
Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung
Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher

1 Allgemeine Informationen

1.1 Urheber dieser Informationen

Walser Privatbank AG
Walserstraße 263
6992 Hirschegg
Österreich

1.2 Verwendungszweck des Kredites

Immobilienfinanzierung

- Kauf Baugrund
- Neubau
- Zu-/Anbau (z.B. Garage)
- Fertigstellung
- Hauskauf
- Kauf Eigentumswohnung
- Kauf sonstiger Grundstücke
- usw.
- Erhaltung von Eigentumsrechten im Sinne einer Erhaltung der rechtlichen Position am Eigentum z.B. Kreditaufnahme, um weichende Erben auszuführen oder zur Finanzierung einer Ausgleichszahlung an den geschiedenen Ehepartner; (nicht gemeint ist in diesem Zusammenhang ein Kredit für die Renovierung eines Eigenheimes)

Sonstige Finanzierung, sofern hypothekarisch besichert, z. B.

- Ausbildung
- Autokauf
- Alltäglicher Lebensbedarf
- Einrichtung
- Sanierung/Energiesparende Investitionen/Umbau
- usw.

1.3 Formen von Sicherheiten

Als Sicherheiten für einen Hypothekar- und Immobilienkredit können dienen:

- a) Festbetrags- oder Höchstbetragshypotheken an Liegenschaften oder Superädifikaten im Inland
 - eine Festbetragshypothek haftet nur zu einem bestimmten Abstattungskredit oder Darlehen
 - eine Höchstbetragshypothek kann zu mehreren (auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgenommenen) Krediten haften
- b) im Einzelfall: Hypotheken an Liegenschaften oder Superädifikaten, die in anderen Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums gelegen sind nach den jeweils hierfür anzuwendenden nationalen Rechtsvorschriften.

Darüber hinaus behält sich der Kreditgeber vor, auch andere Sicherheiten zu verlangen. Dies können sein:

- Bürgschaft
- Verpfändung / Zession Versicherung
- Verpfändung Wertpapier-Depot
- Verpfändung Spareinlage
- Abtretung von Bausparguthaben
- Gehaltsverpfändung
- Sicherungsübereignung sonstiger Geld- / Vermögens- und/oder Sachwerte
- Eigentumsvorbehalt

Wenn der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, kann zur Deckung der Forderungen die Sicherheit verwertet werden.

1.4 Mögliche Laufzeit

Prinzipiell bedeutet eine lange Kreditlaufzeit eine geringere monatliche Belastung. Bei kurzer Laufzeit, sind die Monatsraten zwar höher, dafür kommt der gesamte Kredit (bzw. zu zahlender Gesamtbetrag) insgesamt günstiger.

Richtwerte:

- Renovierungen und Sanierungen: 10 Jahre
- Erwerb von Baugrund: 20 Jahre
- Erwerb von Baugrund mit Errichtung eines Eigenheims: 25 Jahre
- Erwerb Eigentumswohnung: 25 Jahre

1.5 Arten von angebotenen Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
Variable Verzinsung gebunden an Indikator (z. B. EURIBOR)	Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an einen Indikator (z. B. 3-Monats-EURIBOR).	Vorteil bei fallendem Zinsniveau	Bei steigendem Zinsniveau erhöht sich der Zinssatz. Die Risiken einer für den Kreditnehmer nachteiligen Entwicklung des variablen Zinssatzes werden in einem dem Kreditnehmer im Zuge des Kundengesprächs ausgefolgten fiktiven Tilgungsplanes veranschaulicht.
	Grundsätzlich wird die Höhe der Rate der aktuellen Verzinsung angepasst.	Geplante Laufzeit wird eingehalten.	Die Rate erhöht sich bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert).
Fixe Verzinsung	Der Zinssatz ist für die vereinbarte Dauer fix.	Dies stellt einen Vorteil bei steigendem Zinsniveau dar.	Von einem fallendem Zinsniveau wird nicht profitiert.
		Rate bleibt für die Dauer der Fixzinsperiode kalkulierbar.	Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1% des vorzeitig zurückgezählten Betrages möglich.
Kombination Fixzinssatz mit anschließend variablem Zinssatz	Der Zinssatz ist zunächst für eine bestimmte Zeit fix. Danach erfolgt regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung eines Indikators (z. B. 3-Monats-EURIBOR)	Während der Fixzinsperiode bleibt der Zinssatz gleich und die Rate kalkulierbar. Während der variablen Zinsperiode kann der Zinssatz auch fallen.	Während der Fixzinsperiode wird von einem fallenden Zinsniveau nicht profitiert. Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1% des vorzeitig zurückgezählten Betrages möglich. In der variablen Zinsperiode kann sich die Rate bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert) erhöhen.

1.6 Fremdwährungskredite

Die Neuvergabe von Fremdwährungskrediten an Verbraucher erfolgt nur in Ausnahmefällen und nicht in Kombination mit einem Tilgungsträger. Es handelt sich um kein Standardprodukt, insbesondere nicht zur Wohnraumbeschaffung. Neuvergaben von Fremdwährungskrediten sind nur zulässig an Verbraucher

- mit ausreichendem währungskongruentem Einkommen (Einkommen in der jeweiligen Kreditwährung)
- die anderen Einnahmen in der Währung des Schuldendienstes erwarten, die zur Rückzahlung des Kredites verwendet werden sollen (z. B. durch Liegenschaftsverkäufe in der Kreditwährung, Verkauf von Unternehmensanteilen in der Kreditwährung)
- mit ausgezeichneter Bonität

Angebotene Währungen: CHF, USD, JPY

Risiken und Auswirkungen Zinssatzänderungsrisiko

Ein mitunter gegenüber der heimischen Währung niedrigeres Kreditzinsniveau kann die Kreditaufnahme in Fremdwährung attraktiv erscheinen lassen. Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die Zinsen von Fremdwährungen gänzlich anders entwickeln können als die des Euro. Somit kann es vorkommen, dass das Zinsniveau der Kreditwährung auch einmal über dem Zinsniveau des Euro zu liegen kommt und somit mehr Zinsen für den Fremdwährungskredit bezahlt werden müssen als für einen Kredit in Euro anfallen würden. Neben dem Risiko von Zinssatzänderungen trägt der Kreditnehmer – als Besonderheit des Fremdwährungskredites – zusätzlich das Risiko von Änderungen des Wechselkurses der Fremdwährung zum Euro.

Kursrisiko

Wenn der Kreditnehmer keine Eingänge in der Kreditwährung (z.B. auch aus Wertpapiertilgungen) bekommt, trägt er das volle Kursrisiko der Kreditwährung zum Euro, d.h. es kann passieren, dass bei Rückzahlung (Tilgung) des Fremdwährungskredites mehr Euro aufzuwenden sind, als bei Kreditaufnahme ausbezahlt wurden. Aus einem Kredit im Gegenwert von z.B. 100.000 EUR können durch nachteilige Kursänderungen 120.000 EUR werden, sodass bei diesem Beispiel allein auf Grund der Kursänderungen um 20.000 EUR mehr Rückzahlung geleistet werden muss als dies bei einem Kredit in Euro der Fall wäre. Der Wechselkurs muss selbstständig beobachtet werden. Wir gehen davon aus, dass der Kreditnehmer selbst aktiv wird und die nötigen Schritte einleitet.

Kursrisiko für Eingänge nicht in EURO

Wenn der Kreditnehmer keine Eingänge in Euro (z.B. auch aus Wertpapiertilgungen) bekommt, trägt er das volle Kursrisiko der Einkommenswährung zur Kreditwährung, d.h. es kann passieren, dass bei Rückzahlung (Tilgung) des Eurokredites höhere Beträge in der Einkommenswährung aufzuwenden sind, als bei Kreditaufnahme angenommen wurde. Bei einem Kursanstieg des Euro um z.B. 20% gegenüber der Einkommenswährung, muss in der Einkommenswährung um 20% mehr aufgebracht werden als bei Kreditinanspruchnahme angenommen (z.B. Einkommen in CHF, Rate statt CHF 500,00 p.m., CHF 600,00 p.m.). Der Wechselkurs muss selbstständig beobachtet werden. Wir gehen davon aus, dass der Kreditnehmer selbst aktiv wird und die nötigen Schritte einleitet.

1.7 Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck

- Wohnbaufinanzierung, Neubau

Abstattungskredit

- Gesamtkreditbetrag: 250.000 EUR
- Laufzeit: 300 Monate
- Sicherheiten:
Höchstbetragshypothek über 325.000 EUR
- Sollzinssatz: 1,50% p.a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 12-Monats-Euribor)
- 300 monatliche Pauschalraten in der Höhe von 1.003,77 EUR
- einmaliges Bereitstellungsentgelt (laufzeitunabhängig): 0,00 EUR
- Kontoführungsentgelt vierteljährlich 4,50 EUR

an das Grundbuchgericht einmalig abzuführen:

- Grundbuch-Eintragungsgebühr 1,2% von 325.000 EUR = 3.900 EUR
- Eingabegebühr 62,00 EUR für Löschung
- Eingabegebühr 44,00 EUR

sonstige einmaligen Kosten/Entgelte:

- Anfragen beim Kreditschutzverband: 0,00 EUR
- Erstellung Pfandvertrag: 0,00 EUR
- Erstellung Grundbuchsgesuch: 325,00 EUR
- Löschungsquittung/-erklärung: 250,00 EUR
- Sperrscheinersatzgebühr: 80,00 EUR
- Archivierungsgebühr: 0,00 EUR
- Schätzkosten: 0,00 EUR

Alle einmaligen Kosten/Entgelte sind laufzeitunabhängig und werden bei vorzeitiger Rückzahlung nicht rückerstattet.

- Gesamtkosten: 55.792,52 EUR
- effektiver Jahreszins 1,7%
- zu zahlender Gesamtbetrag 305.792,52 EUR

Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellende Sicherheiten sind von der jeweiligen Sicherheit abhängig und sind in diesem Rechenbeispiel daher noch nicht enthalten.

1.8 Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit

Im Zusammenhang mit dem Kredit können weitere Kosten anfallen, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits enthalten sind:

- für Beglaubigung der Unterschriften auf der Pfandurkunde
- für Notar
- für die Eintragung der Eigentumsübertragung ins Grundbuch
- bei Zahlungsverzug (Verzugszinsen, Mahnspesen)
- ...

1.9 Rückzahlung

Kreditart	Erklärungen dazu:
Kontokorrentkredit (für die Bauphase)	Wieder ausnützbarer Rahmen, mit dem das Recht eingeräumt wird, den Kredit während der Dauer des Kreditverhältnisses zu beliebigen Zeitpunkten und in beliebiger Höhe bis maximal zum vereinbarten Höchstbetrag in Anspruch zu nehmen. Besonderheiten: Flexible Inanspruchnahme innerhalb des Kreditrahmens; beliebige Rückzahlung während der Laufzeit, vollständige Rückzahlung ist am Ende der Laufzeit geschuldet. Da die Kosten von längerfristigen Kontokorrentkrediten üblicherweise höher als bei einem Abstattungskredit mit Ratenzahlung sind, ist es sinnvoll vor allem bei Krediten für die Errichtung von Wohnhäusern Kontokorrentkredite nur während der Bauphase zu nutzen bis der endgültige Bedarf an Kapital fest steht.
Abstattungskredit	Einmal ausnützbarer Kredit
mit Pauschalraten	Regelmäßige Rückzahlung in Form von Raten bestehend aus dem geliehenen Kapital, Entgelten und Sollzinsen. Die Zinsen berechnen sich vom jeweils aushaftenden Saldo.
mit Kapitalraten	Regelmäßige Rückzahlung in Form von gleichbleibenden Raten, die lediglich das geliehene Kapital tilgen; Zahlung der Sollzinsen und Entgelte separat zu den Abschluss-Terminen. Die Zinsen berechnen sich vom jeweils aushaftenden Saldo.
endfällig	Rückzahlung des gesamten Kapitals erst am Ende der Laufzeit; laufende Bezahlung der Sollzinsen und Entgelte zu den Abschluss-Terminen. Die Zinsen berechnen sich vom aushaftenden Saldo, der bei dieser Art des Kredites in voller Höhe über die gesamte Laufzeit besteht. Aufgrund dieser Besonderheit ergibt sich eine höhere Gesamtbelastung für den Kreditnehmer. Der Kreditnehmer hat dafür zu sorgen, dass er zum Ende der Laufzeit über ausreichendes Kapital zur Rückzahlung verfügt.
mit tilgungsfreier Anlaufzeit	Rückzahlung des gesamten Kapitals erfolgt erst nach Ende des vereinbarten rückzahlungsfreien Zeitraums. Abhängig von der vertraglichen Vereinbarung werden die Zinsen zu den Abschlussterminen bezahlt oder kapitalisiert (erhöhen den Kreditbetrag). Die Zinsen berechnen sich vom jeweils aushaftenden Saldo.

Tilgungsrhythmus:

- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich
- endfällig

Die individuelle Abstimmung der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungen erfolgt im Kundengespräch.

1.10 Hinweis – keine garantierte Rückzahlung

Die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags garantiert nicht die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags. Das bedeutet insbesondere, dass bei Erhöhung des Sollzinssatzes und/oder der Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit höhere/mehr als die im Kreditvertrag genannten Raten und Gesamtbetrag zurückzuzahlen sind

1.11 Vorzeitige Rückzahlung

Gänzliche oder teilweise Rückzahlung des Kredites ist vorbehaltlich des Nachstehenden möglich, für die Restlaufzeit fallen keine Kosten an.

Bei Rückzahlungen während einer Fixzinsperiode, steht dem Kreditgeber das Recht auf Entschädigung zu. Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinssatz, zu dem der Kreditgeber den vorzeitig rückgezählten Betrag auf dem Markt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung als Kredit ausreichen kann. Die Entschädigung beträgt höchstens 1% (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5%) des vorzeitig rückbezahlten Kreditbetrages. Keine Entschädigung fällt an solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezählten Beträge in Summe 10.000 EUR nicht übersteigen, oder wenn die vorzeitige Rückzahlung aus einer zum Kredit vereinbarten Versicherung erfolgt.

Bei hypothekarisch besicherten Krediten sind vorzeitige kostenfreie Rückzahlungen nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in der Dauer von 6 Monaten oder der längeren Restlaufzeit einer Fixzinsperiode möglich. Bei Nichteinhaltung ist für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist bzw. Restlaufzeit einer Fixzinsperiode eine Entschädigung zu bezahlen, berechnet gemäß Satz 3 und 4 dieses Punktes.

1.12 Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie

Die Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie ist erforderlich und wird durch den Kreditgeber oder durch einen von ihr beauftragten externen Sachverständigen durchgeführt. Die Kosten der Bewertung sind vom Verbraucher zu tragen.

1.13 Nebenleistungen als Voraussetzungen für Kreditgewährung

Die Gewährung des Kredites nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen kann voraussetzen, dass der Kreditnehmer bestimmte Nebenleistungen zu erbringen hat. Dies können sein:

Abschluss oder Beibringung von Versicherungen

Der Kreditnehmer kann als Nebenleistungen/Versicherungen sowohl Produkte des Kreditgebers abschließen, als auch gleichwertige Produkte anderer Anbieter beibringen.

Die individuelle Abstimmung erfolgt im Kundengespräch. Als Sicherheit dienende Versicherungen sind für die Dauer der gesamten Kreditlaufzeit aufrechtzuerhalten.

1.14 Konsequenzen bei Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen

Im Kreditvertrag verpflichtet sich der Kreditnehmer, die vereinbarten regelmäßigen Zahlungen/Ansparungen termingerecht zu erbringen bzw. den Kreditgeber umgehend vom Verzug oder von der Aussetzung der Zahlung auch nur einer der Zahlungen/Ansparungen zu informieren. Die Nichteinhaltung dieser Zahlungs-/Ansparverpflichtung stellt – wenn dadurch die Erfüllung Ihrer Verpflichtungen gefährdet wird – einen wichtigen Grund zur vorzeitigen Kündigung des Kreditverhältnisses durch den Kreditgeber dar.

Weitere mögliche Folgen des Verzugs des Kreditnehmers sind:

- Verzugszinsen
- Mahnspesen
- Terminverlust (das ist die sofortige Fälligkeit der gesamten noch offenen Schuld, wenn zumindest eine rückständige Leistung des Verbrauchers seit mindestens sechs Wochen fällig ist und der Kreditgeber den Kreditnehmer unter Androhung des Terminverlusts unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen gemahnt hat)
- Verwertung der Sicherheiten
- Klage
- Exekution
- Einmeldung in Kleinkreditevidenz und Warnliste

2 Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

2.1 Für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderliche Informationen und Unterlagen

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung hat der Kreditnehmer folgende Unterlagen beizubringen:

- Identitätsdokumente (z. B. Reisepass, Führerschein,...) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Einkommensnachweis
 - a) Nichtselbstständige:
 - Lohn- bzw. Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate, letzter Einkommenssteuerbescheid
 - b) Selbständige:
 - Bilanz/ GuV der letzten beiden Jahre, letzter Einkommenssteuerbescheid, Saldenliste (laufendes Jahr)
- Nachweis für sonstiges Einkommen (z. B. Familienbeihilfe/Pflegegeld...)
- Vermögensnachweise
- Unterlagen zum finanzierenden Objekt: Kaufvertrag, Bauplan, Kostenvoranschläge, Rechnungen, Schätzgutachten
- Selbstauskunft
- Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der letzten 3 Monate im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Datenschutzerklärung

Die Selbstauskunft wird die aus der Anlage ersichtlichen Fragen enthalten und wird (an Hand der von Ihnen beizubringenden Unterlagen) gemeinsam mit Ihnen in der Bank erstellt. Die Datenschutzerklärung erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch in der Bank. Beide Dokumente sind von Ihnen zu unterfertigen.

Ohne die vorstehend angeführten Unterlagen und Informationen, welche korrekt und vollständig vorliegen müssen, kann die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht stattfinden und ein Kredit nicht gewährt werden.

2.2 Abfrage von Datenbanken

Der Kreditgeber erhebt Daten über den Kreditnehmer durch Abfrage in der Kleinkreditevidenz (KKE) und in der Warnliste, welche beim Kreditschutzverband von 1870, Wagenseilgasse 7, A-1120 Wien eingerichtet sind. Nähere Informationen zu diesen Datenbanken sind auf der Homepage des KSV1870: www.ksv.at abrufbar. Darüber hinaus erfolgen Abfragen in öffentlichen Registern (wie insbesondere Grundbuch, Firmenbuch, Ediktsdatei, Melderegister etc). Erfolgen auch Abfragen bei anderen privaten Datenbanken, wird dies aus der Datenschutzerklärung ersichtlich.

3 Informationen zu Beratungsleistungen

Die Raiffeisenbank bietet auf Wunsch des Kunden im Zusammenhang mit Wohnbaufinanzierung Beratung und individuelle Empfehlung zur Kreditaufnahme an.

Die Empfehlung/Beratung bezieht sich dabei in der Regel auf

- alle eigenen Kredit- und Darlehensangebote
- die Finanzierungsprodukte der Raiffeisen Bausparkasse und
- die Förderungsmöglichkeiten für Projekte innerhalb des Bundeslandes in dem die Beratung in Anspruch genommen wird.

Der genaue Umfang der Beratung wird im Finanzierungsprotokoll festgelegt.

Darüber, ob und in welchem Umfang darüber hinaus Beratungsleistungen erbracht werden können, informiert der Kundenbetreuer.

Anlage: Formular zur Selbstauskunft