



# THE HOLABANK HOME GUIDE

## WERBUNG

### Informationen erforderlich aufgrund der spanischen Ministerialverordnung OM ECC/2316/2015: Konto HolaBank

CaixaBank gehört dem spanischen Einlagensicherungsfonds für Kreditinstitute an, vorgeschrieben durch das spanische Gesetz Real Decreto 16/2011 vom 14. Oktober. Abgesichert sind Einlagen bis zu insgesamt 100.000 € je Kunde und Kreditinstitut.

1 / 6

Diese Zahl dient der Anzeige des mit dem Produkt verbundenen Risikos. Durch die Angabe 1/6 wird das geringste Risiko und durch 6/6 das höchste Risiko gekennzeichnet.

*Sie denken darüber nach, in Spanien eine Immobilie als Zweitwohnsitz zu erwerben, aber Sie haben hierzu noch viele Fragen und wissen nicht genau, wo und wie genau Sie anfangen sollen?*

*Dann gratulieren wir Ihnen, denn Sie haben hier den richtigen Leitfaden gefunden. Unser Ziel ist es, Sie als einen internationalen Kunden mithilfe dieses Leitfadens zu begleiten und Ihnen behilflich zu sein. Auf den folgenden Seiten erklären wir Ihnen klar und einfach alle Schritte, die zum Erwerb einer Immobilie in Spanien notwendig sind und wir hoffen, Ihnen bei jedem dieser Schritte weiterhelfen zu können, damit der Erwerb dadurch etwas „leichter“ wird.*





# INHALT

07

Was genau  
ist Hola-  
Bank?

13

Bevor Sie  
kaufen

21

Besichti-  
gung der  
Immobilie

29

Vorbere-  
itung der  
für den  
Kauf zu er-  
ledigenden  
Formalitä-  
ten

37

Optionen  
für eine Fin-  
anzierung:  
Wie man  
die Immo-  
bilie be-  
zahlt.

45

Was Sie  
brauchen  
und wann  
alles fertig  
ist?

51

Nachdem  
der Bewi-  
lligung  
einer  
Hypothek  
zugestim-  
mt wurde  
... Was  
müssen  
Sie wis-  
sen?

57

Verzeichnis  
der Fach-  
begriffe





00

Was genau ist  
HolaBank?



Bei CaixaBank sind wir der Meinung, dass es nichts Wichtigeres gibt, als sich ganz wie zu Hause zu fühlen, ganz egal wo man sich auch aufhält. Deshalb stellen wir HolaBank vor, unser Programm, das sich an internationale Kunden richtet und mit dem wir einen hochwertigen und an den Bedürfnissen dieser Kunden in Spanien ausgerichteten Service anbieten, zur Unterstützung in finanziellen Angelegenheiten, zur Beratung und zur Orientierung.

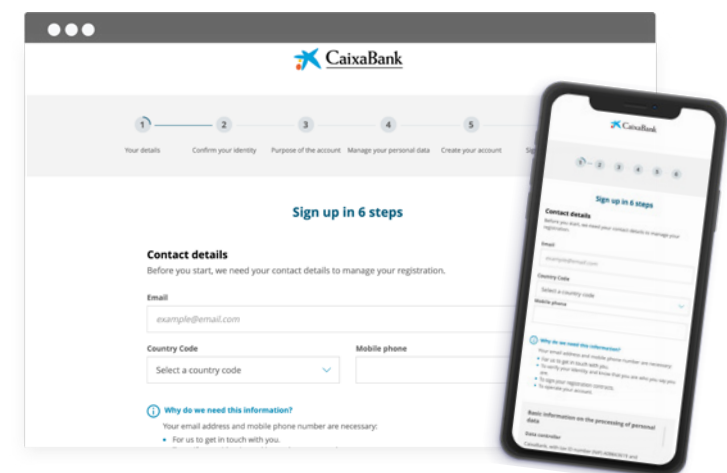
## Herzlich Willkommen bei HolaBank

HolaBank ist ein besonderes Programm, das angeboten wird vom Bankinstitut CaixaBank und sich an internationale Kunden richtet, die sich für lange Zeitspannen in Spanien aufhalten oder die ihren Wohnsitz im Land nehmen möchten.

Bereits seit 2015 bietet HolaBank einen Katalog mit einem breitgefächerten Angebot von Produkten und Finanzdienstleistungen an (Konto, Darlehen, Anlageprodukte), die an die Bedürfnisse des täglichen Lebens unserer Kunden angepasst sind und vor allem auch in deren Muttersprache angeboten werden, mit einem Mehrkanal-Modell zur Kundenbetreuung.

Vertreten mit eigenen Filialen in den hauptsächlich vom Tourismus geprägten Gebieten, sind dort speziell ausgebildete Mitarbeiter beschäftigt.

## Wie kann ich Kunde werden?



Um Kunde zu werden ist es notwendig, ein Konto bei HolaBank zu eröffnen, unverzichtbar ebenfalls für den Erwerb einer Immobilie als Zweitwohnsitz in Spanien.

Sie können **die Eröffnung von überall aus vornehmen, vollkommen sicher und in nur 6 Schritten**, sodass Sie dann sämtliche Vorteile nutzen können, die HolaBank Ihnen bietet.

Überzeugen Sie sich von den Vorteilen, die ein Konto bei HolaBank bietet:

[www.caixabank.es/particular/hola-bank/konto-holabank.html](http://www.caixabank.es/particular/hola-bank/konto-holabank.html)







Vom HolaBank Club gebotene Vorteile, die Ihnen das Leben leichter machen:

**Erledigung der Formalitäten zum Erhalt der Ausländer-Identifikationsnummer (NIE)**

Die Gebühren für diese Dienstleistung können eingesehen werden unter:

[club.holabank.es/en/services/nie](https://club.holabank.es/en/services/nie)

**Kostenlos drei Übersetzungen von Dokumenten**

Bedingungen einsehen\*

**Gebührenfreie Links zu verschiedenen Behörden**

Unbegrenzter Service

\* Drei Leistungen kostenfrei pro Jahr für in spanischer, englischer, französischer, deutscher oder russischer Sprache abgefasste Texte, bis zu maximal 600 Wörtern. Der Inhalt des jeweiligen Textes muss allgemeiner Art sein und der Text darf nicht in verschiedene Teile aufgeteilt werden. Die darüber hinaus zu übersetzenden Wörter werden dem Kunden nach Kostenvoranschlag in Rechnung gestellt.

Wenn Sie Kunde bei HolaBank werden, werden Sie auch Mitglied im HolaBank Club; über diesen Club können Sie zu vorteilhaften Bedingungen ein breites Angebot von Dienstleistungen in Anspruch nehmen, die Ihnen sowohl die Ankunft als auch den Aufenthalt in Spanien erleichtern werden.

Zum Beispiel **erledigen wir für Sie die Formalitäten zum Erhalt der NIE** (Identifikationsnummer, mit der Sie sich als Ausländer ausweisen), die für den Kauf einer Immobilie in Spanien unverzichtbar ist.

<https://club.holabank.es/de/>

### Kann ich einen Hypothekenvertrag abschließen, wenn in meinem Wohnsitzland eine andere Landeswährung als der Euro gilt?

Ja, ein Vertragsabschluss hängt ab von der hauptsächlichlichen Währung, in der Sie die Einkünfte / die Gelder erzielen, mit denen Sie die Hypothek abbezahlen:

- Handelt es sich um Euro, erhalten Sie eine Hypothek mit festem Zinssatz.
- Handelt es sich um GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK oder DKK, haben Sie die Wahl zwischen:
  - Einer Hypothek mit festem Zinssatz in Ihrer eigenen Landeswährung.
  - Einer in Euro konvertiblen Hypothek mit variablem Zinssatz: Die monatlich Rate ist in Euro zu bezahlen und Sie haben während der gesamten Laufzeit der Hypothek nur einmal die Möglichkeit, die Umstellung auf Ihre eigene Landeswährung zu beantragen.

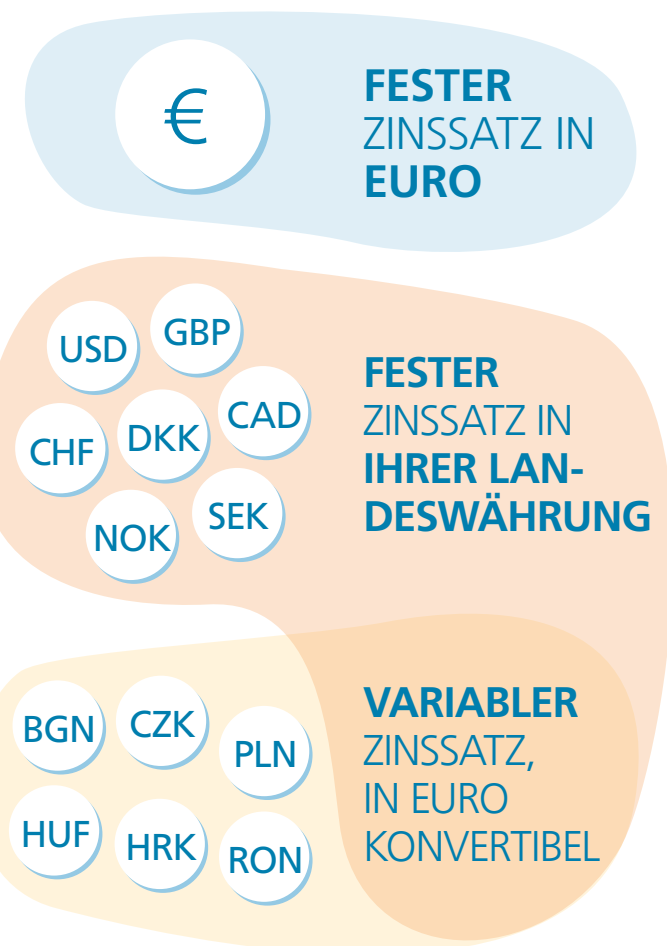
Neben den sieben vorstehend aufgezählten Währungen bieten wir außerdem für die weiteren in der Europäischen Union vorhandenen Landeswährungen eine in Euro konvertible Hypothek mit variablem Zinssatz an: BGN, CZK, HRK, HUF, PLN und RON.

Bitte beachten Sie, dass bei einer Umrechnung der Wechselkurs herangezogen wird, der von der Europäischen Zentralbank mit Gültigkeit für den Tag veröffentlicht wird,

an dem die Umrechnung erfolgt. Die Kosten einer solchen Hypothek können sich in dem Umfang verteuern, in dem Kursschwankungen zu einer Abwertung dieser Währung im Vergleich zum Euro führen. Andererseits wird eine Kursschwankung, die zu einer Aufwertung dieser Währung im Vergleich zum Euro führt, eine Verringerung der Hypothekenkosten zur Folge haben.

Über den folgenden Link können Sie die Umrechnungskurse einsehen, die wir anwenden:

[www.caixabank.es/apl/divisas/index\\_es.html](https://www.caixabank.es/apl/divisas/index_es.html)







01

Bevor Sie kaufen



Sie beschäftigen sich bereits eine Weile mit dem Thema und sind zu dem Schluss gekommen, dass nun der richtige Zeitpunkt gekommen ist, um zur Tat zu schreiten? Herzlichen Glückwunsch! Damit haben Sie bereits den ersten Schritt zum Erwerb Ihrer als Zweitwohnsitz vorgesehenen Immobilie getan. Vermutlich müssen Sie sich nun umsehen, Besichtigungen vornehmen und dann eine Entscheidung treffen. Aber, was müssen Sie zu diesem Zeitpunkt bereits wissen? Wie hoch soll Ihr Budget sein? Welche Summe können wir Ihnen finanzieren? Damit Sie Ihre ideale Immobilie finden, ist es sehr wichtig, alles durchzurechnen und sich über alle Daten und Zahlen im Klaren zu sein.

Das Wichtigste zuerst: Wie hoch ist Ihr Budget?

Zuerst müssen Sie sich Klarheit über Ihr tatsächliches Budget verschaffen, damit Sie dann festlegen können, welche Summe Sie für die Immobilie ausgeben können.

Bei HolaBank ist es möglich eine Finanzierung von bis zu **70 % des Kaufpreises zu erhalten. Die restlichen 30 % müssen Sie selbst beitragen, dazu noch weitere 12 % - 15 % des Objektwertes**, die Sie für die Bezahlung der Steuern IVA [span. MwSt.] oder ITP (Vermögensübertragungssteuer) sowie die weiteren mit dem Kauf verbundenen Kosten aufwenden müssen. Insgesamt sollten Sie Eigenmittel in einem Umfang von 42 % bis 45 % des Objektwertes zur Verfügung haben.

Über das Portal von HolaBank haben Sie mithilfe der Funktion Mortgage Calculator die Möglichkeit, die monatliche Rate Ihrer Hypothek zu berechnen.

Sie fragen sich, was Sie jeden Monat zu bezahlen haben werden?

Damit Sie ausrechnen können, wie hoch Ihre monatliche Belastung sein wird, ist es notwendig, den Preis der Immobilie zu kennen, die Sie erwerben möchten. Vom Preis der Immobilie ausgehend wählen Sie dann aus, welche Summe Sie über die Hypothek finanzieren wollen. Denken Sie daran, dass Sie bei HolaBank zum Erwerb einer als Zweitwohnsitz in Spanien vorgesehenen Immobilie maximal 70 % finanzieren können.

Sie müssen dann noch eine Laufzeit auswählen, also in welchem Zeitraum (in wie vielen Jahren) Sie die Hypothek zurückbezahlen wollen.

Spielen Sie mit dem Simulator nun so viele Möglichkeiten wie durch, wie Sie wollen.

[www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index\\_de.html](http://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_de.html)

70%

Maximal werden als Hypothek von CaixaBank bewilligt

30%

Eigenmittel, zu Beginn von Ihnen selbst beizusteuern

12-15%

IVA (span. MwSt.) / ITP (Vermögensübertragungssteuer) + Kosten

Diese Prozentsätze beziehen sich auf den Kaufpreis Ihrer als Zweitwohnsitz in Spanien vorgesehenen Immobilie.





## Wie läuft das Verfahren zum Erwerb einer Immobilie in Spanien ab?

Der Kauf einer als Zweitwohnsitz vorgesehenen Immobilien in Spanien kann zu einem langwierigen Prozess werden, bei dem viele verschiedene Schritte notwendig und Formalitäten zu erledigen sind. Wir stellen Ihnen daher eine von uns aufgestellte Checkliste zur Verfügung, in der wir die einzelnen Schritte und Formalitäten aufgelistet haben, sodass Sie bereits im Voraus alles Notwendige vorbereiten können und alles im Blick haben, auch alle Schritte, die Ihr Hypothekenantrag durchläuft.

### Checkliste der notwendigen Schritte und zu erledigenden Formalitäten

- ☐ **1 | Beauftragen Sie einen Hypothekemakler auch „mortgage broker“ genannt.** Wir empfehlen Ihnen, sich an einen Fachmann (Hypothekemakler) zu wenden, der Sie begleitet und bei der Erledigung sämtlicher in Spanien erforderlichen Formalitäten unterstützt, damit Sie dafür nicht anreisen müssen.
  - ☐ **2 | Lassen Sie bei HolaBank eine Tragbarkeitsprüfung durchführen.** Füllen Sie ein kurzes Formular aus und wir prüfen Ihren Vorgang. In weniger als 48 Stunden werden Sie die Gewissheit haben, ob der Kauf Ihrer als Zweitwohnsitz in Spanien vorgesehenen Immobilie tragbar ist.  
[https://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_de.html](https://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_de.html)
  - ☐ **3 | Beantragung der NIE (Ausländer-Identifikationsnummer).** Diese ist in Spanien unverzichtbar für alle Arten finanzieller Transaktionen. Sollten Sie diesbezüglich Fragen haben, über den HolaBankClub sind wir unseren Kunden bei der Erledigung der erforderlichen Formalitäten behilflich.
  - ☐ **4 | Eröffnung eines Bankkontos in Spanien.** Sie benötigen das Konto, um alle möglichen Arten von Zahlungen vornehmen zu können. Auf Seite 31 erklären wir Ihnen, wie Sie ein Bankkonto eröffnen.
  - ☐ **5 | Prüfen Sie den Zustand der Immobilie.** Haben Sie ein Objekt gefunden, das Ihnen gefällt und für Ihre Zwecke in Frage kommt, empfehlen wir Ihnen, dieses einer Prüfung zu unterziehen um festzustellen, ob es sich in einem guten Zustand befindet. Auf Seite 26 erklären wir Ihnen, wie Sie dafür vorgehen sollten.
  - ☐ **6 | Reservierung der Immobilie.** Zur Absicherung der Reservierung des Objekts, das Sie erwerben möchten, müssen Sie eine Reservierungsvereinbarung unterzeichnen, in Spanien „contrato de arras“ genannt. Wir empfehlen Ihnen weiter, beim Grundbuchamt (Registro de la Propiedad) einen einfachen Grundbuchauszug, „Nota simple“ genannt, der Immobilie zu beantragen, sodass Sie alle die Immobilie betreffenden Informationen prüfen können. Auf
- Seite 32 sagen wir Ihnen, wie Sie diesen beantragen.
  - ☐ **7 | Vorbereitung und Zusammenstellung von Unterlagen.** CaixaBank wird von Ihnen eine Reihe von Unterlagen anfordern, um Ihre finanzielle Situation beurteilen zu können. Wir geben Ihnen eine Auflistung aller erforderlichen Unterlagen, die Sie uns in Ihrer Landessprache übersenden können, ohne Übersetzung.
  - ☐ **8 | Immobilienwertgutachten (Schätzung).** Die Erstellung eines Immobilienwertgutachtens ist notwendig, um den tatsächlichen Wert des Objektes in Erfahrung zu bringen. Wird der Hypothekenvertrag mit HolaBank geschlossen, erstatten wir Ihnen die für das Immobilienwertgutachten entstandenen Kosten.
  - ☐ **9 | Unterzeichnung der vorvertraglichen Unterlagen.** Wir händigen Ihnen die für die Hypothek geltenden Vertragsbedingungen aus und erklären sie Ihnen ganz genau. Nachdem diese Unterlagen unterzeichnet wurden, ist eine Überlegungsfrist von 10 Kalendertagen einzuhalten, in Katalonien sind dies sogar 14 Tage; in dieser Zeit können Sie sämtliche sich Ihnen stellenden Fragen mit Ihrem Berater klären und sich, noch bevor Sie den Hypothekenvertrag unterzeichnen, durch den Notar Ihrer Wahl beraten lassen.
  - ☐ **10 | Wahl des Notars.** Der Käufer wählt das Notariat aus, bei dem ein Termin zur Unterzeichnung des Hypothekenvertrags vereinbart wird.
  - ☐ **11 | Der Kaufvertrag.** In Spanien wird dieser Vertrag „Contrato de Compraventa“ genannt, was An- und Verkaufsvertrag bedeutet und damit sehr deutlich ausdrückt, worum es sich bei diesem Vertrag handelt, nämlich um eine zwischen den Vertragsparteien geschlossene Vereinbarung, bei der die Verkäuferseite sich dazu verpflichtet, das Eigentum an einer Immobilie im Tausch gegen einen gewissen Geldbetrag auf die Käuferseite zu übertragen. Dieser Vertrag wird in der Regel an demselben Tag unterzeichnet, an dem auch der Hypothekenvertrag unterzeichnet wird.

## Schritte zum Kauf einer Immobilie in Spanien

### Suche

Suchen Sie nach der Immobilie, die am besten zu Ihren Bedürfnisse passt. Rechnen Sie mit dem Simulator probeweise aus, wie hoch die monatlichen Raten sein werden und stellen Sie bei uns einen Antrag, Ihren Vorgang zu prüfen.

### Antrag

Füllen Sie das Formular aus, damit wir Ihren Vorgang prüfen können.

Haben Sie Ihren Wohnsitz in einem der 15 westeuropäischen Länder, können Sie auf die Online-App MortgageNow zugreifen, über die wir, wenn Sie uns die dafür notwendigen Unterlagen bereitstellen, die Tragbarkeit Ihrer Hypothek prüfen und Ihnen innerhalb von 48 Stunden eine Antwort geben.

### Prüfung

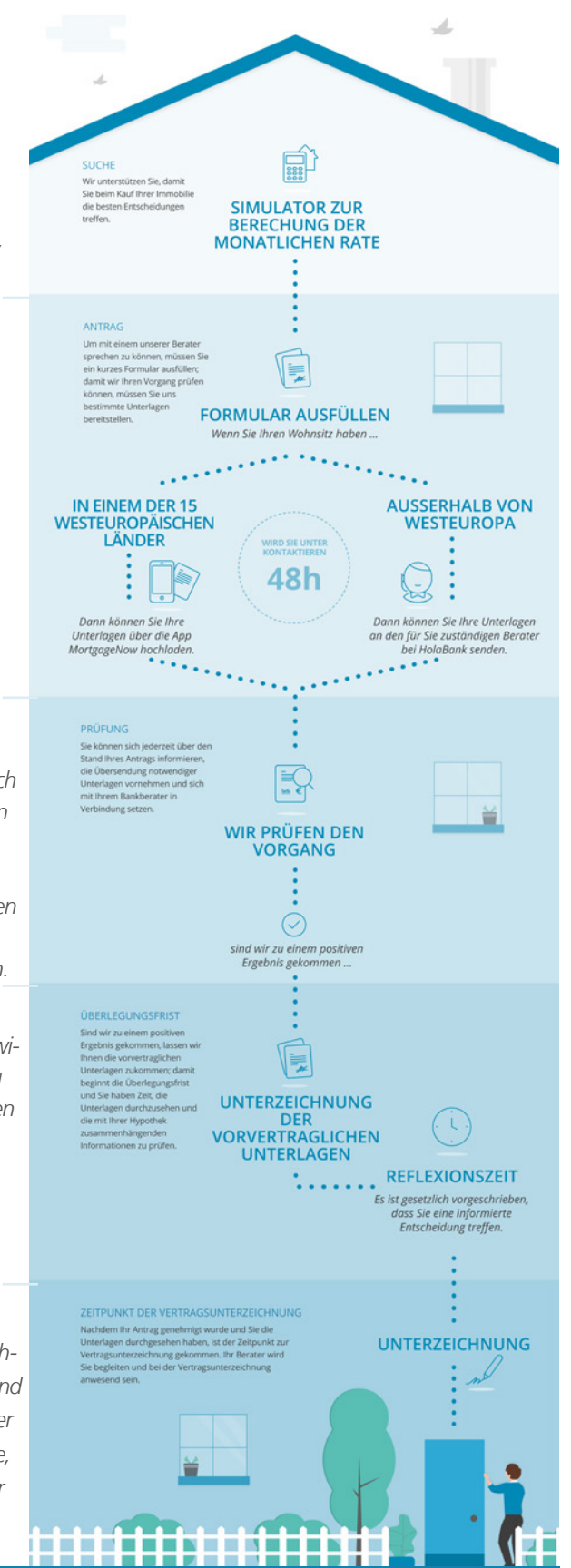
Um eine Prüfung der Tragbarkeit durchführen zu können ist es notwendig, dass Sie uns eine Reihe von Unterlagen übersenden. Ist der Zugang über die App MortgageNow erfolgt, werden Ihnen die je nach Land notwendigen Unterlagen angezeigt, andernfalls lassen wir Ihnen eine Auflistung zukommen. Auf der Grundlage der von Ihnen bereitgestellten Informationen prüfen wir Ihren Vorgang. Nach Abschluss dieser Prüfung wird sich ein Berater der Bank wegen des zu erstellenden Immobilienwertgutachtens mit Ihnen in Verbindung setzen und wir teilen Ihnen mit, ob es möglich ist, Ihnen eine Hypothek zu bewilligen.

### Überlegungsfrist

Nachdem wir Ihnen mitgeteilt haben, dass wir Ihnen eine Hypothek bewilligen können, haben Sie als nächstes die vorvertraglichen Unterlagen zu unterzeichnen (FEIN, FIAE und dazugehörige Anhänge); diese enthalten die Bedingungen, die für Ihren Hypothekenvertrag gelten werden. Mit der Unterzeichnung dieser Unterlagen beginnt die Überlegungsfrist von 10 Kalendertagen, 14 Kalendertage in Katalonien; in dieser Zeit können Sie sämtliche sich Ihnen stellenden Fragen mit Ihrem Berater klären und sich durch den von Ihnen ausgewählten Notar beraten lassen.

### Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung

Ist die Überlegungsfrist abgelaufen, kann der Hypothekenvertrag von ihnen persönlich unterzeichnet werden. Es werden dabei weiter anwesend sein der Notar, Ihr Bankberater der HolaBank sowie ein Bevollmächtigter Ihrer Agentur. Wenige Tage nachdem der Vertrag unterzeichnet wurde, werden Sie von uns die notariellen Urkunden zum Kaufvertrag und der Hypothek für Ihre neuerworbene Immobilie erhalten.





Wo möchten Sie Ihre Immobilie erwerben?

Suchen Sie nach Ihrer zukünftigen spanischen Immobilie, indem Sie die Webseiten der offiziellen, Verbänden und Vereinigungen angehörenden, spanischen und internationalen in Spanien arbeitenden Immobilienhändler und Immobilienagenturen besuchen.

Lassen Sie sich von Fachleuten beraten, die ein breitgefächertes Angebot an zum Verkauf stehender Immobilien in den verschiedenen Regionen Spaniens haben und über umfangreiche Erfahrungen bei der Vermittlung von Immobilien verfügen.

Für den Fall, dass Sie noch nicht genau wissen sollten, wo genau Sie Ihren Zweitwohnsitz wählen und ein Objekt erwerben wollen, nennen wir Ihnen hier die gefragtesten Standorte.

Lernen Sie Spanien kennen

Spanien ist ein der Europäischen Union angehörender Staat, hauptsächlich auf der Iberischen Halbinsel gelegen, setzt er sich zusammen aus 17 „Comunidades Autónomas“ genannten Ländern, jedes davon mit geografischen und kulturellen Eigenheiten, die so verschieden wie lebenswert sind:

Auch als das Sonnenparadies Europas bezeichnet, bestehen die **Kanarischen Inseln** durch die dort das ganze Jahr hindurch herrschenden angenehmen Temperaturen und eine privilegierte Naturlandschaft. Allein fünf der insgesamt sieben Inseln sind zu Biosphärenreservaten erklärt worden und im gesamten Archipel befinden sich vier Nationalparks.



**Die balearischen Inseln.** Auf einer der wunderschönen Mittelmeerinseln zu leben, die zur Inselgruppe gehören, und die Buchten, die Sonnenuntergänge, die Natur und die Gastronomie genießen zu können, das ist ein Traum, der wahr werden kann.

**Die Costa Brava.** Reizvolle mittelalterliche Dörfer, schmale Pfade, Berge, Strände mit glasklarem Wasser, atemberaubend schöne Buchten, Aussichtspunkte, griechische und römische Ruinen, Gastronomie, hier finden Sie einfach alles.

**Die Costa Dorada.** Südwestlich von Barcelona gelegen, ist dieser Küstenabschnitt zum einen berühmt aufgrund seiner langen und flachen Strände, seiner Reisgerichte und der hier „ Gambas “ genannten Garnelen und zum anderen aufgrund der Spuren, die vergangene Kulturen hier hinterlassen haben, die Iberer und die Römer, auch die Templer, und weiter aufgrund der Zeugnisse aus der Epoche des Jugendstils.

**Die Costa Blanca.** Dieser Abschnitt erstreckt sich entlang der Küste der Provinz Alicante und hat eine große ökologische Vielfalt zu bieten, weiße Sandstrände, Buchten, atemberaubend schöne Landschaften, Salinen, Steilküsten, Felshöhlen und insgesamt vier Naturparks.

**Die Costa del Sol.** Der Charme und die Anziehungskraft dieses Küstenabschnitts beruhen hauptsächlich auf der großen Vielfalt der Strände und dem dort herrschenden guten Wetter.

Zur Provinz Málaga gehörend, bietet Ihnen dieser Küstenabschnitt 161 Kilometer Mittelmeerküste, um sie zu genießen sowie eine hervorragende Gastronomie.

**Die Costa de la Luz.** Dieser Küstenabschnitt befindet sich bereits an der andalusischen Atlantikküste, er zeichnet sich aus durch ganz besondere Lichtverhältnisse und die Sonne strahlt das ganze Jahr über herab auf weitläufige Strände und Dünengebiete. Hier zu finden sind unzählige geschützte Naturlandschaften, eine außergewöhnliche und abwechslungsreiche Gastronomie sowie die allerbesten Bedingungen zum Segeln und für andere Wassersportarten. .



Informations pour vous aider à vous décider

|                          | Oslo    | Málaga  |
|--------------------------|---------|---------|
| Durchschnittstemperatur: | 6 C°    | 18,5 C° |
| Sonnenstunden im Jahr:   | 1.668 h | 2.905 h |
| Regentage im Jahr:       | 113     | 42      |
| Lebenshaltungskosten:    | 226     | 115     |

|                          | Cologne | Palma   |
|--------------------------|---------|---------|
| Durchschnittstemperatur: | 6 C°    | 16,5 C° |
| Sonnenstunden im Jahr:   | 1.504 h | 2.756 h |
| Regentage im Jahr:       | 133     | 51      |
| Lebenshaltungskosten:    | 155     | 127     |

|                          | London  | Alicante |
|--------------------------|---------|----------|
| Durchschnittstemperatur: | 11,5 C° | 18,3 C°  |
| Sonnenstunden im Jahr:   | 1.410 h | 2.851 h  |
| Regentage im Jahr:       | 109     | 37       |
| Lebenshaltungskosten:    | 226     | 123      |

|                          | Milan   | Tenerife |
|--------------------------|---------|----------|
| Durchschnittstemperatur: | 13 C°   | 21,4 C°  |
| Sonnenstunden im Jahr:   | 1.914 h | 2.725 h  |
| Regentage im Jahr:       | 83      | 15       |
| Lebenshaltungskosten:    | 154     | 114      |





02

---

## Besichtigung der Immobilie



Sobald Sie sich entschieden haben, wo Sie Ihre Immobilie erwerben möchten, und nachdem Sie Verkaufsanzeigen von Objekten gesehen haben, die Ihre Anforderungen erfüllen, ist der Moment gekommen, diese zu besichtigen! Ein wichtiger Schritt, denn Sie haben dabei sämtliche Aspekte zu bedenken und im Auge zu behalten.

### Welche Fragen stellt man dem Immobilienmakler oder dem Eigentümer?

Sie können jeden der beiden fragen, was immer Sie möchten. Wir nennen Ihnen hier allerdings einige grundsätzliche Fragen, die Sie stellen sollten und die Ihnen dabei helfen werden, mehr über den Zustand des Objekts zu erfahren.

- *Warum wird das Objekt verkauft?*
- *Wie lange steht es schon zum Verkauf?*
- *Wie viele Interessenten haben es bereits besichtigt?*
- *Wie viele Personen haben hier zuvor gewohnt?*
- *Liegen alle erforderlichen Dokumente vor, so die „cédula de habitabilidad“ genannte Bewohnbarkeitsbescheinigung oder das Energiezertifikat?*

- *Ist die Freischaltung erfolgt für Versorgungsleistungen wie Wasser und Strom?*
- *Wie ist die Nachbarschaft?*
- *Bestehen Rückstände bei Zahlungen, zum Beispiel bei den an eine Eigentümergemeinschaft zu bezahlenden Umlagen?*
- *Wurde die technische Gebäudeinspektion vorgenommen?*

### Vorteile, die Kunden der HolaBank haben

Ist Ihnen bekannt, dass Sie als Kunde von Holabank Preisvergünstigungen und Vorteile haben, wenn Sie Ihre Immobilie über das Immobilienportal „**Building Center**“ der CaixaBank erwerben? Rufen Sie das Portal auf und sehen Sie sich die mit Preisvergünstigungen angebotenen Immobilien an:

🔗 [www.buildingcenter.es/home-eng/](http://www.buildingcenter.es/home-eng/)



Besichtigung der Immobilie: Nehmen Sie diese Checkliste mit.

Wir empfehlen Ihnen, eine Reise nach Spanien einzuplanen und das Objekt persönlich zu besichtigen. Mit dieser Liste, die wir für Sie ausgearbeitet haben, stellen Sie sicher, alle wichtigen, das Objekt betreffenden Punkte zu berücksichtigen, damit Sie diese bei Ihrer Kaufentscheidung mit einbeziehen können. Damit werden Sie nichts übersehen.

| Konstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bewohnbarkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Installationen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><input type="checkbox"/> <b>Draußen.</b><br/>Achten Sie darauf, um was für eine Art von Straße es sich handelt, gibt es Geschäfte in der Umgebung ...</div><div><input type="checkbox"/> <b>Gesamtfläche der Immobilie (bebaute Fläche und Nutzfläche).</b><br/>Messen Sie das Objekt bei Ihrer Besichtigung ruhig aus, beantragen Sie bei der Gemeindeverwaltung einen Katasterauszug oder suchen Sie die Abmessungen im Katasteramt heraus.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Aufteilung.</b><br/>Stellen Sie fest, ob das Objekt eine gute Aufteilung hat. Sind viele Korridore vorhanden? Wie lange ist der Weg vom Schlafzimmer zum Badezimmer und zur Toilette? Gibt es einen für den Tag und einen für die Nacht vorgesehenen Bereich? Ist ein Raum zu durchqueren, um in einen anderen Raum zu kommen?</div><div><input type="checkbox"/> <b>Beschaffenheit des Fußbodens.</b><br/>Dies ist ein wichtiger Punkt, zum einen aus ästhetischer Sicht und zum anderen wegen des Pflegeaufwands und der Temperaturen. Stellen Sie fest, ob es sich um Marmol handelt, um Terrazzo, Steinzeug, Parkett ...</div></div> | <div><div><input type="checkbox"/> <b>Tageslicht.</b><br/>Kommt ausreichend Tageslicht durch die Fenster herein? Ist direkter Sonneneinfall vorhanden?</div><div><input type="checkbox"/> <b>Wärmedämmung.</b><br/>Dadurch wird Feuchtigkeit verhindert und es wird die Außenwärme nach innen geleitet und umgekehrt. Stellen Sie fest, ob die Fenster Doppelverglasung haben, ob die Wände kalt sind, usw.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Lärmschutzdämmung.</b><br/>Dadurch werden Außengeräusche reduziert, was in Bereichen mit hohem Verkehrsaufkommen von Vorteil ist.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Belüftung.</b><br/>Insbesondere in Bad, Toilette und in der Küche. Sind Fenster vorhanden oder Abluftventilatoren?</div><div><input type="checkbox"/> <b>Eingangstür.</b><br/>Stellen Sie fest, ob es sich um eine Sicherheitstür handelt oder nicht. Wie viele Verriegelungen hat die Tür? Wurde eine Türblattverstärkung eingelegt?</div><div><input type="checkbox"/> <b>Fenster.</b><br/>Stellen Sie fest, ob diese sich in einem guten Zustand befinden. Fenster mit Doppelverglasung helfen bei der Einsparung von Energie.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Wasserzuleitung und Wasserdruck.</b><br/>Es ist wichtig, in Erfahrung zu bringen, woher das Wasser kommt, ob es aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz bezogen wird oder von einer Bewässerungsgemeinschaft, oder ob es aus einem privaten Brunnen stammt.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Renovierungen.</b><br/>Bringen Sie in Erfahrung, welche Renovierungen vorgenommen wurden und ob diese legal durchgeführt wurden. Dadurch ersparen Sie sich Probleme mit den Behörden.</div></div> | <div><div><input type="checkbox"/> <b>Gas.</b><br/>Stellen Sie fest, um welche Art der Installation es sich handelt und ob die dafür geltenden Vorschriften erfüllt werden. Weiter, ob die Versorgung durch Gasflaschen, Stadtgas, Propangas oder einen Gastank erfolgt.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Strom.</b><br/>Stellen Sie fest, welche Art von Stromzähler vorhanden ist und wann die für die Stromversorgung erforderlichen Installationen vorgenommen wurden. Prüfen Sie die Potenz, den Zustand von Steckdosen, Anschlüssen und Schaltern und ob in den einzelnen Räumen genug davon vorhanden sind.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Wasser.</b><br/>Stellen Sie fest, aus welchem Material die Rohrleitungen sind: Ob diese aus Kupfer sind, aus Blei usw.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Telekommunikation.</b><br/>Also Telefon und Internet. Stellen Sie fest, was für ein System vorhanden ist und prüfen Sie die Möglichkeiten zur Vornahme von Installationen. Informieren Sie sich, ob vom Objekt aus und aus den Räumen heraus guter Empfang vorhanden ist, dieser gewährleistet wird durch welchem Anbieter usw.</div><div><input type="checkbox"/> <b>Klimatisierung.</b><br/>Fragen Sie nach dem System einer vorhandenen Klimaanlage und wie die Wartung erfolgt, fragen Sie auch nach dem Energieverbrauch. Ist ein Kamin vorhanden, stellen Sie fest, ob ein Luftabzug installiert worden ist.</div></div> |

Es kommen verschiedene Objekte in Frage?

Zweifel zu haben, für welches der Objekte man sich entscheiden soll, ist ganz normal. Damit Sie am Ende die für Sie beste Entscheidung treffen, empfehlen wir Ihnen, eine Liste anzufertigen und die positiven Punkte der infrage kommenden Objekte einzutragen. Das ist hilfreich, denn so können Sie sehen, welches der Objekte mehr positive Punkte angesammelt hat. Dadurch wird es Ihnen leichter fallen, eine Entscheidung zu treffen. Wir haben dafür die folgende Vorlage für Sie vorbereitet, Sie können damit die Objekte vergleichen, die Sie besichtigen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 | 2 | 3 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| Preis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |   |   |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |   |   |
| Quadratmeter (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |
| Bei einer Wohnung, welches Stockwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |   |   |
| Anzahl der Zimmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |
| Ausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |   |   |
| Aufzug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |   |   |
| Parkplatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |   |
| Balkon / Terrasse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |   |
| Renoviert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |   |
| Abstellraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |   |   |
| Höhe der Umlage an die Eigentümergemeinschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |   |   |
| Lasten und Belastungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |   |   |
| Monatliche Rate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |   |   |
| <div><div><b>Wissen Sie, wie Sie die monatliche Rate für eine Hypothek berechnen?</b><br/>Um die für Sie beste Entscheidung treffen zu können ist es hilfreich, die Höhe der monatlich für die Hypothek zu bezahlenden Rate zu kennen. Verwenden Sie unseren Simulator, um diese zu berechnen. Sie können auf den Simulator zugreifen über unsere App oder Sie können den QR-Code scannen oder Sie loggen sich ein unter <a href="http://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_de.html">www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_de.html</a></div><div></div></div> |   |   |   |
| <div><div> Meine neue Immobilie ist ...</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |   |   |   |



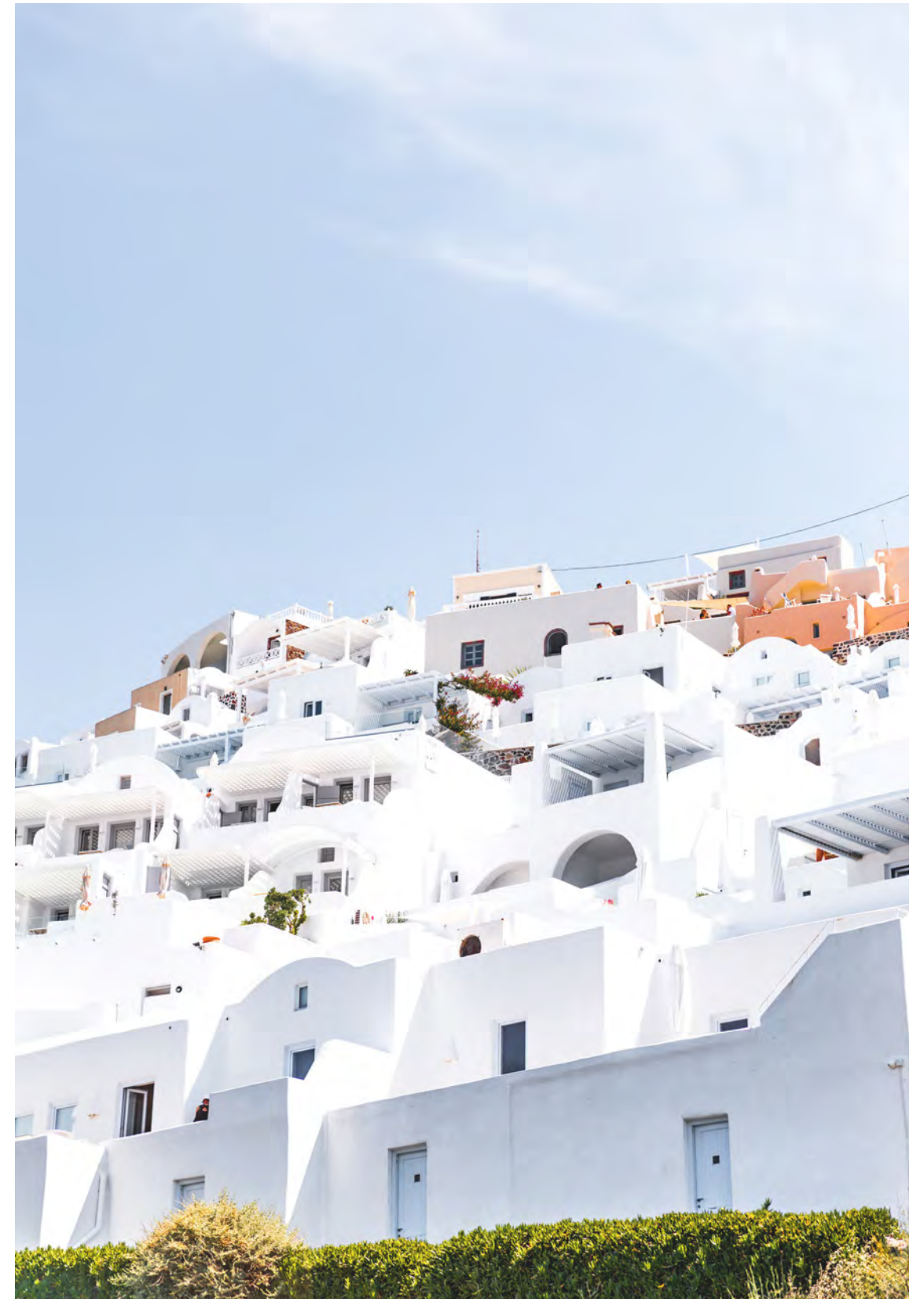
## Comment savoir si le logement est en bon état ?

Wie kann ich wissen, ob das Objekt in einem guten Zustand ist?

HolaBank arbeitet mit ST Consultores zusammen, sodass wir Ihnen **den Service Building Survey (Gebäude- / Wohnraumbegutachtung)** anbieten können. **Diese Begutachtung wird vorgenommen, bevor** Sie Ihre Immobilie erwerben, sodass Sie über Mängel informiert sind und es keine unangenehmen Überraschungen geben wird, die später auf Sie zukommen. Sie gehen bei Ihrer Entscheidung zum Kauf somit keine Risiken ein. Dieser Service umfasst:

- Fachgerechte Inspektion vor dem Erwerb des Objekts
- Darauf geschulte Fachkräfte
- Erhalt des Gutachtens innerhalb von 72 Stunden

[iberianpropertysurvey.com](https://iberianpropertysurvey.com)







# 03

Vorbereitung  
der für den Kauf  
zu erledigenden  
Formalitäten



Sie wissen nun bereits, welche Objekte Sie mit Ihrem Budget erwerben können, Sie haben das für Sie in Frage kommende Objekt bereits besichtigt und Sie haben sich zum Kauf entschieden. Herzlichen Glückwunsch! Dann ist nun ist der Moment gekommen, den nächsten Schritt zu tun und mit der Erledigung der für den Kauf notwendigen Formalitäten zu beginnen. Wir erklären Ihnen nachfolgend Schritt für Schritt, was nun zu tun ist. Nur Mut, Sie haben Ihr Ziel schon fast erreicht!

### Wer kann die für den Kauf der Immobilie erforderlichen Formalitäten erledigen?

Darum kümmern können sich die Käufer und damit künftigen Eigentümer selbst, aber um Zeit und auch Geld zu sparen empfehlen wir Ihnen, einen Fachmann hinzuzuziehen.

Der von Ihnen als Berater herangezogene Fachmann, „**Solicitor**“ genannt, kann in Ihrem Namen von Anfang an sämtliche rechtlichen und steuerlichen Angelegenheiten für Sie erledigen, wenn Sie ihm dafür eine notarielle Vollmacht geben, die es ihm erlaubt, in Ihrem Namen Banken, Behörden, dem Notar usw. gegenüber aufzutreten und zu handeln.

### Was ist zu tun, nachdem Sie das Objekt gefunden haben, das Ihnen gefällt?

#### 1. Eröffnen Sie in Spanien ein Bankkonto

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehenden Ausgaben und Steuern müssen von einem in Spanien bestehenden Konto aus bezahlt werden. **Die Kontoeröffnung können Sie vornehmen:**

- **Von Ihrem Wohnsitzland aus:** Haben Sie Ihren Wohnsitz in einem der 15 westeuropäischen Länder, können Sie die Kontoeröffnung online über das Portal HolaBank vornehmen:  
[https://www.caixabank.es/apl/holabank/formularioOn-Boarding/index\\_de.html](https://www.caixabank.es/apl/holabank/formularioOn-Boarding/index_de.html)
- **Persönlich vor Ort:** In ganz Spanien, in jeder Filiale, die CaixaBank hier unterhält.
- **Mithilfe notarieller Vollmacht:** Durch einen Vertreter vor Ort in Spanien, der für Sie diejenigen Formalitäten



erledigt, die Sie selbst nicht durch persönliches Erscheinen oder auf digitalem Weg erledigen können. Diese Vollmacht ist von einem dazu berechtigten Urkundenübersetzer in die spanische Sprache zu übersetzen und muss abgesiegelt und mit Apostille versehen sein. Beizufügen ist eine beglaubigte Farbkopie des Personalausweises oder Reisepasses des Vollmachtnehmers.

**Um ein Bankkonto zu eröffnen, benötigen Sie:**

- **Reisepass oder Personalausweis**
- **Steuer-Identifikationsnummer (TIN, Tax Identification Number).** Sie finden diese über den Link der OECD:  
[www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers](http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers)
- **Einen Nachweis darüber, welcher Beschäftigung Sie nachgehen sowie über die Höhe Ihrer Einkünfte.**

Alle weiteren und je nach Ihrem Wohnsitzland notwendigen Unterlagen werden wir Ihnen im Verlauf des zur Kontoeröffnung führenden Verfahrens nennen.

## 2. Beantragung der NIE (spanische Ausländer-Identifikationsnummer)

Hierbei handelt es sich um eine Ihnen persönlich zugeteilte Nummer, mit der in Spanien Ihre Identität festgestellt wird; diese Nummer ist unverzichtbar für alle Arten von finanziellen Transaktionen. (Weitere Informationen finden Sie im Verzeichnis der Fachbegriffe).

Für den Fall, dass Sie zur Beantragung der NIE Hilfe benötigen, möchten wir Sie daran erinnern, dass wir diese Formalitäten für Sie über den HolaBank Club erledigen können, sobald Sie Kunde bei HolaBank sind.

[club.holabank.es/fr/](http://club.holabank.es/fr/)

## 3. Prüfung des Zustands der Immobilie

Obwohl dies nicht verpflichtend ist, empfehlen wir Ihnen, die Immobilie einer Prüfung zu unterziehen um festzustellen, in welchen Zustand sie sich befindet. Sie können ein darauf spezialisiertes Unternehmen, zum Beispiel **ST Consultores**, damit beauftragen, vor dem Kauf eine fachgerechte Inspektion des Objektes vorzunehmen.

[www.st-tasacion.es/en/products/spanish-property-survey.html](http://www.st-tasacion.es/en/products/spanish-property-survey.html)



Weiter können Sie Ihren Berater darum bitten, einen "nota simple" genannten, einfachen Grundbuchauszug anzufordern. Diesem Dokument können Sie sämtliche mit der Immobilie im Zusammenhang stehenden Informationen entnehmen. Sämtliche Informationen hierzu, einschließlich der dafür erhobenen Gebühren, finden Sie auf der Seite [www.registradores.org](http://www.registradores.org)

In diesem Dokument werden ebenfalls Angaben dazu gemacht, ob auf der Immobilie Grundlasten oder Schulden lasten, sodass Sie zu einem späteren Zeitpunkt keine bösen Überraschungen erleben müssen.

## 4. Reservierung der Immobilie

Sie haben die Möglichkeit, dem Verkäufer der Immobilie, an deren Kauf Sie interessiert sind, ein Angebot zu machen oder wenn Sie mit dem Preis einverstanden sind, den Abschluss des Geschäfts absichern, indem **Sie eine Reservierungsvereinbarung, in Spanien „contrato de arras“ genannt, unterzeichnen und einen gewissen Prozentsatz des für die Immobilie vereinbarten Kaufpreises als Anzahlung leisten.** Üblich sind 10 %.

## 5. Der Immobilienkaufvertrag

Hierbei handelt es sich um eine zwischen den Vertragsparteien getroffene Vereinbarung, bei der die Verkäuferseite sich dazu verpflichtet, das Eigentum an einer bestimmten Immobilie im Tausch gegen einen gewissen Geldbetrag auf die Käuferseite zu übertragen. Mit diesem Vertrag verbunden ist eine Reihe von Pflichten und Rechten für beide Vertragsparteien; kommt eine der Parteien ihren Verpflichtungen nicht nach, so hat dies Folgen.

**Die Käuferseite wählt normalerweise das Notariat aus, bei dem sie den notariellen Kaufvertrag unterzeichnen möchte.**

## Was passiert, wenn Sie letztendlich diese Immobilie doch nicht kaufen?

Wurde eine „contrato de arras“ genannte Reservierungsvereinbarung unterzeichnet oder eine Anzahlung geleistet und kommt der Vertrag letztendlich aus Gründen nicht zustande, die nicht von der Verkäuferseite zu vertreten sind, kann es so



weit kommen, dass Sie den als Anzahlung geleisteten Betrag verlieren. Ist es dagegen die Verkäuferseite, die die Entscheidung trifft, mit dem Verkaufsgeschäft nicht fortzufahren, hat diese Ihnen eine Entschädigung in Höhe des doppelten Betrags zu bezahlen, den Sie als Anzahlung bereits geleistet haben.

### Wenn Sie die „arras“ genannte Reservierungszahlung leisten ... können Sie dann sicher sein, dass Ihre Finanzierung gesichert ist?

Wir müssen Ihnen hier leider sagen, dass dem nicht so ist. Bei diesen „contrato de arras“ genannten Reservierungsvereinbarungen handelt es sich um zwischen den Parteien geschlossene Privatverträge, an denen die Bank nicht beteiligt ist. Damit Sie die als Anzahlung geleistete Summe zurückerhalten können, ist es erforderlich, dass Sie in der Reservierungsvereinbarung festhalten, dass die Ablehnung der Kauffinanzierung durch die Bank nicht zu den Gründen gehört, die zum Verlust des als Anzahlung geleisteten Betrags führen.

### Wie stellt man fest, ob auf der Immobilie Schulden lasten?

**Sehen Sie diesbezüglich den für diese Immobilie ausgestellten, „nota simple“ genannten Grundbuchauszug durch.** Diesem Dokument können Sie den Zustand der Immobilie, was Hypotheken, Pfändungen, Grundlasten sowie Steuerschulden anbelangt, entnehmen.

**Stellen Sie fest, ob für das Objekt Rückstände bei den an die Eigentümergemeinschaft zu leistenden Umlagezahlungen bestehen oder nicht,** berücksichtigen Sie hierbei die monatlich zu bezahlenden Umlagen, Sonderumlagen usw. Fordern Sie die Vorlage einer Bescheinigung, aus der hervorgeht, dass keinerlei Rückstände vorhanden sind. Sollten hier Schulden vorhanden sein, so gehen diese mit dem Erwerb der Immobilie automatisch auf Sie über. Ihr Hypothekensmakler kann diese Unterlagen in Ihrem Namen anfordern.

**Prüfen Sie nach, ob die an die Gemeinde zu entrichtenden Abgaben bezahlt wurden, dazu gehören die**



**Grundsteuer (Impuesto de Bienes Inmuebles, abgekürzt IBI),** die Müllgebühren, die Recyclingabgabe usw. Fordern Sie dafür die Vorlage der Belege, aus denen die erfolgten Zahlungen ersichtlich sind.

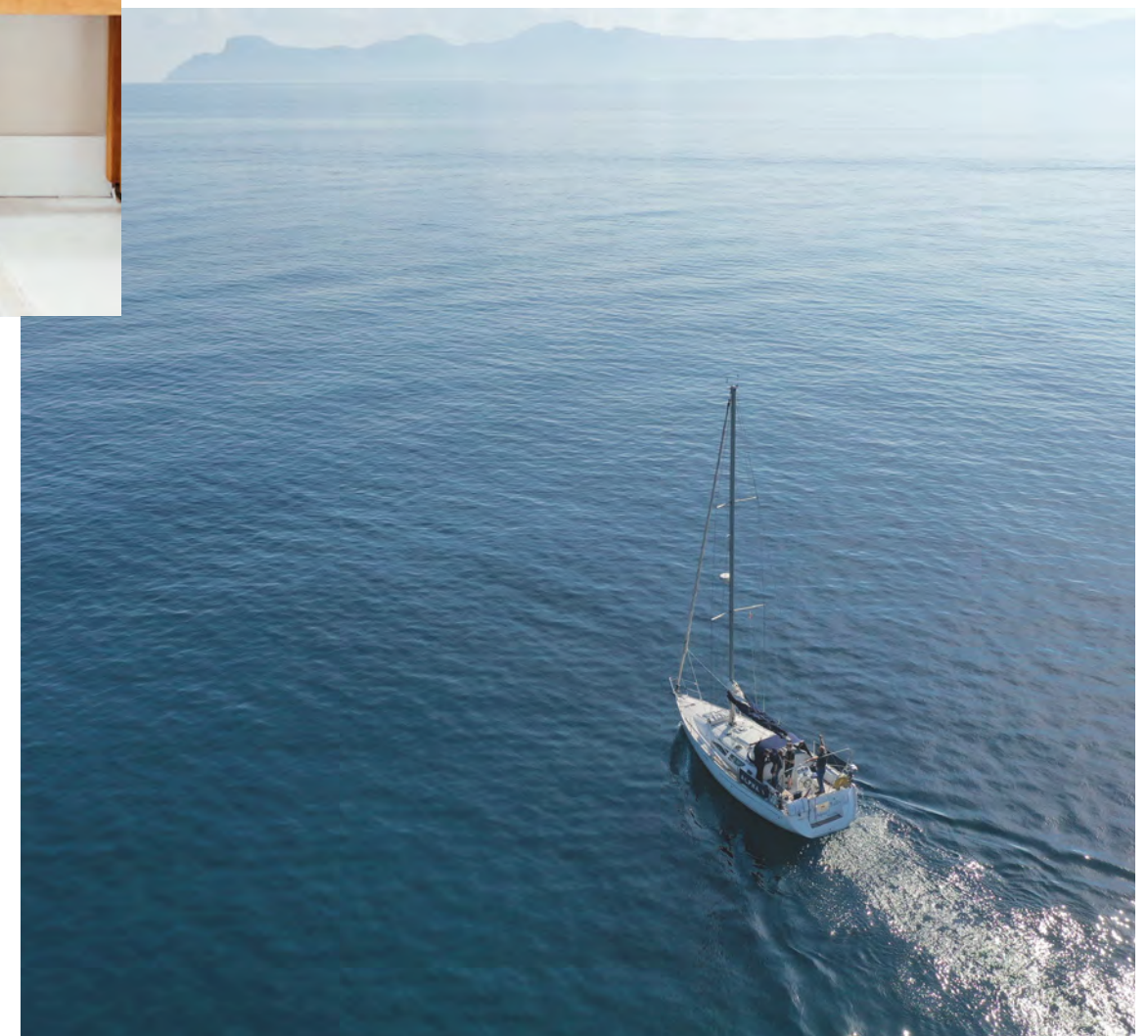
### Wie stellt man fest, ob für die Immobilie eine Bewohnbarkeitsbescheinigung („cédula de habitabilidad“ genannt) ausgestellt wurde?

Bei einer Bewohnbarkeitsbescheinigung handelt es sich um ein Dokument, das bestätigt, dass die Immobilie, für die Sie sich interessieren, die für eine Nutzung als Wohnraum und für Gesundheit und Hygiene erforderlichen Mindestanforderungen erfüllt. Diese Bescheinigung hat der Verkäufer beizubringen.

Sie wird für den Anschluss von Wasser, Strom und Gas benötigt und es ist sowohl für eine Vermietung als auch für den Verkauf einer Wohnimmobilie verpflichtend notwendig, diese zu haben. Bevor Sie den Kauf einer Immobilie tätigen, bitten

### Wie stellt man fest, ob für die Immobilie ein Energiezertifikat vorliegt?

Für die Vermietung oder den Verkauf einer Immobilie ist es seit dem 1. Juni 2013 in Spanien verbindlich vorgeschrieben, im Besitz eines Energiezertifikates zu sein. Gesetzlich geregelt wird die Verpflichtung zur Vorlage des Energiezertifikats in Spanien durch das spanische Gesetz Real Decreto 235/2013. Die Verpflichtung, sich um den Erhalt dieses Zertifikats zu kümmern, fällt auf den Eigentümer der Immobilie.







# 04

---

**Optionen für eine  
Finanzierung:  
Wie man die Immobi-  
lie bezahlt.**



Zweifellos handelt es sich hierbei um ein Thema, zu dem es viele Fragen gibt. Es ist ganz sicher nicht einfach, zu wissen, welche Hypothek sich für einen selbst am besten eignet und genau so sicher handelt es sich um eine Entscheidung, die man nicht leichtfertig trifft. Im Anschluss nennen wir Ihnen einigen Daten, die Ihnen dabei helfen werden, Zweifel auszuräumen.

### Was bietet Ihnen CaixaBank?

Bei CaixaBank haben wir HolaBank geschaffen, mit der wir diejenigen unserer Kunden, die ihren ersten Wohnsitz nicht in Spanien haben, begleiten und einfache Lösungen anbieten möchten

- **MortgageNow:** Hierbei handelt es sich um eine Applikation, die es ermöglicht, erforderliche Unterlagen zu versenden und mit der wir die Tragbarkeit und Bewilligung einer Hypothek prüfen können, alles zu 100 % online.

[www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_de.html](http://www.caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_de.html)

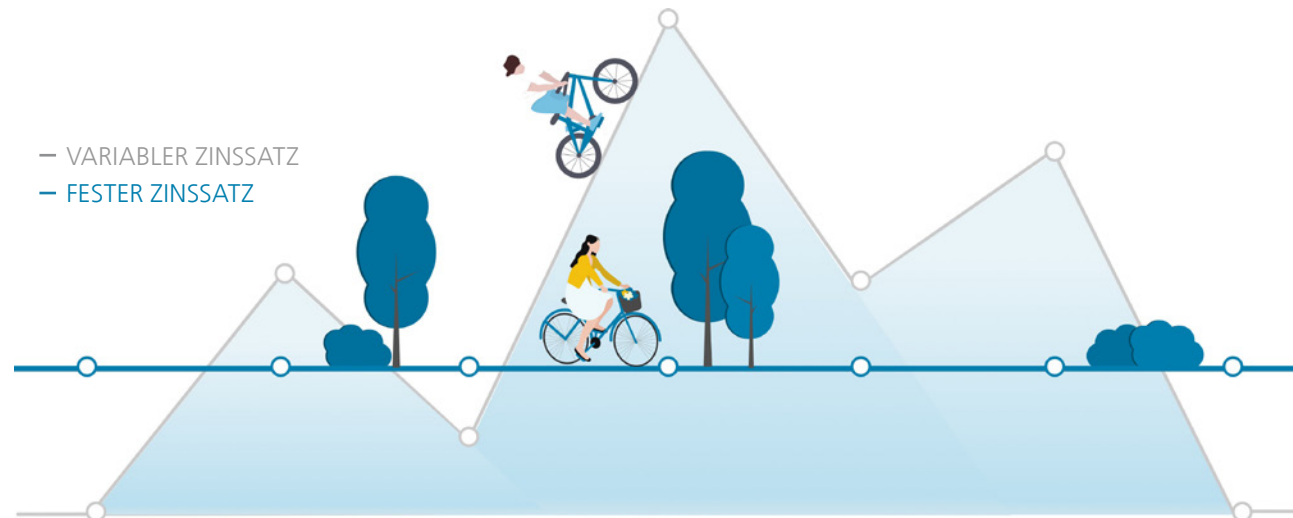
- **Zu 100% sicher:** Das dafür von uns eingesetzte Versendeverfahren für Unterlagen ist vollkommen sicher.
- **Schnell:** Nachdem Sie uns Ihre Unterlagen übersandt haben, erhalten Sie unsere Antwort innerhalb von 48 Stunden.
- **Online-Abwicklung:** Sie können online Ihre Unterlagen hochladen und Formalitäten erledigen, ohne dass Sie dafür aus dem Haus gehen müssen.
- **Unterlagen:** Sie können uns alle Ihre Unterlagen zusenden, diese zu übersetzen ist nicht notwendig.



 **HolaBank**

*HolaBank Mortgage, **jetzt noch besser und noch einfacher**, und dazu noch in Ihrer Muttersprache.*





## Wie sieht eine Hypothek von HolaBank aus?

Das hängt von der Hauptwährung ab, in der Sie Ihre Einkünfte erzielen oder die Mittel erwirtschaften, mit denen Sie Ihre Hypothek bezahlen werden:

- **Handelt es sich hierbei um Euro:** Dann bieten wir Ihnen eine Hypothek mit einem festen Zinssatz an, bei der die von Ihnen zu bezahlenden Raten immer gleich hoch sein werden.
- **Handelt es sich um GBP, USD, CAD, CHF, NOK, SEK oder DKK, haben Sie die Wahl zwischen:**
  - Einer Hypothek mit festem Zinssatz in Ihrer eigenen Landeswährung.
  - Einer in Euro konvertiblen Hypothek mit variablem Zinssatz: Die monatlich Raten werden Sie in Euro bezahlen und Sie haben während der Laufzeit der Hypothek ein einziges Mal die Möglichkeit, die Umstellung auf die Währung zu beantragen, in der Sie Ihre Einkünfte erzielen, damit es Ihnen leichter fallen wird, die Rückzahlungen zu leisten.

Neben den sieben genannten Landeswährungen bieten wir außerdem eine in Euro konvertible Hypothek mit variablem Zinssatz für die folgenden, **weiteren in der Europäischen Union vorhandenen Landeswährungen an: BGN, CZK, HRK, HUF, PLN und RON.**

Bitte beachten Sie, dass bei einer Umrechnung der Wechselkurs herangezogen wird, der von der Europäischen Zentralbank mit Gültigkeit für den Tag veröffentlicht wird, an dem die Umrechnung vorgenommen wird. Die Kos-

ten einer solchen Hypothek können sich in dem Umfang verteuern, in dem Kursschwankungen zu einer Abwertung dieser Währung im Vergleich zum Euro führen. Andererseits wird eine Kursschwankung, die zu einer Aufwertung dieser Währung im Vergleich zum Euro führt, eine Verringerung der Hypothekskosten zur Folge haben.

## Welche Unterschiede bestehen zwischen einer Hypothek mit festem Zinssatz und einer mit variablem Zinssatz?

Der hauptsächliche Unterschied besteht darin, dass **Sie bei einer Hypothek mit festem Zinssatz immer denselben Zinssatz haben.** Das führt dazu, dass die von Ihnen zu bezahlende Rate unveränderlich bleibt, was auch immer passieren mag.

Bei einer Hypothek mit **variablem Zinssatz dagegen ist der Zinssatz in Abhängigkeit vom Referenzindex veränderlich.** Das ist der Grund, weshalb der Zinssatz bei Hypotheken mit variablem Zinssatz in regelmäßigen Zeitabständen aktualisiert wird; abhängig davon, was auf dem europäischen Interbankenmarkt gerade geschieht, steigt oder fällt der Zinssatz und damit folglich auch die von Ihnen zu bezahlende Rate.

## Ist bei meiner Hypothek „CasaFácil fijo“ eine Preisanpassung möglich?

Eine Preisanpassung hängt ab von der Bewertung der Solvenz, die wiederum vom Risikoprofil abhängig ist. Weiter vom Prozentsatz der durch Bonuspunkte, die Sie für geschlossene Verträge erhalten, möglichen Zinsvergünstigung. Wir werden Ihnen dies später noch erläutern. Nehmen Sie eine Simulationsberechnung Ihrer monatlichen Rate vor und stellen Sie Antrag auf Prüfung Ihres Vorgangs.

[www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index\\_de.html](http://www.caixabank.es/aplnr/holabank/simulador/index_de.html)



## Laufzeit

### Auf wie viele Jahre verteilt kann die Rückzahlung der Hypothek erfolgen?

Grundsätzlich können Sie für die Rückzahlung der Hypothek den Zeitraum wählen, der Ihnen am besten zusagt. Je länger die Laufzeit ist, je weniger müssen Sie jeden Monat bezahlen, dafür bezahlen Sie jedoch für einen längeren Zeitraum Zinsen.

Die Laufzeit kann maximal 20 Jahre betragen, das ist abhängig vom Angebot und auch nur dann möglich, wenn der jüngste der Hypotheknehmer bei Ablauf der Laufzeit der Hypothek das Lebensalter von 75 Jahren noch nicht überschritten hat.

**Dies gilt nicht, wenn Ihre Hauptwährung die Norwegische Krone (NOK) ist, dann kann die Laufzeit maximal 15 Jahre betragen.**

### Bis zu welchem Lebensalter kann eine Hypothek beantragt werden?

Die Obergrenze wird ermittelt, indem man das Alter des jüngsten Hypotheknehmers und die Laufzeit der Hypothek zusammenzählt. Die resultierende Summe darf 75 Jahre nicht überschreiten.

*Beispiel: Wenn Sie eine Hypothek mit einer Laufzeit von 20 Jahren beantragen wollen, können Sie dies bis zum Alter von 55 Jahren tun (Summe = 75 Jahre).*

## Ist es notwendig, alle Lastschriftaufträge über CaixaBank abzuwickeln oder einen Vertrag für irgen-

## dein Produkt abzuschließen?

Um bei CaixaBank eine Hypothek beantragen zu können, ist es notwendig, ein Bankkonto bei CaixaBank haben, das mit der Hypothek verknüpft ist. Es besteht keine Verpflichtung, einen Vertrag für irgendein weiteres Produkt abzuschließen.

Dagegen ist es sehr wohl Pflicht, eine Versicherung abzuschließen, die Gebäudeschäden absichert. Sie können bei uns eine „seguro de hogar“ genannte, kombinierte Gebäude- und Hausratversicherung abschließen, mit der Gebäudeschäden abgesichert werden und in der noch weitere, zusätzliche Deckungen enthalten sind. Für den Erhalt des Bonuswertes von 1,00 % auf den Zinssatz wird geprüft, ob Sie Verträge für Produkte abgeschlossen haben, mit denen ein Anspruch auf den Erhalt von Bonuspunkten begründet wird, wozu wir Ihnen Weiteres im nächsten Abschnitt erläutern werden.

## Besteht die Möglichkeit, Ermäßigungen zu erhalten?

Sie haben für die Raten die Wahl zwischen zwei Möglichkeiten: Zum einen die „gewöhnliche Rate“ und zum anderen die „Rate mit Bonuspunkten“. Letztere bietet Ihnen die Möglichkeit, mithilfe von **Bonuspunkten den Zinssatz bis zu einem Prozent (1,00 %) zu senken**, sofern Sie sich dafür entscheiden, Verträge für bestimmte Produkte abzuschließen und diese während der gesamten Laufzeit des Darlehens beizubehalten.

### Produkte, für die Bonuspunkte vergeben werden:

- Werden neben dem per Dauerauftrag eingehenden Gehalt oder wenn Sie selbstständig sind, den wiederkehrend auf dem Konto eingehenden Zahlungen, **von Ihnen für 3 Forderungen Lastschriftaufträge erteilt werden und Sie pro Monat 3 Einkäufe vornehmen, die Sie mit Ihrer Karte bezahlen (0,25 %).**
- Für die „seguro de hogar“ genannte, kombinierte Gebäude- und Hausratversicherung CaixaBank (0,25 %).
- Für eine Lebens- oder Krankenversicherung CaixaBank (nicht für Adeslas Básico und Adeslas Dental) (0,25 %).



- **Für die Alarmanlage** Securitas Direct (0,25 %)
  - Dreijährige Finanzierung oder Vertragsabschluss
  - Beibehaltung des Services

Ein der Anschauung dienendes Beispiel zu Hypothekenbedingungen finden Sie am Ende dieses Leitfadens unter dem Abschnitt „Verzeichnis der Fachbegriffe und Anhänge“.

## Welche Kosten sind von Ihnen zu tragen?

### Kosten, die im Zusammenhang mit dem Immobilienwerb entstehen:

- **Einfacher Grundbuchauszug des Grundbuchamts.**
- **Honorare und Gebühren**, die beim Notariat und für die Erledigung von Verwaltungsformalitäten anfallen.
- **Steuern und öffentliche Gebühren:** IVA (spanische Mehrwertsteuer), ITP (Grunderwerbsteuer), IAJD (Beurkundungssteuer), IBI (Grundsteuer). (Weitere Informationen finden Sie im Verzeichnis der Fachbegriffe).
- **Vermögensteuer:** Für in Spanien nicht ansässige, Nichtresidenten genannte, Immobilieneigentümer.
- **Sonstige Kosten:** Die im Allgemeinen mit dem Eigentum einer Immobilie verbundenen Kosten, dazu gehören: Zahlungen an die Eigentümergemeinschaft, Strom, Wasser, Reinigung, Wartungskosten für den Aufzug, Pförtnerservice, Versicherungen usw.

### Kosten, die im Zusammenhang mit der Hypothek entstehen:

Zu den Gesamtkosten der Hypothek, sofern diese ohne die Anrechnung von Bonuspunkten geschlossen wurde, gehören das Kapital selbst, dazu die während der Laufzeit der Hypothek zu bezahlenden Zinsen, weiter die Kosten der Gebäudeschadensversicherung, die Kosten für die Kontoführung und die Kosten für das Immobilienwertgutachten. Diese Kosten sind alle von Ihnen zu bezahlen. Wird der Hypothekenvertrag mit HolaBank geschlossen, erstatten wir Ihnen die für das Immobilienwertgutachten entstandenen Kosten.

Alle weiteren mit der Hypothek im Zusammenhang stehenden Kosten trägt CaixaBank (einfacher Grundbuchauszug, Grundbucheintrag, Kosten für die Erledigung von Verwaltungsformalitäten sowie die Beurkundungssteuer (AJD)).

Wird der Hypothekenvertrag mit HolaBank geschlossen, **erstat-ten wir Ihnen die für die Immobilienwertermittlung entstandenen Kosten**







05

---

**Was Sie brauchen und  
wann alles fertig ist?**



Ihrerseits sämtliche Unterlagen vorzubereiten ist eine gute Möglichkeit, um den gesamten Bearbeitungsprozess im Rahmen des Möglichen zu beschleunigen. Denn bevor wir Ihre Unterlagen nicht vorliegen haben, können wir nicht damit beginnen, unseren Teil zu erledigen. Im Anschluss zählen wir auf, was Sie benötigen.

## Wie Sie eine Hypothek beantragen können?

Greifen Sie zu auf das Portal von HolaBank und füllen Sie dort ein kurzes Formular aus, mit dem Sie sich registrieren:

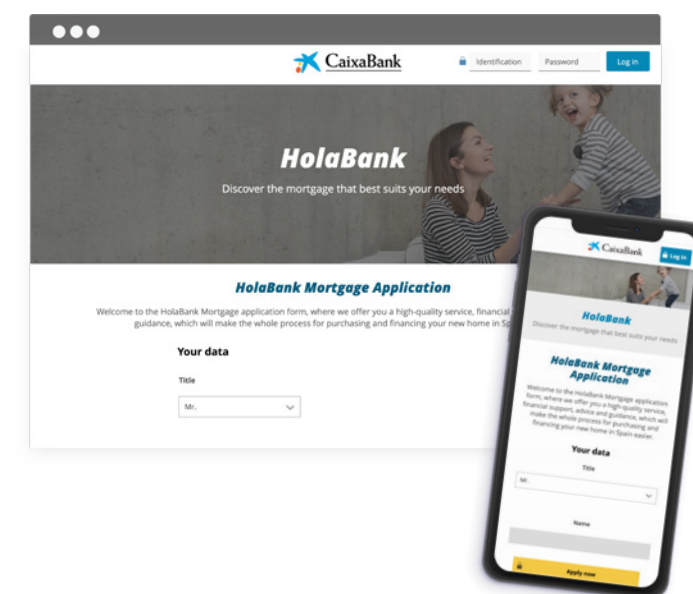
 [caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_en.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_en.html)

 [caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_fr.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_fr.html)

 [caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index\\_de.html](https://caixabank.es/apl/formularios/holabankHipoteca/index_de.html)

Haben Sie Ihren Wohnsitz in einem westeuropäischen Land, können Sie auf die Online-App MortgageNow zugreifen, über die wir die Tragbarkeit Ihrer Hypothek prüfen können. Nachdem Sie uns die dafür notwendigen Unterlagen bereitgestellt haben, können wir Ihnen innerhalb von 48 Stunden eine Antwort geben.

Ist dem nicht so, füllen Sie das Formular aus und wir setzen uns innerhalb von 48 Stunden mit Ihnen in Verbindung.





## Welche Unterlagen wird man von Ihnen verlangen?

Ist der Zugriff über die App Mortgage-Now erfolgt, werden Ihnen die je nach dem Land, in dem Sie wohnen, und der Erwerbstätigkeit, der Sie nachgehen, notwendigen Unterlagen angezeigt. Auf dieser Plattform wird die englische Sprache verwendet, die Liste der notwendigen Unterlagen wird jedoch in der Sprache des Landes angezeigt, in dem Sie Ihren Wohnsitz haben.

Die Applikation erlaubt es Ihnen, bis zu 3 Antragsteller mit unterschiedlichen Staatsangehörigkeiten einzutragen.

Befindet sich Ihr Wohnsitz nicht in einem der 15 genannten Länder, seien Sie unbesorgt, denn unser Büro wird Ihnen eine Checkliste zukommen lassen, der Sie die einzureichenden Unterlagen entnehmen können.

## Wann alles fertig ist?

Nachdem Sie innerhalb von 48 Stunden über die Tragbarkeit informiert wurden, wird sich ein mehrsprachiger Berater der von Ihnen ausgewählten Filiale unserer Bank mit Ihnen in Verbindung setzen, um mit den Schritten und Formalitäten zu beginnen, die für die Prüfung der Bewilligung einer Hypothek notwendig sind, um Ihnen dann innerhalb von ein paar Tagen die getroffene Entscheidung mitteilen zu können.



Bitte beachten Sie, dass sämtliche Unterlagen, die wir Ihnen im Verlauf dieses Verfahrens zukommen lassen werden, in englischer Sprache abgefasst sein werden. Um Ihnen die Lektüre zu erleichtern, werden sämtliche Unterlagen und Verträge (FEIN, FiAE und Anhänge) in englischer Sprache für Sie bereitgestellt.

## Nachdem der Bewilligung einer Hypothek zugestimmt wurde ...

### Welche Schritte sind nun für die Vergabe notwendig?

- Ein Beleg, der den Verwendungszweck nachweist
- Registerauszug
- Immobilienwertgutachten
- Unterzeichnung der vorvertraglichen Unterlagen (FEIN, FiAE und Anhänge)
- Wahl des Notariats und Einholung von Beratung.
- Unterzeichnung des Hypothekenvertrags mit notarieller Beurkundung und Übergabe der Schlüssel für Ihre Immobilie

### Wann können Sie den Vertrag unterzeichnen?

Dies ist von der Verfügbarkeit von Terminen bei dem von Ihnen ausgewählten Notariat abhängig. Sie sind dafür zuständig, ein Notariat auszuwählen,

um einen Termin für die Vertragsunterzeichnung zu vereinbaren und auch, um sich dort beraten zu lassen.

Beachten Sie bitte, dass es gesetzlich vorgeschrieben ist, nach der Unterzeichnung des FEIN genannten vorvertraglichen Informationspapiers (ein Dokument, das verpflichtend und verbindlich die für die Hypothek geltenden Vertragsbedingungen enthält) und der dazugehörigen Anhänge, **eine Überlegungsfrist von 10 Kalendertagen einzuhalten, in Katalonien sogar 14 Kalendertage**. Diese Frist soll Ihnen dazu dienen, über das Geschäft nachzudenken

Sie sind dafür zuständig, ein Notariat auszuwählen, um einen Termin für die Vertragsunterzeichnung zu vereinbaren und auch, um sich dort beraten zu lassen.

und die Vertragsbedingungen der Hypothek zu prüfen, bevor Sie den notariell zu beurkundenden Vertrag unterzeichnen.

Findet das Beratungsgespräch statt, fertigt der Notar ein Zustimmungprotokoll an, in dem zum einen Ihre Zustimmung zur Vertragsunterzeichnung festgehalten wird und zum anderen der Zeitpunkt, ab dem die Vertragsunterzeichnung zulässig ist. Es ist mindestens der Zeitraum der gesetzlich vorgeschriebenen Überlegungsfrist einzuhalten.

## Wer bezahlt den Notar?

Das Honorar des Notars für die Ausfertigung der notariellen Urkunde zur Formalisierung bzw. Errichtung des Hypothekendarlehens wird von uns bezahlt.

## Wer bezahlt das Immobilienwertgutachten?

Die Kosten dafür tragen erst einmal Sie. Wird der Hypothekenvertrag dann jedoch mit uns abgeschlossen, erstatten wir Ihnen die dafür entstandenen Kosten.





06

**Nachdem Sie Ihre  
Hypothek haben  
... Was müssen Sie  
wissen?**



Herzlichen Glückwunsch! Sind Sie an diesem Punkt angelangt, haben Sie Ihr Ziel beinahe erreicht und der Erwerb Ihrer Immobilie in Spanien steht unmittelbar bevor. Damit Sie dabei nichts vergessen, möchten wir Sie hier über alles informieren, was Sie nach der Unterzeichnung des Hypothekenvertrags wissen müssen.

### **Sie fragen sich, ob Sie steuerliche Verpflichtungen haben?**

Sobald Sie Immobilieneigentümer in Spanien geworden sind, haben Sie mit Ihrem Anwalt, Berater oder Steuerberater Ihren steuerrechtlichen Status zu klären, der davon abhängig ist, ob Sie Resident oder Nichtresident sind.

### **Was geschieht, wenn Sie in irgend einem Monat keine Zahlung leisten?**

Tritt dieser Fall ein, ist es von Bedeutung festzustellen, wie weit fortgeschritten sich das Verfahren aufgrund der Nichtbezahlung ist und in Erfahrung zu bringen, welche Situation dazu geführt hat, denn nur dann können wir Ihnen korrekte Auskünfte zu Optionen und möglichen Lösungen geben.

### **Was geschieht, wenn Sie keine Zahlungen mehr leisten können?**

Im derzeit aktuellen sozialökonomischen Kontext haben wir bei HolaBank einen Hilfsplan entwickelt, der für natürliche Personen gedacht ist, deren als ständiger Wohnsitz genutzte Immobilie mit einer Hypothek belastet ist. Damit unterstützen wir diejenigen unserer Kunden, die aus konjunkturbedingten Gründen in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. HolaBank hat sich selbst zur Anwendung des Best Practice Codes zur Vornahme gangbarer Umschuldungen von Schuldverpflichtungen verpflichtet, die mit Hypotheken auf Immobilien abgesichert sind, die als ständiger Wohnsitz genutzt werden, der enthalten ist im spanischen Gesetz Real Decreto - Ley 6/2012 vom 9. März, zu getroffenen Dringlichkeitsmaßnahmen zum Schutz von mittellosen Hypothekenschuldnern.



## Kann mit der Hypothek zu einer anderen Bank gewechselt werden?

Ja, es ist möglich, mit der Hypothek zu einer anderen Bank zu wechseln. Wenn Sie für ein bei CaixaBank geschlossenes Hypothekendarlehen von einer anderen Bank ein verbindliches Angebot/FEIN erhalten, ist es in Übereinstimmung mit dem spanischen Gesetz Ley 2/94 vom 30. März zulässig, dass diese Bank das Hypothekendarlehen übernimmt.

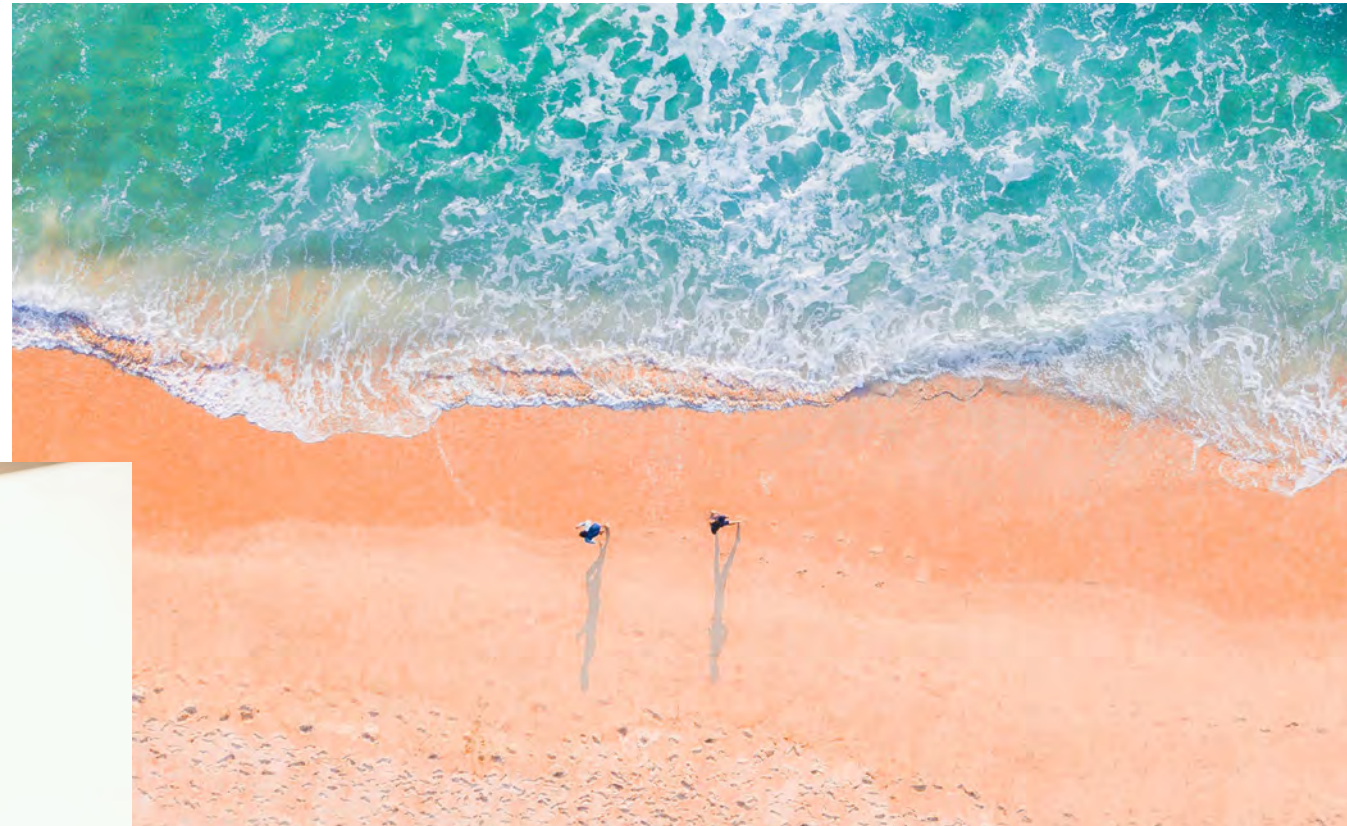
## Was geschieht im Todesfall mit der Hypothek?

Von den Erben ist ein Dokument vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass sie Erben sind (Testament, Bescheinigung über den letzten Willen, Nachweis gesetzlicher Erbfolge etc.), dann wird ihnen ein Bescheinigung ausgestellt, mit der Auskünfte zum Stand der Hypothek erteilt werden.

Danach haben die Erben eine die Annahme und Aufteilung der Erbschaft nachweisende notarielle Urkunde vorzulegen, aus der hervorgeht, dass sämtliche Erben das Erbe angenommen und die Erbschaft in gegenseitigem Einvernehmen aufgeteilt haben. Diese Urkunde muss Angaben zum Prozentsatz, der Summe oder dem Anteil enthalten, der jedem der Erben zusteht. Weiter ist ein Nachweis vorzulegen, dass die Erbschafts- oder gegebenenfalls Schenkungssteuer bezahlt wurde.

Nachdem diese Unterlagen eingereicht wurden, stellt die Bank eine Bescheinigung aus zur Haftung und dem Umfang der auf die Erben übergegangenen Position des verstorbenen Schuldners. Wurde eine Lebensversicherung abgeschlossen, die für den Fall des Versterbens des Hypothekeninhabers die gesamte oder einen Teil der Hypothekenschuld deckt, ist die Auszahlung mit der Versicherung abzuwickeln.

## Kann das Konto, über das die Zahlungen für die Hypothek abgewickelt werden, gewechselt werden?



Sie können das mit Ihrer Hypothek verknüpfte Konto wechseln gegen ein anderes bei CaixaBank geführtes Konto, sofern vollständige Übereinstimmung besteht zwischen den Inhabern der Hypothek und den Inhabern des neuen Kontos.

Darlehen verknüpfte Lebensversicherung wird beendet, es sei denn, Sie teilen Gegenteiliges mit.

### Welche Kosten sind mit der Tilgung der Hypothek verbunden?

Handelt es sich um eine Hypothek mit festem Zinssatz und stellt die Bank fest, dass damit für sie ein finanzieller Verlust verbunden ist, gilt:

### Kann die Hypothek getilgt werden?

Sondertilgungen können geleistet werden. Sie können sowohl den Gesamtbetrag als auch Teilbeträge des Hypothekendarlehens tilgen.

- **Wird nur ein Teilbetrag getilgt**, hat dies eine Reduzierung der Darlehenssumme und eine Reduzierung der entsprechenden Zinsen zur Folge. Leisten Sie Sondertilgungen, können Sie wählen, ob Sie die Laufzeit der Hypothek verkürzen oder die Raten reduzieren möchten.
- **Bei einer Volltilgung wird der gesamte Betrag des Hypothekendarlehens zurückbezahlt.** Eine mit dem

• **Während der ersten 10 Jahre der Laufzeit des Darlehensvertrags** wird der mindere Betrag zwischen dem finanziellen Verlust und einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 2 % der Tilgungssumme verlangt.

• **Nach dem Ablauf der ersten 10 Jahre der Laufzeit des Darlehensvertrags** wird der mindere Betrag zwischen dem finanziellen Verlust und einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 1,5 % der Tilgungssumme verlangt. (Ein repräsentatives Beispiel finden Sie auf Seite 64)

**Entsteht kein finanzieller Verlust**, wird auch keine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt.





---

## Verzeichnis der Fachbegriffe und Anhänge





| **A**

**Arras**

Im Zusammenhang mit einem Immobilienkaufgeschäft erhält der Verkäufer vom Käufer als Garantie dafür, dass er die Immobilie zu den vereinbarten Konditionen kaufen wird, eine bestimmte Geldsumme, „arras“ genannt. Gewöhnlich sind dies 10 % der für das Objekt vereinbarten Kaufsumme. Üblich sind die „arras penitenciales“ genannten Reservierungsvereinbarungen, die es sowohl dem Käufer als auch dem Verkäufer ermöglichen, das eingegangene Versprechen zum Kauf bzw. Verkauf der Immobilie zu lösen, bevor es zur Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags kommt.

| **B**

**Bürgschaft**

Eine Garantief orm, die darin besteht, dass eine Person (der Bürge) sich dem Gläubiger eines Dritten gegenüber verpflichtet, eine durch diesen Dritten eingegangene Zahlungsverpflichtung zu erfüllen, wenn dieser Dritte selbst seiner Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt.

**Building Survey**

Der Service Building Survey (Gebäude- / Wohnraumbegutachtung) bietet die Erstellung eines technischen Gutachtens für die Immobilie an, die Informationen liefert über den Erhaltungszustand, mögliche Schäden sowie die für deren Behebung aufzuwendenden Kosten. Es ist allgemein übliche Praxis, für das zum Kauf vorgesehene Objekt gemeinsam mit dem Immobilienwertgutachten auch ein solches Gutachten in Auftrag zu geben.

| **C**



CIRBE oder CREDIT REPORT

Zentralstelle für Informationen zu Risiken der spanischen Zentralbank Banco de España. Hierbei handelt es sich um eine Datenbank, in der Informationen zu sämtlichen Darlehen, Krediten, Bürgschaften und Risiken gespeichert werden, die von den spanischen Banken, Finanz- und Finanzierungsinstituten zusammengetragen werden. Vergleichbar damit ist der für andere Länder geltende und zum Kauf einer Immobilie vorzulegende „Credit Report“.

D

Darlehensnehmer

Der durch das Darlehen Begünstigte. Die Person, die das verliehene Geld erhält und die dazu verpflichtet ist, dieses Geld innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist zurückzubezahlen.

E

Eigentümergeinschaft

Darunter zu verstehen ist der Zusammenschluss aller Eigentümer, die in einem Anwesen eine Wohneinheit erworben haben. Es handelt sich dabei um eine juristische Person, es gelten Statuten und Normen, deren Regelungen von sämtlichen Eigentümern und Bewohnern zu befolgen sind und durch welche die Eigentümer dazu verpflichtet werden, sich anteilig an den Gemeinschaftskosten zur Instandhaltung des gesamten Anwesens zu beteiligen.

Einfacher Grundbuchauszug

Der einfache Grundbuchauszug, in Spanien “nota simple informativa” genannt, kann entweder beim Grundbuchamt oder beim Notariat angefordert werden. Der Auszug wird eingeholt, da anhand der vorhandenen Einträge festgestellt werden kann, ob auf der Immobilie Schulden lasten (Hypotheken, Pfändungen, Einträge aufgrund nicht erfolgter Zahlungen usw.).

Euribor

Hierbei handelt es sich um die offizielle Abkürzung der Bezeichnung

„Europe Interbank Offered Rate“. Der Euribor ist der Zinssatz, zu dem sich der Eurozone angehörende Banken untereinander Geld leihen. Der Euribor wird monatlich veröffentlicht.

F

FEIN

Standardisiertes Europäisches Informationsblatt, nach der spanischen Bezeichnung „Ficha Europea de Información Normalizada“, abgekürzt mit FEIN, auch vorvertragliches Informationspapier genannt. In diesem Dokument sind sämtliche die Hypothek betreffenden Informationen enthalten. Dieses Informationspapier hat so vollständig wie möglich und so deutlich wie möglich zu sein, damit für den Kunden keine Fragen zu den für den Hypothekenvertrag geltenden Konditionen offenbleiben, den er mit der Bank unterzeichnen wird. Zwingend müssen in diesem Informationspapier die folgenden Angaben enthalten sein:

- Identifizierende Angaben zum Darlehensgeber und Angaben zu Gebühren und Provisionen, die dieser erhebt.
- Summe des bewilligten Darlehens und Währung, in der es vergeben wird; es müssen Angaben zu möglichen Schwankungen gemacht werden, sofern der Vertrag in einer anderen Währung als dem Euro geschlossen wird.
- Laufzeit des Darlehens.
- Zinssatz. Beizufügen ist der für die Rückzahlung des Darlehens erstellte Tilgungsplan.
- Die insgesamt zurückzuzahlende Summe.
- Der Wert der Immobilie.
- In Prozent ausgedrückter Anteil am Immobilienwert, der als Darlehen bewilligt wird.
- Anzahl der zu leistenden Zahlungen und Zahlungszeiträume, in denen diese zu leisten sind. Angaben dazu, ob die Zahlungen monatlich oder vierteljährlich zu leisten sind sowie zur Gesamtzahl der zu leistenden Zahlungen.
- Höhe des Betrags jeder Rate: Es müssen Angaben dazu gemacht werden, wie hoch der Betrag jeder Rate ist und weiter dazu, wann und wie die Höhe dieses Betrags sich ändern

kann. Handelt es sich um eine Hypothek mit variablem Zinssatz, müssen Angaben dazu gemacht werden, für welchen Zeitraum die Festschreibung gilt und in welchen zeitlichen Abständen die Raten angepasst werden.

- Vorzeitige Tilgung: Zu nennen sind die Bedingungen die gelten, die Gebühren, Provisionen, Vorfälligkeitsentschädigung, die erhoben werden, falls das Darlehen vorzeitig getilgt wird.
- Angaben zur Nichterfüllung der mit dem Darlehen eingegangenen Verpflichtungen; zu nennen sind die Folgen, die dies für den Darlehensnehmer hat.
- Rechte des Darlehensnehmers: Dazu gehören das Recht auf Rücktritt vom Vertrag, das Recht auf Portabilität, zu dem die Surrogation gehört.

Mit der Unterzeichnung des FEIN beginnt eine Überlegungsfrist von 10 Kalendertagen, in Katalonien sogar 14 Kalendertage, die dazu dienen soll, die Vertragsbedingungen für die Hypothek durchzugehen, sich beraten zu lassen und Zweifel auszuräumen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Hypothekenvertrag unterzeichnet werden.

Fester Zinssatz

Dieser Zinssatz ist fest und bleibt während der gesamten Laufzeit des Darlehens unveränderlich. Schwankungen, denen der Euribor unterliegt, haben keine Auswirkungen auf Darlehensverträge, die mit festem Zinssatz abgeschlossen wurden.

FIAE

Hierbei handelt es sich um das Informationsblatt mit standardisierten Hinweisen, nach der spanischen Bezeichnung „Ficha de Advertencias Estandarizadas“ genannt, abgekürzt mit FIAE. Darin wird hingewiesen auf: Die offiziellen Referenzzinssätze, die zur Festsetzung des bei Hypotheken mit variablem Zinssatz zur Anwendung kommenden Zinssatzes verwendet werden; die Folgen die es hat, wenn keine Zinsbegrenzung nach oben vorhanden ist (keine Deckelung); Auflistung der mit der Bewilligung des Darlehens verbundenen Kosten, die der/die Darlehensnehmer zu tragen haben; Hinweis auf die Möglichkeit, dass das Darlehen vorzeitig gekündigt werden kann; Hinweis auf die Möglichkeit, einen Vertrag zur Absicherung gegen die mit Schwankungen des Zinssatzes verbundenen Risiken abzuschließen.

Finanzierung der Immobilie

Die Geldsumme, die geliehen wird. Für den Erwerb einer Wohnimmobilie schwankt diese für gewöhnlich zwischen 70 % und 80 % des entsprechenden Immobilienwertes.

G

Gebührennote Grundbuch

Erhoben werden damit die Gebühren, die für den Eintrag der Eigentumsübertragung in das Grundbuch fällig werden. Die Höhe dieser Gebühr ist ebenfalls vom Kaufpreis der Immobilie abhängig.

Gebührennote Notar

Erhoben werden damit die Notargebühren, also Ausgaben, die im Zusammenhang mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags sowie des Hypothekenvertrags fällig werden. Die Höhe der Gebühr ist abhängig vom Kaufpreis der Immobilie; abhängig von den durch das Notariat erbrachten Leistungen kann sie höher ausfallen.

Gläubiger

Im Zusammenhang mit einem Darlehen ist dies diejenige Partei, die auf der Grundlage der vereinbarten Bedingungen das Recht auf die Bezahlung der Schulden hat, hier also die Bank.

Grundbuchamt

Ein staatlich geführtes, öffentliches Register, spanisch „registro de la propiedad“ genannt, bei dem Immobilien betreffende Daten und Änderungen durch Einträge festgehalten werden, so zum Beispiel Lasten.

H

Hypothekenbelastung

Die Summe sämtlicher Positionen, die durch eine Hypothek abgesichert werden: Kapital, gerichtliche Kosten, gewöhnliche Zinsen und Verzugszinsen, Bearbeitungs- und Beitreibungskosten.



Hypothekendarlehen

Die Verleihung von Geld, verbunden mit einer als Immobilie dienenden Garantie. Im Allgemeinen wird ein Hypothekendarlehen beantragt, um damit den Kauf einer Immobilie zu finanzieren, die dann gleichzeitig als Garantie für die Zahlung des Darlehens dient.

Hypothekemakler

Ein bei der spanischen Zentralbank Banco de España registrierter Vermittler für Immobiliendarlehen. Seine Aufgabe ist es, für seine Kunden eine Hypothek unter den auf dem Markt angebotenen zu finden. Er kann unabhängig sein oder mit einer Bank zusammenarbeiten (Prescriptor).

I

IAJD Hypothek

Steuer auf Vermögensübertragung und beurkundete Rechtsakte, nach der spanischen Bezeichnung „Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados“, mit IAJD abgekürzt, auch Stempelsteuer genannt; diese wird erhoben auf notariell beurkundete Hypothekenverträge. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des notariell beurkundeten Darlehensbetrages und sie ist je nach der autonomen Gemeinschaft unterschiedlich hoch; sie schwankt im Allgemeinen zwischen 0,50 % und 2,00 %.

IAJD Kaufvertrag

Steuer auf Vermögensübertragung und beurkundete Rechtsakte, nach der spanischen Bezeichnung „Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados“, mit IAJD abgekürzt, auch Stempelsteuer genannt; diese wird erhoben auf notariell beurkundete Kaufverträge. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des notariell beurkundeten Betrags. Die Steuer ist je nach der autonomen Gemeinschaft und dem Immobilienwert unterschiedlich hoch, sie schwankt im Allgemeinen zwischen 0,1 % und 1,5 %.

IBI

Die in Spanien erhobene Grundsteuer, nach der spanischen Bezeichnung „Impuesto sobre los Bienes Inmuebles“, abgekürzt mit IBI; diese Steuer ist vom Immobilieneigentümer zu bezahlen. Sie wird jährlich erhoben und als Berechnungs-

grundlage wird der Katasterwert der Immobilie herangezogen.

Immobilienkaufvertrag

Privatvertrag mit Rechtscharakter, in dem die Daten und Eigenschaften einer Immobilie erfasst werden (Lage, Beschreibung, Katasternummer, Angaben zur Lastenfreiheit, mit/ohne Hypothekenbelastung, Angaben zu vorhandenen/nicht vorhandenen Zahlungsrückständen bei an die Eigentümergemeinschaft zu leistenden Umlagen), Angaben zu einer im Rahmen einer Reservierungsvereinbarung als Anzahlung geleisteten Summe, dem Arras, sowie dem für die Immobilie vereinbarten Kaufpreis. Der Abschluss dieses Vertrags erfolgt in der Form einer notariellen Urkunde, sodass der Eintrag in das Grundbuch vorgenommen werden kann.

Immobilienwertgutachten (Schätzung)

Hierbei handelt es sich um die in Geld ausgedrückte Ermittlung des Wertes einer Immobilie, durchgeführt von einem unabhängigen Unternehmen, das dafür durch die spanische Zentralbank Banco de España eine offizielle Zulassung erhalten hat.

ITP

Eine Steuer, vergleichbar der Grunderwerbsteuer, die bei Kaufgeschäften von Gebrauchtimmobilien erhoben wird; die spanische Bezeichnung lautet „Impuesto sobre transmisiones patrimoniales“, abgekürzt ITP. Diese Steuer ist je nach der autonomen Gemeinschaft unterschiedlich hoch; erhoben wird ein gewisser Prozentsatz auf die notariell beurkundete Kaufsumme. Wenn für Wohneigentum diese ITP genannte Steuer erhoben wird, dann wird keine IVA (Mehrwertsteuer) erhoben.

IVA

Hierbei handelt es sich um die „Impuesto sobre valor añadido“, abgekürzt IVA, bezeichnete und in Spanien erhobene Mehrwertsteuer; diese Steuer wird beim Kauf einer neuen Immobilie erhoben und ist in ganz Spanien in derselben Höhe fällig (allgemein 10 %); eine Ausnahme gilt jedoch für die Kanarischen Inseln. Die analog dazu dort erhobene Steuer trägt die Bezeichnung IGIC, nach der spanischen Bezeichnung „Impuesto General Indirecto Canario“, und sie beträgt allgemein 7 %.

L

Lasten

Hierbei handelt es sich um die Belastungen, die auf einer Immobilie lasten, diese sind in das Grundbuch eingetragen, wozu eine notarielle Urkunde erforderlich ist. Unter den Begriff Lasten fallen Hypotheken, Grunddienstbarkeiten wie Wegerechte, Nießbrauchrechte sowie auflösende Bedingungen. Als frei von Lasten bezeichnet man eine Immobilie, wenn im Grundbuch keinerlei beschränkende Einträge vorhanden sind.

Laufzeit

Dies ist der Zeitraum, den Sie auswählen, um die Rückzahlung des Kapitals und der Zinsen vorzunehmen. Die Laufzeit eines Hypothekendarlehens kann unter normalen Umständen bis zu 30 Jahre betragen.

N

Nichtresident

So bezeichnet wird eine natürliche Person, die sich innerhalb eines Kalenderjahres für mehr als 183 Tage nicht in Spanien aufhält und deren Hauptwohnsitz, Lebensmittelpunkt und Zentrum der beruflichen oder unternehmerischen Aktivitäten oder der wirtschaftlichen Interessen sich nicht in Spanien befindet.

Nießbrauch

Darunter zu verstehen ist die Überlassung des Rechtes auf Nutzung und Genuss am Eigentum einer anderen Person, ohne dass dabei eine Eigentumsübertragung erfolgt.

Notar

Ein spanischer Notar ist ein im öffentlichen Dienst stehender Beamter mit juristischer Ausbildung, der sowohl für die Bürger als auch für den Staat ein Garant für Sicherheit und Recht ist. Ein Vertrag oder ein Geschäft, das kraft notarieller Urkunde geschlossen wird, oder eine notariell beurkundete Erklärung, sind unangreifbar. Notare sind in ganz Spanien zu finden und es steht jeder Person frei, ihren Notar selbst auszuwählen.

P

Prescriptor

Finanzmakler bzw. Hypothekemakler, der mit der Bank zusammenarbeitet.

R

Rate

Hierbei handelt es sich um den Betrag, zu dessen Bezahlung der Kunde sich verpflichtet. Normalerweise erfolgt die Zahlung in monatlichen Abständen an das Finanzierungsinstitut, das das Darlehen bewilligt hat und der Verwendungszweck besteht in der Bezahlung der Zinsen sowie der Rückzahlung des geliehenen Geldes.

Revisionsintervalle

Hierbei handelt es sich um die Zeitabstände, in denen bei Hypotheken mit variablem Zinssatz die Revision des Zinssatzes vorgenommen wird. Die Revisionsintervalle können mit der Bank ausgehandelt werden, im Allgemeinen erfolgt jedoch alle zwölf Monate eine Revision. Nicht mit der Karenzeit oder auch Karenzphase zu verwechseln.

S

Sicherheitsleistung oder Kaution

Im Voraus geleistete Geldsumme, die als Garantie für die Erfüllung einer Verpflichtung dient.

Solicitor

Bezeichnung für Juristen (Rechtsanwälte), die Ihre Mandanten in verschiedenen Rechtsbereichen beraten, rechtsverbindliche Dokumente aufsetzen und für ihre Mandanten auch Prozesse führen.



Surrogation

Rechtliches Verfahren, um mit einer Hypothek zu einem anderen Finanzierungsinstitut zu wechseln. Dieses Verfahren existiert auch zwischen Privatpersonen und ermöglicht es, eine möglicherweise für die Immobilie, die Sie erwerben möchten, bereits existierende Finanzierung zu behalten bzw. zu übernehmen, sofern Sie daran interessiert sind.

T

Tilgung

So wird eine auf die noch zur Rückzahlung offenstehende Schuld geleistete Zahlung genannt, mit jeder geleisteten Rate ist eine Tilgung verbunden. Bei Darlehen mit dem französischen Tilgungsmodell (dieses kommt bei 90 % aller Hypotheken zur Anwendung) werden zu Beginn mehr Zinsen bezahlt und es wird weniger Kapital getilgt, zum Ende des Darlehens hin kehrt sich dieses Verhältnis jedoch um. Zur Reduzierung einer Schuldverpflichtung kann eine Sonderzahlung, „Sondertilgung“ genannt, geleistet werden. Von einer Teiltilgung spricht man, wenn neben den monatlich bezahlten Raten ein Teilbetrag des insgesamt noch zurückzuzahlenden Darlehens zurückbezahlt wird. Zahlen Sie das gesamte Darlehen auf einen Schlag insgesamt zurück, spricht man von einer vorgezogenen Volltilgung.

Tilgung nach dem französischen Tilgungsmodell, auch „canon francés“ genannt

Es handelt sich um das Tilgungsmodell, bei dem die Raten in der Höhe konstant bleiben und sich aus Kapital und Zinsen zusammensetzen. Der Zinssatz wird angewendet auf den zu Anfang geschuldeten Gesamtkapitalbetrag und dann gleichmäßig auf alle Raten verteilt. Der restliche Betrag der Raten wird zur Tilgung des geliehenen Geldes verwendet.

TIN (Jahresnominalzinssatz) / TAE (effektiver Jahreszinssatz):

Zuerst einmal ist festzuhalten, dass es sich beim Nominalzinssatz (spanisch „Tipo de Interés Nominal“, abgekürzt TIN) und dem effektiven Jahreszinssatz (spanisch „Tasa Anual Equivalente“, abgekürzt TAE) um zwei Konzepte handelt, die von der spanischen Zentralbank Banco de España festgelegt werden und die daher offiziell sind:

- **Beim Jahresnominalzinssatz (TIN)** handelt es sich um den mit der Bank vereinbarten Prozentsatz, ohne Abzug der Teuerungsrate, der für die Verleihung von Geld verlangt wird; hierbei nicht berücksichtigt werden weitere, dazukommende Kosten, wie zum Beispiel Ausgaben für Dienstleistungen, Gebühren oder Provisionen.
- **Beim effektiven Jahreszinssatz (TAE)** handelt es sich um den Prozentsatz, der die realen jährlichen Kosten eines Darlehens aufzeigt. Hier finden Gebühren und Kommissionen, anfallende Ausgaben, Kosten für verknüpfte Versicherungen oder andere Produkte und auch die Zahlungsintervalle Berücksichtigung. Der effektive Jahreszinssatz (TAE) wird als komparative Größe eingesetzt, um zwischen mehreren Darlehensangeboten das beste Angebot zu finden.

U

Umlagekosten Eigentümergemeinschaft

Ausgaben für Wartung, Instandhaltung und Reparaturen des Anwesens (Strom, Wasser, Aufzug, Pförtnerdienste, Garage, Pool, Reinigung usw.) die zulasten des Budgets der Eigentümergemeinschaft gehen. Die Aufteilung einiger dieser Ausgaben erfolgt proportional zum prozentualen Anteil, den jede Wohnimmobilie am gesamten Anwesen ausmacht.

V

Variabler Zinssatz

Dieser Zinssatz ist veränderlich und unterliegt während der Laufzeit des Darlehens den Schwankungen des Marktes. Für Darlehen mit variablem Zinssatz wird als Referenzindex am häufigsten der Euribor verwendet.

Verbindliches Angebot

Hierbei handelt es sich um ein Dokument, das die Bank einem Kunden aushändigt, der einen Hypothekenvertrag abschließen will, und in dem sämtliche die Finanzierung betreffenden Eigenschaften, Bedingungen und Klauseln aufgeführt werden. Es dient dazu, die von der Bank erteilten

Z

Zinssatz

Der Prozentsatz, der zu bezahlen ist, um für einen bestimmten Zeitraum über eine bestimmte Geldmenge verfügen zu können.

Informationen für den Kunden transparent zu gestalten und es ist erforderlich, dass der Kunde dieses Dokument zum Nachweis seines Einverständnisses unterzeichnet.

Vertretungsvollmacht

Hierbei handelt es sich um ein Dokument, ausgefertigt in Form einer notariellen Urkunde, die es einer Person (oder einem Unternehmen) ermöglicht, eine andere Person zu ihrem Vertreter zu ernennen, damit diese sie vertreten und in ihrem Namen bei bestimmten Rechtsakten handeln darf.





## Repräsentatives Beispiel der Bedingungen für eine Hypothek „CasaFácil fijo 20“

Wir geben Ihnen ein repräsentatives Beispiel zu den Finanzierungsbedingungen für den durch eine Hypothek abgesicherten Erwerb einer Immobilie als Zweitwohnsitz.

### EFFEKTIVER JAHRESZINSSATZ (TAE) MIT BONUSPUNKTEN:

Werden sämtliche Voraussetzungen für die Vergabe von Bonuspunkten erfüllt und ausgehend von der Annahme, dass damit Anspruch auf die maximale Vergünstigung besteht: (i) Gesamtbetrag des Darlehens: 150.000 Euro; (ii) maximale Laufzeit: 20 Jahre; (iii) Bereitstellungsprovision 0 % (iv) Zinssatz: fest, Jahresnominalzinssatz (TIN) durch Bonuspunkte vergünstigt: 1,75 %; (v) **effektiver Jahreszinssatz (TAE) durch Bonuspunkte vergünstigt: 3,387 %**; (vi) monatliche Rate: 741,19 Euro; (vii) Anzahl der Raten: 240; (viii) geschuldeter Gesamtbetrag (Kosten eingeschlossen): 205.271,34 Euro, (ix) Gesamtkosten des Darlehens: 55.271,34 Euro; (x) Zinsen: 27.885,60 Euro. <sup>1</sup>**Französisches Tilgungsmodell.**

**Der durch Bonuspunkte VERGÜNSTIGTE EFFEKTIVE JAHRESZINSSATZ (TAE) kann je nach Laufzeit und Summe des Darlehensgeschäfts schwanken und ebenfalls aufgrund des Ergebnisses der Revisionen, die monatlich vorgenommen werden um festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Vergabe der zur Vergünstigung führenden Bonuspunkte noch vorliegen.**

### Der durch Bonuspunkte NICHT VERGÜNSTIGTE EFFEKTIVE JAHRESZINSSATZ (TAE):

Liegen die Voraussetzungen für die Vergabe von zur Vergünstigung führenden Bonuspunkten nicht vor: (i) Gesamtbetrag des Darlehens: 150.000 Euro; (ii) maximale Laufzeit: 20 Jahre; (iii) Bereitstellungsprovision 0 %; (iv) Zinssatz: fest, Jahresnominalzinssatz (TIN) 2,75 %; (v) **effektiver Jahreszinssatz (TAE): 3,333 %**; (vi) monatliche Rate: 813,25 Euro; (vii) Anzahl der Raten: 240; (viii) geschuldeter Gesamtbetrag (Kosten eingeschlossen): 204.574,10 Euro; (ix) Gesamtkosten des Darlehens: 54.574,10 Euro; (x) Zinsen: 45.180,00 Euro. <sup>1</sup>**Französisches Tilgungsmodell.**

**Der NICHT VERGÜNSTIGTE EFFEKTIVE JAHRESZINS-**

### BEISPIEL ZU BEDINGUNGEN FÜR EINE HYPOTHEK

|                                                                   | EFFEKTIVER<br>JAHRESZINSSATZ<br>(TAE) MIT VER-<br>GÜNSTIGENDEN<br>BONUSPUNKTEN | EFFEKTIVER<br>JAHRESZINSSATZ<br>(TAE) OHNE<br>VERGÜNSTIGENDE<br>BONUSPUNKTE |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Betrag :                                                          | €150,000.00                                                                    | €150,000.00                                                                 |
| Laufzeit :                                                        | 20 years                                                                       | 20 years                                                                    |
| Bereitstellungsprovision:                                         | 0,00%                                                                          | 0,00%                                                                       |
| Fester Zinssatz,<br>Nominalzinssatz (TIN):                        | 1,75%                                                                          | 2,75%                                                                       |
| <b>Effektiver<br/>Jahreszinssatz<br/>(TAE): :</b>                 | <b>3,387%</b>                                                                  | <b>3,333%</b>                                                               |
| Monatliche Rate:                                                  | €741.19                                                                        | €813.25                                                                     |
| Anzahl der Raten:                                                 | 240                                                                            | 240                                                                         |
| Gesamtkosten des Darlehens                                        | €55,271.34                                                                     | €54,574.10                                                                  |
| Zinsen                                                            | €27,885.60                                                                     | €45,180.00                                                                  |
| <b>Geschuldeter<br/>Gesamtbetrag:<br/>(Kosten eingeschlossen)</b> | <b>€205,271.34</b>                                                             | <b>€204,574.10</b>                                                          |

**SATZ (TAE) kann je nach Laufzeit und Höhe des Darlehens schwanken.**

### Bedingungen, die sowohl für den vergünstigten als auch für den nicht vergünstigten effektiven Jahreszinssatz (TAE) gelten:

**a) Weitere gemeinsame Finanzierungsbedingungen:** Für die vorzeitige Rückzahlung oder Tilgung des gesamten Darlehensbetrags oder eines Teilbetrags wird eine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben; diese darf nicht höher sein als der finanzielle Verlust, den CaixaBank erleiden könnte und ist während der ersten 10 Jahre der Laufzeit beschränkt auf 2 % der Tilgungssumme, während der verbleibenden Laufzeit des Darlehens dann beschränkt auf 1,5 % der Tilgungssumme.

**Zur Vorbereitung anfallende Kosten, die CaixaBank trägt:** (i) Steuern: 1.215,62 Euro auf beurkundete Rechtsakte, bezogen auf eine Hypothekenbelastung in Höhe von 162.082,50 Euro bei einem Steuersatz von 0,75 %; (ii) Prüfung der Grundbucheinträge: 10,91 Euro; (iii) Notariat: 597,00 Euro; (iv) Bearbeitungsleistungen: 363,00 Euro; (v) Grundbucheintrag: 283,00 Euro.

**c) Zur Vorbereitung anfallende Kosten, die von Ihnen getragen werden; Sie haben die Wahl, bei CaixaBank einen Antrag auf Erstellung des Immobilienwertgutachtens zu stellen oder dieses selbst beizubringen:** (i) **Immobilienwertgutachten (Schätzung): 254,10 Euro** (kommt das Hypothekengeschäft zustande, erstattet CaixaBank Ihnen die Kosten für das Wertgutachten innerhalb einer Frist von maximal 45 Tagen ab dem Zeitpunkt der Errichtung der Hypothek).

**d) Verknüpfte Zusatz- und Nebenleistungen, deren Kosten Sie zu tragen haben:**

Der Kunde ist in jedem Fall dazu verpflichtet, die Beiträge für eine Gebäudeschadensversicherung zu tragen; dies ist unabhängig davon, ob Verträge geschlossen werden, für die Bonuspunkte vergeben werden oder nicht. CaixaBank kommerzialisiert keine Gebäudeschadensversicherungen; daher arbeiten wir nachfolgend mit der Versicherungsprämie einer simulierten, „Seguro de Hogar“ genannten, kombinierten Gebäude- und Hausratversicherung (dies ist die Versicherung, die durch CaixaBank kommerzialisiert wird und einer reinen Gebäudeschadensversicherung am ähnlichsten ist, allerdings mit dem Unterschied, dass unsere kombinierte Gebäude- und Hausratversicherung eine umfassendere Deckung bietet).

Die Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes (TAE) sowohl ohne als auch mit Vergünstigung durch Bonuspunkte erfolgt unter Berücksichtigung einer simulierten Versicherungsprämie für eine kombinierte Gebäude- und Hausratversicherung; beim effektiven Jahreszinssatz (TAE) mit Vergünstigung werden die beim Abschluss dieser Versicherung gewährten Bonuspunkte angerechnet. Selbstverständlich kann der Kunde die Gebäudeschadensversicherung bei der Versicherungsgesellschaft seiner Wahl abschließen; grundsätzlich ist der Abschluss einer solchen Versicherung allerdings Pflicht.

**Gebäude- und Hausratversicherung: 317 € Jahresbeitrag.** Höhe des Jahresbeitrages unter Zugrundelegung der Annahme, dass dieser während der gesamten Laufzeit des Darlehensvertrages unverändert bleibt. Der Betrag ist orientativ und es wurde zugrundegelegt eine Gebäude- und Hausratversicherung, die durch CaixaBank S.A. kommerzialisiert wird (als Beispiel wurde herangezogen ein Hypothekendarlehen über 150.000 €, ein versicherter Gebäudewert von zwischen 100.001 € und 120.000 € bei 100 m2 bebauter Wohnfläche. Es wären für die Versicherung während der gesamten Laufzeit des Darlehensgeschäfts insgesamt 6.340,00 € zu bezahlen). Diese Summe ist das Ergebnis einer Simulation, die durchgeführt wurde auf der Grundlage orientativer Eckdaten, weshalb die Summe je nach Gebäudewert und genauer Quadratmeterzahl der Immobilie abweichend sein kann.

**ABRECHNUNGSKONTO:** Es ist notwendig, für die gesamte Laufzeit des Darlehens ein Konto bei CaixaBank zu unterhalten. Für dieses Abrechnungskonto werden vierteljährlich **35,00 Euro** Kontoführungsgebühren erhoben, die von Ihnen zu tragen sind. Die Kontoführungsgebühren finden Berücksichtigung bei der Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes, sowohl mit als auch ohne Vergünstigung durch Bonuspunkte.

**Voraussetzungen für den Erhalt von Bonuspunkten:** Hierbei handelt es sich um Prozentpunkte, die vom Jahresnominalzinssatz (TIN) in Abzug gebracht werden, wenn für die folgenden Produkte Verträge abgeschlossen werden: (i) Per Dauerauftrag eingehendes Gehalt, Pensionen, Renten oder regelmäßige Einzahlungen monatlich über 600 € + 3 Lastschriftaufträge + Einkäufe mit durch CaixaBank S.A. kommerzialisierten Karten\*\*\*, deren Inhaber der Darlehensnehmer ist und deren Abrechnungen über ein dem Karteninhaber gehörendes, bei CaixaBank S.A. geführtes Sichteinlagenkonto erfolgen; Voraussetzung ist, dass mit diesen Karten innerhalb der letzten drei Monate mindestens drei Käufe getätigt wurden: 0,25



Punkte; (ii) Abschluss einer Gebäude- und Hausratversicherung: 0,25 Punkte; (iii) Abschluss einer Lebens- oder Krankenversicherung (ausgenommen Adeslas Básico und Adeslas Dental)\*: 0,25 Punkte; (iv) Finanzierung oder Vertragsabschluss für den Service "Alarma Hogar SECURITAS DIRECT" \*\* oder Vertragsabschluss für das Produkt „SERVICIO PROTECCIÓN SENIOR“\*\*\*: 0,25 Punkte. Alle genannten Leistungen müssen durch CaixaBank S.A. oder Wivai Selectplace, S.A.U. vermarktet werden. Es erfolgt monatlich eine Überprüfung, ob die Voraussetzungen für die Vergabe der Bonuspunkte noch vorliegen; abhängig vom Ergebnis dieser Überprüfung wird der Zinssatz angepasst, kann also steigen oder sich verringern. Der Abschluss von Verträgen für die vorstehend genannten Produkte ist in jedem Fall freigestellt. Für jedes dieser Produkte kann einzeln und unabhängig ein Vertrag abgeschlossen werden; es besteht kein Unterschied zwischen einem kombinierten Angebot der Produkte und dem Angebot einzelner Produkte (die Kosten der Produkte und Leistungen sind nicht davon abhängig, ob nur einzelne Verträge abgeschlossen werden oder aber der Abschluss in kombinierter Form erfolgt).

**\* Lebensversicherung (Simulationsberechnung, durchgeführt mit einer Lebensversicherung und Tilgung): 226,58 Euro Jahresbeitrag** (es wird vorausgesetzt, dass der Beitrag während der gesamten Laufzeit des Hypothekengeschäfts gleichbleibend ist und ebenfalls keine Anpassung erfolgt aufgrund des bereits getilgten Kapitals oder des sich ändernden Lebensalters der Vertragsnehmer). Die Berechnung des Versicherungsbeitrags beruht auf der Annahme, dass mit der Lebensversicherung 50 % des Kapitals abgesichert werden und der Versicherte 30 Jahre alt ist. Schließt der Kunde einen Vertrag für dieses Produkt ab, hat er die dafür anfallenden Kosten zu tragen.

**\*\* Vertragsabschluss oder Finanzierung der Dienstleistung „Alarma Hogar SECURITAS DIRECT“, kommerzialisiert durch Wivai Selectplace, S.A.U. und/oder finanziert durch CaixaBank; unter Finanzierung verstanden wird die Aufnahme eines Kredits mit einem Jahreseffektivzins (TAE) von 0 % und einem Nominalzins (TIN) von 0 % (36 Monatsraten über jeweils 65,91 Euro, zinsfrei, zur Finanzierung der Anschaffung, des Einbaus und der Wartung der Alarmanlage). Gesamtbetrag des Kredits und Verkaufspreis des Produkts: 2.372,76 € / Gesamtbetrag, zahlbar in Raten. Gesamtbetrag des Kredits 2.372,76 €. Dem Kunden entstehen Kreditkosten in Höhe von 0 €. Für die verbleibende Laufzeit des**

**Hypothekendarlehens muss der Wartungsvertrag für die Alarmanlage beibehalten werden, was Kosten in Höhe von 50,82 Euro monatlich verursacht.** Vertragsabschluss für die Dienstleistung „Servicio Protección Senior Duo“, kommerzialisiert durch Wivai Selectplace, S.A.U., Verkaufspreis: 1.224,00 €. Für die verbleibende Laufzeit des Hypothekendarlehens muss der Wartungsvertrag für die Alarmanlage beibehalten werden, was Kosten in Höhe von 34,00 Euro monatlich verursacht. Zur Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes (TAE) werden die für die Alarmanlage Securitas Direct anfallenden Kosten herangezogen, da diese höher sind als diejenigen, die für den Service Protección Senior Duo anfallen.

**1Französisches Tilgungsmodell.**

**\*\*\* Kosten für die Führung einer durch CaixaBank kommerzialisierten Karte (Simulationsberechnung, durchgeführt mit einer Visa&Pay-Debitkarte): 36,00 Euro pro Jahr.** Die Kontoführungsgebühren finden Berücksichtigung bei der Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes (TAE). Schließen Sie einen Vertrag für diese Dienstleistung ab, haben Sie die dafür anfallenden Kosten zu tragen.

#### Hinweise:

**(i)** Die Nichterfüllung der sich aus dem Darlehensvertrag ableitenden Verpflichtungen kann schwerwiegende Folgen für den Hypothekenschuldner haben, für seinen Bürgen oder den Eigentümer der mit der Hypothek belasteten Immobilie, dazu gehören der Verlust der Immobilie sowie sonstiger Güter. **(ii)** CaixaBank behält sich das Recht vor, nach zuvor erfolgter Prüfung der Solvenz des Antragstellers und Berücksichtigung der im Hause geltenden Risikokriterien die Zustimmung zur Vergabe zu verweigern oder einer Bedingungen geknüpfte Vergabe zuzustimmen, die die Bank für angebracht hält. **(iii)** Den gesetzlichen Vorgaben entsprechend umfasst der effektive Jahreszins (TAE) die Finanzierungsbedingungen des repräsentativen Beispiels, die Kosten und ergänzenden Leistungen unter der Annahme, dass der Versicherungsbeitrag während der Laufzeit des Vertrags unverändert bleibt; und (iv) haben Sie das Recht, das Immobilienwertgutachten für das oder die als Garantie dienenden Objekte selbst vorzulegen, sofern das Unternehmen, welches das Gutachten ausstellt, im Besitz einer offiziellen Zulassung ist und das Gutachten noch Gültigkeit hat.

**1Französisches Tilgungsmodell:** Zahlung von Raten in gleichbleibender Höhe; jede Rate enthält einen zur Tilgung

des Kapitals vorgesehenen Anteil und einen weiteren für die Zinsen. Der in jeder Rate enthaltene Zinsanteil errechnet sich durch Anwendung des Effektivzinssatzes auf das zu Beginn jedes Monats noch zur Rückzahlung offenstehende Kapital. Der Differenzbetrag bis zum Erreichen des Gesamtbetrags der monatlichen Rate ist dann der Kapitaltilgungsanteil.

Es sind jeden Monat zwingend Zinsen für das Kapital zu bezahlen, das noch zurückzuzahlen ist. Zu Beginn der Laufzeit eines Darlehens ist noch viel Kapital zurückzubezahlen, weshalb der die Zinsen betreffende Anteil in einer Rate höher ist als der, der für die Kapitaltilgung vorgesehen ist. Da es das Ziel ist, die Höhe der zu bezahlenden Rate konstant zu halten, wird sich im Laufe der Zeit der für die Zinszahlung enthaltene Anteil reduzieren und der für Kapitaltilgung enthaltene erhöhen.

Die Höhe der Raten ist gleichbleibend: Das heißt, dass sie sich solange nicht ändert, solange der Zinssatz sich nicht ändert. Um ein Beispiel zu nennen, stellen Sie sich vor, wir hätten ein Darlehen von 100.000 Euro mit einer Laufzeit von 20

Jahren zu einem Zinssatz von 3,75 % abgeschlossen, dann würde unsere monatliche Rate 592,89 Euro betragen. Von der ersten Rate würden 312,50 Euro auf Zinsen und lediglich 280,39 Euro auf die Rückzahlung des geliehenen Kapitals entfallen. Anders würde das dann 20 Jahre später aussehen, bei der letzten zu zahlenden Rate würden 1,85 Euro auf Zinsen und 591,04 Euro auf das Kapital entfallen.

#### Berechnungsformel (französisches Modell)

$$ak = Ck * [(r/m) / [1 - [1 + (r/m)]^{-n}]]$$

Hierbei steht „ak“ für die gemischte Rate, bestehend aus Tilgung und Zinsen; „Ck“ steht für das noch zur Tilgung offenstehende Kapital zu Beginn des Zeitraums; „r“ steht für den Jahresnominalzinssatz, ausgedrückt als Dezimalzahl; „m“ steht für die Anzahl der innerhalb eines Jahres für das Darlehen vorgesehenen Liquidationszeiträume und „n“ steht für die Anzahl der noch offenen Liquidationszeiträume (Zahlungen zur Kapitaltilgung und Zinsen).



NRI: 4083-2021/09681







