

Allgemeine Informationen für Hypothekar- und Immobilienkreditverträge gemäß § 7 HJKrG

Diese Informationen dienen ausschließlich dazu, Ihnen die Besonderheiten von Krediten die dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz („HJKrG“) unterliegen, aufzuzeigen. Sonstige Verbraucherkredite unterliegen dem Verbraucherkreditgesetz – VKrG.

Beachten Sie, dass wir Ihnen keinen bestimmten Kredit empfehlen. Sie erhalten von uns, auf Basis der von Ihnen gemachten Angaben umfangreiche Informationen zu verschiedenen Kreditvarianten, damit Sie ihre eigene Entscheidung treffen können. Da wir der Ansicht sind, dass selbst die beste Information ein persönliches Gespräch nicht ersetzen kann, laden wir Sie ein, sich für allfällige weitere Fragen und Details zu einem konkreten Finanzierungswunsch einen Termin mit unseren Kundenbetreuern zu vereinbaren.

1. Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen

Urheber dieser Information ist die
VTB Bank (Austria) AG, Parkring 6, 1010 Wien
FN 117595i HG Wien, DVR 0404233

2. Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann

Dem HJKrG unterliegen ausschließlich Verbraucherkredite, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat bestimmt sind. Darüber hinaus sind Verbraucherkredite zu jedem Zweck möglich. Sind sie durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert, kommt das HJKrG zur Anwendung, sonst das VKrG.

Jedenfalls fallen in das HJKrG Kredite an Verbraucher für: Hauskauf, Grundkauf, Wohnungskauf, Baurechts- oder Superädifikatserwerb und unabhängig vom Verwendungszweck alle Finanzierungen, die hypothekarisch besichert sind. Auch fallen darunter: Finanzierungen für Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit Erbschaften und Scheidungen, die zum Erhalt von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache (z.B. Haus, Grund, Wohnung, Baurecht) dienen.

3. Formen der Kreditbesicherung

Sämtliche bankübliche Sicherheiten. Das sind insbesondere Hypotheken, Depotverpfändungen, Verpfändungen und Vinkulierungen von Lebens- oder sonstiger Versicherungen.

In der Regel muss es sich um inländische Sicherheiten handeln. Ausnahmen davon sind nur in Einzelfällen und bei gesonderter Vereinbarung möglich.

4. Mögliche Laufzeit der Kreditverträge

Die Laufzeit des Kredites wird individuell verhandelt. Bei der konkreten Festlegung der Laufzeit werden die Ratenhöhe sowie die Werthaltigkeit der bestellten Sicherheiten sowie des finanzierten Objektes berücksichtigt.

5. Arten von angebotenen Sollzinssätzen

FIXZINSSATZ: Kredite mit Fixzinsvereinbarungen bedeuten, dass während des Fixzinszeitraumes die Höhe der Zinsen unverändert bleibt. Die Zinsbelastung ist daher genau kalkulierbar. Zinssteigerungen werden dadurch vermieden, von Zinssenkungen kann aber nicht profitiert werden.

VARIABLER ZINSSATZ: Der variable Zinssatz wird den Entwicklungen der aktuellen Marktzinsverhältnisse angepasst. Der Zinssatz ändert sich in diesem Fall daher entsprechend objektiver Parameter, die im Vertrag vereinbart werden. Ändert sich der in der Zinsgleitklausel vereinbarte Zinsindikator, so kommt es auch zu einer entsprechenden Änderung (Erhöhung oder Senkung) des Zinssatzes. Als Referenzzinssätze werden zumeist Zinssätze im Interbanken-Geschäft herangezogen. Die Anpassungen erfolgen immer in periodischen Abständen. In diesen Fällen wird ein Aufschlag vereinbart. Die Höhe des Aufschlages kann innerhalb der gesamten Laufzeit auch unterschiedlich vereinbart werden.

VARIABLER ZINSSATZ MIT ZINSUNTER- UND ZINSOBERGRENZE

Wird zusätzlich zu einem vereinbarten variablen Zinssatz eine schon vorab definierte Zinsuntergrenze festgelegt, verhindert diese, dass der tatsächliche Sollzinssatz trotz geringerem Referenzwert plus Aufschlag nicht unter diese Untergrenze fallen kann. Wird eine Zinsobergrenze festgelegt, verhindert diese, dass der tatsächliche Zinssatz des Kunden trotz steigendem Referenzzinssatz über diese Höchstgrenze steigt.

6. Fremdwährungskredite

Fremdwährungskredite können ausschließlich an in den FMA-Mindeststandards definierte Personengruppen erfolgen.

7. Repräsentatives Beispiel

Dieses repräsentative Beispiel dient nur zu allgemeinen Informationszwecken. Die darin verwendeten Daten sind ausschließlich Annahmen und stellen kein konkret beworbenes Kreditprodukt dar. Bei Individualisierungen Ihres Kreditwunsches werden sich abweichende Parameter ergeben.

Finanzierungszweck: Kauf einer Eigentumswohnung

Gesamtkreditbetrag: EUR 300.000,–

ausbezahlter Kreditbetrag: EUR 292.920,–

Laufzeit: 25 Jahre bzw. 300 monatliche Raten

effektiver Jahreszinssatz: 2,3061%

Gesamtkosten: EUR 91.646,– (zum Teil mitfinanziert und im Gesamtkreditbetrag enthalten)

der zu zahlende Gesamtbetrag: EUR 384.566,–

8. Mögliche weitere im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher enthalten sind

Im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung nach dem HIKrG können insbesondere zusätzlich Notariatskosten, Kaufvertragserrichtungsgebühren, Maklergebühren, Eintragungsgebühren und gegebenenfalls Versicherungsprämien und Vinkulierungsgebühren anfallen.

9. Optionen zur Rückzahlung des Kredits

Bei der Rückzahlung des Kredites gibt es folgende Gestaltungsvarianten:

A) Rückzahlung durch regelmäßige Raten

Bei dieser Variante sind in einem vertragsgemäß vereinbarten Rhythmus Kapitalratenzahlungen zu leisten, durch die der Kredit rückgeführt wird. Möglich sind monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Kapitalratenzahlungen.

Kapitalraten sind ausschließlich auf die Reduktion des aushaftenden Kapitals gerichtet. Der Verbraucher muss zusätzlich vom jeweils aushaftenden Betrag variable Zinszahlungen leisten.

B) Sondertilgung

Sondertilgungen sind jederzeit möglich. Sofern sie nicht vertraglich vereinbart sind, gelten sie ab einem Betrag von über EUR 10.000,– innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten als vorzeitige Rückzahlung (§ 20 HIKrG).

C) Endfällige Kredite

Bei dieser Rückzahlungsvariante zahlt der Verbraucher ausschließlich die anfallenden Zinsen. Es kommt zu keiner Reduktion des aushaftenden Gesamtkreditbetrages. Dieser ist am Ende der Laufzeit in voller Höhe fällig.

D) Vorzeitige Rückzahlung

Das Gesetz ermöglicht dem Verbraucher auch jederzeit den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Details dazu siehe Punkt 11.

10. Die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags garantiert die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht

Zu beachten ist, dass bei variabel verzinsten Krediten generell der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag durch Änderung der Zinssituation höher oder niedriger sein kann, als im Vertrag ausgewiesen.

11. Unmittelbar geltende Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung

Ist der Kredit nicht hypothekarisch besichert, hat der Kreditnehmer das Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit teilweise oder zur Gänze gegen entsprechende Ermäßigung der Gesamtkosten und ohne zusätzliche Entgelte zurückzuzahlen, wenn die Rückzahlung außerhalb einer Fixzinsperiode, bei Überziehungen, bei vereinbarungsgemäß der Kreditrückzahlung dienenden Zahlungen aus Versicherungsleistungen erfolgt oder der Rückzahlungsbetrag EUR 10.000,00 innerhalb von 12 Monaten nicht übersteigt. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, steht dem Kreditgeber hierfür eine Entschädigung in Höhe der Zinsen, die der Kreditnehmer bis zum Ende der Laufzeit für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, jedoch maximal in Höhe von 0,5 % bei Restlaufzeit des Kredites unter einem Jahr, sonst in Höhe von 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrages zu. Bei hypothekarisch besicherten Krediten ist eine vorzeitige Rückzahlung auch von Teilbeträgen nur unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist möglich. Bei Vereinbarung einer Festzinsperiode gilt die Kündigungsfrist als auf die Dauer derselben vereinbart. Bei Nichteinhaltung dieser Kündigungsfristen wird der Kreditgeber eine Entschädigung in Höhe der Zinsen, die der Kreditnehmer bis zum Ende der Laufzeit für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, jedoch maximal in Höhe von 0,5 % bei Restlaufzeit des Kredites unter einem Jahr, sonst in Höhe von 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrages, verlangen. 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, insbesondere die quantifizierten Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlung für den Verbraucher zu erteilen, die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlich sind.

12. Angaben zu Immobilienbewertungen

Aufgrund der aufsichtsrechtlichen Vorgaben muss jede zur Sicherheit herangezogene Immobilie vor Kreditvergabe sowie bei aufrechter Kreditlaufzeit regelmäßig bewertet werden. Die Bank wird diese

Bewertung durch interne oder externe Gutachter durchführen lassen. Die dadurch anfallenden Kosten sind vom Kreditnehmer zu erstatten.

13. Angaben zu den Nebenleistungen, die der Verbraucher als Voraussetzung dafür erwerben muss, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird

Der Kreditgeber kann vom Verbraucher verlangen, eine einschlägige Versicherung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abzuschließen, muss aber die Versicherungspolizze eines anderen als seines bevorzugten Anbieters akzeptieren, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet.

Der Kreditgeber kann vom Verbraucher oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten des Verbrauchers verlangen, ein Zahlungskonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten.

14. Allgemeiner Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen

Ausbleibende Zahlungen können schwerwiegende Folgen (wie z.B. Zwangsversteigerung) haben und die Erlangung eines Kredits erschweren. Im Falle eines schuldhaften Zahlungsverzuges ist die Bank berechtigt, zusätzlich zu den Kreditkosten Verzugszinsen in der jeweils vereinbarten Höhe vom rückständigen Betrag sowie Mahnspesen und alle zur zweckentsprechenden Einbringung erforderlichen, angemessenen und nachweisbaren Kosten in Rechnung zu stellen. Ferner drohen nach qualifizierter Mahnung die sofortige Fälligestellung der gesamten noch offenen Schuld (Terminsverlust) und Betreibungsmaßnahmen mit den damit für den Kreditnehmer verbundenen Kosten.