VERTRÄGEN



Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Verbraucher über die Bestimmungen<sup>1</sup> in Art. L226-10 des luxemburgischen Verbraucherschutzgesetzes (Code de la consommation) im Zusammenhang mit den von BGL BNP Paribas (nachstehend die „Bank“) angebotenen Immobiliendarlehen informieren.

Die Bestimmungen beziehen sich auf Kreditverträge, die durch eine Hypothek oder einen mit Wohnimmobilien vergleichbaren Vermögenswert oder durch ein an eine Wohnimmobilie gekoppeltes Recht gesichert sind und zum Erwerb oder zur Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einer bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind<sup>2</sup>. Die Bank gewährt Kredite in diesem Rahmen ausschließlich in Euro.

Dieses Dokument ist für die Bank in keinem Fall verbindlich. Es stellt weder ein Angebot noch eine Marketingmitteilung dar. Es ist keinesfalls als irgendeine Form der Beratung durch die Bank anzusehen.

Für Kreditanträge stehen wir Ihnen gerne telefonisch unter der Nummer (+352) 42 42-2000, per Mail an [info@bgl.lu](mailto:info@bgl.lu) oder in unseren Zweigstellen zur Verfügung.

## Mögliche Verwendungszwecke des Kredits

Die von der Bank gewährten Verbraucher-Immobilienkredite können zu verschiedenen Zwecken verwendet werden:

- Erwerb einer Wohnimmobilie oder einer gemischt genutzten Immobilie,
- Erwerb eines Baugrundstücks,
- Bauarbeiten zur Errichtung einer Immobilie,
- jede Art der Finanzierung, wenn das Darlehen durch eine Hypothek oder eine Wohnimmobilie gesichert ist.

## Mögliche Arten von Sollzinsen

Jede von der Bank gewährte Finanzierung ist mit Sollzinsen verbunden, die der Verbraucher neben der Hauptsumme des Kredits zahlen muss. Die Bank bietet ihren Kunden die folgenden Zinsarten an:

### Variabler Zinssatz

Haben die Parteien einen variablen Zinssatz vereinbart, so unterliegt dieser Zinssatz während der Laufzeit des Kredits Schwankungen. Ein steigender Zinssatz führt zu steigenden Monatsraten und umgekehrt führt ein sinkender Zinssatz zu sinkenden Monatsraten (oder zu einer kürzeren Laufzeit, sofern dies vertraglich vorgesehen ist). Dieser variable Zinssatz ist entweder:

- ein von der Bank in Abhängigkeit von ihren Refinanzierungskosten und der mit dem Kunden jeweils verhandelten Konditionsmarge festgelegter variabler Zins oder
- ein Referenzzinssatz (z.B. des Typs Euribor), eine bestimmte Laufzeit, zuzüglich einer mit dem Kunden jeweils verhandelten Konditionsmarge.

**Vorteile:** diese Art der Verzinsung ist flexibel. Dadurch kann der Verbraucher von sinkenden Zinsen profitieren und vorzeitige Rückzahlungen vornehmen, ohne Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen zu müssen.

**Nachteil:** bei steigenden Zinsen erhöht sich auch die vom Verbraucher zu zahlende Monatsrate.

### Fester Zinssatz

Vereinbaren die Parteien einen festen Zinssatz, so bleibt dieser während der gesamten Laufzeit unverändert, und die Monatsraten des Darlehens bleiben konstant.

<sup>1</sup> Nach der Definition in Art. L. 010-1 Abs. 1 Code de la consommation ist ein Verbraucher eine natürliche Person, die zu Zwecken handelt, die nicht ihrer gewerblichen, industriellen, handwerklichen oder freiberuflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

<sup>2</sup> Art. L. 226-2 Code de la consommation.



**Vorteile:** bei dieser Art der Verzinsung kennt der Verbraucher im Voraus den Betrag, den er der Bank schuldet und ist im Falle steigender Zinsen geschützt.

**Nachteile:** der Verbraucher kann von einer eventuellen Zinssenkung nicht profitieren, und vorzeitige Rückzahlungen sind mit Vorfälligkeitsentschädigungen verbunden.

## Zinssatz mit Zinsbindung

Ein fester Zinssatz kann auch für einen Zeitraum vereinbart werden, der kürzer ist als die Vertragslaufzeit. In diesem Fall nutzt der Verbraucher während eines festgelegten Zeitraums sämtliche Vorteile der festen Verzinsung, hat aber die Möglichkeit, nach Ablauf dieses Zeitraums eine andere Art der Verzinsung (variabel, fest, mit Zinsbindung oder eine andere zu diesem Zeitpunkt ggf. verfügbare Verzinsungsvariante) zu den dann geltenden Marktbedingungen zu wählen.

## Mögliche Rückzahlungsoptionen

Je nach Art des beantragten Kredits können die Bank und der Verbraucher verschiedene Rückzahlungsoptionen vereinbaren.

## Tilgungsdarlehen

Bei einem Kredit dieser Art zahlt der Verbraucher während der gesamten vereinbarten Laufzeit regelmäßig konstante Raten. Diese umfassen eine Tilgungskomponente und eine auf die Restschuld berechnete Zinskomponente. Am Ende der Laufzeit ist der Kreditbetrag auf diese Weise auf null zurückgeführt. Im Laufe der Zeit steigt der bereits getilgte Kreditbetrag, und der Zinsanteil sinkt entsprechend.

## Endfälligkeitsdarlehen

Im Gegensatz zum Tilgungsdarlehen wird bei dieser Kreditart der gesamte Kreditbetrag am Ende der Laufzeit getilgt. Die Sollzinsen werden entweder vierteljährlich dem Kapital zugeschlagen oder sind regelmäßig zu zahlen.

## Kombilösung aus Tilgungs- und Endfälligkeitsdarlehen Das Schwäbisch Hall TA-Darlehen

Der Kredit besteht aus zwei Phasen, jeweils mit einer Dauer von maximal von 15 Jahren. In der ersten Phase wird das Darlehen als Endfälligkeitsdarlehen mit Zinszahlung vereinbart und mit einem Bausparvertrag von Schwäbisch-Hall gekoppelt. Am Ende dieser ersten Phase wird das Endfälligkeitsdarlehen teils durch die Bausparguthaben und teils durch ein neues Tilgungsdarlehen abgelöst. Die regelmäßigen Raten während der zweiten Phase umfassen einen Tilgungs- und einen Zinsanteil.

## Kombilösung aus Tilgungs- und Endfälligkeitsdarlehen Darlehen mit progressiver Tilgung

Die Tilgung dieses Darlehens entspricht in den ersten fünf Laufzeitjahren dem Endfälligkeitsdarlehen, d.h. die regelmäßigen Zahlungen umfassen zumindest die fälligen Zinsen (es sind jedoch auch Tilgungen möglich). Nach Ablauf der 5 Jahre und bis zum Laufzeitende entspricht der Tilgungsplan einem Tilgungsdarlehen, d. h. die Monatsraten enthalten eine Zins- und eine Tilgungskomponente.

## Mögliche Laufzeit

Die Laufzeit eines Immobilienkredits beträgt maximal 30 Jahre. Bei Verträgen mit vereinbarter Zinsbindung (siehe oben) ist zwischen der Zinsbindungsfrist und der Gesamtlaufzeit des Darlehens zu unterscheiden. So kann die Zinsbindungsfrist eines Kredits mit einer Laufzeit von 25 Jahren durchaus kürzer sein.

Soll der Kredit in mehreren Tranchen in Anspruch genommen werden (beispielsweise eine erste Tranche für den Kauf des Grundstücks und eine zweite Tranche für den Bau), so kann eine Abruffrist von maximal 24 Monaten vereinbart werden. Auch das Datum der ersten Zinszahlung kann in Abhängigkeit von den Bedürfnissen des Verbrauchers festgelegt werden. Diese Parameter können sich auf die Kosten des Darlehens auswirken und sind im Kreditvertrag sowie im Europäischen Standardisierten Merkblatt (European Standardized Information Sheet – ESIS) aufgeführt.

## Kosten

Zu Lasten des Verbrauchers gehen neben dem anwendbaren Zinssatz gegebenenfalls weitere Kosten, die in Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließen. Hierzu zählen folgende Kosten:

- die einmalige Abschlussprovision (Verwaltungsgebühr für die Bereitstellung des Geldes),
- die Bearbeitungsgebühr (Verwaltungsgebühr für die Prüfung des Dossiers),
- Kontoführungsgebühren.

Die Bereitstellung des Kredits kann mit weiteren Kosten verbunden sein, die in den Gesamtkosten des Kredits keine Berücksichtigung finden, da sie der Bank nicht bekannt sind. Es handelt sich dabei unter anderem um Gebühren im Zusammenhang mit der Eintragung der Hypothek/Grundschuld, Honorare des Notars oder Kosten für eine Restschuldversicherung. Diese Kosten gehen ebenfalls zu Lasten des Verbrauchers und sind einmalig bei Bereitstellung des Kredits zu zahlen.



## Beispielrechnung

Kreditbetrag	300.000 EUR
Laufzeit des Kreditvertrags	20 Jahre
Jährlicher Zinssatz	1,80 %
Effektiver Jahressatz	1,89 %
Monatsrate	1.494,63 EUR
Gesamtkreditkosten, davon:	59.711,20 EUR
■ einmalige Abschlussprovision	1.000,00 EUR
■ Kontoführungsgebühren	432,00 EUR
<b>Vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag</b>	<b>359.711,20 EUR</b>

## Formen von Sicherheiten

Zum Schutz vor einem eventuellen Ausfall des Verbrauchers verlangt die Bank eine Kreditsicherheit in Form einer erstrangigen Hypothek/Grundschild in Bezug auf das zu finanzierende Gebäude oder Grundstück. Unter Umständen kann auch die Eintragung einer Hypothek/Grundschild auf eine andere Immobilie gefordert werden. Darüber hinaus verlangt die Bank vom Verbraucher den Abschluss einer Restschuldversicherung zu ihren Gunsten.

Die Bank kann zudem weitere Sicherheiten oder Garantien entgegennehmen, wie z. B.:

- eine Bankgarantie,
- eine Bürgschaftserklärung eines Dritten,
- die Verpfändung von Guthaben (Einlagen oder Wertpapiere),
- eine Gehaltsabtretung,
- die Abtretung einer Lebensversicherung oder eines Bausparguthabens.

## Bedenkzeit

Unterbreitet die Bank dem Verbraucher ein Angebot für einen Kredit mit variabler Verzinsung, so hat der Verbraucher eine Bedenkzeit von 30 Kalendertagen, innerhalb derer er sich frei entscheiden kann, ob er diesen Kreditvertrag abschließt oder nicht. Während dieses Zeitraums lässt die Bank die Konditionen ihres Angebots unverändert.

Bei Krediten mit fester Verzinsung hat der Verbraucher eine Bedenkzeit von 14 Kalendertagen ab Erhalt des Angebots. Der angebotene Festzins findet Anwendung, wenn der Kreditvertrag innerhalb dieses Zeitraums unterschrieben wird. Nach Ablauf dieser Frist bietet die Bank einen neuen Zinssatz an, der sich nach den Marktbedingungen richtet.

## Vorzeitige Rückzahlung

Der Verbraucher hat die Möglichkeit, seinen Kredit jederzeit, ganz oder teilweise, vor Fälligkeit zurückzuzahlen. Getilgte Beträge

können nicht erneut in Anspruch genommen werden. Im Gegenzug hat die Bank Anspruch auf eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung.

Die Rückzahlungsmöglichkeiten richten sich nach der Art der Verzinsung des Kreditvertrags.

**Bei Krediten mit variablem Zinssatz** ist eine teilweise oder vollständige vorzeitige Rückzahlung möglich, ohne dass zusätzliche Gebühren anfallen. Der entsprechende Tilgungsbetrag kann einfach auf das Darlehenskonto des Verbrauchers eingezahlt werden. Je nachdem, welche Option vertraglich vereinbart wurde, verkürzt sich dadurch die Restlaufzeit des Kredits oder verringert sich die Rate.

**Bei Krediten mit festem Zinssatz** ist eine vorzeitige Rückzahlung mit der Zahlung einer Entschädigung verbunden. Diese so genannte Vorfälligkeitsentschädigung ist immer dann zu zahlen, wenn die Bank die vorzeitig zurückgezählten Mittel nicht zu einem Zinssatz neu ausleihen kann, der dem des ursprünglichen Darlehensvertrags entspricht.

Denn je nach Marktentwicklung birgt eine vorzeitige Rückzahlung für die Bank das Risiko, dass sie das zurückgezahlte Geld nicht für die im Kreditvertrag vereinbarte Dauer zu einem vergleichbaren Zinssatz wieder anlegen kann. Für die Bank ist diese Rückzahlung also potenziell mit Kosten verbunden, die in Form einer Vorfälligkeitsentschädigung an den Verbraucher weitergegeben werden.

Die Höhe dieser Entschädigung richtet sich nach der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Festzinssatz und dem Wiederanlagezinssatz zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung. Durch Multiplikation dieser Differenz mit einem Abzinsungsfaktor werden die künftigen Zahlungsströme auf ihren Barwert abgezinst. Insgesamt entspricht die Vorfälligkeitsentschädigung also der Summe aus den abgezinsten Zinsdifferenzen für sämtliche Tilgungszeiträume in der Zukunft.

Liegt der anfängliche Refinanzierungszinssatz über dem Wiederanlagezinssatz, so muss der Verbraucher eine Entschädigung zahlen, die sich je nach dem Tilgungsplan und dem zurückgezahltem Betrag richtet und gemäß der oben beschriebenen Formel berechnet wird. Die Entschädigung entspricht dabei mindestens den Verwaltungsgebühren der Bank für die Bearbeitung des Antrags auf vorzeitige Rückzahlung. Diese belaufen sich auf 150 EUR. Liegt der anfängliche Refinanzierungszinssatz unter dem Zinssatz für die Wiederanlage, so hat die Bank Anspruch auf eine Entschädigung in Höhe von 150 EUR, entsprechend den Verwaltungskosten für die Bearbeitung des Antrags auf vorzeitige Rückzahlung.

Wurde der Kredit zum Erwerb einer Wohnimmobilie abgeschlossen, die der Verbraucher für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens zwei Jahren als tatsächlichen Hauptwohnsitz genutzt hat, darf die vom Verbraucher gezahlte Entschädigung in jedem Fall nicht höher sein, als der Wert von sechs monatlichen Zinszahlungen auf das bei jeder vorzeitigen Rückzahlung getilgte





Kapital, berechnet auf der Basis des am Tag der vorzeitigen Rückzahlung geltenden, vertraglich vereinbarten Sollzinssatzes. Diese Obergrenze gilt jedoch nicht für den Anteil des Betrags der kumulierten vorzeitigen Rückzahlungen, der 450.000 EUR übersteigt. Dabei liegt es in der Verantwortung des Verbrauchers, seinen Anspruch hinsichtlich der Obergrenze geltend zu machen.

Vor einer vorzeitigen Rückzahlung sollte der Verbraucher der Bank mitteilen, dass er beabsichtigt, seinen Kredit ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Die Bank wird ihm daraufhin die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung mitteilen. Der Verbraucher verfügt über eine Frist von 14 Tagen, um den Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung über einen Kommunikationskanal seiner Wahl zuzustimmen. Jede effektive Rückzahlung auf das Darlehenskonto gilt als Zustimmung zu den Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung.

## Nebendienstleistungen

Die Bank verlangt den Abschluss einer Feuer- und einer Haftpflichtversicherung für die Immobilie. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Verbrauchers. Dieser ist in der Wahl seines Anbieters frei.

## Nichteinhaltung der im Kreditvertrag festgelegten Verpflichtungen

Werden im Kreditvertrag festgelegte Verpflichtungen nicht eingehalten, behält sich die Bank das Recht vor, diesen Vertrag fristlos zu kündigen. Mit der Kündigung des Kredits kann der Kredit

nicht mehr in Anspruch genommen werden, und sämtliche Beträge, die der Verbraucher der Bank schuldet, werden fällig. Die Bank erstellt dann eine endgültige Abrechnung, die neben dem fälligen Kapitalbetrag auch sämtliche Zinsen, Provisionen, Gebühren, Entschädigungen und sonstige Nebenkosten umfasst.

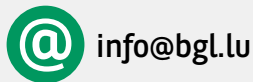
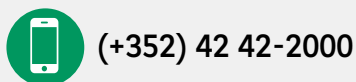
Macht die Bank ihre Forderung auf gerichtlichem Wege geltend, so kann sie von dem Verbraucher neben den fälligen Beträgen auch die Rückzahlung der entstandenen Kosten geltend machen. Der Verbraucher muss sich darüber im Klaren sein, dass die Bank zur Beitreibung ihrer Forderung in die zu ihren Gunsten eingetragene Hypothek/Grundsschuld vollstrecken kann. Sie kann somit die als Sicherheit dienende Immobilie in Besitz nehmen und veräußern. Hat der Verbraucher Schwierigkeiten mit der Zahlung seiner monatlichen Raten, sollte er Kontakt zur Bank aufnehmen, um denkbare Lösungen zu eruieren. Kommt der Verbraucher seinen Tilgungszahlungen nicht nach, kann die Wohnimmobilie letztendlich von der Bank in Besitz genommen werden.

## Bewertung der Immobilie

Je nach angegebenem Immobilienwert und in Anbetracht eventueller Umbaumaßnahmen kann die Bank ein Wertgutachten zu der Immobiliensicherheit anfordern. Führt die Bank dieses Wertgutachten selbst durch, so fallen für den Verbraucher hierfür keine zusätzlichen Kosten an.

Bei Uneinigkeit hinsichtlich der Immobilienbewertung behält sich die Bank das Recht vor, eine Bewertung durch einen Dritten durchführen zu lassen. Die Kosten hierfür sind vom Verbraucher zu tragen. Die Grundsätze zur Bewertung von Immobilien sind gesetzlich geregelt.

## KONTAKTIEREN SIE UNS



### BGL BNP PARIBAS S.A.

50, avenue J.F. Kennedy – L-2951 Luxembourg  
R.C.S. Luxembourg : B 6481



Die Bank  
für eine Welt  
im Wandel