



**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**

**Raiffeisenkasse Rum-Innsbruck/Arzl eGen  
Dörferstraße 10 a  
6063 Rum**

**2) Verwendungszweck des Kredites**

Immobilienfinanzierung

- Kauf Baugrund
- Neubau
- Zu-/Anbau (z. B. Garage)
- Fertigstellung
- Hauskauf
- Kauf Eigentumswohnung
- Kauf sonstiger Grundstücke
- 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 Finanzierung, sofern hypothekarisch besichert, z. B.:

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

**3) Formen von Sicherheiten**

Als Sicherheiten 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 Wirtschaftsraums gelegen sind, nach den jeweils hierfür anzuwendenden nationalen Rechtsvorschriften.



## Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher

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.

#### 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

#### 5) Arten von Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
<b>Variable Verzinsung gebunden an Indikator (z. B. EURIBOR)</b>	Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an einen Indikator (z. B. 3-Monats-EURIBOR). Sollte der Indikator unter einem Wert von 0% liegen, wird als Indikator für die Zinssatzanpassung ein Wert von null herangezogen.  Grundsätzlich wird die Höhe der Rate der aktuellen Verzinsung angepasst.	Vorteil bei fallendem Zinsniveau  Geplante Laufzeit wird eingehalten.	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 Tilgungsplan veranschaulicht. Die Rate erhöht sich bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert).



**Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge**  
**Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung**  
**Informationen zu Beratungsleistungen**  
**für Verbraucher**

<p><b>Fixe Verzinsung</b></p>	<p>Der Zinssatz ist für die zu vereinbarende Dauer fix.</p>	<p>Dies stellt einen Vorteil bei steigendem Zinsniveau dar.</p> <p>Rate bleibt für die Dauer der Fixzinsperiode kalkulierbar.</p>	<p>Von einem fallenden Zinsniveau wird nicht profitiert.</p> <p>Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrages möglich.</p>
<p><b>Kombination Fixzinssatz mit anschließend variablem Zinssatz</b></p>	<p>Der Zinssatz ist zunächst für eine bestimmte Zeit fix. Danach erfolgt eine regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung eines Indikators (z. B. 3-Monats-EURIBOR).</p>	<p>Während der Fixzinsperiode bleibt der Zinssatz gleich und die Rate kalkulierbar.</p> <p>Während der variablen Zinsperiode kann der Zinssatz auch fallen.</p>	<p>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.</p> <p>In der variablen Zinsperiode kann sich die Rate bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert) erhöhen.</p>
<p><b>Mindest- und Maximalzinssatz</b></p>	<p>Der an den Indikator gebundene variable Zinssatz (siehe oben) bewegt sich in einer vorher festgelegten Zinsbandbreite.</p>	<p>Die maximale Ratenhöhe bleibt über die gesamte Laufzeit kalkulierbar. Bei steigendem Zinsniveau ist die Ratenanpassung durch den Höchstzinssatz begrenzt.</p>	<p>Bei fallendem Zinsniveau ist die Ratenanpassung durch den Mindestzinssatz begrenzt.</p>



**Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge  
Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung  
Informationen zu Beratungsleistungen  
für Verbraucher**

---

## **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 in Ausnahmefällen nur zulässig an Verbraucher:

- mit ausreichendem währungskongruentem Einkommen (Einkommen in der jeweiligen Kreditwährung)
- die andere 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 ausgezeichnete Bonität.

Angebotene Währungen: auf Anfrage

### 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 Wertpapier-tilgungen) 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. Euro 100.000,00 können durch nachteilige Kursänderungen Euro 120.000,00 werden, sodass bei diesem Beispiel allein auf Grund der Kursänderungen um Euro 20.000,00 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.



**Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge**  
**Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung**  
**Informationen zu Beratungsleistungen**  
**für Verbraucher**

---

## 7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Abstattungskredit

Verwendungszweck: Finanzierung Baugrund

Kreditbetrag: 100.000,00 Euro

Laufzeit: 360 Monate

Sicherheiten: Höchstbetragshypothek über Euro 100.000,00 erstrangig

Sollzinssatz: 1,5 % p. a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR)

360 monatliche Pauschalraten in der Höhe von Euro 349,96

einmaliges Bereitstellungsentgelt (laufzeitunabhängig) Euro 2.000,00

Kontoführungsentgelt vierteljährlich Euro 12,60 (ist in der angeführten Pauschalrate enthalten)

an das Grundbuchgericht einmalig abzuführen:

° Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,2 % von Euro 100.000,00 = Euro 1.200,00

° Grundbuch-Eingabegebühr: Euro 42,00

Sonstige einmalige Kosten/Entgelte:

° Erstellung Grundbuchsgesuch: Euro 220,00

° Erstellung Löschungsquittung/-erklärung: Euro 120,00 (fällig bei Ausstellung)

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

Auszahlungsbetrag: Euro 96.418,00

Gesamtkosten: Euro 29.568,71

zu zahlender Gesamtbetrag: Euro 125.986,71

effektiver Jahreszins: 1,89 %

Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellende Sicherheiten sind von der jeweiligen Sicherheit abhängig und sind daher in diesem Rechenbeispiel noch nicht enthalten. Dem Rechenbeispiel wurden Eigenmittel in Höhe von 20 % des Kaufpreises zugrunde gelegt.

## 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:

° Kosten für Beglaubigung der Unterschriften (z.B. Pfandurkunde, Löschungsquittung)

° Kosten für Notar

° Kosten für Treuhänder

° Kosten für die Eintragung der Eigentumsübertragung ins Grundbuch

° Kosten für Anfragen beim Kreditschutzverband

° Kosten für die Erstellung des Pfandvertrags und der Löschungsquittung

° Sperrscheinersatzgebühr

° Archivierungsgebühr

° Schätzkosten

° Kosten bei Zahlungsverzug (Verzugszinsen, Mahnspesen)



**Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge**  
**Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung**  
**Informationen zu Beratungsleistungen**  
**für Verbraucher**

**9) Rückzahlung**

<b>Kreditart</b>		Erklärungen dazu:
<b>Kontokorrentkredit</b>		<p>Wiederausnützbarer 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 fest steht.</p>
<b>Abstattungskredit</b>		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 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.
	mit tilgungsfreier Anlaufzeit	Rückzahlung des gesamten Kapitals beginnt 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.



## Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher

---

Tilgungsrhythmus:

- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich
- endfällig

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 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.

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 rückgezahlten Betrag auf dem Markt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung als Kredit ausleihen kann. Die Entschädigung beträgt höchstens 1 % (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5 %) des vorzeitig rückgezahlten Kreditbetrages. Keine Entschädigung fällt an, solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezahlten Beträge in Summe EURO 10.000 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.

### 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 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
- Mitinhaberschaft (von Raiffeisen Genossenschaften)



## Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher

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
- Terminverlust (das ist die sofortige Fälligestellung 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

## II. Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

### 1) Für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderliche Informationen und Unterlagen

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

- Identitätsdokumente (z. B. Reisepass, Personalausweis) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Einkommensnachweise sofern das laufende Gehaltskonto (mit sämtlichen Ein- und Ausgängen) nicht beim Kreditgeber geführt wird bzw. erst kürzer als 3 Jahre bei diesem besteht:
  - Einkommensnachweise der letzten drei Monate
  - Jahreslohnzettel der letzten drei Jahre
  - Bescheide/Nachweise für sonstiges Einkünfte (z. B. Familienbeihilfe, Pflegegeld, Einkünfte aus der Vermietung usw.)
  - Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der letzten 3 Monate im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Unterlagen zum finanzierenden Objekt (z.B. Kaufvertrag, Einreichpläne usw.)
- eine Selbstauskunft/einen Haushaltsplan und
- eine Datenschutzerklärung.





**Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge  
Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung  
Informationen zu Beratungsleistungen  
für Verbraucher**

---

Die Datenschutzerklärung sowie das Formular für die Selbstauskunft erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch in unserer 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 Beratung und individuelle Empfehlungen zur Kreditaufnahme an.

Die Empfehlung/Beratung bezieht sich dabei in der Regel auf:

- alle eigenen Kredit- und Darlehensangebote
- die Finanzierungsprodukte 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.

Anlage: Formular zur Selbstauskunft