

EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT (ESIS-MERKBLATT)

Vorbemerkungen

Dieses Dokument wurde am 27.11.2018 für Herrn Max Muster erstellt.
Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt.

Die nachstehenden Informationen bleiben bis 11.12.2018 gültig.

Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern.

Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für Musterbank keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.

1. Kreditgeber

Name: Musterbank
Telefon: 07131/9065-0
Anschrift: Liebigstr. 23, 74211 Leingarten

2. Kreditvermittler

Name: Musterfirma
Telefon: 0123456789
Anschrift: Musterweg 6, 12345 Musterstadt

Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.

Vergütung: 360 EUR inkl. MwSt. EUR.

3. Hauptmerkmale des Kredits

Kreditbetrag und Währung: 532.000,00 EUR

Laufzeit des Kredits: 21 Jahre, 3 Monate und 29 Tage

Auf Basis der bei diesem Finanzierungsvorschlag genannten Darlehensbedingungen ergibt sich die genannte Darlehensgesamtlaufzeit. Durch eine Änderung der Konditionen (z.B. im Rahmen einer Änderung des Sollzinssatzes und/oder Änderung des Tilgungssatzes, Ausübung eines Sondertilgungsrechts oder wenn Auszahlungsvoraussetzungen verzögert erfüllt werden) kann sich die Darlehensgesamtlaufzeit verlängern oder verkürzen.

Kreditart: Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen entrichten Sie während des jeweiligen Sollzinsbindungszeitraums gleichbleibende Raten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten (Annuitäten). Mit fortlaufender Rückzahlung des Darlehens sinkt der Anteil der in der Rate enthaltenen Sollzinsen. Da die Rate bis zum Ende des Sollzinsbindungszeitraumes gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil somit zu. Die erste oder letzte Rate kann von den übrigen Darlehensraten betragsmäßig abweichen. Für die aufeinanderfolgenden Sollzinsbindungszeiträume können jeweils feste Sollzinssätze vereinbart werden, die der aktuellen Marktentwicklung Rechnung tragen.

Es handelt sich um ein grundpfandrechtlich besichertes Immobiliendarlehen.

Art des anwendbaren Zinssatzes: Der Sollzinssatz ist gebunden bis zum 01.12.2028. (Der Zeitraum des gebundenen Sollzinssatzes ist kürzer als die Darlehenslaufzeit.)

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag: 787.928,02 EUR

Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus:
Nettodarlehensbetrag: 532.000,00 EUR
Gesamtkosten: 255.928,02 EUR

Dies bedeutet, dass Sie 1,48 EUR je geliehenem EUR zurückzuzahlen haben.



Der Gesamtbetrag und der Rückzahlungsbetrag je geliehenem EUR haben lediglich Beispielcharakter. Diese Beträge können sich ermäßigen oder erhöhen, wenn sich die der Berechnung zugrunde gelegten Parameter oder Vertragskonditionen (z.B. der Sollzinssatz) ändern.

4. Zinssatz und andere Kosten

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote.

Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt 3,62 %.

Er setzt sich zusammen aus:

- Zinssatz: 2,50 %

- Sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses:

Einmalige Kosten:

Grundschuldbühr 1.015,00 EUR Zahlungsempfänger ist ALF AG Pilottest

Regelmäßig anfallende Kosten:

Keine

Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet. Da es sich, sofern bis zum Ablauf der Zinsbindungsfrist keine neue Zinsvereinbarung getroffen wird, bei einem Teil Ihres Kredits um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf 5,00 % erhöht, kann der effektive Jahreszins auf 5,14 % ansteigen. Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

Ab dem 01.03.2019 fällt ein Bereitstellungszins in Höhe von 2,00 % jährlich an.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen

Häufigkeit der Ratenzahlungen: monatlich

Anzahl der Zahlungen: 262

Der planmäßige Kreditverlauf hängt von der Höhe und dem Zeitpunkt des ausgezahlten Nettokreditbetrages ab. Unter Zugrundelegung der oben im Abschnitt "Hauptmerkmale des Kredits" genannten Laufzeit und bei Beibehaltung der genannten Konditionen ergibt sich die vorgenannte Anzahl der Zahlungen. Eine Änderung der Konditionen während der Vertragslaufzeit kann zu einer Änderung der Anzahl oder der Häufigkeit der Raten führen.

6. Höhe der einzelnen Raten

Ratenhöhe: 2.438,33 EUR

Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre monatlichen Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.



Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf 5,00 % erhöht, können Ihre Ratenzahlungen auf 3.546,66 EUR ansteigen.

Folgende Sonderzahlungen sind vereinbart:

524,00 EUR jährlich ab 30.12.2018 bis 30.12.2018

1.000,00 EUR am 30.12.2019

545,00 EUR jährlich ab 30.12.2019 bis 30.12.2027

175,00 EUR jährlich ab 30.12.2028 bis 30.12.2040

7. Beispiel eines Tilgungsplans

Der folgenden Tabelle ist die Höhe des monatlich bzw. im Jahr zu zahlenden Betrags zu entnehmen.

Die Raten (Spalte 2) setzen sich aus zu zahlenden Zinsen (Spalte 3) und, falls zutreffend, zu zahlender Tilgung (Spalte 4) sowie, falls zutreffend, sonstigen Kosten (Spalte 5) zusammen. Die in der Spalte sonstige Kosten angegebenen Kosten betreffen, falls zutreffend, Entgelte und Versicherungsbeiträge. Das Restkapital (Spalte 6) ist der nach einer Ratenzahlung noch verbleibende zurückzuzahlende Kreditbetrag.

Rückzahlungsplan	Ratenhöhe	Pro Rate zu zahlende Zinsen	Pro Rate zurückgezahltes Kapital	Sonstige in der Rate enthaltenen Kosten	Nach dieser Ratenzahlung noch zurückzuzahlendes Kapital
30.09.2019	2.438,33	1.071,39	1.366,94	0,00	530.633,06
30.10.2019	2.438,33	1.105,49	1.332,84	0,00	529.300,22
30.11.2019	2.438,33	1.102,71	1.335,62	0,00	527.964,60
30.12.2019	1.000,00	0,00	1.000,00	0,00	526.964,60
30.12.2019	545,00	0,00	545,00	0,00	526.419,60
30.12.2019	2.438,33	1.099,93	1.338,40	0,00	525.081,20
30.01.2020	2.438,33	1.093,92	1.344,41	0,00	523.736,79
30.02.2020	2.438,33	1.091,12	1.347,21	0,00	522.389,58
30.03.2020	2.438,33	1.088,31	1.350,02	0,00	521.039,56
30.04.2020	2.438,33	1.085,50	1.352,83	0,00	519.686,73
30.05.2020	2.438,33	1.082,68	1.355,65	0,00	518.331,08
30.06.2020	2.438,33	1.079,86	1.358,47	0,00	516.972,61
30.07.2020	2.438,33	1.077,03	1.361,30	0,00	515.611,31
30.08.2020	2.438,33	1.074,19	1.364,14	0,00	514.247,17
30.09.2020	2.438,33	1.071,35	1.366,98	0,00	512.880,19
30.10.2020	2.438,33	1.068,50	1.369,83	0,00	511.510,36
30.11.2020	2.438,33	1.065,65	1.372,68	0,00	510.137,68
30.12.2020	545,00	0,00	545,00	0,00	509.592,68
30.12.2020	2.438,33	1.062,79	1.375,54	0,00	508.217,14
30.12.2021	29.804,96	12.514,41	17.290,55	0,00	490.926,59
30.12.2022	29.804,96	12.077,16	17.727,80	0,00	473.198,79
30.12.2023	29.804,96	11.628,87	18.176,09	0,00	455.022,70
30.12.2024	29.804,96	11.169,21	18.635,75	0,00	436.386,95
30.12.2025	29.804,96	10.697,94	19.107,02	0,00	417.279,93
30.12.2026	29.804,96	10.214,76	19.590,20	0,00	397.689,73
30.12.2027	29.804,96	9.719,35	20.085,61	0,00	377.604,12
30.12.2028	30.482,83	10.224,42	20.258,41	0,00	357.345,71
30.12.2029	42.009,40	20.870,46	21.138,94	0,00	336.206,77
30.12.2030	42.009,40	19.566,67	22.442,73	0,00	313.764,04
30.12.2031	42.009,40	18.182,44	23.826,96	0,00	289.937,08
30.12.2032	42.009,40	16.712,84	25.296,56	0,00	264.640,52



Rückzahlungsplan	Ratenhöhe	Pro Rate zu zahlende Zinsen	Pro Rate zurückgezahltes Kapital	Sonstige in der Rate enthaltenen Kosten	Nach dieser Ratenzahlung noch zurückzuzahlendes Kapital
30.12.2033	42.009,40	15.152,62	26.856,78	0,00	237.783,74
30.12.2034	42.009,40	13.496,15	28.513,25	0,00	209.270,49
30.12.2035	42.009,40	11.737,51	30.271,89	0,00	178.998,60
30.12.2036	42.009,40	9.870,41	32.138,99	0,00	146.859,61
30.12.2037	42.009,40	7.888,15	34.121,25	0,00	112.738,36
30.12.2038	42.009,40	5.783,60	36.225,80	0,00	76.512,56
30.12.2039	42.009,40	3.549,27	38.460,13	0,00	38.052,43
30.12.2040	39.229,59	1.177,16	38.052,43	0,00	0,00
	782.568,82	249.553,82	532.000,00		

Die Höhe des nach der jeweiligen Ratenzahlung jeweils noch zurückzuzahlenden Kapitals (Spalte 6) berücksichtigt auch eine etwaige Erhöhung der Kreditschuld aufgrund von zuvor dem Kreditkonto zum Beispiel belasteten Agio, Darlehensgebühr und/oder regelmäßig anfallender Kosten (vgl. Angaben im Abschnitt Zinssatz und Kosten). Soweit in der Rate sonstige Kosten enthalten sind (Spalte 5), wird in dieser Höhe das zuvor durch die Kosten erhöhte Kapital zurückgeführt.

Dies ist der planmäßige Tilgungsplan. Bei Abweichungen zu den Zahlungszeitpunkten oder Konditionen ändert sich auch der Verlauf.

Die kursiven Werte zeigen Ihnen die Daten an, deren Berechnung auf der Annahme beruht, dass der Zinssatz auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt. Da sich der Zinssatz Ihres Kredits oder eines Teils davon nach Ablauf des für den Anfangszeitraum festgelegten Niveaus ändern kann, kann auch die hier abgebildete Ratenhöhe steigen oder sinken. Dementsprechend können sich auch die in der letzten Zeile des Tilgungsplans angegebenen Summen ändern.

Sie haben während der Laufzeit des Kreditvertrags jederzeit das Recht, einen aktualisierten Tilgungsplan vom Kreditgeber zu verlangen.

8. Zusätzliche Auflagen

Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Konditionen zu kommen:

Sie sind gegenüber dem Kreditgeber verpflichtet, bis zur ersten Auszahlung das Gebäude samt Zubehör auf Ihre Kosten zu versichern. Die vorgenannte Versicherung können Sie bei einer Versicherungsgesellschaft Ihrer Wahl abschließen. Die Versicherung muss mindestens folgende Merkmale aufweisen:

- Versicherungsschutz zum vollen (soweit möglich zum gleitenden) Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser und Sturmschäden
- Versicherungsschutz gegen Elementarschäden
- die Versicherungsverträge müssen deutschem Recht unterliegen.

Die vorgenannten Auflagen und daraus folgende Zahlungsverpflichtungen, wie Zahlungen von Versicherungs- und/oder Bausparbeiträge, sind während der gesamten Laufzeit des Darlehensvertrags zu erfüllen.

9. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

Bedingungen:

Bei einem Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz können Sie das Darlehen während des Sollzinsbindungszeitraumes nur dann über die vereinbarten Tilgungsleistungen und Sondertilgungen hinaus vorzeitig zurückzahlen, wenn Sie hierzu ein sog. "berechtigtes Interesse" haben, z.B. wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen. In diesem Fall müssen Sie der Bank den dadurch entstehenden Schaden ersetzen. Es handelt sich um die gesetzliche Kündigungsfrist des § 489 Abs. 2 BGB.44 (sog. Vorfälligkeitsentschädigung).

Berechnungsmethode:



Die Berechnung der Ablösungsentschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Dies ist derzeit die sog. 'Aktiv/Passiv-Methode'. Durch diese Berechnungsmethode wird der Kreditgeber so gestellt, als ob der Kredit bis zum Ablauf der Zinsbindung planmäßig fortgeführt worden wäre. Für die Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung wird von einer Anlage der zufließenden Mittel in sichere Kapitalmarkttitel (Pfandbriefrenten der Deutschen Bundesbank) ausgegangen. Zunächst wird der Betrag ermittelt, der zum Ablösestichtag erforderlich ist, um sämtliche ursprünglich vereinbarten Zahlungen aus dem Kreditvertrag (Zinsen, Tilgung) sowie das rechnerische Restkapital am Ende der Zinsfestschreibung zu erzielen. Bei der Berechnung werden die zukünftig entfallenden Beträge für die Risikovorsorge in Höhe von 0,06 % und Verwaltungskosten in Höhe von 20,44 EUR jährlich berücksichtigt. Dadurch reduziert sich die Vorfälligkeitsentschädigung entsprechend. Erfolgt eine Ablösung oder eine Teilablösung des Kredits auf Ihre Veranlassung, wird Ihnen ein Berechnungsaufwand in Höhe von 0,00 EUR in Rechnung gestellt.

Ablösungsentschädigung:

Der potenzielle Höchstbetrag einer Ablösungsentschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) beträgt 101.396,37 EUR.

Die Vorfälligkeitsentschädigung beträgt bei einer Wiederanlagerendite von 0 % bei Ablösung

- nach 2 Jahr(en) 6 Monat(en) 70.184,35 EUR
- nach 5 Jahr(en) 41.699,52 EUR
- nach 7 Jahr(en) 6 Monat(en) 16.102,44 EUR.

Steigen die Wiederanlagerenditen auf 1,00 %, beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung bei Ablösung

- nach 2 Jahr(en) 6 Monat(en) 40.179,48 EUR
- nach 5 Jahr(en) 24.143,54 EUR
- nach 7 Jahr(en) 6 Monat(en) 9.432,48 EUR.

Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Ablösungsentschädigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.

10. Beschwerden

Im Falle einer Beschwerde wenden Sie sich bitte zunächst an die

ALF AG Pilottest
Liebigstr. 23, 74211 Leingarten
07131/9065-0

Dort nehmen wir Ihre Beschwerde auf und werden Ihnen nach interner Überprüfung unaufgefordert Bescheid geben.

Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, können Sie sich auch an

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB)
Kundenbeschwerdestelle
Postfach 11 02 72
10832 Berlin
Internet: www.voeb.de

wenden oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.

11. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer

Sie verstoßen gegen Ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag, wenn Sie zu den vereinbarten Terminen Ihre fälligen Raten nicht oder nicht in vollständiger Höhe leisten (Zahlungsverzug).

Bei Zahlungsverzug kann der Kreditgeber Ihnen den jeweils geltenden gesetzlichen Verzugszinssatz von 2,5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB berechnen. Hinweis: Der Basiszinssatz kann sich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres verändern und wird von der Deutschen Bundesbank im Bundesanzeiger bekannt gegeben. Der aktuell gültige Basiszinssatz ist unter folgender Internetadresse ersichtlich:

<http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Standardartikel/Bundesbank/Zinssaetze/basiszinssatz.html>

Der Kreditgeber kann den Darlehensvertrag kündigen, wenn Sie mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise und mit mindestens 2,5 % des Kreditnennbetrags in Verzug sind und der Kreditgeber Ihnen erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass der Kreditgeber bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlangt.



Ihre Pflichtverstöße können auch zur Verwertung der bestellten Sicherheiten führen. Dies kann die Zwangsvollstreckung in Ihr persönliches Vermögen nach sich ziehen.

Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die monatlichen Zahlungen zu leisten, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.

12. Aufsichtsbehörde

Kreditgeber

Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt:

Für den Verbraucherschutz zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und
Marie-Curie-Straße 24 - 28, 60439 Frankfurt am Main
(Internet: www.bafin.de)

Für die Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde:

Europäische Zentralbank
Hausadresse: Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main
Postanschrift: 60640 Frankfurt am Main
(Internet: www.ecb.europa.eu)

