



DATENBLATT MIT VORVERTRAGLICHEN INFORMATIONEN (FIPRE) / ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU IMMOBILIENDARLEHEN: HIPOTECA MIXTA I

Die fett gedruckten Informationen sind von besonderer Bedeutung.

Das vorliegende Dokument wird auf Anfrage nach Information gemäß der Rechtsordnung EHA/2899/2011 vom 28. Oktober 2011 über Transparenz und zum Schutz von Kunden von Bankdienstleistungen ausgestellt und stellt für Banca March keine Verpflichtung zur Vergabe eines Darlehens dar. Die aufgeführten Informationen dienen ausschließlich zur Orientierung. Sie wurden auf der Grundlage der derzeitigen Marktbedingungen ausgearbeitet. Das nachfolgend individuell ausgearbeitete Angebot kann je nach Änderung der besagten Bedingungen oder aufgrund eingeholter Informationen über Ihre Vorlieben oder Ihre Finanzlage von diesen Angaben abweichen.

Die Bank erbringt keine Beratungsdienstleistungen. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Informationen beziehen sich auf Produkt des Darlehensgebers.

1. KREDITINSTITUT

Bezeichnung: **Banca March, S.A. eingetragen im Handelsregister der Balearen unter Blatt 76, Band 410, Zeile 334, Seite PM-644 mit der Steuernummer (N.I.F.) A07004021**

Unternehmenssitz: **Av. Alexandre Rosselló, 8. 07002 Palma (Mallorca)**

Telefonnummer: **(+34) 971 779 111**

E-Mail-Adresse: **<http://www.bancamarch.es/>**

Aufsichtsbehörde: **Banco de España (BDE) www.bde.es**

Kontaktdaten des Kundenservices: **Ansprechpartner: María del Mar Mainzer Estarellas**

Anschrift: **Av. Alexandre Rosselló, 8. 07002 Palma (Mallorca)**

E-Mail-Adresse: **atencion_cliente@bancamarch.es**

Die Banca March, S.A. hält sich an den Verhaltenskodex, um die Umstrukturierung der Schulden mit Hypothekensicherheiten auf Wohnimmobilien für den ersten Wohnsitz gemäß der Königlichen Verordnung 6/2012 vom 9. März über dringende Maßnahmen zum Schutz von mittellosen Schuldner von Hypothekendarlehen, durch die Maßnahmen zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungen durch Umschuldung des Hypothekendarlehens oder auch die Inzahlungnahme mit einem Mietrecht für zwei (2) Jahre geregelt sind, sofern im Gerichtsverfahren nicht eine Versteigerung angekündigt wurde oder die mit der Hypothek belegte Wohnimmobilie keine der Hypothek der Bank nachgeordneten Verpflichtungen aufweist.

2. MERKMALE DES DARLEHENS

Maximal möglicher Darlehensbetrag im Verhältnis zum Wert der Immobilie:

- **Für natürliche Personen mit Wohnsitz in Spanien: Bis zu 80% (einschließlich Eigenbauer) der Bewertung beim ersten Wohnsitz und bis zu 70% (einschließlich Eigenbauer) beim zweiten Wohnsitz.**
- **Für natürliche Personen mit Wohnsitz in einem anderen Land als Spanien: wenn sie ihre Einkünfte in Euro erhalten, bis zu 70 % (einschließlich Eigenbauer) der Bewertung; wenn sie ihre Einkünfte in US-Dollar, britischem Pfund, Schweizer Franken und Währungen skandinavischer Länder erhalten, bis zu 60% der Bewertung.**
- **Bedingungen für die Gewährung des Hypothekendarlehens:** Die Familieneinheit und Inhaber des Hypothekendarlehens müssen monatlich und ununterbrochen ein Einkommen in Höhe von 4.000 € erhalten, und zwar infolge ihrer Stellung als Arbeitnehmer und/oder Selbstständige, darunter: Lohn- oder Gehaltsabrechnung, Arbeitslosigkeits- oder Sozialversicherungsleistungen und andere passive Vermögenswerte.

Zum Beispiel:

- Wert der Immobilie: 150.000 €.
- Höchstbetrag der Finanzierung:

- Für Personen mit Wohnsitz in Spanien: 120.000 € beim ersten Wohnsitz und 105.000 € beim zweiten Wohnsitz.
 - Für Personen mit Wohnsitz in einem anderen Land: 105.000 € wenn sie ihre Einkünfte in Euro erhalten / 90.000 Euro wenn sie ihre Einkünfte in US-Dollar, britischem Pfund, Schweizer Franken und Währungen skandinavischer Länder erhalten.
 - Für Gesellschaften mit Unternehmenssitz in Spanien: 105.000 Euro.
 - Für Gesellschaften mit Unternehmenssitz in Ländern der Europäischen Union und einer Bilanz in Euro: 90.000 Euro.
- Verwendungszweck: Finanzierung des Kaufs einer Wohnimmobilie (erster oder zweiter Wohnsitz) oder Eigenbau einer Wohnimmobilie.
- Art des Darlehens: Darlehen mit festem Zinssatz die ersten 1 Jahre und mit variablem Zinssatz für die restliche Laufzeit des Darlehens.

Es gibt zwei Arten der Tilgung:

- a) **Konstante Tilgung:** Dabei erfolgt die Rückzahlung des Kapitals in gleichbleibenden, aufeinander folgenden Raten, die aus einem konstanten Kapitalbetrag bestehen, der sich aus der Teilung des Kapitals des Darlehens durch die Anzahl der Raten ergibt. Diesem Kapitalbetrag werden die Zinsen für die einzelnen Zeiträume angerechnet, die nach fälligen Monaten immer für den jeweils bestehenden Kapitalsaldo abgerechnet werden.
- b) **Konstante Rate:** In diesem Fall erfolgt die Rückzahlung des Darlehenskapitals und der anfallenden Zinsen in aufeinander folgenden Monatsraten, die aus Kapital und Zinsen bestehen und mithilfe des französischen Tilgungssystems ermittelt werden. Die aus Kapital und Zinsen bestehende Rate variiert bei festen Zinssätzen nicht und besteht zu einem Teil aus den Zinsen, die sich nach dem noch ausstehenden Kapital richten, und zum anderen aus einem zunehmenden Teil des Kapitals. Sollte das Darlehen variabel verzinst sein, ergeben sich die Raten aus den für jeden neuen Zeitraum geltenden Zinsen, die dem besagten französischen Tilgungssystem entsprechend unter Berücksichtigung des zu Beginn des Zeitraums ausstehenden Kapitalbetrags, der verbleibenden Laufzeit des Darlehens und dem geltenden Zinssatz ergeben.

Bei Darlehen für den Eigenbau eines Wohnhauses gilt eine Karenzfrist von höchstens 24 Monaten. In diesem Zeitraum werden nur monatliche Zinsen abgerechnet.

Tilgungsfrist:

- **Für natürliche Personen mit Wohnsitz in Spanien. Frist bis 30 Jahre.**
- **Für natürliche Personen mit Wohnsitz in einem anderen Land als Spanien: Frist bis 20 Jahre.**

For the calculation of said term, the maximum age of the applicant at the expiration of the mortgage period cannot exceed 75 years.

Garantiemöglichkeiten: Hypothekengarantie oder anderer Garantiesanspruch auf eine Wohnimmobilie oder Grundstücke oder gebaute oder sich im Bau befindliche Immobilien, sofern es sich um ein Darlehen zum Erwerb oder Erhalt von Eigentumsrechten handelt. Als Wohnimmobilien gelten zu diesen Zwecken unter anderem auch Elemente wie Abstellräume oder Garagen, die nicht genutzt werden, um darin zu wohnen, aber eine häusliche Funktion erfüllen. Die Immobilie oder das Grundstück der Hypothek muss sich auf spanischem Staatsgebiet befinden.

Repräsentatives Beispiel, Darlehensrückzahlung und Folgen der Nichteinhaltung des Darlehensvertrags: (siehe Abschnitt 5. Repräsentatives Beispiel: Effektiver Jahreszins und Gesamtkosten des Darlehens).

3. ZINSSATZ

Art und Höhe des anwendbaren Zinssatzes:

- **Zinssatz für den fest verzinsten Abschnitt:** Es wird ein spezieller, fester Prozentsatz festgelegt, damit der Schuldner das Darlehen über die Laufzeit des fest verzinsten Abschnitts des Darlehens in einheitlichen Raten abzahlt.
- **Zinssatz für den variabel verzinsten Abschnitt:** Es wird ein bankenübergreifender Referenzindex (Euribor) für ein Jahr (Euribor) zuzüglich eines Spread¹ festgelegt. Das bedeutet, dass der Zinssatz während der Laufzeit des Darlehens variiert. Der Schuldner verpflichtet sich dazu, die Zinsen zu einem dem jeweiligen Referenzindex entsprechenden Zinssatz zuzüglich dem vereinbarten Spread zu zahlen. Auf diese Weise kann der Betrag der Raten zu- oder abnehmen.

1. Referenzzinssatz des Hypothekenmarkts, veröffentlicht von der spanischen Zentralbank Banco de España im spanischen Gesetzblatt (B.O.E.), ohne Rundungen. Letzter veröffentlichter Index: Euribor 01.02.2024 = 3,609%.

Revision des Zinssatzes: jährlich.

Maximaler Zinssatz des variabel verzinsten Abschnitts: Es ist kein Höchstzinssatz festgelegt (sofern kein CAP* als Instrument zur Zinssatzdeckung abgeschlossen wird).

*** Instrumente zur Zinssatzdeckung:**

- Der CAP ist ein Produkt zur Deckung von Zinssätzen, mit denen der Vertragskunde den variablen Zinssatz eines Darlehens (Euribor) auf einen Höchstzinssatz (CAP-Zinssatz) begrenzen kann.

Kunden, die einen CAP abschließen, gehen – abgesehen von den Kosten des CAP, der sogenannten Prämie, die bei Vertragsabschluss abgerechnet wird – gegenüber der Bank keinerlei Verpflichtung ein. Die Höhe der Prämie richtet sich nach dem gewählten Schutzgrad (das heißt, nach dem CAP-Zinssatz), dem vertraglich vereinbarten Betrag und der Fälligkeit des CAP sowie nach den Marktbedingungen.

- Ein Zinsswap (engl. „Interest Rate Swap“ und nachfolgend als „IRS“ bezeichnet) ist ein Zinssicherungsinstrument, das dem Vertragskunden erlaubt zu entscheiden, ob er einen variablen oder einen festen Zinssatz erhalten will. Sollte der Vertragskunde Inhaber eines variabel verzinsten Darlehens sein, kann er bzw. sie einen ORS erwerben, für den er bzw. sie denselben variable Zinssatz des Darlehens erhält, ohne Berücksichtigung der Marge, und im Gegenzug einen festen Zinssatz zahlt.

Der Vertragskunde eines IRS übernimmt gegenüber der BANK die Verpflichtung, den vereinbarten variablen oder festen Zinssatz zu zahlen. Der Bank übernimmt ihrerseits gegenüber dem Kunden die Verpflichtung, den vereinbarten variablen oder festen Zinssatz an den Kunden zu zahlen.

4. BINDUNGEN UND AUSGABEN DER VORBEREITUNG

Darlehensnehmer, die natürliche Personen mit Wohnsitz in Spanien oder in einem anderen Land sind, müssen für die Aufnahme des vorliegenden Hypothekendarlehens auf jeden Fall volljährig sein.

MITEINANDER KOMBINIERTE PRODUKTE UND SERVICELEISTUNGEN

Produkte im Zusammenhang mit dem vorstehenden Absatz 3 zum "Zinssatz".

Da eine in den Hypothekenvorschriften vorgesehene Schadensversicherung (Hausrat, Handel und KMU) als Pflicht angesehen wird, hat der Darlehensnehmer die Option, einen solchen Vertrag/Police bei jeder anderen Versicherungsgesellschaft als der von Banca March, S.A. vorgeschlagen Gesellschaft Generali abzuschließen, unter der Bedingung, dass diese Versicherung die von der Banca March, S.A. geforderten Bestimmungen erfüllt. Wenn die Schadensversicherung bei einer anderen Versicherungsgesellschaft abgeschlossen wird, muss der Kunde einen gültigen Beleg über die Schadensversicherung für die Laufzeit des Hypothekendarlehens bereitstellen.

Von der Banca March geforderte Bedingungen:

- Der Kreditnehmer muss die mit Hypotheken belegten Immobilien gegen Feuer, Schäden oder Zerstörung (gemäß der nachfolgend angegebenen Garantietabelle) bei einer Versicherungsgesellschaft ersten Ranges und mit nationaler Reichweite über einen Betrag versichern, der nicht unter den zum Zweck der Versicherung bei der Schätzung festgelegten Werten liegt:

TABELLE ZU VERSICHERUNG VON HAUSRAT,

FEUER UND ANDEREN SCHÄDEN	Brand, Explosion, Blitzschlag Elektrische Schäden
ERWEITERTE RISIKOABDECKUNG	Vandalismus Regen, Wind, Hagel und Schnee Überschwemmung Schäden durch Rauch Aufprall oder Zusammenstoß von Fahrzeugen Absturz von Flugzeugen Schockwellen Auslaufen oder Lecks von Anlagen Umfallen von Bäumen, Pfosten, Laternen und Antennen
WASSERSCHÄDEN	Schäden an den versicherten Gütern
HAFTPFLICHT	Haftpflicht des Familienoberhaupts Mieterhaftpflichtversicherung
OPTIONALE GARANTIEN	
ALLE RISIKEN	
HAUSANGESTELLTE	

AUSGABEN DER VORBEREITUNG

Beim Abschluss eines Hypothekendarlehens der Banca March muss die Immobilie bewertet werden. Der Kunde übernimmt die Kosten dieses Vorgangs sowie die Kosten der Prüfung der Grundbuchsituation der Immobilie, auch wenn Banca March das Darlehen nicht gewährt. Die Banca March S.A. akzeptiert jegliche vom Kunden bereitgestellte Bewertung, die von einem zugelassenen Gutachter bescheinigt wurde und noch nicht abgelaufen ist. Für etwaige Überprüfungen aufgrund dieser Bewertung werden keine zusätzlichen Kosten berechnet.

Bei Darlehen für den Kauf einer Wohnimmobilie ist der Kunde dazu berechtigt, im beiderseitigen Einvernehmen mit Banca March die Person oder das Unternehmen zu bestimmen, die/das die Immobilie bewertet und die Formalitäten im Zusammenhang mit dem Vorgang erledigt ("Gestoría") sowie die Versicherungsgesellschaft, die gegebenenfalls die von Banca March für den Darlehensabschluss geforderten Schadensfälle abdeckt.

5. REPRÄSENTATIVES BEISPIEL: EFFEKTIVER JAHRESZINS UND GESAMTKOSTEN DES DARLEHENS

Repräsentatives Beispiel für den Gesamtbetrag des Darlehens, die Kosten des Darlehens für den Darlehensnehmer, den Gesamtbetrag der vom Darlehensnehmer aufgenommenen Schulden und des effektiven Jahreszinses.

PERSONEN MIT WOHNSITZ IN SPANIEN

Für das Darlehen gilt ein variabler effektiver Jahreszins* von **5,07% ***

Hierfür gilt:

Fester Zinssatz vom 1. bis zum 4. Jahr: **3,60%**

Jährliche Anpassung ab dem 5. Jahr: **Euribor für ein Jahr** + 1,25%**

Bereitstellungsprovision: **0,30% (mindestens 1.200 €)*****

Finanzierungsbetrag: 150.000 €

Zinsen insgesamt: 126.109,81 €

Bereitstellungsprovision: 1.200 €

Schadensversicherung: 210 € jährlich

Bewertungskosten: 467,06 €

Grundbuchnachweis: 23,01 €

Halbjährliche Kontoführungsgebühren für Girokonto: 100 €

Gesamtbetrag des Darlehens: 140.099,88 €

Gesamtbetrag der vom Darlehensnehmer aufgenommenen Schulden: 290.099,88 €
(Summe des Gesamtbetrags zuzüglich Gesamtkosten)

Anzahl der Raten: 360

Ratenbetrag:

48 Raten von 681,97 €

311 Raten von 780,05 €

1 letzte Rate von 780,02 €

Periodizität: monatlich

Der Berechnung des effektiven Jahreszinses* und der Gesamtkosten des Darlehens liegen folgende Annahmen zugrunde:

Laufzeit: 30 Jahre

Karenzzeit: ohne Karenzzeit

Ein Kaufwert von 300.000 € und ein Wert laut Gutachten von 400.000 €

PERSONEN MIT WOHNSITZ IN EINEM ANDEREN LAND

Für das Darlehen gilt ein variabler effektiver Jahreszins* von **5,17% ***

Hierfür gilt:

Fester Zinssatz vom 1. bis zum 4. Jahr: **3,60%**

Jährliche Anpassung ab dem 5. Jahr: **Euribor für ein Jahr** + 1,50%**

Bereitstellungsprovision: **0,30% (mindestens 1.200 €)*****

Finanzierungsbetrag: 150.000 €

Zinsen insgesamt: 79.686,50 €

Bereitstellungsprovision: 1.200 €

Schadensversicherung: 210 € jährlich

Bewertungskosten: 467,06 €

Grundbuchnachweis: 23,01 €

Halbjährliche Kontoführungsgebühren für Girokonto: 100 €

Gesamtbetrag des Darlehens: 89.576,57 €

Gesamtbetrag der vom Darlehensnehmer aufgenommenen Schulden: 239.576,57 €
(Summe des Gesamtbetrags zuzüglich Gesamtkosten)

Anzahl der Raten: 240

Ratenbetrag:

48 Raten von 877,67 €

191 Raten von 976,87 €

1 letzte Rate von 976,88 €

Periodizität: monatlich

Der Berechnung des effektiven Jahreszinses* und der Gesamtkosten des Darlehens liegen folgende Annahmen zugrunde:

Laufzeit: 20 Jahre

Karenzzeit: ohne Karenzzeit

Ein Kaufwert von 300.000 € und ein Wert laut Gutachten von 400.000 €

* Der variable effektive Jahreszins wurde unter der Annahme errechnet, dass während der Laufzeit des Darlehens keine ganze oder teilweise vorzeitige Tilgung erfolgt und dass die Referenzindizes sich nicht ändern. Daher kann er bei den Anpassungen des Zinssatzes schwanken. Sollte der während des anfänglichen Zinszeitraums geltende Festzinssatz höher sein als der, der sich aus der Summe des vereinbarten Spreads und des zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Referenzzinssatzes ergibt, der für den restlichen Zeitraum gilt, wird dieser Festzinssatz für die Berechnung des variablen effektiven Jahreszinses während der gesamten Laufzeit der Transaktion herangezogen.

** Euribor für ein Jahr gemäß der Veröffentlichung im spanischen Gesetzblatt B.O.E. im Februar 2024: **3,609%**.

***Die Gebühr wird einmal belastet und umfasst alle Kosten für die Prüfung, Bearbeitung oder Gewährung des Darlehens oder andere ähnliche Kosten, die mit der Tätigkeit der Bank verbunden sind und durch die Gewährung des Hypothekendarlehens entstehen.

Schadensversicherung:

Schadensversicherung (Hausrat, Handel und KMU) über jährlich 210 € (Prämie berechnet für einen Gebäudewert von 125.000 € und Hausrat im Wert von 20.000 €). Versicherung berechnet für eine Hypothek über 20 und 30 Jahre; die entsprechende Prämie für das erste Jahr wurde als Referenzwert für die gesamte Laufzeit des Darlehens herangezogen. Der Abschluss der Schadensversicherung (Hausrat, Handel und KMU) ist obligatorisch; sie kann wahlweise über Banca March abgeschlossen werden. Die bei der Banca March abgeschlossenen Produkte werden während der gesamten Laufzeit des Darlehens jährlich angepasst.

Kontoführungsgebühren für das zugeordnete Konto:

Sollte das bei der Banca March, S.A. eröffnete Girokonto ausschließlich zur Abwicklung des Darlehens verwendet werden, fallen für das besagte Konto keinerlei Gebühren an. Andernfalls, d. h., wenn das besagte Konto auch für andere Zwecke genutzt wird, fallen die dafür vereinbarten Gebühren an.

Sonstige Kosten, die nicht in den Gesamtkosten für das Darlehen enthalten sind:

Kopie der notariellen Urkunde über das Hypothekendarlehen, falls der Darlehensnehmer diese ausdrücklich beantragt.

Rückzahlung des Darlehens:

Darlehen wie das im vorstehenden Absatz genannte Darlehen werden nach dem französischen Amortisierungssystem getilgt, nach dem die Rückzahlung des Darlehenskapitals und die Bezahlung der anfallenden Zinsen gleichbleibenden und aufeinanderfolgenden, nach der folgenden Formel berechneten Monatsraten erfolgen, wobei sowohl Kapital als auch Zinsen enthalten sind: $a = C_0 \times (i / (1 - (1+i)^{-n}))$ wobei: „a“: gleichbleibende, regelmäßige Rate, „C₀“: geliehenes Kapital, „i“: Jahreszinssatz des Darlehens und „n“: Anzahl der Raten bedeuten.

Kosten, die aufgrund von Nichterfüllung der Vertragsverpflichtungen für das Darlehen entstehen. Die Nichtzahlung der Raten für Kapital und Zinsen zieht folgende Konsequenzen nach sich:

- Es fällt zusätzlich zu den Darlehenskosten der Verzugszins an.
- Gegebenenfalls kann es zur vorzeitigen Kündigung des Darlehens und zu Einforderung oder Vollstreckung der Hypothek auf gerichtlichem oder außergerichtlichem Wege mit den entsprechend anfallenden Gerichtskosten führen.
- Die Einforderung oder Vollstreckung der Hypothek auf gerichtlichem oder außergerichtlichem Wege führt zu einer öffentlichen Versteigerung des mit einer Hypothek belegten Vermögensgegenstands und damit zu dessen Verlust durch den Inhaber.

VERZUGSZINS

Die Bank und der Darlehensnehmer vereinbaren, dass wenn das noch zu zahlende Kapital fällig und nicht gezahlt wird, ein Verzugszins anfällt, der dem normalen vereinbarten und zum jeweiligen Zeitpunkt bei Anfall der besagten Zinsen geltenden Zinssatz zuzüglich drei (3) Prozentpunkten entspricht. Der Verzugszins fällt jährlich an, wird zusammen mit dem Schuldbetrag abgerechnet und fällig und fällt nur für den ausstehenden Kapitalbetrag an. Die besagten Verzugszinsen können unter keinen Umständen kapitalisiert werden, sofern nicht die Voraussetzungen nach Artikel 579.2 a) der Zivilprozessordnung zur Anwendung kommt.

6. VORZEITIGE TILGUNG

6.1. Darlehen, die in den Geltungsbereich des Gesetzes 5/2019 vom 15. März 2019 über die Regelung von Immobiliendarlehensverträgen fallen:

Sollte der Darlehensnehmer von seinem Recht auf vorzeitige vollständige oder anteilige Tilgung Gebrauch machen oder es zu einer Kündigung durch Umschuldung kommen, fällt die nachstehen aufgeführte Gebühr an.

FESTER ZINSSATZ

- a) Sollte die vorzeitige vollständige oder anteilige Tilgung innerhalb der ersten zehn (10) Jahre der Laufzeit des Darlehensvertrags oder nach dem ersten Tag der Wirksamkeit des festen Zinssatzes erfolgen, wird eine Entschädigung

oder Gebühr zugunsten des Darlehensgebers festgelegt, die den Betrag der finanziellen Verluste der Bank nach der unten aufgeführten Berechnungsformel bzw. den Höchstwert von zwei (2) Prozent des vorzeitig getilgten Kapitals nicht überschreiten darf.

- b) Sollte die vorzeitige vollständige oder anteilige Tilgung nach Ablauf der in Absatz a) genannten Frist und vor Ende der Laufzeit des Darlehensvertrags oder nach dem ersten Tage der Wirksamkeit des festen Zinssatzes erfolgen, wird eine Entschädigung oder Gebühr zugunsten des Darlehensgebers festgelegt, die den Betrag der finanziellen Verluste der Bank nach der unten aufgeführten Berechnungsformel bzw. den Höchstwert von ein Komma fünf (1,5) Prozent des vorzeitig getilgten Kapitals nicht überschreiten darf.

Der vom Darlehensgeber erlittene finanzielle Verlust, auf den im vorangegangenen Abschnitt Bezug genommen wird, ermittelt sich proportional zum gezahlten Kapital, nach der Negativdifferenz zwischen dem zum Zeitpunkt der vorzeitigen Tilgung ausstehenden Kapital und dem aktuellen Marktwert des Darlehens.

VARIABLER ZINSSATZ

- a) Sollte die vorzeitige vollständige oder anteilige Tilgung innerhalb der ersten fünf (5) Jahre der Laufzeit des Darlehensvertrags oder nach dem ersten Tag der Wirksamkeit des festen Zinssatzes erfolgen, wird eine Entschädigung oder Gebühr zugunsten des Darlehensgebers festgelegt, die den Betrag der finanziellen Verluste der Bank nach der unten aufgeführten Berechnungsformel bzw. den Höchstwert von null Komma eins fünf (0,15) Prozent des vorzeitig getilgten Kapitals nicht überschreiten darf.

Der vom Darlehensgeber erlittene finanzielle Verlust, auf den im vorangegangenen Abschnitt Bezug genommen wird, ermittelt sich proportional zum gezahlten Kapital, nach der Negativdifferenz zwischen dem zum Zeitpunkt der vorzeitigen Tilgung ausstehenden Kapital und dem aktuellen Marktwert des Darlehens.

Der aktuelle Marktwert des Darlehens errechnet sich als Summe des aktuellen Wertes der noch zu zahlenden Raten bis zur nächsten Revision des Zinssatzes und dem aktuellen Wert des Kapitals, der zum Zeitpunkt der Revision gelten würde, wenn keine vorzeitige Tilgung vorgenommen werden würde. Der Zinssatz der Revision wird als Zinssatz des Marktes für den restlichen Zeitraum bis zur nächsten Revision angenommen. Als Referenzindex oder Referenzzinssatz gilt der von der Bank von Spanien (Banco de España) veröffentlichte Interest Rate Swap (IRS) für Laufzeiten über 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 und 30 Jahre zuzüglich eines zwischen beiden Parteien vereinbarten Spread. Dieser Spread entspricht dem bestehenden Spread zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehens zwischen dem Zinssatz des Vorgangs und dem IRS auf Laufzeit, entweder zum jeweiligen Zeitpunkt bis zum nächsten Datum der Revision des Zinssatzes oder bis zur Fälligkeit – je nachdem, welches Datum früher eintritt. Von den o. g. Referenzzinssätzen wird derjenige angewendet, der am ehesten der Laufzeit des Darlehens am der vorzeitigen Tilgung bis zum nächsten Datum der Revision des Zinssatzes bzw. bis zu dessen Fälligkeit entspricht.

- b) Sollte es zu einer Novation des geltenden Zinssatzes oder zu einer Übertragung der Schuldrechte an einen Dritten kommen, sofern in beiden Fällen während der restlichen Vertragslaufzeit ein fester Zinssatz, oder eine Festzinsperiode von mindestens 3 Jahren, anstatt eines variablen Zinssatzes angewendet wird, dann darf eine Entschädigung bzw. Gebühr bei der vorzeitigen Rückzahlung oder Tilgung den Betrag der finanziellen Verluste des Darlehensgebers nicht überschreiten und wird auf 0,05 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals in den ersten 3 Jahren der Darlehensvertragslaufzeit begrenzt. Falls es bei der Novation nicht zu einer vorzeitigen Kapitaltilgung kommt, kann hierfür keine Gebühr erhoben werden.

Nach Ablauf der ersten 3 Jahre nach Wirksamkeit des Darlehensvertrags darf der Darlehensgeber keine Entschädigung oder Gebühr für die Novation des geltenden Zinssatzes oder die Übertragung der Schuldrechte einfordern, wenn im Voraus, ab diesem Moment und für die restliche Laufzeit des Darlehens, ein fester Zinssatz oder eine Festzinsperiode von mindestens 3 Jahren vereinbart wurde.

In jedem Fall fällt die Entschädigung oder Gebühr für den Tilgungsbetrag an, wird abgerechnet und fällig, sobald eine solche Tilgung erfolgt.

Unbeschadet des Vorstehenden und gemäß dem Königlichen Gesetzesdekret 19/2022 vom 22. November, bis zum 31. Dezember 2024, erfolgt keine Entschädigung im Falle einer vollständigen oder teilweisen vorzeitigen Tilgung von Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz in den oben genannten Fällen, die sich auf die vollständige oder teilweise vorzeitige Tilgung des Darlehens während der ersten 5 Jahre beziehen, sowie im Falle einer Novation des geltenden Zinssatzes oder der Übertragung der Schuldrechte an einen Dritten.