I. Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge
II. Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung
III. Informationen zu Beratungsdienstleistungen

Urheber dieser Informationen
Raiffeisenbank Wallersee eGen
Hauptstraße 39
5202 Neumarkt am Wallersee
FN 70791f

I. Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

1) Verwendungszweck des Kredites

Immobilienfinanzierung, z.B.:

- Kauf Liegenschaft/ z.B. Baugrund
- Neubau
- Zu-/Anbau
- Fertigstellung
- Hauskauf
- Kauf Eigentumswohnung
- Erhaltung von Eigentumsrechten im Sinne einer Erhaltung der rechtlichen Position am Eigentum zB 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)

Jegliche sonstige Finanzierung, wenn durch eine Hypothek auf einer Liegenschaft, einem Baurecht oder einem Superädifikat besichert, zB:

- Ausbildung
- Autokauf
- Alltäglicher Lebensbedarf
- Einrichtung
- Renovierung/Sanierung/Energiesparende Investitionen/Umbau

2) Formen von Sicherheiten

Als Sicherheiten für einen Hypothekar- und Immobilienkredit können dienen:

- Darlehens- oder Höchstbetragshypotheken auf Liegenschaften, Baurechten oder Superädifikaten im Inland
  - eine Darlehenshypothek haftet nur zu einem bestimmten Abstattungskredit oder Darlehen
  - eine Höchstbetragshypothek kann zu mehreren (auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgenommenen) Krediten haften
- Grundschuld auf Liegenschaften in Deutschland: diese haften abhängig von der dazu abgegebenen Zweckerklärung entweder zu einem oder mehreren zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgenommenen Krediten
- im Einzelfall Hypotheken auf 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 Versicherung
- Verpfändung Wertpapier-Depot
- Verpfändung Spareinlage
- Abtretung von Bausparguthaben
- Gehaltsverpfändung
- Sicherungsübereignung sonstiger Geld-/Vermögens- und/oder Sachwerte
- Eigentumsvorbehalt
- Abtretung von Ansprüchen aus Miete/Pacht/Verkaufserlöse

Wenn der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, kann zur Abdeckung der Kreditforderungen die Sicherheit verwertet werden.

3) Mögliche Laufzeit

Die Laufzeit richtet sich nach dem Verwendungszweck des Kredites ("fristenkonforme Finanzierung"). Prinzipiell bedeutet eine lange Kreditlaufzeit eine geringere monatliche Belastung. Bei kurzer Laufzeit sind die Monatsraten zwar höher, der insgesamt zu zahlende Gesamtbetrag ist dagegen niedriger.

Richtwerte:

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

Im Einzelfall können die Laufzeiten von den Richtwerten abweichen.

öffentlich

4) Arten von angebotenen Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
Variable Verzinsung gebunden an 3- oder 6-Monats EURIBOR, UDRB oder sonstige veröffentlichte Indikatoren, deren Höhe nicht vom Kreditgeber beeinflusst werden kann	Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an einen Indikator.	Bei fallendem Zinsniveau sinkt der Zinssatz.	Bei steigendem Zinsniveau erhöht sich der Zinssatz.
	Grundsätzlich wird die Höhe der Rate der aktuellen Verzinsung angepasst.	Geplante Laufzeit wird eingehalten, bei sinkenden Zinsen senkt sich die Rate.	Die Rate erhöht sich bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert).
	Wenn gesondert vereinbart, kann die Höhe der Rate gleich bleiben, jedoch die Laufzeit des Kredites entsprechend der Konditionenänderungen angepasst werden.	Zinssatzerhöhungen beeinflussen die Höhe der monatlichen Rate nicht, bei sinkenden Zinsen verkürzt sich die Laufzeit.	Bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert) verlängert sich die Laufzeit des Kredites mitunter um Jahre.
Fixe Verzinsung	Der Zinssatz ist für die gesamte Laufzeit fix. Hier ist darauf hinzuweisen, dass nicht für alle möglichen Laufzeiten eine fixe Verzinsung verfügbar ist.	Dies stellt einen Vorteil bei steigendem Zinsniveau dar.	Von einem fallendem Zinsniveau wird nicht profitiert.
		Rate bleibt über die gesamte Laufzeit kalkulierbar.	Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist nur gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrages möglich.
Kombination Fixzinssatz mit anschließendem variablen Zinssatz	Der Zinssatz ist zunächst für eine bestimmte Zeit fix. Danach erfolgt eine regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung eines Indikators.	Siehe jeweils oben.	Siehe jeweils oben.

5) Informationen zu möglichen Referenzwerten

Referenzwert	Name	Administrator(en)	Mögliche Auswirkungen
EURIBOR (EUR)	Euro Interbank Offered Rate	European Money Markets Institute (EMMI)	Steigt der Referenzwert, 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 Referenzwert, 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 Referenzwert 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 nach unserer, der Überprüfung durch die Gerichte unterliegenden Rechtsansicht 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.
UDRB (EUR)	Umlaufgewichtete Durchschnittsren dite für Bundesanleihen	Österreichische Nationalbank (OeNB)	
SARON Compound Rate (CHF)	Swiss Average Rate Overnight Compound Rate	SIX Financial Information AG	

öffentlich

6) Fremdwährungskredite

Fremdwährungskredite werden an Verbraucher grundsätzlich nicht vergeben.
Es handelt sich um kein Standardprodukt, insbesondere nicht zur Wohnraumbeschaffung.
Neuvergaben von Fremdwährungskrediten sind laut FMA-Mindeststandards nur zulässig (jedoch nicht in Kombination mit einem Tilgungsträger) an Verbraucher

- mit ausreichendem währungskongruentem Einkommen (Einkommen in der jeweiligen Kreditwährung) oder
- die andere Einnahmen in der jeweiligen Kreditwährung erwarten, die zur Rückzahlung des Kredites verwendet werden sollen (zB durch Liegenschaftsverkäufe in der Kreditwährung, Verkauf von Unternehmensanteilen in der Kreditwährung) oder
- mit ausgezeichneter Bonität

Mögliche Währung: CHF

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 zB EUR 100.000,-- können durch nachteilige Kursänderungen EUR 120.000,-- werden, sodass bei diesem Beispiel allein auf Grund der Kursänderungen um EUR 20.000,-- 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 gegebenenfalls die nötigen Schritte einleitet.

Kostenrisiko:
Im Vergleich zu einer Kreditaufnahme in heimischer Währung fallen - insbesondere bei jedem Währungswechsel - zusätzliche Kosten an.

7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Kauf Eigentumswohnung
Abstattungskredit
Gesamtkreditbetrag EUR 250.000,00
300 monatliche Pauschalraten in Höhe von EUR 1.468,96
Sicherheiten: Höchstbetragshypothek über EUR 300.000,00
Sollzinssatz 4,875 % p.a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 3-Monats-Euribor)
Kreditprovision 0,07 % p.a.
Abschlussentgelt vierteljährlich EUR 24,45
Eintragungsgebühr Pfandrecht (1,2 %) einmalig EUR 3.600,00
Eingabegebühr (Grundbuchsgesuch) Pfandrecht (Eintragung und Löschung) einmalig je EUR 47,00
Archivierungsgebühr (Eintragung und Löschung) Pfandrecht einmalig je EUR 35,00

Gesamtkosten: EUR 194.451,13
effektiver Jahreszinssatz: 5,33 %
zu zahlender Gesamtbetrag: EUR 444.451,13

Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellende Sicherheiten sind von der jeweiligen Sicherheit abhängig und sind in diesem Rechenbeispiel daher 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 Kredits enthalten sind, zB:

- Kosten für Beglaubigung der Unterschriften auf der Pfandurkunde
- Kosten für Treuhandschaft zur Pfandrechtseintragung
- Kosten bei Zahlungsverzug (Verzugszinsen, Mahnspesen)
- Kosten für ein ggf. notwendiges Schätzgutachten eines externen Immobiliensachverständigen

öffentlich

9) Rückzahlung

Kreditart	Erklärungen dazu:
Kontokorrentkredit (für die Bauphase) – Eingeräumte Kontoüberziehung	Wieder ausnützbarer Überziehungsrahmen, 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 Überziehungsrahmens; 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, Kontokorrentkredite nur während der Bauphase oder als Zwischenfinanzierung bis zur Zusage einer Förderung zu nutzen, bis der endgültige Bedarf an Kapital feststeht.
Abstattungskredit	Einmal ausnützbarer Kredit
mit Pauschalraten	Regelmäßige Rückzahlung in Form von Raten bestehend aus dem geliehenen Kapital, Entgelten und Sollzinsen. Die - in der Rate enthaltenen - 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 Abschlussterminen. 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. Mitunter wird bereits während der Laufzeit statt regelmäßiger Ratenzahlungen auf einen Tilgungsträger angespart.

Tilgungsrhythmus:
- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich

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

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 (bei variabler Verzinsung) und/oder der Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit höhere/mehr als die im Kreditvertrag genannten Raten zu zahlen sind bzw. mehr als der genannte Gesamtbetrag zurückzuzahlen ist.

11) Vorzeitige Rückzahlung

Gänzliche oder teilweise Rückzahlung des Kredites ist vorbehaltlich des Nachstehenden jederzeit 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 zu bezahlen.

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 ausreichen 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 vorgenommen. Ist die Beurteilung durch ein externes Schätzgutachten erforderlich, so sind die dafür anfallenden Kosten vom Kreditnehmer zu tragen.

öffentlich

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
- ggf. Zeichnung von Genossenschaftsanteilen

Der Kreditnehmer kann als Nebenleistungen/Versicherungen sowohl vom Kreditgeber vermittelte/angebotene Produkte 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 über wesentliche Änderungen seiner wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse zu informieren. Die Nichteinhaltung dieser Zahlungs-/Ansparverpflichtung stellt - wenn dadurch die Erfüllung der Verpflichtungen des Kreditnehmers 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 Fälligstellung der gesamten noch offenen Schuld, wenn zumindest eine rückständige Leistung des Kreditnehmers 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

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, Personalausweis, Führerschein, usw.) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- sofern das laufende Gehaltskonto (mit sämtlichen Ein- und Ausgängen) nicht beim Kreditgeber geführt wird (bzw. erst kürzer als 12 Monate bei diesem besteht) gilt für Unselbstständig Erwerbstätige:
    - Einkommensnachweise der letzten drei Monate
    - Jahreslohnzettel des letzten Jahres
    - Sonstiges Einkommen (zB Familienbeihilfe, Pflegegeld, usw.): Bescheide
    - Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der letzten 2 Monate
- Selbstständig Erwerbstätige: E/A-Rechnung, Bilanzen, Steuerbescheide, usw.
- Unterlagen zum finanzierten Objekt (Grundbuchsauszüge, Pläne, Kostenvoranschläge, Kaufvertragsentwürfe, usw.)
- Haushaltsplan/Selbstauskunft
- Vermögensnachweise (Grundbuchsauszüge, Nachweis WP-Depots, Sparguthaben, Versicherungen usw.)
- Erklärung zum Bankgeheimnis/Datenschutz (diese erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch in der Bank, welche von Ihnen zu unterfertigen ist).

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 beim KSV (u.a. Kleinkreditevidenz (KKE) und Warnliste, welche beim Kreditschutzverband von 1870, Wagenseilgasse 7, A-1120 Wien eingerichtet sind. Nähere Informationen zu diesen Datenbanken sind auf der Homepage des KSV 1870: www.ksv.at abrufbar), und bei der CRIF GmbH.
Darüber hinaus erfolgen Abfragen in öffentlichen Registern (wie insbesondere Grundbuch, Firmenbuch, Ediktsdatei, Melderegister etc).

III. Informationen zu Beratungsdienstleistungen

Der Kreditgeber bietet eine Beratung und individuelle Empfehlung zur Kreditaufnahme an (ausgenommen bei Krediten, die nicht der Immobilienfinanzierung dienen). Die Beratung bezieht sich dabei auf alle eigenen Kreditprodukte des Kreditgebers, auf das Darlehensangebot der Raiffeisen Bausparkasse und auf geförderte Kredite bzw. Förderungsmöglichkeiten für Kredite und Projekte innerhalb des Bundeslandes in dem die Beratung in Anspruch genommen wird, nicht jedoch auf Verzinsungsvarianten.

Bei Krediten, die nicht der Immobilienfinanzierung dienen sowie bei Änderungen von bestehenden Kreditverhältnissen, werden keine Beratungsdienstleistungen erbracht. Soweit der Kreditnehmer vom Kreditgeber Informationen zu Krediten (und Nebenleistungen) erhält, handelt es sich dabei nur um eine Erörterung der möglichen Produkte. Die Entscheidung bezüglich der Auswahl des Kreditproduktes (und der Nebenleistung) ist vom Kreditnehmer im eigenen Ermessen zu treffen.

öffentlich