

Immobilendarlehensvertrag

Informationen für Verbraucher

Fassung vom 2.10.2025

Gemäß dem Gesetz vom 8. März 2023 über die Anforderungen an die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen, enthält dieses Informationsblatt leicht verständliche Erläuterungen zum Immobiliendarlehensvertrag. Diese Informationen sind weder für Sie noch für die Bank rechtlich bindend.

Sie finden hier Informationen zu den wichtigsten Merkmalen des Immobiliendarlehens sowie zu Ihren Rechten und Pflichten.

Dieses Informationsblatt wird zur Einhaltung von Artikel 15 des luxemburgischen Gesetzes vom 8. März 2023 über die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen bereitgestellt. Dieses Gesetz soll sicherstellen, dass alle Menschen die von Unternehmen angebotenen Produkte und Dienstleistungen problemlos nutzen können. Das bedeutet, dass Unternehmen sicherstellen müssen, dass Kunden Zugang zu ihren Dienstleistungen haben – ohne auf fremde Hilfe angewiesen zu sein. Ziel ist es, dass alle Verbraucher am gesellschaftlichen Leben teilhaben können.

Inhaltsverzeichnis

1.	Was ist ein Immobiliendarlehensvertrag?	3
2.	Was passiert bevor ein Immobiliendarlehensvertrag abgeschlossen wird?	3
3.	Wie wird der Immobiliendarlehensvertrag abgeschlossen?	3
4.	Gibt es eine Bedenkzeit?	4
5.	Wie zahlt die Bank den Darlehensbetrag aus?	4
6.	Wie wird das Immobiliendarlehen abgesichert?	4
7.	Welche Art von Zinsen wird angewendet?	4
a.	Was ist ein fester Sollzinssatz?	4
b.	Was ist ein variabler Sollzinssatz?	5
8.	Was ist der effektive Jahreszins?	5
9.	Wie hoch sind die Gesamtkosten eines Immobiliendarlehens?	5
10.	Wie erfolgt die Rückzahlung des Immobiliendarlehens?	5
11.	Was passiert bei Zahlungsverzug?	5
12.	Dürfen Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?	5
13.	Kann der Vertrag vorzeitig beendet werden?	6

1. Was ist ein Immobiliendarlehensvertrag?

Ein Immobiliendarlehensvertrag ist ein Vertrag, bei dem ein Kreditgeber (eine Bank) einem Kreditnehmer (Ihnen allein oder gemeinsam mit anderen Personen) einen Geldbetrag für den Kauf, Bau oder die Renovierung einer Wohnung oder für den Kauf eines Baugrundstücks bereitstellt. Im Gegenzug verpflichtet sich der Kreditnehmer, den Betrag sowie die Zinsen an den Kreditgeber zurückzuzahlen.

Die Bank verlangt eine Sicherheit, um sicherzustellen, dass sie ihr Geld zurückerhält, falls Sie das Darlehen nicht zurückzahlen. Die übliche Sicherheit ist eine Hypothek auf die mit dem Darlehen finanzierte Immobilie. Im Falle einer Nichtzahlung kann die Bank die belastete Immobilie zwangsversteigern lassen. Dafür muss sie zuvor ein Zwangsversteigerungsverfahren einleiten, wird Sie jedoch immer vorher kontaktieren.

2. Was passiert bevor ein Immobiliendarlehensvertrag abgeschlossen wird?

Vor Abschluss eines Immobiliendarlehensvertrags muss die Bank Ihnen Informationen über die Funktionsweise, die Kosten, die Folgen einer Nichtzahlung und Ihre Rechte geben. Diese Informationen nennt man „**vorvertragliche Informationen**“ (IPC). Die **Europäische Standardisierte Informationsbroschüre** (ESIS) ist eine dieser vorvertraglichen Informationen. Diese Broschüre ist in allen Banken gleich gestaltet, damit Sie Angebote besser vergleichen können.

Die Bank muss auch Ihre **Kreditwürdigkeit prüfen, das heißt, ob Sie das Darlehen zurückzahlen können**. Dafür benötigt die Bank persönliche Informationen zu Ihren Einnahmen (zum Beispiel Gehalt oder Rente), Ausgaben (Miete, Rechnungen oder andere Kredite) sowie zu Ihrem Vermögen (Geld oder Immobilien) und etwaigen Schulden. Abhängig von Ihrem Wohnsitzland kann die Bank auch offizielle Register oder Datenbanken zur finanziellen Situation von Privatpersonen einsehen.

Anhand dieser Informationen erstellt die Bank **eine Analyse**, um zu prüfen, ob das Darlehen gewährt werden kann. Fällt die Analyse positiv aus, kann die Bank den Vertrag mit Ihnen abschließen.

3. Wie wird der Immobiliendarlehensvertrag abgeschlossen?

Der Vertrag kommt zustande, sobald die Bank mit Ihnen die Bedingungen wie zum Beispiel Darlehensbetrag, Sicherheit (siehe Artikel 6), Zinsen (siehe Artikel 7) und Rückzahlungsmodalitäten (siehe Artikel 10) vereinbart hat.

Der Vertrag muss schriftlich abgeschlossen und von allen Parteien unterzeichnet werden.

4. Gibt es eine Bedenkzeit?

In Luxemburg muss Ihnen die Bank eine Bedenkzeit einräumen. Das bedeutet, dass Sie nach Erhalt des Kreditangebots eine Frist haben, um zu entscheiden, ob Sie das Angebot annehmen, ohne dass die Bank die Bedingungen in dieser Zeit ändern darf. Das Verbraucherschutzgesetz sieht eine Bedenkzeit von 14 Kalendertagen vor. Wenn Sie in einem anderen Land wohnen, können andere Fristen gelten, die Ihnen in den vorvertraglichen Informationen genau mitgeteilt werden.

5. Wie zahlt die Bank den Darlehensbetrag aus?

Im Vertrag ist geregelt, unter welchen Bedingungen der Betrag ausgezahlt wird. Die Auszahlung erfolgt in der Regel erst, wenn die verlangten Sicherheiten (zum Beispiel Hypothek) gestellt wurden.

6. Wie wird das Immobiliendarlehen abgesichert?

Im Vertrag legt die Bank fest, welche Sicherheiten Sie zur Absicherung des Rückzahlungsrisikos stellen müssen.

So kann die Bank zum Beispiel eine Hypothek auf eine Immobilie verlangen. Das bedeutet, dass Ihre Immobilie der Bank als Sicherheit dient, auch wenn Sie Eigentümer bleiben.

Wenn die Bank den Darlehensvertrag beendet, weil Sie das Darlehen nicht wie vereinbart zurückgezahlt haben, kann die Bank die Sicherheit verwerten, zum Beispiel die Immobilie versteigern lassen. Dafür muss sie ein Zwangsversteigerungsverfahren einleiten und wird Sie vorher kontaktieren.

Zusätzlich kann die Bank den Abschluss einer Restschuldversicherung und einer Gebäudeversicherung gegen Schäden verlangen.

7. Welche Art von Zinsen wird angewendet?

Für das Darlehen fallen Zinsen an, die zusätzlich zum geliehenen Betrag gezahlt werden müssen. Die Bank spricht dabei von Sollzinsen oder vom Sollzinssatz.

Es gibt feste (siehe Artikel 7.a.) und variable (siehe Artikel 7.b.) Sollzinssätze. Die Bank kann einen festen oder einen variablen Zinssatz mit Ihnen vereinbaren.

a. Was ist ein fester Sollzinssatz?

Ein fester Sollzinssatz bleibt für einen bestimmten Zeitraum gleich. Das bedeutet, dass Ihre Raten in diesem Zeitraum, genannt Festzinslaufzeit, unverändert bleiben. Bei einem festen Sollzinssatz wird das Darlehen ebenfalls „Darlehen mit festem Zinssatz“ genannt.

Die Festzinslaufzeit kann kürzer sein als die gesamte Laufzeit des Darlehens. Nach Ablauf dieses Zeitraums vereinbart die Bank mit Ihnen einen neuen Zinssatz und Rückzahlungsplan für den Restbetrag.

b. Was ist ein variabler Sollzinssatz?

Ein variabler Sollzinssatz kann während der Vertragslaufzeit steigen oder fallen. Dadurch ändern sich auch die Raten (monatlich, vierteljährlich, etc.): Sie zahlen je nach Entwicklung der Zinsen mehr oder weniger.

8. Was ist der effektive Jahreszins?

Der effektive Jahreszins gibt die **Gesamtkosten des Kredits** pro Jahr in Prozent an. Er dient dazu, Ihnen den Vergleich verschiedener Kreditangebote zu erleichtern.

9. Wie hoch sind die Gesamtkosten eines Immobiliendarlehens?

Die Gesamtkosten umfassen alle Kosten, die Sie im Rahmen des Vertrags zahlen müssen: Sollzinsen, Gebühren, Steuern und alle anderen bekannten Kosten. Der Hauptkostenpunkt sind die Sollzinsen (fest oder variabel) und die Rückzahlung des geliehenen Betrags.

10. Wie erfolgt die Rückzahlung des Immobiliendarlehens?

Die Rückzahlung erfolgt nach den vertraglich festgelegten Modalitäten, zum Beispiel in regelmäßigen Raten (monatlich) und/oder am Ende der Laufzeit.

11. Was passiert bei Zahlungsverzug?

Bei Zahlungsverzug können Verzugszinsen, Gebühren und zusätzliche Kosten anfallen.

12. Dürfen Sie das Darlehen vorzeitig zurückzahlen?

Sie können Ihr Darlehen ganz oder teilweise vor dem vereinbarten Rückzahlungstermin zurückzahlen („vorzeitige Rückzahlung“). Dies müssen Sie der Bank vorher schriftlich mitteilen.

Bei vorzeitiger Rückzahlung eines Festzinsdarlehens kann die Bank eine Entschädigung verlangen, die den erlittenen Verlust deckt, im Rahmen der Bestimmungen des Verbraucherschutzgesetzes oder Ihres Wohnsitzlandes.

13. Kann der Vertrag vorzeitig beendet werden?

Grundsätzlich können Sie den Vertrag **jederzeit, unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist** und Rückzahlung des ausstehenden Kapitals sowie der aufgelaufenen Zinsen, kündigen.

Bei vorzeitiger Rückzahlung eines Festzinsdarlehens kann eine Entschädigung verlangt werden, wie oben in Artikel 12 erläutert.

Die Bank kann den Vertrag unter bestimmten Bedingungen kündigen, sofern diese im Vertrag festgelegt sind (zum Beispiel Zahlungsverzug, Pflichtverletzungen, Tod des Kreditnehmers), und muss dabei die vereinbarte Kündigungsfrist einhalten.