

# **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**

Capital Bank – GRAWE Gruppe AG  
Burgring 16  
8010 Graz

##### **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 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.:

- 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

Darüber hinaus behält sich der Kreditgeber vor, auch andere Sicherheiten zu verlangen. Dies können sein:

- Bürgschaft
- Verpfändung/Zession Versicherung
- Verpfändung Wertpapier-Depot
- Verpfändung Spareinlage

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: 5 Jahre
- Erwerb von Baugrund: 5 Jahre
- Erwerb von Baugrund mit Errichtung eines Eigenheims: 5 Jahre
- Erwerb Eigentumswohnung: 5 Jahre

#### 5) Arten von angebotenen Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
<b>Variable Verzinsung gebunden an Indikator (zB EURIBOR)</b>	Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an einen Indikator (z.B. 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 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 der Konditionenänderungen angepasst werden.	Zinssatzerhöhungen beeinflussen die Höhe der monatlichen Rate nicht.	bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert): Die Laufzeit des Kredites verlängert sich mitunter um Jahre.

<b>Fixe Verzinsung</b>	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.
<b>Kombination Fixzinssatz mit anschließendem variablen Zinssatz</b>	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.

## 6) Fremdwährungskredite

Fremdwährungskredite werden an Verbraucher nicht vergeben.

## 7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Finanzierung Liegenschaft

Abstattungskredit

Gesamtkreditbetrag EUR 1.000.000,00

Laufzeit 60 Monate

Sicherheiten: Höchstbetragshypothek über EUR 1.300.000,--

Sollzinssatz 2 % p.a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 3-Monats-Euribor)  
einmaliges Bereitstellungsentgelt (laufzeitunabhängig) EUR 10.000,00

an das Grundbuchgericht einmalig abzuführen:

Grundbuch-Eintragungsgebühr 1,2 % von EUR 1.300.000 = EUR 15.600,00

Eingabegebühr EUR 44,--

Sonstige einmaligen Kosten/Entgelte:

Entgelt für Anfragen beim Kreditschutzverband EUR 20,00

Kosten für Erstellung Grundbuchgesuch EUR 120,00

Löschungsquittung/-erklärung EUR 110,00

Archivierungsgebühr EUR 25,68

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

→ ergibt Gesamtkosten: EUR 77.304,45

effektiver Jahreszins 3,15 %

zu zahlender Gesamtbetrag EUR 1.051.386,77

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:
<b>Kontokorrentkredit (für die Bauphase)</b>	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.
<b>Abstattungskredit</b>	Einmal ausnützbarer Kredit
	mit Pauschalraten
	mit Kapitalraten
	endfällig
	Regelmäßige Rückzahlung in Form von Raten bestehend aus dem geliehenen Kapital, Entgelten und Sollzinsen. Die Zinsen berechnen sich vom jeweils aushaftenden Saldo.  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.  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. 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 ausreichen kann. 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
- 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 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](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 Capital Bank 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 180,00/Stunde, unabhängig vom Abschluss eines Geschäftes.

Anlage: Selbstauskunft