Allgemeine Informationen zu

Hypothekar- und Immobilien kreditverträgen gemäß § 7 HIKrG

Stand (Tag/Monat/Jahr): 01.06.2022

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

Damit wir alle Aspekte Ihrer Situation hinreichend berücksichtigen können, ersuchen wir Sie, uns im Rahmen eines Beratungsgespräches umfassend Auskunft über ihre Situation und Ihren Finanzierungswunsch zu erteilen und sich die Zeit für eine optimale Beratung zu nehmen.

Wir werden Ihnen auf Basis der von Ihnen gemachten Angaben zu Ihren persönlichen Umständen und Ihrer finanziellen Situation, zu Ihren Präferenzen und Zielen und nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, die Aufnahme eines geeigneten Kredites aus unserer eigenen Produktpalette empfehlen.

1. Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen

Urheber dieser Informationen ist die

Volksbank Tirol AG
Aktiengesellschaft
6020 Innsbruck, Meinhardstraße 1
FN 42236 m Landesgericht Innsbruck

DVR: 0688291	UID-Nr: 31752001
Tel.: 050 566	Web: www.volksbank.tirol

2. Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann

Das HIKrG regelt ausschließlich Verbraucherkredite, weshalb die Kredite nicht für kommerzielle Zwecke, also Zwecke, die zum Betrieb eines Unternehmens gehören, verwendet werden können.

Dem HIKrG unterliegen 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 HIKrG zur Anwendung, sonst das VKrG.

Jedenfalls fallen daher in das HIKrG Kredite 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 von Sicherheiten

Zur Besicherung von Krediten nach dem HIKrG können sämtliche banküblichen Sicherheiten herangezogen werden. Das sind insbesondere Hypotheken, Pfandrechte, Abtretungen des vorbehaltenen Eigentums sowie auch Bürgschaften, Spareinlagenverpfändungen, Depotverpfändungen, Bezugsverpfändungen, Verpfändungen von Kontoguthaben, Verpfändungen von Lebens- oder sonstiger Versicherungen, Forderungsabtretungen, etc.

Bei Hypotheken sind 2 Varianten möglich:

Höchstbetragshypothek:
Bei der Höchstbetragshypothek wird ein Pfandrecht mit einem Höchstbetrag im Grundbuch eingetragen. Darin sind das Kapital, aber auch die Zinsen, etwaige Verzugs- und Zinseszinsen und Nebengebühren beinhaltet, weshalb der Höchstbetrag meist über dem gewährten Kreditbetrag liegt. Wesentlicher Unterschied gegenüber einer Darlehenshypothek ist, dass die Höchstbetragshypothek auch für weitere Kredite und Darlehen, die wir Ihnen gewähren, als Sicherstellung herangezogen werden kann, ohne dass eine neuerliche Eintragungsgebühr anfällt.

Darlehenshypothek:
Bei der Darlehenshypothek wird ein Pfandrecht mit dem Kapitalbetrag (Darlehensbetrag), den Zinsen und Verzugszinsen, die die Bank höchstens zur Anrechnung bringen kann, und einer Nebengebührensicherstellung, die der Sicherung der Zinsen und Spesen dient, im Grundbuch einverleibt. Die Sicherstellung ist nur für dieses bestimmte Darlehen und nur für den aus der ursprünglichen Darlehensforderung noch offenen Betrag zuzüglich der Zinsen gegeben, das heißt insbesondere, dass für neue Kredite oder Darlehen jedenfalls auch neue Sicherheiten bestellt werden müssen, was mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist.

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

Wir bieten folgende Zinsvarianten an:

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 an die 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.

KOMBINATIONEN AUS VARIABLEM UND FIXEM ZINSSATZ

Bei dieser Variante gilt für einen anfänglich vereinbarten genau definierten Teil der Kreditvertragslaufzeit vorerst ein Fixzinssatz als vereinbart. Nach Ablauf dieser Fixzinsperiode wird der Kredit auf einen variablen Zinssatz umgestellt. Ziel ist es, die Vorteile beider Varianten miteinander zu verknüpfen.

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 geringeren Referenzwerts plus Aufschlag nicht unter diese Untergrenze fallen kann. Wird eine Zinsobergrenze festgelegt, verhindert diese, dass der tatsächliche Zinssatz des Kunden trotz steigenden Referenzzinssatzes über diese Höchstgrenze steigt.

6. Fremdwährungskredite

Aufgrund der aktuellen FMA-Mindeststandards zum Risikomanagement und zur Vergabe von Fremdwährungskrediten und Krediten mit Tilgungsträgern (FMA-FXTT-MS) stellen Fremdwährungskredite an Verbraucher auf Grund der produktimmanenten Risiken ein Spezialprodukt dar und sind daher grundsätzlich für Verbraucher im Lichte des § 39 BWG ungeeignet, wobei sie insbesondere kein Standardprodukt zur Wohnraumbeschaffung darstellen.

Eine Neuvergabe kann ausschließlich an, in den FMA-Mindeststandards definierte Personengruppen erfolgen.

7. Repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

Achtung: 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:	€ 300.000,–
ausbez. Kreditbetrag:	€ 292.920,–
Laufzeit:	25 Jahre bzw. 300 monatliche Raten
effektiver Jahreszinssatz:	2,3061%
Gesamtkosten:	€ 91.646,– (zum Teil mitfinanziert und im Gesamtkreditbetrag enthalten)
der zu zahlende Gesamtbetrag:	€ 384.566,–

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

In Zusammenhang mit einer Kreditgewährung nach dem HIKrG können zusätzlich Notariatskosten und gegebenenfalls Versicherungsprämien und Vinkulierungsgebühren anfallen.

9. Optionen zur Rückzahlung

Bei der Rückzahlung des Kredites gibt es folgende Gestaltungsvarianten:

A) Rückzahlung durch regelmäßige Raten

Bei dieser Variante sind in einem vertragsgemäß vereinbarten Rhythmus Ratenzahlungen zu leisten, durch die der Kredit rückgeführt wird. Möglich sind monatliche, vierteljährliche, halbjährliche oder jährliche Ratenzahlungen. Dabei gibt es folgende Möglichkeiten:

a. Pauschalraten

Pauschalraten enthalten einen Kapital- und Zinsteil. Das bedeutet, dass einerseits laufend die Zinsen für das geborgte Kapital gezahlt werden und andererseits der aktuell aushaftende Kapitalbetrag stufenweise reduziert wird. Die konkrete Höhe der Rate wird üblicherweise bei Zinssatzänderung entsprechend der ursprünglich vereinbarten Kreditlaufzeit angepasst, es sei denn, im Vertrag wird Abweichendes vereinbart. Kommt es gemäß vertraglicher Vereinbarung nicht zu einer Anpassung der Rate, tritt jedoch in keinem Fall eine Laufzeitverlängerung ein. Ein allenfalls bei Laufzeitende offener Restbetrag ist zu diesem Zeitpunkt auszugleichen.

b. Kapitalraten

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 € 10.000,– innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten als vorzeitige Rückzahlung (§ 20 HIKrG).

C) Endfällige Kredite

a. Endfällig mit Zinszahlung

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.

b. Endfällig ohne Zinszahlung

In Ausnahmefällen, insbesondere bei besonders kurzer Laufzeit, abhängig von Bonität und Besicherung, ist ein ausschließlich am Ende der Laufzeit rückzuführender Kredit (inkl. aller angefallenen Gesamtkosten) möglich.

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 Pkt 11.

10. Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantiert

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. Sofern vertraglich vereinbart ist, dass sich die Pauschalratenhöhe bei variabel verzinsten Krediten trotz eines erhöhten Referenzzinssatzes nicht verändert und keine Laufzeitveränderung eintreten soll, bleibt allenfalls ein bei Laufzeitende zu begleichender Restbetrag offen.

11. Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen

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 € 10.000,– 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 mitzuteilen, 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 Versicherungspolice 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,

a) ein Zahlungs- oder ein Sparkonto 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;

b) ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt zu erwerben oder zu behalten, wenn dieses Produkt, das dem Investor in erster Linie ein Ruhestandseinkommen bietet, auch als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Fall eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital dient, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten;

c) einen gesonderten Kreditvertrag in Verbindung mit einem Kreditvertrag mit Wertbeteiligung abzuschließen, um den Kredit zu erhalten.

Darüber hinaus können Bündelungsgeschäfte vorsehen, dass der Kreditvertrag in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen abzuschließen ist, wenn der Kreditvertrag auch separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann, jedoch nicht zwangsläufig zu den gleichen Bedingungen, zu denen er mit den Nebenleistungen gebündelt angeboten wird.

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 zweck-entsprechenden Einbringung erforderlichen, angemessenen und nachweisbaren Kosten in Rechnung zu stellen. Ferner drohen nach qualifizierter Mahnung die sofortige Fälligstellung der gesamten noch offenen Schuld (Terminsverlust) und Betreibungsmaßnahmen mit den damit für den Kreditnehmer verbundenen Kosten.