Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher

Information zu Vorkehrungen für den Fall der Änderung oder Einstellung eines Referenzwertes

I. Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

1) Urheber dieser Informationen

HYPO-BANK BURGENLAND
Aktiengesellschaft
Neusiedler Straße 33
7000 Eisenstadt

2) Verwendungszweck des Kredites

Immobilienfinanzierung

- Kauf Baugrund
- Neubau
- Zu-/Anbau
- Fertigstellung
- Hauskauf
- Kauf Eigentumswohnung
- Erhaltung von Eigentumsrechten im Sinne einer Erhaltung der rechtlichen Position am Eigentum z.B. Kreditaufnahme, um weichende Erbenauszuzahlen 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
- ……

3) Formen von Sicherheiten

Als Sicherheiten für einen Hypothekar- und Immobilienkredit können dienen:

- Festbetrags- oder Höchstbetragshypotheken an Liegenschaften oder Superädifikaten
  - 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 Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums gelegen sind, nach den jeweils hierfür anzuwendenden nationalen Rechtsvorschriften sowie Hypotheken, welche auf zwei oder mehrere Liegenschaften simultan eingetragen werden (Simultanhypothek)

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

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	**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 Kunden-gespräches ausgefolgten fiktiven Tilgungsplanes veranschaulicht.

	Grundsätzlich wird die Höhe der Rate der aktuellen Verzinsung angepasst.	Geplante Laufzeit wird eingehalten.	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 den Konditionenänderungen angepasst werden.	Zinssatzerhöhungen beeinflussen die Höhe der monatlichen Rate nicht.	Die Laufzeit des Kredites verlängert sich mitunter um Jahre.

Fixe Verzinsung	Der Zinssatz ist für die gesamte Laufzeit fix.	Dies stellt einen Vorteil bei steigendem Zinsniveau dar.	Von einem fallendem Zinsniveau wird nicht profitiert.
		Rate bleibt über gesamte Laufzeit kalkulierbar.	Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1% des vorzeitig zurückgezahlten Betrages möglich.
Kombination Fixzinssatz mit anschließend variablen Zinssatz	Der Zinssatz ist zunächst für eine bestimmte Zeit fix. Danach erfolgt regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung eines Indikators (zB. 3-Monats-EURIBOR)	Siehe oben.	Siehe oben.

***Informationen nach § 6 (1a) VKrG und § 7 Z 5a HIKrG**

In den Kreditverträgen wird der Zinssatz auf Basis von Referenzwerten berechnet. Als Referenzwerte wird voraussichtlich der EURIBOR verwendet.

EURIBOR:
EURIBOR steht für Euro Interbank Offered Rate. EURIBOR bezeichnet jenen durchschnittlichen Zinssatz, zu dem sich genau definierte europäische Panelbanken (Banken mit bester Bonität) untereinander Kredite (mit verschiedenen Laufzeiten von z.B. 3 oder 6 Monaten) in Euro gewähren. Bei der Berechnung der EURIBOR-Werte werden die höchsten und niedrigsten 15% der gemeldeten Werte nicht berücksichtigt. Diese Werte werden täglich neu berechnet.

Administrator des EURIBOR ist European Money Markets Institute (EMMI).

Auswirkung auf den Verbraucher:

Da Ihr Kreditvertrag an einen Referenzwert gebunden ist, wirken sich Schwankungen dieses Referenzzinssatzes direkt auf Ihren Kredit aus. Wenn sich der Referenzwert zu den vereinbarten Anpassungsstichtagen gegenüber dem letzten Anpassungsstichtag verändert hat, schlägt diese Veränderung direkt auf Ihre Kreditzinsen durch und kann zu einer Erhöhung oder Senkung Ihrer Rate führen.

6) Fremdwährungskredite

Fremdwährungskredite werden an Verbraucher nicht vergeben.

7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Finanzierung Baugrund

Abstattungskredit	EUR 100.000,00
Laufzeit	20 Jahre (240 Monate)
Sicherheiten:	Höchstbetragshypothek über EUR 130.000,--

Sollzinssatz 4,125 % p.a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 3-Monats-Euribor)

Bearbeitungsgebühr*	EUR	1.450,00
Kontoführungsentgelt vierteljährlich	EUR	16,80

an das Grundbuchsgericht einmalig abzuführen:

Grundbuch-Eintragungsgebühr 1,2 % von EUR 130.000 =	EUR	1.560,00
Grundbuchseingabegebühr	EUR	58,00

→ ergibt Gesamtkosten:	EUR	51.647,11
effektiver Jahreszins 4,7449 %		
zu zahlender Gesamtbetrag	EUR	148.579,11

*Die Bearbeitungsgebühr deckt alle internen Kosten des Kreditgebers im Zusammenhang mit der Einräumung des Kredites wie zB Finanzierungsgespräch, Dokumentation, Kalkulation von Zins- und Laufzeitvarianten, Bonitätsprüfung, Liegenschaftsschätzung und Besichtigung, Vertragsausfertigung und -unterfertigung, Endkontrolle, Treuhandabwicklung, Einahltung regulatorischer Vorgaben sowie allgemeine Verwaltungskosten des Kreditgebers (EDV, Strom, etc.) ab.

Alle anderen angeführten Kosten und Gebühren sind Drittkosten, die der Kreditgeber an Dritte abführt.

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 (für die Bauphase)		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 feststeht.
Abstattungskredit		Einmal ausnutzbarer 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 Abschluss-Terminen. 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 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. Mitunter wird bereits während der Laufzeit statt regelmäßiger Ratenzahlungen auf einen Tilgungsträger angespart.
	mit tilgungsfreier Anlaufzeit	Rückzahlung des gesamten Kapitals erfolgt 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.

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. Die Entschädigung beträgt höchstens 1% (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5%) des vorzeitig rückbezahlten Kreditbetrages.

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.

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 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 z.B. 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
- Terminsverlust (das ist die sofortige Fälligstellung 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 Terminsverlusts unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen gemahnt hat)
- Verwertung der Sicherheiten
- Klage
- Exekution
- Einmeldung Negativmerkmale 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, Führerschein,…) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- eine Selbstauskunft/einen Haushaltsplan und
- eine Datenschutzerklärung.

Unselbständig Erwerbstätige:

- Einkommensnachweise für das vergangene Jahr, mindestens aber für die letzten drei Monate
- für sonstiges Einkommen (z.B. Familienbeihilfe/Pflegegeld…):

Bescheide Selbständig Erwerbstätige:

- Bilanzen
- Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- Einkommensteuererklärung/-bescheid inkl. Beilagen

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.

III. Informationen zu Beratungsleistungen

Die Bank Burgenland bietet in Zusammenhang mit einer Finanzierung eine Beratung und individuelle Empfehlung an.

Die Beratung bezieht sich dabei auf alle eigenen Kreditprodukte.

Die Kosten der Beratung betragen EUR 100,00/Stunde, unabhängig vom Abschluss eines Geschäftes.

IV. Information zu Vorkehrungen für den Fall der Änderung oder Einstellung eines Referenzwertes

Die EU-Referenzwerte Verordnung[1] verpflichtet die Bank, für den Fall bestimmter Ersatzereignisse, die den Referenzwert eines Kredits oder dessen Administrator betreffen oder beeinflussen, Vorkehrungen zu treffen. Wir informieren über diese Vorkehrungen hiermit wie folgt:

	3-Monats-EURIBOR
Administrator dieses Referenzwertes ist:	European Money Markets Institute (EMMI)
Der Referenzwert ist veröffentlicht unter:	www.euribor-rates.eu/de

Dies bedeutet, dass für Zinsanpassungen die Referenzwertänderungen maßgeblich sind.

Der Fall, dass der Referenzwert nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden können.

Unsere Vorkehrungen für den Fall eines solchen Ersatzereignisses (siehe dazu Details auf unserer Homepage), sind wie folgt:

1. Sollte der österreichische oder EU-Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen[2] – einen Ersatzreferenzwert vorgeben, so gilt dieser.

2. Sollte keine solche gesetzliche Regelung erfolgen, so wird der Ersatzreferenzwert heranzuziehen sein, den der Administrator des EURIBORs bestimmt.

3. Wenn der Administrator keinen Ersatzreferenzwert bestimmt, dann wird der Ersatzreferenzwert heranzuziehen sein, den die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde, die Europäische Zentralbank oder die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde, sofern eine dieser Aufsichtsbehörden dazu berechtigt wird, bestimmt.

4. Wenn die in Punkt 3 genannten Aufsichtsbehörden keinen Ersatzreferenzwert bestimmen, 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.

5. Um die Zinskonditionen Ihres Kredits wirtschaftlich möglichst gleich zu halten, wird bei den vorstehenden Maßnahmen erforderlichenfalls ein "Adjustment Spread" (dh ein Auf- oder Abschlag) auf den Ersatzreferenzwert anzuwenden sein (siehe mehr Details auf unserer Homepage).

---

[1] Verordnung (EU) 2016/1011, zuletzt durch Verordnung (EU) 2021/168 geändert.

[2] Siehe zB die Durchführungsverordnung (EU) 2021/1847 der Kommission vom 14.10.2021 für CHF-LIBOR.

Des Weiteren verfügen wir über einen schriftlichen Plan, welcher die Vorgehensweise in diesem Fall noch detaillierter regelt. Aktuelle Details entnehmen Sie bitte unserer Homepage. Die Maßnahmen werden laufend aktualisiert.