

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

Die Allgemeinen Informationen dienen für Sie als Verbraucher und eventuell künftigen Kreditnehmer zur ersten Orientierung und Information in allgemeiner Form. Bevor Sie bei uns einen Kreditvertrag abschließen, erhalten Sie weitere vorvertragliche Informationen in Form eines standardisierten Merkblattes (Europäisches Standardisiertes Merkblatt – ESIS).

Zweck

Bei einem Wohnbankkredit handelt es sich um einen Investitionskredit, welcher der Finanzierung des Erwerbs oder der Aufrechterhaltung eines Eigentumsrechtes an einer unbeweglichen Sache (Immobilie) mit max. 150m² Nutzfläche sowie zur (geförderten) Sanierung von Immobilien dient.

Hinweis

Beim Erwerb von Immobilien, die nicht für den eigenen Gebrauch dienen, darf die höchstzulässige Miete laut §27 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz bzw. laut §10 Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie nicht überschritten werden.

Ein Wohnbankkredit ist bei Vorliegen der folgenden Voraussetzungen ein Hypothekar- oder Immobilienkredit:

Allgemeine Voraussetzungen für einen Hypothekar- oder Immobilienkredit

Hypothekar- und Immobilienkreditverträge sind Kreditverträge zwischen einem Verbraucher als Kreditnehmer und einer Bank als Kreditgeber

1. die durch ein Pfandrecht (auch hinterlegte Pfandbestellungsurkunde) oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert werden (Verwendungszweck nicht maßgebend) oder
2. die für den Erwerb oder die Erhaltung („Behaltung“) von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt sind (Verwendungszweck maßgebend).

Sollten Sie mit dem gegenständlichen Kredit Ihre Immobilie nur sanieren, renovieren oder modernisieren wollen und wird als Sicherheit kein Pfandrecht oder sonstiges Recht an einer Immobilie oder Superädifikat vereinbart, handelt es sich nicht um einen Hypothekar- oder Immobilienkredit.

Möchten Sie einen Kredit als Hypothekar- oder Immobilienkredit aufnehmen, diesen aber nicht mit einer Hypothek oder sonstigem Recht an einer Immobilie oder Superädifikat besichern, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Um Ihnen die für Sie richtigen Informationen zur Verfügung stellen zu können, brauchen wir Ihre Auskunft zu welchem Zweck Sie den Kredit verwenden möchten. Nur durch Ihre Unterstützung können wir sicherstellen, dass wir Ihnen die richtigen Unterlagen übermitteln und die Rechte einräumen, die Ihnen gesetzmäßig zustehen. Wir bitten Sie daher, uns über die Verwendung des Kredites offen und vertrauensvoll zu informieren.

Wir sind gerne bereit, Sie vor Aufnahme eines Hypothekar- oder Immobilienkredites umfassend zu informieren und auf Ihren Wunsch hin zu beraten, die Entscheidung über die Aufnahme eines Kredites liegt aber letztlich in Ihrer Verantwortung. Sie sollten daher jedenfalls berücksichtigen, welche finanziellen Belastungen Sie im Hinblick auf Ihre persönlichen Lebensumstände über die gesamte Vertragslaufzeit tragen können.

Vor der Kreditvergabe prüfen wir Ihre Kreditwürdigkeit, wobei wir in unsere Kreditentscheidung Ihr Einkommen, Ihr Vermögen sowie Ihre Verpflichtungen bzw. Ausgaben, Informationen bzw. Angaben von Ihnen sowie von Kreditauskunfteien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sowie gegebenenfalls den Zustand der Sicherheiten miteinbeziehen. Zu diesem Zweck erhalten Sie von uns detaillierte Angaben über alle Informationen und Unterlagen, die wir von Ihnen zur Prüfung der Kreditwürdigkeit benötigen sowie gegebenenfalls eine Bewertung der Immobilie vornehmen zu können.

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

Kreditvertragskonditionen und maximale Kredithöhe werden wesentlich durch Ihre Kreditwürdigkeit bestimmt. Bitte beachten Sie, dass wir zum Abschluss eines Kreditvertrages nicht verpflichtet sind und Ihren Kreditantrag ablehnen müssen, wenn wir Ihre Kreditwürdigkeit als nicht ausreichend einschätzen.

Fremdwährung

Eine Ausnützung dieser Finanzierungsform in Fremdwährung ist nur in Ausnahmefällen möglich. Ein Fremdwährungskredit kann beispielsweise in Schweizer Franken angeboten werden.

Ein Fremdwährungskredit ist ein Kreditvertrag, bei dem der Kredit, (1) auf eine andere Währung lautet als die, in der Sie Ihr Einkommen beziehen oder Vermögenswerte halten, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, oder (2) auf eine andere Währung lautet als die Währung des Mitgliedstaates, in welchem Sie Ihren Wohnsitz haben.

Mit einem Kredit in Fremdwährung sind immer Risiken verbunden, da die Rückzahlungen und Zinszahlungen immer in dieser Fremdwährung zu leisten sind. Es können Ihnen zusätzliche Kosten durch den Kauf der jeweiligen Währung während der Kreditlaufzeit entstehen, wenn die Währung Ihres Einkommens nicht der Kreditwährung entspricht. Außerdem können sich die Kosten für den Erwerb der Währung durch Währungsschwankungen während der Kreditlaufzeit erheblich erhöhen. Wenn beispielsweise der EURO gegenüber der Währung, in der Sie den Kredit aufgenommen haben, an Wert verliert, müssten Sie entsprechend – in EURO gerechnet – mehr zahlen. Unter bestimmten Umständen steht Ihnen ein gesetzliches Umwandlungsrecht jeweils zum Quartalsende unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen in eine alternative Währung zu.

Ein Fremdwährungskredit liegt auch dann vor, wenn Sie zwar Ihren Lebensmittelpunkt in Österreich haben und daher der EURO Ihre Wohnsitzwährung ist, Sie aber zum überwiegenden Teil Ihr Einkommen in einer anderen Währung (Schweizer Franken) erzielen und wir Ihnen einen Kredit in der Wohnsitzwährung (Euro) vergeben. Auch in diesem Fall können sich die Kosten für Sie zum Erwerb von EURO während der Kreditlaufzeit zu Ihrem Nachteil verändern und daher die Kosten der Kreditrückzahlung für Sie höher werden.

Sollte sich der Wert des von Ihnen noch zu zahlenden Gesamtbetrages um mehr als 20 % gegenüber dem Wert verändern, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrages und der Währung des Mitgliedstaates zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrages angewandt würde, werden wir Sie regelmäßig über die Veränderung des Wechselkurses bzw. den Anstieg des von Ihnen noch zu zahlenden Gesamtbetrages warnen und Sie gegebenenfalls über Ihr Umwandlungsrecht in eine alternative Währung sowie die dafür geltenden Bedingungen und allfällige Mechanismen zur Begrenzung Ihres Wechselkursrisikos informieren.

Sicherheiten

Als Sicherheit kann die Verpfändung von Immobilien unterschiedlichster Art in Form einer Höchstbetragshypothek sowie die Verpfändung von beweglichen Werten, wie beispielsweise Guthaben auf Konten, Sparbüchern, Bausparverträgen, Wertpapiere, sowie die Abtretung bzw. Verpfändung von Rechten, Gehaltsansprüche etc. vereinbart werden. Vorzugsweise werden inländische Sicherheiten vereinbart, im Einzelfall besteht auch Möglichkeit von ausländischen Sicherheiten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass für die Auszahlung eines hypothekarisch besicherten Kredites eine bestehende Gebäudeversicherung vorausgesetzt wird, die die Immobilie oder das Superädifikat gegen Feuer-, Sturm-, Hagel- und Wasserschäden versichert. Im Schadensfall muss die Versicherung die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken. Die Prämien entrichten Sie bitte direkt an die Versicherungsgesellschaft.

Darüber hinaus kann es für Sie sinnvoll sein, freiwillig andere Versicherungen abzuschließen, z.B. eine Risiko-Lebensversicherung, die im Falle des Ablebens des Versicherten eintritt, eine Restschuldversicherung, eine Berufsunfähigkeitsversicherung, etc.

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

Bewertung von Immobilien

Bei Kreditverträgen, bei denen als Sicherheit eine Hypothek an unbeweglichen Gütern wie Grundstücken, Wohnungen, Häusern oder betrieblichen Gebäuden vereinbart wird, ist eine Bewertung der jeweiligen Immobilie erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass Ihnen im Zusammenhang mit der durchgeführten Bewertung der Immobilie Kosten entstehen können. Die Durchführung erfolgt von einem internen oder externen qualifizierten Gutachter, wobei die Auftragserteilung der Bewertung der Immobilie uns obliegt. Wir bitten Sie daher bereits zum jetzigen Zeitpunkt einem Gutachter bei Bedarf den Zugang zur jeweiligen Immobilie zu ermöglichen.

Laufzeit

Die Maximallaufzeit bei Investitionskrediten für den Wohnbau beträgt 360 Monate. Sollte eine Vorfinanzierung in Form eines Baukontos erfolgen, wird die Laufzeit des Baukontos in die 360 Monate eingerechnet.

Sollzinssatz

Für dieses Produkt können variable und feste Sollzinssätze vereinbart werden.

Variabler Zins: Der Sollzinssatz setzt sich aus dem Euribor gemäß der gewählten Roll-Over-Periode (Referenzzinssatz) zzgl. dem vereinbarten Aufschlag, welcher auf die zweite Dezimalstelle kaufmännisch gerundet wird, zusammen. Der Sollzinssatz wird am vereinbarten Roll-Over-Termin jeweils an den aktuellen Referenzzinssatz angepasst und bleibt dann während des Zeitraumes der vereinbarten Roll-Over-Periode unverändert. Nach Ablauf der vereinbarten Roll-Over-Periode wird der Sollzinssatz an den vereinbarten Referenzzinssatz erneut angepasst.

Angaben zu verwendeten Referenzwerten:

Name des Referenzwertes: z.B. 3-Monats EURIBOR

Administrator: European Money Markets Institute, Brüssel, Belgien
(abrufbar unter www.emmi-benchmarks.eu)

Auswirkung auf den Kreditvertrag: Der Sollzinssatz ist von der Entwicklung dieses Referenzwertes abhängig. Erhöht sich der Referenzwert, erhöht sich der Sollzinssatz. Sinkt der Referenzwert, sinkt der Sollzinssatz. Details zur Zinsvereinbarung entnehmen Sie bitte den Ihnen vorliegenden „Europäisches Standardisiertes Merkblatt“ unter dem Abschnitt „Zinssatz und andere Kosten“.

Fixzins: Der Sollzinssatz bleibt für die vereinbarte Laufzeit in der vereinbarten Höhe fix („Fixzinszeitraum“). Der Zeitraum für einen Fixzinssatz kann unabhängig von der Kreditlaufzeit vereinbart werden, wobei längstens ein an die Kreditlaufzeit gekoppelter Fixzinszeitraum vereinbart werden kann. Während des Fixzinszeitraumes wird der Sollzinssatz nicht an die aktuelle Marktlage angepasst, d.h. sowohl positive als auch negative Marktkänderungen haben auf den vereinbarten Fixzinssatz keine Auswirkungen und die Konditionen bleiben für den vereinbarten Fixzinszeitraum unverändert. Nach Ablauf des vereinbarten Fixzinszeitraumes wird der Sollzinssatz an die aktuelle Marktlage bzw. an den vereinbarten Referenzzinssatz angepasst.

Rückzahlung

Eine Rückzahlung dieses Kredites kann entweder in Pauschalraten, wobei Zinsen und Tilgung in der Pauschalrate enthalten sind, oder durch gleichbleibende Kapitalraten, wobei die Zinsen separat zu bezahlen sind, erfolgen.

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

Bei Pauschalraten werden aus jeder Rate zunächst die Zinsen (Zinsanteil) abgedeckt und der verbleibende Teil der Rate wird zur Tilgung (Tilgungsanteil) verwendet. Der Tilgungsanteil erhöht sich also von mit jeder Rückzahlung in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende Tilgung des Darlehens ermäßigt.

Bei gleichbleibenden Kapitalraten sinkt die Gesamtrate (Kapital- und Zinsanteil) während eines Sollzinsbindungszeitraumes kontinuierlich mit fortschreitender Dauer. Grund dafür ist, dass der Tilgungsanteil in der Rate nicht steigt, sondern über die gesamte Vertragslaufzeit gleich bleibt und der Zinsanteil sinkt.

Als Rückzahlungsintervalle können monatliche oder vierteljährliche, in Ausnahmefälle auch halbjährliche und jährliche Rückzahlungsperioden vereinbart werden. Die Höhe der Rückzahlungsraten ist abhängig von der Höhe des gewährten Kredites und der vereinbarten Anzahl bzw. Häufigkeit der Rückzahlungsraten.

Hinweise auf weitere Kosten, die nicht in den Gesamtkosten enthalten sind

Wir machen darauf aufmerksam, dass es im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zusätzlichen Kosten kommen kann, die nicht in den Gesamtkosten des Kredites enthalten sind. Darunter fallen bspw. Kosten, die der Bank zum Zeitpunkt der Einräumung noch nicht bekannt sind (bei der Abtretung einer Versicherung wird der Bank nach Krediteinräumung eine Sperrgebühr vorgeschrieben, deren Höhe uns nicht bekannt ist) oder Grundbuchs- und Notariatsgebühren.

Repräsentatives Beispiel

Kreditbetrag:	150.000,- EUR
Kreditlaufzeit:	20 Jahre
Hypothekenhöhe:	195.000,- EUR

Kosten im Kreditbetrag bzw. monatlichen Rückzahlungen inkludiert:

Kontoführungsgebühr:	5,32 EUR
Bearbeitungsentgelt:	1,5 % (2.250,- EUR)
Eintragungsgebühr:	1,2 % (2.340,- EUR)
Eingabegebühr:	42,- EUR
Barauslagen:	455,- EUR

Kosten separat zur Zahlung fällig:

Löschungserklärung:	150,- EUR
---------------------	-----------

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

EURIBOR-Bindung

Zinssatz	2,25%
Effektivzinssatz	2,65%
Pauschalrate mtl.	779,- EUR
Gesamtbetrag	186.916,31 EUR

Zinsgleitklausel

Zinssatz	4,25%
Effektivzinssatz	4,74%
Pauschalrate mtl.	930,- EUR
Gesamtbetrag	223.217,04 EUR

Fixzinsvereinbarung

Fixzins (5Jahre)	3%
Zinssatz b.a.w.	3,44%
Effektivzinssatz	3,67%
Pauschalrate mtl. Fixzins	834,- EUR 859,- EUR
Pauschalrate mtl. b.a.w.	
Gesamtbetrag	204.696,75 EUR

Der von Ihnen zu zahlende Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus dem Gesamtkreditbetrag und den Gesamtkosten, welche sich aus Zinsen sowie sämtlichen anderen Kosten des Kredites ergeben.

Gesamtkreditbetrag ist die Obergrenze oder die Summe aller Beträge, die Ihnen aufgrund eines Kreditvertrages zur Verfügung gestellt werden.

Vorzeitige Rückzahlungen

- (1) Der Kreditnehmer hat das jederzeit ausübbare Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen gilt als Kündigung des Kreditvertrages. Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer; laufzeitabhängige Kosten verringern sich verhältnismäßig.
- (2) Der Kreditgeber kann vom Kreditnehmer eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil verlangen. Dies gilt nicht, wenn
 - (1) Die vorzeitige Rückzahlung mit einer Versicherungsleistung aus einem Versicherungsvertrag getätigt wird, der vereinbarungsgemäß die Rückzahlung des Kredites gewährleisten soll,
 - (2) Die Rückzahlung in einen Zeitraum fällt, für den kein fester Sollzinssatz vereinbart wurde.
 - (3) Der vorzeitig zurückbezahlte Betrag 10.000,- Euro innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nicht übersteigt oder

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

- (4) Der Kredit die Gestalt einer Überziehungsmöglichkeit gewährt worden ist.
- (3) Die Entschädigung darf die Zinsen, die der Verbraucher bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrags für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, nicht übersteigen. Sie darf überdies höchstens
- (1) 0,5% des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrags, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrags ein Jahr nicht überschreitet und
 - (2) 1% in allen anderen Fällen betragen.
- (4) Bei einem hypothekarisch gesicherten Kredit kann für die vorzeitige Rückzahlung eine Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten oder bis zum Ablauf einer allfällig vereinbarten Periode mit festem Sollzinssatz vereinbart werden. Hält der Kreditnehmer die vereinbarte Kündigungsfrist nicht ein, so kann der Kreditgeber für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist eine Entschädigung nach Abs. 2 erster Satz verlangen; auf diese ist Abs. 2 zweiter Satz nicht anzuwenden. Für die Höhe der Entschädigung gilt Abs. 3. §§ 18, 19 und 21 HypBG und § 8 PfandbriefG bleiben unberührt.
- (5) Bei einem Kredit mit Tilgungsträger muss der Kreditgeber auf Verlangen des Kreditnehmers auf ein vertragliches Recht hinsichtlich der auf den Tilgungsträger zu leistenden Zahlung insoweit verzichten, als der Kreditnehmer den Kredit vorzeitig zurückzahlt.
- (6) Wenn der Verbraucher eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt und dies dem Kreditgeber mitteilt, so hat ihm der Kreditgeber auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger unverzüglich die Informationen zu erteilen, die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlich sind. Diese Informationen müssen zumindest die Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlung für den Verbraucher quantifizieren und etwaige herangezogene Annahmen klar angeben. Alle herangezogenen Annahmen müssen vernünftig und zu rechtfertigen sein.

Warnhinweise

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrages die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrages in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrages nicht garantiert.

Wir machen darauf aufmerksam, dass Ihnen durch die Nichteinhaltung der im Kreditvertrag vereinbarten Verpflichtungen zusätzliche Kosten (zum Beispiel durch Mahnung, Fälligstellung, Betreuung und Exekution) entstehen können. Zudem sind wir in diesem Fall als Kreditgeber allenfalls berechtigt den Kreditvertrag zu kündigen und die bestellten Sicherheiten zu verwerten. Dies kann zum Verlust Ihrer Immobilie führen.

Sollten Sie mit ihren Zahlungen in Verzug geraten, haben Sie den geschuldeten Betrag zu verzinsen. Dieser Verzugszins soll den Schaden der Bank pauschal ausgleichen, den diese durch Ihr vertragswidriges Verhalten erleidet. Zudem kann bei einem Zahlungsverzug von Teilbeträgen (Raten) oder Nebenforderungen die gesamte, zu diesem Zeitpunkt noch offene Schuld nach erfolgter Mahnung und Einhaltung der gesetzlichen Fristen fällig gestellt werden (Terminsverlust). Weiters besteht die Möglichkeit, dass bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag eine Eintragung in eine Datenbank erfolgt, die eine weitere Kreditaufnahme erschweren oder verhindern kann.

Wohnbankkredite – Allgemeine Informationen

Die Beiträge in dieser Publikation dienen lediglich der Information. Die BTV prüft ihr Informationsangebot sorgfältig. Dennoch bitten wir um Verständnis, dass wir diese Informationen ohne Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität zur Verfügung stellen. Bitte beachten Sie, dass Einschätzungen und Bewertungen die Meinung des jeweiligen Verfassers zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. Ausarbeitung reflektieren und für die Richtigkeit und den Eintritt eines bestimmten Erfolges kann keine Gewähr übernommen wird. Verleger und Verfasser behalten sich einen Irrtum, insbesondere in Bezug auf Kurse und andere Zahlenangaben, ausdrücklich vor. Durch neue Entwicklungen oder kurzfristige Änderungen können diese Informationen daher bereits überholt sein. Diese Marketingmitteilung/Werbemitteilung ist keine individuelle Anlageempfehlung, kein Angebot zur Zeichnung bzw. zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten. Als Marketingmitteilung/Werbemitteilung unterliegt sie nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen und dem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung von Finanzanalysen. Die jeweiligen Anlegerinformationen/Zeichnungsbedingungen in deutscher Sprache (Basisprospekt, endgültige Bedingungen, Prospekt, KID, vereinfachter Prospekt u. dgl.) sind die einzig verbindlichen Dokumente. Sie erhalten diese bei der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, Stadtforum 1, 6020 Innsbruck, bzw. Neuhauser Straße 5, 80331 München. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für künftige Ereignisse oder Wertentwicklungen. Die angeführten Wertentwicklungen verringern sich um Kosten wie Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, deren Höhe Sie dem Schalter- und Preisaushang entnehmen können sowie ggf. um Steuern. Bei Prognosen und Schätzungen über die zukünftige Entwicklung handelt es sich lediglich um unverbindliche Werte. Von diesen kann nicht auf die tatsächliche künftige Wertentwicklung geschlossen werden, weil zukünftige Entwicklungen des Kapitalmarktes nicht im Voraus zu bestimmen sind. Wenn Finanzinstrumente in fremder Währung notieren, kann infolge von Währungsschwankungen die Rendite steigen oder fallen. Informationen zur steuerlichen Behandlung eines Finanzinstrumentes sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig und können zukünftigen Änderungen unterworfen sein.

Kontakt

Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft

Stadtforum 1

6020 Innsbruck

Tel.: +43/(0)5 05 333-0

privatkunden@btv.at

www.btv.at