

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

Raiffeisen Landesbank Vorarlberg mit Revisionsverband eGen
Rheinstraße 11
6900 Bregenz

2) Verwendungszweck des Kredites

- Kauf Baugrund
- Neubau
- Zu-/Anbau (zB Garage)
- Fertigstellung
- Hauskauf
- Kauf Eigentumswohnung
- Kauf sonstiger Grundstücke
- usw.
- 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)

sonstige Finanzierung, sofern hypothekarisch besichert, zB:

- 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.

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 angebotenen Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Vor- und Nachteile
<p>Variable Verzinsung oder kurze Fixzinsphase bis 5 Jahre: Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes anhand der Entwicklung eines Indikators (z.B. 3-Monats-EURIBOR) nach oben und unten. Die Höhe der Pauschalraten wird mangels anderer, individuell zu treffender Vereinbarung, der Zinssatzentwicklung angepasst, sodass die vereinbarte Laufzeit eingehalten wird. Bei Bauspar- und Zwischendarlehen der Raiffeisen Bausparkasse gilt für die ersten 20 Jahre ab Zuteilung eine kostenlose Zinssatzobergrenze von derzeit 6 % p.a. In diesem Zeitraum gilt auch eine Zinssatzuntergrenze.</p>	<p>+ aktuell möglichst niedriger Einstiegszinssatz + bei variabler Verzinsung: kostenlose vorzeitige Rückzahlung (bei hypothekarischer Sicherstellung unter Einhaltung der Kündigungsfrist) in beliebiger Höhe</p> <p>- dafür Risiko steigender Zinsen</p> <p>Vorzeitige Rückzahlung: siehe Punkt 11.</p>
<p>Fixe Verzinsung: Der Zinssatz ist für eine zu vereinbarende Dauer fix. In der Regel ist eine lange Fixzinsphase zu Beginn teurer als ein variabler Zinssatz, da bei langen Fixzinsperioden das Risiko möglicherweise steigender Zinsen eingepreist wird.</p> <p>Eine Kombination von anfänglichem Fixzinssatz mit anschließend variabler Verzinsung ist möglich.</p>	<p>+ keine Zinssatzänderung für vereinbarte Dauer + gleichbleibende Rate für vereinbarte Dauer</p> <p>- in der Regel etwas höherer (Einstiegs-)Zinssatz - für vorzeitige Rückzahlungen fallen in der Fixzinsphase Kosten an</p> <p>Vorzeitige Rückzahlung: siehe Punkt 11.</p>
<p>Mögliche Absicherung gegen das Risiko potenziell steigender Zinssätze bei variabler Verzinsung:</p>	
<p>Fixe Verzinsung für einen definierten Zeitraum oder Bauspar-/Zwischendarlehen mit Zinssatzober- und -untergrenze für 20 Jahre ab Zuteilung.</p>	
<p>„Wohnbaukredit mit Zinsschutz“ - Kombination variable Verzinsung gebunden an Indikator (z.B. EURIBOR) + Zinsobergrenze für einen vereinbarten Zeitraum: Bei dieser Variante wird für den vereinbarten Zeitraum maximal ein Zinssatz in Höhe der Zinsobergrenze verrechnet. Die Mehrkosten dafür sind in der monatlichen Rate enthalten.</p>	<p>+ Zinsabsicherung für vereinbarte Dauer + aktuell möglichst niedriger Einstiegszinssatz + profitieren von fallenden Zinsen + kalkulierbare maximale Rate für vereinbarte Dauer</p> <p>+ kostenlose vorzeitige Rückzahlung (bei hypothekarischer Sicherstellung unter Einhaltung der Kündigungsfrist) in beliebiger Höhe</p> <p>- monatliche Mehrkosten auf Grund eines erhöhten Aufschlages</p>
<p>„Wohnbaukredit mit Zinskorridor“ - Kombination variable Verzinsung gebunden an Indikator (z.B. EURIBOR) + Zinsobergrenze und Zinsuntergrenze für einen vereinbarten Zeitraum: Bei dieser Variante wird für den vereinbarten Zeitraum maximal ein Zinssatz in Höhe der Zinsobergrenze bzw. mindestens ein Zinssatz in Höhe der Zinsuntergrenze verrechnet. Die Mehrkosten dafür sind in der monatlichen Rate enthalten.</p>	<p>+ Zinsabsicherung für vereinbarte Dauer + kalkulierbare maximale Rate für vereinbarte Dauer</p> <p>+ kostenlose vorzeitige Rückzahlung (bei hypothekarischer Sicherstellung unter Einhaltung der Kündigungsfrist) in beliebiger Höhe</p> <p>- monatliche Mehrkosten auf Grund eines erhöhten Aufschlages bzw. des Mindestzinssatzes</p>

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 andere Einnahmen in der Währung des Schuldendienstes erwarten, die zur Rückzahlung des Kredites verwendet werden sollen (zB durch Liegenschaftsverkäufe in der Kreditwährung, Verkauf von Unternehmensanteilen in der Kreditwährung)
- mit ausgezeichnete Bonität

Angebote Währungen: 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 100.000,00 können durch nachteilige Kursänderungen EUR 120.000,00 werden, sodass bei diesem Beispiel allein auf Grund der Kursänderungen um EUR 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.

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 zB 20% gegenüber der Einkommenswährung, muss in der Einkommenswährung um 20% mehr aufgebracht werden als bei Kreditinanspruchnahme angenommen (zB 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.

7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck:	Finanzierung Baugrund
Kreditart:	Abstattungskredit
Gesamtkreditbetrag:	EUR 150.000,00
Kreditlaufzeit:	240 Monate
Sicherheiten:	Höchstbetragshypothek über EUR 168.000,00
Sollzinssatz:	5,50 p.a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung 3-Monats-Euribor)
Monatliche Rückzahlung:	240 monatliche Pauschalraten in der Höhe von EUR 1.042,279
Laufende Bearbeitungsentgelt:	keines
Grundbucheintragungsgebühr:	1,2 % von EUR 168.000,00 = EUR 2.016,00 (einmalig)
Abschlusskosten:	EUR 23,06 vierteljährlich indexiert (pro Abschlusstermin)
Grundbucheingabegebühr:	EUR 47,00 einmalig am Laufzeitbeginn
Löschungsquittung:	EUR 120,00 einmalig am Laufzeitende
Archivierungskosten:	EUR 45,00 einmalig am Laufzeitbeginn
Gesamtkosten:	EUR 103.481,78
effektiver Jahreszins:	5,97 %

zu zahlender Gesamtbetrag:	EUR 253.481,78
----------------------------	----------------

Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellenden 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:

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

9) Rückzahlung: Kreditarten mit entsprechender Erklärung

- o **Kontokorrentkredit (für die Bauphase):** Innerhalb des vereinbarten Rahmens beliebig und auch wiederholt ausnutzbarer Kredit mit vollständiger Rückzahlung am Ende der Laufzeit.
- o **Abstattungskredit:** Einmal ausnutzbarer Kredit mit regelmäßiger Rückzahlung in Form
 - von **Pauschalraten** in variabler Höhe bestehend aus einem Kapitalanteil, Entgelten und Sollzinsen
 - von gleichbleibenden **Kapitalraten**, die lediglich das Kapital tilgen; Zahlung der Sollzinsen und Entgelte separat zu den Abschlussterminen
- o **Endfälliger Kredit:** Einmal ausnutzbarer Kredit mit Rückzahlung des gesamten Kapitals erst am Laufzeitende und laufender Bezahlung der Sollzinsen und Entgelte zu den Abschlussterminen.

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 (bei Abstattungskrediten / Darlehen)

Die gänzliche oder teilweise vorzeitige Rückzahlung des Kredites ist vorbehaltlich des Nachstehenden jederzeit möglich, für die Restlaufzeit fallen keine Kosten an.

- **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 zahlen.
- **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.

Berechnung der Höhe der Entschädigung in beiden Fällen:

Einerseits ist der Betrag der Zinsen zu ermitteln, den der Kreditnehmer bei vereinbarungsgemäßer Verzinsung des vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrags während der restlichen Dauer der Fixzinsperiode bzw. während der Kündigungsfrist zu bezahlen hätte, und andererseits der Betrag, der bei Wiederveranlagung des vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrags durch den Kreditgeber für dieselbe Zeitspanne auf dem Markt erzielbar ist. Unter Wiederveranlagung wird die neuerliche Kreditvergabe des vorzeitig zurückbezahlten Betrages verstanden. Der Zinssatz für die Wiederveranlagung hängt von den herrschenden Marktbedingungen zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ab.

Die Differenz dieser beiden oben angeführten Zinsbeträge entspricht dem Vermögensnachteil des Kreditgebers und bildet somit die Obergrenze der dem Kreditgeber zustehenden Entschädigung. Die Entschädigung beträgt jedenfalls höchstens 1% (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5%) des vorzeitig rückbezahlten Kreditbetrages, aber 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 ihr 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

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 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

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
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate
- Jahreslohnzettel / Einkommensteuererklärung des letzten Jahres
- Nachweis für sonstiges Einkommen (zB 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 (anhand 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 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/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.

Variable Verzinsung Beispielrechnung
Beispiel Euro 100.000,- auf 30 Jahre

Nominalzinssatz 2% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 371,00
 Nominalzinssatz 3% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 424,00
 Nominalzinssatz 4% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 480,00
 Nominalzinssatz 5% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 540,00
 Nominalzinssatz 6% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 603,10

Anlage: Formular zur Selbstauskunft