



BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER IMMOBILIENKREDITVERTRÄGE

1. Einleitung

Das vorliegende Dokument enthält allgemeine Informationen über die wesentlichen Merkmale eines auf Euro lautenden Immobilienkreditvertrages. Es soll dazu dienen, Verbraucher über die wichtigsten Eigenschaften dieser Art von Vertrag vor dessen Unterzeichnung zu informieren, und ist für den Kreditgeber nicht rechtsverbindlich.

Wir bitten Sie diesbezüglich, den Hinweis am Ende dieses Dokuments aufmerksam zu lesen.

2. Kontaktdaten des Kreditgebers

Banque Internationale à Luxembourg S.A.
69, route d'Esch
L-2953 Luxembourg
www.bil.com

3. Mögliche Verwendungszwecke des Kredits

Ein Immobilienkredit ist zur Finanzierung von Immobilienprojekten jeder Art bestimmt.

Mögliche Verwendungszwecke sind:

- der Kauf eines Baugrundstücks oder einer vorhandenen Wohn- oder Mietimmobilie oder die Wahrung von Eigentumsrechten an einer solchen Immobilie,
- der Bau einer Immobilie zu Wohn- oder Vermietungszwecken,
- die Renovierung einer Immobilie,
- jeder andere zulässige Verwendungszweck in Verbindung mit dem Immobiliensektor.

4. Arten von Sicherheiten

Um eine Gewähr für die Rückzahlung des Kapitals und der Zinsen zu haben, verlangt der Kreditgeber in der Regel folgende Sicherheiten:

- die Eintragung einer Hypothek ersten Ranges auf die Immobilie oder das Grundstück, die finanziert werden sollen oder die ein Dritter bereit ist, als Sicherheit zur Verfügung zu stellen
- eine Gehaltsabtretung
- eine Restschuldversicherung zugunsten des Kreditgebers

Andere Sicherheiten oder vergleichbare Rechte können gegebenenfalls auch als Garantie dienen. Beispiele für zusätzliche Garantien:

- die Eintragung einer Hypothek auf eine andere Immobilie
- eine Bankgarantie
- eine Bürgschaft eines Dritten
- eine Verpfändung von Guthaben (bar oder Wertpapiere)
- eine Abtretung der Leistungen aus einer Lebensversicherung
- eine Abtretung der Leistungen aus einem Bausparvertrag

5. Mögliche Laufzeit der Verträge

Die Laufzeit eines Immobilienkreditvertrages kann bis zu 40 Jahre betragen.

Bei Verträgen mit Festzins ist zwischen der Laufzeit des Kreditvertrages und der Dauer der Zinsbindung zu unterscheiden. So kann ein Kreditvertrag mit Festzins bis zu einer Höchstdauer von 30 Jahren laufen, während der Zeitraum der Gültigkeit der Zinskonditionen möglicherweise kürzer ist und zwischen 2 und 20 Jahren beträgt. Nach jedem Zeitraum mit festem Zinssatz kann der Kreditnehmer in Absprache mit seinem Kundenbetreuer einen neuen Festzinszeitraum vereinbaren, es sei denn, die Restlaufzeit des Kreditvertrages lässt die Anwendung eines Festzinszeitraums nicht mehr zu.

6. Arten von Sollzinsen

Als Gegenleistung für den gewährten Kredit muss der Kreditnehmer Sollzinsen bezahlen.

Der Zinssatz wird als jährlicher Satz im Kreditvertrag festgelegt. Auch die Häufigkeit der Berechnung und Fälligkeit der Zinsen wird im Kreditvertrag festgeschrieben.

Der für jeden Kreditantrag spezifische Zinssatz wird auf der Grundlage der beiden folgenden Komponenten festgesetzt:

1. Refinanzierungssatz des Kreditgebers, der von den auf dem Interbankenmarkt der Eurozone geltenden Sätzen abhängt, für die festen Zinssätze, und Refinanzierungssatz des Kreditgebers, der vom Refinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank oder den Interbankensätzen abhängt, für die variablen Zinssätze. Wenn der Refinanzierungssatz negativ wird, wendet der Kreditgeber einen Mindestsatz von 0 % an; und

2. Marge, die von den auf dem luxemburgischen Markt für das betreffende Produkt praktizierten Zinssätzen und der Laufzeit des Kredits abhängig ist, aber auch von der Qualität des Kreditnehmers (insbesondere seiner Fähigkeit zur Rückzahlung), den verschiedenen zugunsten des Kreditgebers gestellten Sicherheiten und den internen Gebühren des Kreditgebers, die mit der Verwaltung des Kredits verbunden sind.

Verschiedene Zinsarten, die von der BIL angeboten werden:

Variabler Zinssatz

Ein variabler Zinssatz ist ein Zinssatz, dessen Betrag während der Laufzeit des Kredits schwanken kann. Der variable Zinssatz basiert insbesondere auf den auf dem luxemburgischen Markt praktizierten Zinssätzen. Die Höhe des variablen Zinssatzes ist daher von der Entwicklung der auf dem luxemburgischen Markt praktizierten Zinssätze abhängig. Folglich kann der Zinsbetrag, den der Kreditnehmer an den Kreditgeber zahlen muss, steigen oder fallen.

Die Entwicklung des variablen Zinssatzes wird insbesondere durch den Refinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (Main Refinancing Operations Rate) oder die Interbankensätze bestimmt.

Beim variablen Zinssatz sind vorzeitige Rückzahlungen oder die vollständige Tilgung ohne zusätzliche Kosten möglich. Somit kann die Laufzeit verkürzt werden oder die monatlichen Raten können bei Bedarf verringert werden.

Ein weiterer Vorteil des variablen Zinssatzes besteht darin, dass beim Neu- oder Umbau einer Immobilie die Gelder entsprechend dem Fortgang der Arbeiten freigegeben werden. Damit wird vermieden, dass der Kreditnehmer unnötig Zinsen auf den nicht verwendeten Teil der Gelder zahlen muss.

Fester Zinssatz

Ein fester Zinssatz ist ein Zinssatz, der sich während der Laufzeit des Kredits oder der Gültigkeitsdauer des zwischen dem Kreditgeber und dem Kreditnehmer vereinbarten Zinssatzes nicht ändert. So ist der Kreditnehmer in der Lage, jederzeit im Voraus den Betrag der Zinsen zu kennen, die während der vereinbarten Zinsbindungsdauer zu zahlen sind. Da der feste Zinssatz insbesondere durch Bezugnahme auf die auf dem luxemburgischen Markt praktizierten Zinssätze festgesetzt wird, wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass sich dieser Referenzzinssatz während der Laufzeit des Kredits oder der Gültigkeitsdauer des zwischen dem Kreditgeber und dem Kreditnehmer vereinbarten Zinssatzes ändert, dies keine Auswirkungen auf den für den Kredit geltenden festen Zinssatz hat.

Feste Zinssätze sind für Laufzeiten von 2, 3, 5, 10, 15 oder 20 Jahren verfügbar.

Die gesamte Laufzeit eines Kreditvertrages mit festem Zinssatz kann nicht mehr als 30 Jahre betragen.

7. Repräsentatives Beispiel

Repräsentatives Beispiel für eine Finanzierung mit einem Immobilienkreditvertrag

Kreditbetrag	EUR 200.000,-
Sollzinssatz	2 %
Kreditlaufzeit	25 Jahre
Globaler effektiver Jahreszins	2,0478 %
Monatliche Rückzahlung	EUR 848,97
Gesamtkosten des Kredits	EUR 54.690,99
Geschuldeter Gesamtbetrag	EUR 254.690,99

(inklusive Kontoauszugsgebühren; exklusive Bearbeitungsgebühren – siehe weiter unten)



Diese Informationen dienen als Beispiel und stellen kein verbindliches Angebot seitens des Kreditgebers dar.

Wir bitten Sie diesbezüglich, den Hinweis am Ende dieses Dokuments aufmerksam zu lesen.

8. Nicht in den Gesamtkosten enthaltene Kosten

Neben den Kosten in Verbindung mit dem Sollzinssatz sind möglicherweise weitere Kosten in Zusammenhang mit dem Immobilienkredit, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits enthalten sind, vom Kreditnehmer zu tragen.

Liste der eventuellen Kosten:

- Bearbeitungsgebühren (Verwaltungskosten für die Bereitstellung des Kredits)
- Gebühren für die Eintragung einer Hypothek
- Notarhonorare
- Prämien für eine Restschuldversicherung

9. Rückzahlungsbedingungen

Die Rückzahlung von Immobilienkrediten erfolgt im Allgemeinen linear durch Zahlung monatlicher Raten durch den Kreditnehmer.

Ein linearer Tilgungsplan garantiert dem Kreditnehmer eine gleichbleibende Rückzahlung über die Kreditlaufzeit, während der der Sollzinssatz konstant bleibt (abhängig von der Zinsart, siehe weiter oben). Der Rückzahlungsbetrag besteht aus einem Zinsanteil und einem Kapitalanteil. Der im Rückzahlungsbetrag enthaltene Zinsanteil nimmt im Laufe der Zeit ab. Bei gleichbleibender Monatsrate nimmt der rückgezahlte Kapitalanteil proportional zur Verringerung des Zinsanteils zu.

Entsprechend seinen Bedürfnissen kann der Kreditnehmer mit dem Kreditgeber andere Rückzahlungsbedingungen vereinbaren, wie zum Beispiel die Einmaltilgung des gesamten Kapitals am Ende der Laufzeit des Kreditvertrags mit Zinszahlungen in festgelegten Abrechnungsperioden.

10. Bedenkzeit

Nach Aushändigung eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots über einen Kreditvertrag verfügt der Verbraucher über eine Bedenkzeit von vierzehn Kalendertagen. Diese Frist beginnt mit dem Tag des Erhalts des Angebots.

Während dieses Zeitraums behält der Kreditgeber die Angebotsbedingungen unverändert bei.

Der Verbraucher kann das Angebot jederzeit während der Bedenkzeit annehmen.

11. Vorzeitige Rückzahlung

Eine vorzeitige Rückzahlung des geliehenen Kapitals vor der im Immobilienkreditvertrag festgelegten Fälligkeit ist jederzeit während der Laufzeit des Kredits möglich. Die vorzeitige Rückzahlung kann den gesamten noch geschuldeten Betrag betreffen oder nur einen Teil davon.

Je nach der Art des für den Immobilienkreditvertrag geltenden Sollzinssatzes wirkt sich dies unterschiedlich auf den Vertrag aus:

Variabler Zinssatz

Der Immobilienkredit mit variablem Zinssatz ermöglicht dem Verbraucher vorzeitige Tilgungen von Teilbeträgen oder die vollständige Rückzahlung des noch geschuldeten Kapitals ohne zusätzliche Kosten. Der Verbraucher kann somit entsprechend seinen Bedürfnissen die Kreditlaufzeit verkürzen oder seine regelmäßige Rückzahlung anpassen.

Fester Zinssatz

Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung eines Immobilienkredits mit festem Zinssatz ist es für den Kreditgeber je nach den Entwicklungen an den Finanzmärkten mitunter nicht möglich, die ursprünglich für den anfangs festgelegten Zeitraum verliehenen Mittel zu den gleichen Zinssätzen wiederanzulegen. Eine vorzeitige Rückzahlung ist somit für den Kreditgeber möglicherweise mit Kosten verbunden. Diese äußern sich als abgezinsten Zinsverlust. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung muss der Kunde daher möglicherweise eine Entschädigung zahlen, die für jeden Rückzahlungszeitraum des Kredits nach der vorzeitigen Rückzahlung als die Differenz zwischen dem Anfangszinssatz (der auf Grundlage des anfänglichen Refinanzierungssatzes des Kredits ermittelt wird) und dem Wiederanlagezinssatz (der auf Grundlage des Refinanzierungssatzes am Tag der vorzeitigen Rückzahlung ermittelt wird), multipliziert mit dem Abzinsungsfaktor, berechnet wird. Die gesamte Entschädigung entspricht der Summe dieser abgezinsten Zinsdifferenz für sämtliche künftigen Rückzahlungszeiträume.

Falls der Interbankenzinssatz für den Zeitraum mit festem Zinssatz zu Beginn der Laufzeit des festen Zinssatzes des Kredits (anfänglicher Refinanzierungssatz) über dem Interbankenzinssatz für die Restlaufzeit mit festem Zinssatz, der am Tag der vorzeitigen Rückzahlung in Kraft ist (Refinanzierungssatz zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung) liegt, muss der Kreditnehmer dem Kreditgeber eine Entschädigung zahlen. Diese Entschädigung entspricht der abgezinsten Differenz zwischen den aufgrund des anfänglichen Refinanzierungssatzes berechneten Zinsen und den aufgrund des Refinanzierungssatzes am Tag der vorzeitigen Rückzahlung berechneten Zinsen. Diese Zinsen werden in jedem Fall gemäß der vertraglichen Tilgung des Kredits und entsprechend dem Betrag der vorzeitigen Rückzahlung berechnet. Auf jeden Fall darf die Entschädigung nicht niedriger sein als der Mindestbetrag der Verwaltungsgebühren, die auf 250 EUR festgesetzt wurden.

Falls der Interbankenzinssatz für den Zeitraum mit festem Zinssatz zu Beginn der Laufzeit des festen Zinssatzes des Kredits (anfänglicher Refinanzierungssatz) unter dem Interbankenzinssatz für die Restlaufzeit mit festem Zinssatz, der am Tag der vorzeitigen Rückzahlung in Kraft ist (Refinanzierungssatz zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung) liegt, darf die vom Kreditnehmer geschuldete Entschädigung die Verwaltungskosten, die auf 250 EUR festgesetzt wurden, nicht übersteigen.

Wenn der Kredit aufgenommen wurde, um eine Wohnimmobilie zu erwerben, die dem Kreditnehmer über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens zwei Jahren als tatsächliche Hauptwohnung gedient hat, darf die Entschädigung auf keinen Fall den Wert übersteigen, der dem Betrag sechsmonatiger Zinszahlungen auf das zurückgezahlte Kapital bei jeder vorzeitigen Rückzahlung, der zu dem am Tag der Rückzahlung anwendbaren vertraglichen Zinssatz berechnet wird, entspricht. Gemäß den geltenden Rechtsvorschriften gilt diese Obergrenze jedoch nicht für den Teil des Gesamtbetrags der vorzeitigen Rückzahlungen, der 450.000 EUR übersteigt. Es obliegt dem Kreditnehmer, die Wohnsitzbescheinigungen vorzulegen, aus denen sein Recht hervorgeht, diese Begrenzung der Entschädigung für die vorzeitige Rückzahlung geltend zu machen.

12. Schätzung der Immobilie

Entsprechend dem Kreditantrag kann der Kreditgeber eine Schätzung der von ihm zu finanzierenden Immobilie verlangen. Im Allgemeinen nimmt der Kreditgeber die Schätzung der Immobilie vor, für die dem Kreditnehmer keine zusätzlichen Gebühren in Rechnung gestellt werden. Bei besonderem Bedarf behält sich der Kreditgeber das Recht vor, eine Schätzung durch einen Experten durchführen zu lassen, deren etwaige Kosten vom Kreditnehmer zu tragen sind. Die für die Schätzung zu beachtenden Regeln sind gesetzlich vorgegeben.

13. Zusätzliche Leistungen

Der Kreditnehmer muss für die Immobilie eine Versicherung gegen alle Risiken abschließen, deren Kosten zu seinen Lasten gehen.

14. Nichterfüllung der Verpflichtungen in Verbindung mit dem Immobilienkredit

Im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Immobilienkreditvertrag ist der Kreditgeber berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Kreditvertrag jederzeit zu kündigen und die Rückzahlung des Kredits sowie jeglichen anderen im Rahmen des Kreditvertrages fälligen Betrag zu verlangen.

Zudem ist der Kreditgeber berechtigt, die ihm als Garantie für den Kredit gestellten Sicherheiten zu verwerten.

Falls die zur Garantie des Kredits gestellten Sicherheiten nicht zur Deckung der noch geschuldeten Beträge ausreichen, haftet der Kreditnehmer persönlich für die Zahlung solcher Beträge. Der Kreditgeber ist somit berechtigt, jedes erforderliche Beitreibungsverfahren einzuleiten, um diese Beträge vom Kreditnehmer einzutreiben.

HINWEIS

Das vorliegende Dokument wurde von der Banque Internationale à Luxembourg SA mit Sitz in L-2953 Luxembourg, 69 route d'Esch, eingetragen im Handels- und Gesellschaftsregister Luxemburg unter der Nummer B-6307 (nachstehend „die Bank“), auf der Grundlage der im Dezember 2016 verfügbaren Daten erstellt. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist für die Bank in keiner Weise bindend. Es stellt weder eine rechtliche, steuerliche, buchhalterische oder finanzielle Beratung noch ein Angebot oder eine Aufforderung zum Verkauf oder Kauf der in ihm aufgeführten Dienstleistungen dar.

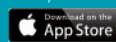
Um ein konkretes Angebot zu erhalten, reichen Sie bitte bei Ihrem Ansprechpartner einen Kreditantrag ein.

Sie vor allem

Mehr zu unserer Dokumentation über den QR-Code



Greifen Sie mit unserem Online-Banking Service BILnet Mobile über Handy und Tablet auf Ihre Konten zu



Bleiben Sie in Kontakt mit der BIL über



Banque Internationale à Luxembourg SA
69, route d'Esch • L-2953 Luxembourg
RCS Luxembourg B-6307
T (+352) 4590-1 • F (+352) 4590-2010
contact@bil.com • www.bil.com