

# BESCHREIBUNG DES EUROPÄISCHEN STANDARDISIERTEN MERKBLATTS (ESIS-MERKBLATT)

## Anwendung der Richtlinie 2014/17/EU des europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher vom 4. Februar 2014

Ständig bemüht, den Schutz der Verbraucher zu verbessern, hat der europäische Gesetzgeber die Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (im Folgenden die „Richtlinie“) verabschiedet.

### Die Richtlinie umfasst zwei wesentliche Elemente:

- Die Richtlinie schreibt die Erwähnung des effektiven Jahreszinses auf der Ebene der allgemeinen Informationen vor.
- Außerdem muss der Kunde alle notwendigen Informationen zu seiner Finanzierung in klarer und verständlicher Sprache erhalten, damit er eine aufgeklärte Entscheidung treffen kann. Der Zweck des Europäischen Standardisierten Merkblatts (ESIS-Merkblatt), das im Folgenden vorgestellt wird, besteht darin, dem Kunden die relevanten Informationen unter Berücksichtigung seiner finanziellen Lage, seiner Finanzierungsbedürfnisse und -präferenzen zu liefern. Dieses Dokument wird ihm während seines Finanzierungsantrags mehrmals ausgehändigt, ehe er durch einen Kreditvertrag oder ein Kreditangebot gebunden wird. Ziel ist es, dass er sich mit den angebotenen Produkten vertraut machen, die verschiedenen Finanzierungsprodukte und ihre Merkmale vergleichen, in Ruhe über seine Wahl nachdenken und sich eventuell von einem Dritten beraten lassen kann.

### Geltungsbereich der Richtlinie:

Die Richtlinie gilt sowohl für Kreditverträge, die mit einer Hypothek auf eine Wohnimmobilie besichert sind, als auch für Kreditverträge, die den Erwerb oder die Aufrechterhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einer bestehenden oder zu bauenden Immobilie ermöglichen sollen.

## EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT Genormte europäische Informationen zur Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher.

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Dokument wurde am ..... für Sie erstellt.

Es beruht auf den Informationen, die Sie bisher geliefert haben, und den auf dem Finanzmarkt geltenden Bedingungen.

Die nachstehenden Informationen bleiben bis zum ..... gültig, mit Ausnahme ..... der anderen Gebühren.

Nach diesem Datum können sie sich je nach Marktentwicklung ändern.

Für jegliche eventuellen ergänzenden Auskünfte bitten wir Sie, sich an .....

unseres FinanzCenters ..... (Tel.: ....., E-Mail-Adresse: .....)

zu wenden, der/die Ihnen gerne zur Seite steht.

Dieses Dokument verpflichtet nicht die Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, Luxemburg, im Folgenden die „Spuerkess“, Ihnen ein Darlehen zu gewähren.

### Daten des Darlehensgebers

Spuerkess (Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, Luxemburg)  
1, Place de Metz  
L-2954 Luxemburg  
Tel.: (+352) 4015-1; Fax: (+352) 4015-2099  
www.spuerkeess.lu

## ANGEBOT 1

### 1. Wesentliche Merkmale

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Wert der Immobilie           | Spuerkess gibt den Schätzwert der Immobilie oder einer anderen Sicherheit an, der für die Erstellung dieses Merkblatts verwendet wurde.<br>Der Wert der Immobilie dient nur der Information und ist auf keinen Fall als realer Marktwert zu verstehen.<br>Spuerkess gibt den „minimalen Wert der Immobilie, den die Bank für das Ausleihen des beantragten Betrags benötigt,“ an.  |
| Garantien                    | Wird das Darlehen durch eine Hypothek auf die Immobilie, durch eine andere vergleichbare Sicherheit oder durch ein Recht an einer Immobilie gesichert, macht die Bank den Kunden darauf aufmerksam.  |
| <b>Darlehen 1</b>            |  |
| Laufzeit                     | Die Laufzeit des Darlehens wird in Jahren oder Monaten ausgedrückt, je nachdem, welche Einheit passender ist.  |
| Betrag                       | Betrag und Währung des zu gewährenden Darlehens.   |
| Art des Darlehens            | Die Beschreibung der Art des Darlehens gibt klar an, wie das Kapital und die Zinsen über die Laufzeit des Darlehens zurückgezahlt werden (das heißt die Tilgungsstruktur), wobei angegeben wird, ob der Darlehensvertrag eine Rückzahlung des Kapitals vorsieht oder ob das Darlehen endfällig oder als Mischung beider vereinbart wird.<br>Ein Hinweis gibt am Ende dieses Abschnitts klar an, ob das Darlehen ein vollständig oder teilweise endfälliges Darlehen ist. |
| Art des Zinssatzes           | In diesem Abschnitt wird angegeben, ob der Sollzinssatz fest oder variabel ist und ggf. in welchen Zeiträumen er festgeschrieben bleibt.   |
| Zurückzahlender Gesamtbetrag | Diese Information wird berechnet, indem der Betrag des Darlehens und die Gesamtkosten des Darlehens für den Kunden addiert werden.   |

### 2. Zinssatz und andere Gebühren

|   |  |
|---|--|
| Definition  | Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Darlehens, als jährlicher Prozentsatz ausgedrückt.<br>Der effektive Jahreszins erleichtert Ihnen den Vergleich verschiedener Angebote.  |
| Warnhinweis   | Machen Sie sich unbedingt mit allen Nebenkosten und Gebühren vertraut, die mit Ihrem Darlehen verbunden sind.<br>Spuerkess behält sich das Recht vor, diese Nebenkosten und Gebühren anzupassen, um auf Marktentwicklungen und -praktiken zu reagieren. In diesem Fall wird Spuerkess Sie im Voraus darüber informieren.<br>Sie müssen die Gebühren für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld übernehmen.   |
| Einmalig zu zahlende Gebühren   | Spuerkess erstellt eine Liste der Gebühren, wobei sie sie nach Kategorien ordnet (einmalig zu zahlende Gebühren, regelmäßig zu zahlende Gebühren) und ihren Betrag und ihre Zahlungsfrist angibt.<br>Es sollten alle anderen einmaligen Kosten aufgeführt werden.<br>Falls für die Eintragung der Hypothek oder einer anderen vergleichbaren Sicherheit Gebühren anfallen, ist dies in diesem Abschnitt zusammen mit dem Betrag angegeben.   |
| Regelmäßig zu zahlende Gebühren                                       | Es sollten alle anderen regelmäßigen Gebühren aufgeführt werden, die im effektiven Jahreszins enthalten sind.  |
| Unbekannte und aus dem effektiven Jahreszins ausgeschlossene Gebühren | Falls bestimmte Gebühren nicht im effektiven Jahreszins enthalten sind, weil sie Spuerkess nicht bekannt sind, sollte darauf hingewiesen werden.<br>Falls diese Gebühren Spuerkess nicht bekannt sind und sie daher im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt werden, wird ihr Vorhandensein in der Liste der Kosten, die Spuerkess nicht bekannt sind, klar erwähnt.  |
| <b>Darlehen 1</b>   |  |
| Effektiver Jahreszins   | Der auf Ihr Darlehen anwendbare effektive Jahreszins beträgt .....%.<br>Falls der Sollzinssatz variabel ist, umfasst die Information die für die Berechnung des effektiven Jahreszins verwendeten Annahmen.<br><b>Der Warnhinweis hat in größerer Schrift deutlich sichtbar im Hauptteil des ESIS-Merkblatts zu erscheinen, damit die Aufmerksamkeit des Kunden darauf gelenkt wird.</b>   |
| Zinssatz  | Der „Zinssatz“ entspricht dem Sollzinssatz. Er wird in Prozent angegeben.  |
| Regelmäßig zu zahlende Gebühren                                       | Es sollten alle anderen regelmäßigen Gebühren aufgeführt werden, die im effektiven Jahreszins enthalten sind.  |
| Variation des Zinssatzes  | Der Warnhinweis wird durch ein anschauliches Beispiel zum effektiven Jahreszins ergänzt. In dem Beispiel wird der effektive Jahreszins zum höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahren oder, falls die zugrunde liegenden Daten für die Berechnung des Sollzinssatzes nur für einen Zeitraum von weniger als zwanzig Jahren verfügbar sind, dem längsten Zeitraum, für den diese Daten verfügbar sind, angegeben.<br>Bei Kreditverträgen, deren fester Zinssatz für einen Anfangszeitraum von mehreren Jahren festgelegt wird (Darlehen mit Festzinssatz und Revisionsklausel), umfasst das Merkblatt einen Warnhinweis, dass der effektive Jahreszins auf Grundlage des Zinssatzes des Anfangszeitraums berechnet wird. |

### 3. Anzahl und Häufigkeit der Ratenzahlungen

|                          |   |                      |  |
|--------------------------|---|----------------------|--|
| Häufigkeit der Zahlungen | Falls die Zahlungen in regelmäßigen Abständen stattfinden, wird ihre Häufigkeit (zum Beispiel monatlich) angegeben. | Anzahl der Zahlungen | Die angegebene Anzahl der Zahlungen bezieht sich auf die gesamte Laufzeit des Darlehens. |
|--------------------------|---|----------------------|--|

### 4. Höhe der einzelnen Raten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Warnhinweis              | Ihr Einkommen kann schwanken. Stellen Sie sicher, dass Sie Ihren ..... Zahlungen auch dann noch nachkommen können falls sich Ihr Einkommen verringern sollte.   |
| <b>Darlehen 1</b>        |   |
| Zahlung                  | Es wird klar angegeben, in welcher Währung die Raten gezahlt werden.<br>Falls es sich beim Darlehen um ein vollständig oder teilweise endfälliges Darlehen handelt, wird dies am Ende dieses Abschnitts klar angegeben.   |
| Variation des Zinssatzes | Wenn der Sollzinssatz variabel ist, wird dies im Merkblatt erwähnt und ein anschauliches Beispiel für den maximalen Zahlungsbetrag geliefert. In dem Beispiel wird die Höhe der Ratenzahlungen für den höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahren oder, falls die zugrunde liegenden Daten für die Berechnung des Sollzinssatzes für einen Zeitraum von weniger als zwanzig Jahren verfügbar sind, dem längsten Zeitraum, für den diese Daten verfügbar sind, angegeben.<br>Die Anforderung, ein anschauliches Beispiel anzuführen, gilt nicht für Darlehensverträge, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen Anfangszeitraum von mehreren Jahren vereinbart wird. |

### 5. Beispiel eines Tilgungsplans

|                         |   |                                   |  |   |
|-------------------------|---|-----------------------------------|--|---|
| Definition              | Die in diesen Abschnitt aufzunehmende Tabelle umfasst die folgenden Spalten: „Rückzahlungsplan“ (zum Beispiel 1. Monat, 2. Monat, 3. Monat), „Ratenhöhe“, „je Rate zu zahlende Zinsen“, „je Rate zurückgezahltes Kapital“ und „Restschuld nach jeder Ratenzahlung“.   |                                   |  |   |
| Häufigkeit              | Für das erste Tilgungsjahr werden für jede einzelne Ratenzahlung die betreffenden Angaben geliefert und für jede einzelne der Spalten eine Zwischensumme am Ende des ersten Jahres geliefert.<br>Für die folgenden Jahre können die Angaben auf jährlicher Basis geliefert werden. Am Ende der Tabelle wird eine zusätzliche Zeile mit den Gesamtbeträgen jeder Spalte hinzugefügt. |                                   |  |   |
| Andere Gebühren         | n den Zahlungen sind auch bestimmte Gebühren enthalten (Verwaltungskosten des Darlehenskontos und Gebühr für den Abschluss des Darlehenskontos), die über die Gesamtlaufzeit des Darlehens insgesamt ..... EUR betragen.  |                                   |  |   |
| <b>Darlehen 1</b>       |   |                                   |  |   |
| <b>Rückzahlungsplan</b> | <b>Ratenhöhe</b>  | <b>Je Rate zu zahlende Zinsen</b> | <b>Je Rate zurückgezahltes Kapital</b> | <b>Restschuld nach jeder Ratenzahlung</b> |
| Monate 1                | .....   | .....                             | .....                                  | .....                                     |
| Monate 2                | .....   | .....                             | .....                                  | .....                                     |
| .....                   | .....   | .....                             | .....                                  | .....                                     |

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 6. Zusätzliche Verpflichtungen

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Definition                    | Sie müssen die folgenden Verpflichtungen erfüllen, um die in diesem Dokument beschriebenen Darlehensbedingungen in Anspruch nehmen zu können.   |
| Versicherungen                | In diesem Abschnitt nennt Spuerkess Auflagen wie die Versicherung der Immobilie, die Zeichnung einer Lebensversicherung, die Überweisung des Gehalts auf ein bei der Spuerkess geführtes Konto oder den Erwerb eines anderen Produkts oder einer anderen Dienstleistung.  |
| Eigenmittel                   |   |
| Einzug des Gehalts            |   |
| Bearbeitungsgebühr            |   |
| Warnhinweis                   | Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Darlehensbedingungen (einschließlich des Zinssatzes) ändern können, wenn diese Verpflichtungen nicht eingehalten werden.<br>Beachten Sie bitte die eventuellen Folgen einer späteren Kündigung der mit dem Darlehen verbundenen Nebendienstleistungen. |
| Versicherungen – (Folgen)     | Falls der Darlehensvertrag mit anderen Produkten gebündelt angeboten wird, gibt Spuerkess deutlich an, ob der Kunde berechtigt ist, die verbundenen Produkte getrennt zu kündigen, zu welchen Bedingungen und mit welchen Folgen.   |
| Einzug des Gehalts – (Folgen) |   |
| Bearbeitungsgebühr – (Folgen) |   |

## 7. Vorzeitige Rückzahlung

|             |   |
|-------------|---|
| Definition  | Sie haben die Möglichkeit, diese Darlehen vollständig oder teilweise vorzeitig zurückzuzahlen.  |
| Bedingung   | Spuerkess gibt die Bedingungen an, unter denen der Kunde das Darlehen vollständig oder teilweise vorzeitig zurückzahlen kann.<br>Spuerkess macht den Kunden auf jegliche Vorfälligkeitsentschädigung oder jegliche andere Gebühr aufmerksam, die im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung zahlbar ist, um Spuerkess zu entschädigen, und gibt gegebenenfalls deren Höhe an.<br>Falls der Betrag der Entschädigung von mehreren Faktoren abhängt, wie dem bereits zurückgezahlten Betrag oder dem zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung geltenden Sollzinssatz, gibt Spuerkess an, wie die Entschädigung berechnet wird, und gibt ein anschauliches Beispiel an, um den Kunden über die Höhe des Entschädigungsbetrags zu informieren. |
| Warnhinweis | Bitte beachten Sie, dass im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des oder der Darlehen(s) zwecks Verkauf der Immobilie durch einen Notar, die Abrechnungsgebühren zur Gebühr für vorzeitige Rückzahlung und zur Entschädigung für vorzeitige Rückzahlung hinzukommen, unabhängig von der Art der Zinsen.   |

## 8. Variable Merkmale

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Übertragung der Darlehen | In diesem Abschnitt erklärt Spuerkess die eventuelle Möglichkeit und die Bedingungen für die Übertragung, des Darlehens auf einen anderen Darlehensgeber oder eine andere Immobilie. |
|--------------------------|--|

## 9. Sonstige Rechte des Kreditnehmers

|            |   |
|------------|---|
| Bedenkzeit | Spuerkess erläutert das Recht auf Bedenkzeit und die Bedingungen, denen dieses Recht unterliegt.<br>Wenn der Kunde eine Bedenkzeit hat, wird diese Möglichkeit deutlich erwähnt.<br>Jedoch verfügen Kunden bis einschließlich zum Datum der Unterschrift über das Recht, ohne Gebühren die Unterzeichnung der vertraglichen Dokumente abzulehnen. |
|------------|---|

## 10. Beschwerden

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Beschwerdeverfahren        | In diesem Abschnitt wird der interne Ansprechpartner, die Art und Weise, wie er im Falle einer Beschwerde kontaktiert werden kann, sowie ein Link zum Beschwerdeverfahren auf der entsprechenden Seite einer Website oder eine ähnliche Informationsquelle angegeben.  |
| Bearbeitungsfristen        | Die maximale Bearbeitungsfrist für eine Beschwerde beträgt ..... Monate.   |
| Außergerichtlicher Regress | In diesem Abschnitt ist der Name der externen Stelle angegeben, die mit der Beilegung von Beschwerden und außergerichtlichen Regressen beauftragt ist, und falls der Rückgriff auf das interne Beschwerdeverfahren eine Voraussetzung für das Einreichen der Beschwerde bei dieser Stelle ist, wird dies klar angegeben. |

## 11. Nichteinhaltung der mit dem Darlehen verbundenen Verpflichtungen: Folgen für den Kreditnehmer

|             |   |
|-------------|---|
| Warnhinweis | Falls die Nichteinhaltung einer der mit seinem Darlehen verbundenen Verpflichtungen für den Kunden finanzielle oder rechtliche Folgen haben kann, beschreibt Spuerkess in diesem Abschnitt die wichtigsten möglichen Situationen (Zahlungsverzug oder -ausfall oder auch Nichteinhaltung der im Abschnitt „Zusätzliche Verpflichtungen“ beschriebenen Verpflichtungen). Spuerkess gibt in klarer und leicht verständlicher Form die Sanktionen oder Folgen an, denen sich der Kunde aussetzt. |
|-------------|---|

## 12. Ergänzende Informationen

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Aushändigung des Vertrags | Spuerkess verweist auf das Recht des Kunden, eine Ausfertigung des Entwurfs für den Darlehensvertrag zumindest zum Zeitpunkt der Vorlage eines verbindlichen Angebots der Bank zu erhalten. |
|---------------------------|---|

## 13. Aufsichtsbehörde

|          |   |
|----------|---|
| Aufsicht | Die zuständige(n) Behörde(n) für die Aufsicht des vorvertraglichen Stadiums der Kreditvergabetätigkeit wird/werden angegeben. |
|----------|---|