

I. Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

1) Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage bildet das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), welches die nationale Umsetzung der EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (RL 2014/17/EG) darstellt, und im Bundesgesetzblatt (BGBl I 2015/135) kund gemacht wurde.

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 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)
- usw.

sonstige Finanzierung, sofern hypothekarisch besichert, zB:

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

3) Formen von Sicherheiten

In der AlpenBank werden vornehmlich kurzfristige Darlehen/Kredite, welche durch finanzielle Sicherheiten besichert sind, als Finanzierungsform angeboten.

Als Sicherheiten für einen Hypothekar- und Immobilienkredit können ungeachtet dessen grundsätzlich dienen:

- Festbetrags- oder Höchstbetragshypotheken (im Grundbuch einverleibt) 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

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. Diese können grundsätzlich 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

In der AlpenBank werden grundsätzlich endfällige Darlehen/Kredite – bei 100%iger Deckung nach Belehnwerten - mit einer Laufzeit von 18 Monaten gewährt.

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 gem. EU-Richtlinie (RL 2014/17/EG)

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

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

5) Arten von angebotenen Sollzinssätzen:

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
Variable Verzinsung gebunden an Indikator (zB EURIBOR)	Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an einen Indikator (zB 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 Zinsen der aktuellen Verzinsung angepasst.	Geplante Laufzeit wird eingehalten.	Die Rate/die Zinsen erhöhen sich bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert).
Fixe Verzinsung	Der Zinssatz ist für vereinbarende 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

6) Fremdwährungskredite

°Fremdwährungskredite werden an Verbraucher nicht vergeben.

°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 (z. B. durch Liegenschaftsverkäufe in der Kreditwährung, Verkauf von Unternehmensanteilen in der Kreditwährung)
- mit ausgezeichneter Bonität

Angebotene Währungen: EUR, in Ausnahmefällen 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 z. B. 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.

7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Finanzierung Wohnimmobilie zur Vermietung

endfälliger Abstattungskredit/endfälliges Darlehen

Gesamtkreditbetrag EUR 200.000,-

Laufzeit 18 Monate

Sicherheiten: Verpfändung Wertpapierdepot mit Belehnwert von md. EUR 200.000,- (bei einem internen Belehnssatz von angenommen 70% bedeutet dies Marktwerte von md. EUR 285.000,-).

Sollzinssatz 1,375% p.a. FIX

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

einmaliges Bereitstellungsentgelt (laufzeitunabhängig) EUR 250,-
 Kontoführungsentgelt vierteljährlich EUR 12,50
 Alle einmaligen Kosten/Entgelte sind laufzeitunabhängig und werden bei vorzeitiger Rückzahlung nicht rückerstattet.

→ ergibt Gesamtkosten: EUR 204.622,93
 effektiver Jahreszins 1,51%
 zu zahlender Gesamtbetrag EUR 204.622,93

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:

- 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

Kreditart		Erklärungen dazu:
Kontokorrentkredit		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/ Darlehen		Einmal ausnützbarer Kredit/ Einmal ausnützbare Darlehen
	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.

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

Tilgungsrhythmus für außerordentliche Tilgungen:

- 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 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 rückbezählten Kreditbetrages. Keine Entschädigung fällt an solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezählten Beträge in Summe EUR 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 obigem Absatz.

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 der Immobilie sind vom Verbraucher (Kreditnehmer) zu tragen.

Die Bewertung von sonstigen Sicherheiten erfolgt durch den Kreditgeber.

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 u.a. 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 grundsätzlich u.a. folgende **Unterlagen** beizubringen:

- Identitätsdokumente (zB Reisepass, Führerschein,...) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- unselbst. Erwerbstätige:
 - Einkommensnachweise der letzten drei Monate
 - Jahreslohnzettel letztes Jahr
 - für sonstiges Einkommen (zB Familienbeihilfe/Pflegegeld...): Bescheide bzw. sonstige Nachweise
 - bei Bedarf: Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der letzten 3 Monate im Original zur Anfertigung einer Kopie
- selbst. Erwerbstätige:
 - E/A-Rechnung, Bilanzen, Saldenlisten, Steuerbescheide usw.
- Unterlagen zum finanzierten Objekt
- eine Selbstauskunft/einen Haushaltsplan und
- 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 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.

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

III. Informationen zu Beratungsleistungen

Die AlpenBank bietet auf Wunsch des Kunden Beratung und individuelle Empfehlung zur Kreditaufnahme (ausgenommen bei Krediten, die nicht der Immobilienfinanzierung dienen) an.

Die Empfehlung/Beratung bezieht sich dabei rein auf alle eigenen Kredit- und Darlehensangebote, nicht jedoch auf Verzinsungsvarianten.

Der genaue Umfang der Beratung wird im Finanzierungsprotokoll festgelegt.

Anlage: Formular zur Selbstauskunft