

## Vereinfachtes Merkblatt

erstellt im Rahmen des Gesetzes über die Barrierefreiheit  
von Produkten und Dienstleistungen

### Der Immobilienkredit

Dieses vereinfachte Merkblatt richtet sich an Sie als interessierte Person. Sie sind Kunde bei der Bank oder Sie möchten Kunde werden.

Die **ABBL** hat dieses Merkblatt gemeinsam mit ihren Mitgliedern erstellt. Die ABBL ist die **Association des Banques et Banquiers, Luxembourg** (Luxemburger Bankenverband).

Das Merkblatt erklärt:

- was ein Immobilienkredit ist,
- wie der Kreditvertrag funktioniert,
- welche Rechte Sie als Kunde haben,
- welche Pflichten Sie als Kunde haben.

Der Immobilienkredit ist auch bekannt als Baukredit, Wohnungskredit oder Immobiliendarlehen.

Diese Informationen sind nicht verbindlich. Es besteht keine Verpflichtung für Sie. Die Bank ist auch nicht verpflichtet, Ihnen diese Dienstleistung anzubieten.

Einige Begriffe werden im Text erklärt. **Unterstrichene** Begriffe werden in einem Wörterbuch am Ende dieses Merkblatts erklärt.

Mit diesem Merkblatt erfüllt die Bank die Anforderungen gemäß Artikel 15 des **luxemburgischen Gesetzes vom 8. März 2023** über die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen von Unternehmen.

**Das bedeutet:** Unternehmen müssen den Kunden einen einfachen Zugang zu den angebotenen Produkten und Dienstleistungen garantieren. Kunden sollen die Produkte und Dienstleistungen möglichst ohne Hilfe verstehen und nutzen können.

Das Ziel ist, allen Menschen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

## Inhalt

Der Immobilienkredit .....	1
1. Was ist ein Immobilienkredit? .....	3
2. Was passiert VOR dem Abschluss des Kreditvertrags?.....	3
3. Haben Sie eine Bedenkzeit?.....	4
4. Wie wird der Kreditvertrag abgeschlossen? .....	5
5. Wie zahlt die Bank Ihnen den Betrag des Kredits aus? .....	5
6. Welche Sicherheiten brauchen Sie für den Kredit? .....	5
7. Welche Zinsen zahlen Sie? .....	6
8. Was ist ein fester Zinssatz? .....	6
9. Was ist ein variabler Zinssatz? .....	6
10. Wieviel kostet der Kredit insgesamt? .....	7
11. Was ist der effektive Jahreszins (TAEG)?.....	7
12. Wie zahlen Sie den Kredit zurück?.....	7
13. Was passiert wenn Sie nicht rechtzeitig zahlen?.....	7
14. Können Sie den Kredit früher zurückzahlen als geplant? .....	8
15. Können Sie den Vertrag VOR dem vereinbarten Datum beenden? .....	8
Wörterbuch.....	9

## 1. Was ist ein Immobilienkredit?

Ein Immobilienkredit ist ein Darlehen das der **Kreditgeber** (die Bank) dem **Kreditnehmer** (Ihnen - Sie allein oder mit anderen Personen) gibt.

Die Bank leiht Ihnen das Geld, zum Beispiel für den Bau, den Kauf oder die Renovierung einer Wohnung sowie den Kauf eines Grundstücks.

Sie müssen das geliehene Geld zurückzahlen und Zinsen darauf bezahlen.

Die Bank möchte sichergehen, dass sie ihr Geld zurückbekommt, falls Sie den Kredit nicht zurückzahlen. Aus diesem Grund verlangt sie von Ihnen eine oder mehrere **Sicherheiten (Garantien)**.

In der Regel handelt es sich bei der geforderten Sicherheit um eine **Hypothek**. Diese Hypothek wird meistens auf die Immobilie eingetragen, die mit dem Kredit bezahlt wird. Wenn Sie den Kredit nicht zurückzahlen, kann die Bank die Immobilie verkaufen lassen, die als Sicherheit für den Kredit dient (Punkt 6).

Im **folgenden Text** wird der Immobilienkredit einfach „Kredit“ genannt.

## 2. Was passiert VOR dem Abschluss des Kreditvertrags?

Bevor die Bank einen Kreditvertrag mit Ihnen abschließt, muss sie Ihnen erklären, wie der Kredit funktioniert:

- wie lange der Kredit läuft,
- wie viel der Kredit insgesamt kostet,
- wie hoch die Zinsen sind,
- wie Sie das Geld zurückzahlen, z.B. monatlich einen Teil (eine Rate),
- wie eine vorzeitige Rückzahlung funktioniert,
- ob sie eine Bedenkzeit haben,
- was passiert, wenn Sie nicht zahlen.

Diese Informationen nennt man „vorvertragliche Informationen“. Sie bekommen sie in dem Formular „Europäisches Standardisiertes Merkblatt“ (ESIS - Merkblatt ; französisch: fiche FISE).

Alle Banken nutzen das gleiche Formular. So können Sie die verschiedenen Angebote leichter miteinander vergleichen.

Die Bank muss auch überprüfen ob Sie zahlungsfähig sind.

Das bedeutet: Sie muss prüfen, **ob Sie in der Lage sind, den Kredit zurückzuzahlen.**

Dafür fragt sie nach Informationen zu:

- ihrem Einkommen (Gehalt, Renten ...),
- ihren Ausgaben (Miete, Rechnungen, andere Kredite ...),
- ihrem Vermögen (Geld, Immobilien),
- ihren eventuellen Schulden.

Wenn Sie in einem anderen Land als Luxemburg wohnen, kann die Bank eine Datenbank in diesem Land einsehen. Diese Datenbank enthält Informationen über die finanzielle Situation von Personen.

Dann macht die Bank eine **Kreditanalyse** und entscheidet, ob Sie den Kredit bekommen.

### 3. Haben Sie eine Bedenkzeit?

Ja. In Luxemburg haben Sie **14 Tage Zeit**, um über das Kreditangebot nachzudenken.

Während dieser Zeit darf die Bank die Bedingungen des Angebots **nicht ändern**.

Die Bedenkzeit (Frist) von 14 Tagen gilt auch an Samstagen, Sonntagen und Feiertagen.

In anderen Ländern kann die Bedenkzeit anders sein.

Die Bedenkzeit ist genau beschrieben in den vorvertraglichen Informationen, die Ihnen mitgeteilt werden.

#### 4. Wie wird der Kreditvertrag abgeschlossen?

Die Bank legt gemeinsam mit Ihnen die Bedingungen für den Kredit fest, wie zum Beispiel:

- die Kreditsumme,
- die Kreditlaufzeit,
- die Sicherheiten,
- den Zinssatz,
- und die Bedingungen für die Rückzahlung des Kredits.

Danach kann der Vertrag schriftlich abgeschlossen und unterschrieben werden.

#### 5. Wie zahlt die Bank Ihnen den Betrag des Kredits aus?

Im Vertrag steht, wann und wie Sie das Geld bekommen. Die Bank zahlt es aus, sobald alle Sicherheiten vorliegen, wie zum Beispiel die Hypothek.

#### 6. Welche Sicherheiten brauchen Sie für den Kredit?

Die Bank verlangt **Sicherheiten** von Ihnen um sich zu schützen, falls Sie den Kredit nicht zurückzahlen können.

Meistens ist die Sicherheit eine Hypothek auf eine Immobilie (zum Beispiel ein Haus). Sie bleiben Eigentümer, aber die Immobilie dient der Bank als Sicherheit.

Wenn Sie nicht zahlen, kann die Bank die Immobilie versteigern lassen. Dazu muss sie ein Verfahren für den Zwangsverkauf einleiten. Die Bank informiert Sie immer, bevor sie dieses Verfahren einleitet.

**Die Bank kann auch verlangen, dass Sie eine Restschuldversicherung** (französisch: assurance solde restant dû) abschließen, oder dass Sie die Immobilie gegen Schäden versichern.

## 7. Welche Zinsen zahlen Sie?

Wenn Sie **Geld leihen**, müssen Sie **Zinsen** an die Bank zahlen. Diese Zinsen heißen **Sollzinsen**. Die Höhe der Zinsen hängt ab vom **Zinssatz**, auch **Sollzinssatz** genannt. Es gibt zwei Arten von Zinssätzen: **fest**e und **variable** (Punkte 8 und 9). Die Bank kann mit Ihnen einen festen oder einen variablen Zinssatz vereinbaren.

## 8. Was ist ein fester Zinssatz?

Ein **fester** Zinssatz (oder Festzins) bleibt für eine bestimmte Zeit gleich.

**Das bedeutet:** Die Höhe Ihrer Rückzahlungen (monatlich, vierteljährlich usw.) ändert sich während dieser Laufzeit nicht.

Dieser Zeitraum wird als **Festzinsperiode** bezeichnet.

Die Phase mit dem festen Zinssatz ist manchmal kürzer als die gesamte Kreditlaufzeit. Nach Ablauf dieser Phase legen Sie gemeinsam mit der Bank fest, wie Sie den Restbetrag zurückzahlen und zu welchem Zinssatz.

## 9. Was ist ein variabler Zinssatz?

Ein **variabler** Zinssatz kann während der Vertragslaufzeit ändern. Er kann steigen oder fallen.

**Das bedeutet,** dass sich auch die Höhe Ihrer Rückzahlungen (monatlich, vierteljährlich usw.) ändern kann. Sie zahlen mehr, wenn der Zinssatz steigt, und Sie zahlen weniger, wenn der Zinssatz fällt.

## 10. Wieviel kostet der Kredit insgesamt?

Die **Gesamtkosten** des Kredits umfassen das **geliehene Geld und alle Kosten**, die Sie im Rahmen des Vertrags zu zahlen haben. Dazu gehören insbesondere:

- Sollzinsen,
- Gebühren,
- und alle weiteren Kosten, die für die Gewährung des Kredits erforderlich sind und der Bank bekannt sind, wenn sie Ihnen den Kredit anbietet.

Die Hauptkosten eines Kredits sind das **geliehene Geld und die Sollzinsen** (fest oder variabel).

## 11. Was ist der effektive Jahreszins (TAEG)?

Der effektive Jahreszins (französisch abgekürzt **TAEG**) zeigt in Prozent, wie viel ein Kredit pro Jahr insgesamt kostet.

So können Sie die verschiedenen Kreditangebote besser vergleichen.

## 12. Wie zahlen Sie den Kredit zurück?

Die Bedingungen wie Sie das Geld zurückzahlen stehen im Kreditvertrag.

Der Vertrag kann vorsehen, dass Sie den Kredit entweder in **regelmäßigen Raten** zurückzahlen, zum Beispiel monatlich. Oder Sie zahlen den **gesamten Betrag** am Ende der Vertragslaufzeit auf einmal zurück.

## 13. Was passiert wenn Sie nicht rechtzeitig zahlen?

Wenn Sie den Kredit nicht wie vereinbart zurückzahlen, kann die Bank Ihnen **Verzugszinsen** und **zusätzliche Gebühren** berechnen.

In der Regel nimmt die Bank zuerst Kontakt mit Ihnen auf, um eine Lösung zu finden, die zu Ihrer Situation passt.

Wenn Sie aber immer wieder zu spät zahlen, oder Sie nicht reagieren, kann die Bank weitere Maßnahmen ergreifen. Sie informiert Sie immer im Voraus darüber bevor Sie weitere Schritte übernimmt.

Falls Sie Ihre monatlichen Raten gar nicht mehr bezahlen, kann die Bank den Vertrag beenden, die Sicherheit nutzen und Ihre Wohnung verkaufen lassen, um die Schulden zu begleichen (siehe Punkt 6).

#### 14. Können Sie den Kredit früher zurückzahlen als geplant?

Sie können den Kredit **teilweise oder vollständig** vor dem vereinbarten Termin zurückzahlen.

Das nennt man **vorzeitige Rückzahlung**. Bevor Sie dies tun, müssen Sie die Bank **schriftlich** informieren.

**Achtung:** Wenn Sie einen Kredit mit **festem Zinssatz** vorzeitig zurückzahlen, kann die Bank eine **Entschädigung** verlangen, weil ihr dadurch Kosten entstehen können.

Die Höhe der Entschädigung hängt vom luxemburgischen Verbrauchergesetzbuch oder vom Recht Ihres Wohnsitzlandes ab.

#### 15. Können Sie den Vertrag VOR dem vereinbarten Datum beenden?

Grundsätzlich können Sie den Kreditvertrag jederzeit beenden, indem Sie das fällige Kapital und die Zinsen zurückzahlen.

Wenn Sie den Kredit vorzeitig zurückzahlen möchten, müssen Sie sich an die **Kündigungsfrist** halten. Die Frist steht in Ihrem Kreditvertrag.

Wenn Sie den Festzinskredit vorzeitig zurückzahlen, kann die Bank, eine **Entschädigung** verlangen, wie in Punkt 14 erläutert.

Auch die Bank kann den Kreditvertrag in bestimmten Fällen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Diese Fälle sind im Vertrag festgelegt. Zum Beispiel wenn Sie Ihren Kredit nicht mehr zurückzahlen, wenn Sie Ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder im Todesfall.



## Wörterbuch

- **Auktion/Versteigerung:** Öffentlicher Verkauf, bei dem die Ware an denjenigen verkauft wird, der den höchsten Preis bietet.
- **ESIS (französisch: FISE): Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt).** Offizielles Dokument wo alle wichtigen Informationen über den Kredit stehen (z.B. wieviel er kostet, welche Zinsen man zahlen muss, wie lange der Kredit läuft).  
Alle Banken nutzen das gleiche Dokument. Es hilft somit verschiedene Kreditangebote miteinander zu vergleichen.
- **Hypothek:** Die Bank bekommt eine Sicherheit auf eine Immobilie, zum Beispiel auf ein Haus. Das bedeutet, wenn der Kredit nicht zurückgezahlt wird, darf die Bank das Haus verkaufen, um das geliehene Geld wiederzubekommen.
- **Kündigungsfrist:** Die Zeit zwischen der Bekanntgabe der Kündigung (zum Beispiel einen Vertrag kündigen) und dem Datum, an dem die Kündigung wirksam wird (der Vertrag endet).
- **Restschuldversicherung (auf Französisch: assurance solde restant dû):** Diese Versicherung zahlt den Kredit ganz oder teilweise zurück, wenn der Kreditnehmer (Person die den Kredit aufgenommen hat), aufgrund eines Ereignisses den Kredit nicht zurückzahlen kann (Tod, Krankheit). Auf diese Weise schützt die Versicherung sowohl den Kreditnehmer als auch seine Angehörigen.
- **Sollzinsen:** Der Geldbetrag, den man zusätzlich zum geliehenen Betrag zahlt. Vereinfachtes Beispiel: Marie leiht sich 1000 Euro. Sie muss 1000 Euro und zusätzlich 50 Euro zurückzahlen. Die 50 Euro sind die Zinsen.
- **Sollzinssatz:** Der Sollzinssatz zeigt, wie viele Zinsen man für einen Kredit zahlen muss. Er wird in Prozent (%) angegeben.
- **Verbrauchergesetzbuch:** Alle Gesetze zum Schutz der Rechte von Verbrauchern (Kunden, Konsumenten), zum Beispiel bei Kreditverträgen.
- **Vorvertragliche Informationen:** Die Bank (die das Geld verleiht) muss dem Kunden (der das Geld leiht) Einzelheiten zum Kredit mitteilen. Dies hilft dem Kunden, die Kreditbedingungen zu verstehen, BEVOR er den Vertrag unterzeichnet.

- **Zwangsverkauf:** Ein Richter entscheidet über den Verkauf einer Immobilie, oft weil der Eigentümer seine Schulden nicht bezahlen kann. Dann erfolgt eine Pfändung der Immobilie und anschließend ein Zwangsverkauf.

Ein Wörterbuch finden Sie auch auf der Website des OSAPS ([www.osaps.lu](http://www.osaps.lu)). Dort werden weitere Begriffe aus dem Bankwesen erklärt.