

# Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

## Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

### Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher



#### I. Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

##### 1) Urheber dieser Informationen

RAIFFEISENLANDESBANK  
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
F.-W.-Raiffeisen Platz 1, 1020 Wien  
BIC: RLNWATWW DVRNr: 0031585  
FB-Gericht: Handelsgericht Wien FN: 203160s

##### 2) Verwendungszweck des Kredites

###### Immobilienfinanzierung

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

###### sonstige Finanzierungen, sofern hypothekarisch besichert, zum Beispiel:

- \* Ausbildung
- \* Alltäglicher Lebensbedarf
- \* Autokauf
- \* Sanierung / Energiesparende Investitionen / Umbau
- \* Einrichtung

##### 3) Formen von Sicherheiten

###### Als Sicherheit für einen Hypothekar- und Immobilienkredit können dienen:

- \* 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.
- \* im Einzelfall: Hypotheken an Liegenschaften oder Superädifikaten, die in anderen Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes 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 Wertpapier-Depot
- \* Abtretung von Bausparguthaben
- \* Eigentumsvorbehalt
- \* Sicherungsübereignung sonstiger Geld- / Vermögens- und/oder Sachwerte
- \* Verpfändung / Zession Versicherung
- \* Verpfändung Spareinlage
- \* Gehaltsverpfändung

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

##### 4) Mögliche Laufzeit

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

Richtwerte für Laufzeiten:

- \* Renovierungen und Sanierungen: 10 Jahre
- \* Erwerb von Baugrund: 15 Jahre
- \* Erwerb von Baugrund mit Errichtung eines Eigenheimes: 30 Jahre
- \* Erwerb Eigentumswohnung: 30 Jahre

##### 5) Arten von angebotenen Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
<b>Variable Verzinsung gebunden an einen Indikator (z.B. EURIBOR)</b>  Ergänzende Informationen zu Indikatoren finden Sie am Ende dieser Unterlage.	Regelmäßige Anpassungen des Zinssatzes an einen Indikator (z.B. 3-Monats-Euribor).  Grundsätzlich wird die Höhe der Rate der aktuellen Verzinsung angepasst.	Vorteil bei fallendem Zinsniveau.  Im Vergleich zu fixen Zinsen ergibt sich zu Beginn meist ein etwas niedrigerer Zinssatz.  Geplante Laufzeit wird eingehalten.	Bei steigendem Zinsniveau erhöht sich der Zinssatz. Kann höher steigen als Fixzinssatz, der aktuell gewährt werden könnte. Bei Abstattungskrediten: Die Risiken einer für den Kreditnehmer nachteiligen Entwicklung des variablen Zinssatzes werden in einem dem Kreditnehmer im Zuge des Kundengesprächs aufgefolgten fiktiven Tilgungsplanes veranschaulicht.  Die Rate erhöht sich bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert).

<b>Fixe Verzinsung</b>	Der Zinssatz ist für die vereinbarte Dauer fix.	Dies stellt einen Vorteil bei steigendem Zinsniveau dar. Die Rate bleibt für die Dauer der Fixzinsperiode kalkulierbar.	Von einem fallenden Zinsniveau wird nicht profitiert. Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1% des vorzeitig zurückgezahlten Betrages möglich.
<b>Kombination Fixzinssatz mit anschließend variablem Zinssatz</b>	Der Zinssatz ist zunächst für eine bestimmte Zeit fix. Danach erfolgt regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung eines Indikators (zB. 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 zurückgezahlten Betrages möglich.  In der variablen Zinsperiode kann sich die Rate bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert) erhöhen.

## 6) Fremdwährungskredite

Fremdwährungskredite werden an Verbraucher nicht vergeben.

## 7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Finanzierung Eigentumswohnung

### Abstattungskredit

Gesamtkreditbetrag	EUR	300.000,00
Laufzeit in Monaten		240
Sicherheit	Höchstbetragshypothek über	EUR 360.000,00
Sollzinssatz		1,500% p.a.
Zinsbindung	variabel, Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 3-Monats-Euribor	
Anzahl der Raten		240
monatliche Pauschalraten in Höhe von	EUR	1.455,15
einmaliges Bereitstellungsentgelt	EUR	2.150,00
Kontoführungsentgelt	vierteljährlich	EUR 15,00
An das Grundbuchgericht einmalig abzuführen:		
Grundbuch-Eintragungsgebühr 1,2% von EUR 360.000,00	EUR	4.320,00
Eingabegebühr Grundbuch	EUR	88,00
Sonstige einmalige Kosten/Entgelte:		
Entgelt für Anfragen beim Kreditschutzverband	EUR	20,00
Kosten für die Erstellung des Grundbuchsgesuchs		
	EUR	15,00
Löschungsquittung/-erklärung	EUR	150,60
Sperrscheinersatz-Entgelt	EUR	60,00
Schätzkosten		
	EUR	400,00
ergibt Gesamtkosten von		
	EUR	49.284,83
effektiver Jahreszins		1,8%
zu zahlender Gesamtbetrag	EUR	349.284,83
Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellende Sicherheiten sind von der jeweiligen Sicherheit abhängig und sind in diesem Rechenbeispiel noch nicht enthalten.		

### 8) Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit

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

- \* Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften auf der Pfandurkunde
- \* Kosten für den Notar
- \* Kosten für die Eintragung der Eigentumsübertragung im Grundbuch
- \* Kosten bei Zahlungsverzug (Verzugszinsen, Mahnspesen)

### 9) Rückzahlung

Kreditart	Erklärungen dazu
<b>Kontokorrentkredit (für die Bauphase)</b>	<p>Wieder ausnutzbarer 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.</p> <p>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 feststeht.</p>
<b>Abstattungskredit</b>	Einmal ausnutzbarer 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 Abschlussterminen. 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.

**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.

**11) Vorzeitige Rückzahlung**

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

- Nicht hypothekarisch besicherte Kredite:

Bei Rückzahlungen während einer Fixzinsperiode steht dem Kreditgeber das Recht auf Entschädigung zu.

Keine Entschädigung fällt an, solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezahlten Beträge in Summe EUR 10.000,- nicht übersteigen, oder wenn die vorzeitige Rückzahlung aus einer zum Kredit vereinbarten Versicherung erfolgt.

- Hypothekarisch besicherte Kredite:

Kostenfreie Rückzahlungen sind während einer Periode mit variablem Zinssatz nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist

in der Dauer von 6 Monaten, während einer Fixzinsperiode unter Einhaltung der Restlaufzeit der Fixzinsperiode möglich.

Bei Nichteinhaltung ist für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist bzw. Restlaufzeit einer Fixzinsperiode eine Entschädigung möglich.

Höhe der Entschädigung:

Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinssatz, zu dem der Kreditgeber den vorzeitig rückgezahlten Betrag auf dem Markt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung als Kredit vergeben kann. Die Entschädigung beträgt höchstens 1% (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5%) des vorzeitig rückbezahlten Kreditbetrages, jedoch nie mehr als die Zinsen für die Restlaufzeit betragen hätten.

**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 ihm beauftragten externen Sachverständigen durchgeführt. Die Kosten der Bewertung sind vom Verbraucher zu tragen.

**13) Nebenleistungen als Voraussetzung für die 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.

**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

\* Verwertung der Sicherheiten

\* Klage

\* Exekution

\* 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)

\* Einmeldung in die Kleinkreditevidenz und Warnliste

**II. Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung****1) Für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderliche Informationen und Unterlagen**

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung hat der Kreditnehmer folgende **Unterlagen** beizubringen:

\* Identitätsdokumente (zB Reisepass, Führerschein,...) im Original zur Anfertigung einer Kopie

\* sofern das laufende Gehaltskonto (mit sämtlichen Ein- und Ausgängen) nicht beim Kreditgeber geführt wird (bzw. erst kürzer als 3 Jahre bei diesem besteht):

- Einkommensnachweis der letzten 4 Monate

- Einkommensnachweis der letzten 3 Jahre bzw. Einkommensnachweis vom letzten Jahr, wenn seit mindestens 3 Jahren ein regelmäßiges Einkommen bezogen wird.

- für sonstiges Einkommen (z.B. Familienbeihilfe, Pflegegeld, ...) Bescheide

- vollständiger Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der letzten 6 Monate.

\* Unterlagen zum finanzierten Objekt

- Eine Selbstauskunft / einen Haushaltsplan

- eine 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) 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](http://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.

## III. Informationen zu Beratungsleistungen

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

Die Empfehlung bezieht sich dabei in der Regel auf

- \* alle eigenen Kredit- und Darlehensangebote
- \* die Finanzierungsprodukte: Bauspardarlehen und Zwischendarlehen der Raiffeisen Bausparkasse
- \* 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.

## Ergänzende Information zu indikatorgebundenen Zinssätzen:

**Referenzwert: EURIBOR**

**Name:** EURIBOR = Euro Interbank Offered Rate

**Administrator: European Money Markets Institute (EMMI)**

**Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher:**

Steigt der EURIBOR, steigt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird teurer. Bei einem Kredit mit Pauschalraten steigt die Höhe der Raten oder es verlängert sich - je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit. Sinkt der EURIBOR, sinkt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird günstiger. Bei einem Kredit mit Pauschalraten sinkt die Höhe der Raten oder es verkürzt sich - je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit.

**Referenzwert: UDRB**

**Name:** UDRB= Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen

**Administrator(en): Österreichische Nationalbank (OeNB)**

**Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher:**

Steigt die UDRB, steigt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird teurer. Bei einem Kredit mit Pauschalraten steigt die Höhe der Raten oder es verlängert sich - je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit. Sinkt die UDRB, sinkt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird günstiger. Bei einem Kredit mit Pauschalraten sinkt die Höhe der Raten oder es verkürzt sich - je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit.

**Referenzwerte: EURIBOR und UDRB**

**Namen:** EURIBOR = Euro Interbank Offered Rate UDRB= Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen

**Administratoren:** EURIBOR: **European Money Markets Institute (EMMI)** UDRB: **Österreichische Nationalbank (OeNB)**

**Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher:**

Die beiden genannten Referenzwerte EURIBOR (3-Monate) und UDRB werden im Verhältnis 1:1 kombiniert und daraus wird ein Mittelwert (der „Indikator“) gebildet:

$$\frac{\text{EURIBOR} + \text{UDRB}}{2}$$

Steigt der Indikator, steigt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird teurer. Bei einem Kredit mit Pauschalraten steigt die Höhe der Raten oder es verlängert sich - je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit. Sinkt der Indikator, sinkt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird günstiger. Bei einem Kredit mit Pauschalraten sinkt die Höhe der Raten oder es verkürzt sich - je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit.

Der Fall, dass der EURIBOR / LIBOR / die UDRB nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden können. Sollte der Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen – einen Ersatzreferenzwert vorgeben, so wird dieser zur Anwendung kommen. Sollte keine gesetzliche Regelung erfolgen, wird ersatzweise jener Referenzwert heranzuziehen sein, der unter Berücksichtigung aller Umstände für die Anpassung der Zinssätze im Sinne der im Kreditvertrag getroffenen Vereinbarungen am besten geeignet ist. Darüber würden wir Sie gegebenenfalls natürlich eingehend informieren.

## Anlage: Formular zur Selbstauskunft