

Diese Information wurde verfasst von:

UniCredit Bank Austria AG

Schottengasse 6-8

1010 Wien

**Bau- & Wohnfinanzierung (mit und ohne
hypothekarischer Besicherung)**

Allgemeine Informationen gem. § 7 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

1. Die Kreditnominale kann für folgende **Zwecke** verwendet werden:

- Wohnungs-/Hauskauf
- Neuerrichtung eines Eigenheimes
- Grund-/Baufinanzierung
- Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen mit hypothekarischer Sicherstellung
- Zubau/Ausbau/Umbau eines Eigenheimes mit hypothekarischer Sicherstellung
- energiesparende Maßnahmen bei Eigenheimen/Eigentumswohnung mit hypothekarischer Sicherstellung

2. Die **Laufzeit** des Kreditvertrages kann bis zu 30 Jahren betragen.

3. Für die **Rückzahlung** des Kredites sind monatliche Raten, die sowohl einen Zinsen- als auch einen Tilgungsanteil enthalten, zu entrichten. Die Anzahl der Raten ist von der vereinbarten Laufzeit des Kredites abhängig. Die Höhe der Rate errechnet sich auf Basis des Kreditbetrages, der Laufzeit und des vereinbarten Sollzinssatzes. Bei einer Änderung des Sollzinssatzes wird die Höhe der Rate jeweils so angepasst, dass die Rückzahlung innerhalb der ursprünglich vereinbarten Laufzeit möglich ist.

4. Die **Sicherstellung** erfolgt im Regelfall durch die Eintragung einer Höchstbetragshypothek ins Grundbuch bzw. durch eine Urkundenhinterlegung beim Grundbuchsgericht (Superädifikat). Eine Bewertung der Immobilie ist jedenfalls erforderlich und wird vom Kreditgeber durchgeführt. Einmalig werden dafür 0,625% vom Kreditnominale in Abzug gebracht. Darüber hinaus sind die Verpfändung von Lohn- und Gehaltsansprüchen sowie die Abtretung der Ansprüche aus einer Risikoablebensversicherung üblich. Der Versicherungsvertrag kann bei jeder inlandsbefugten Versicherungsanstalt abgeschlossen werden.

5. Sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart ist, kommt ein **variabler Zinssatz** zur Anwendung. Monatlich wird ermittelt, in welchem Verhältnis sich der Indikatorsatz im Verhältnis zum Indikatorsatz der zuletzt vorgenommenen Zinsenanpassung verändert hat. Der Indikatorsatz ist das arithmetische Mittel aus EURIBOR (= Euro Interbank Offered Rate/3 Monate/Monatsdurchschnitt) und SWAP (= Euro-Zinsswap-Satz/5 Jahre Monatsdurchschnitt). Eine Zinsenanpassung wird jeweils vorgenommen, wenn sich der aktuelle Indikatorsatz um mehr als 0,25 Prozentpunkte gegenüber dem Indikatorsatz für die letzte Zinsenanpassung geändert hat. Der aus der Änderung errechnete Zinssatz wird auf volle 0,125 Prozentpunkte kaufmännisch gerundet.

Alternativ dazu kann bei **variabler Verzinsung** der Zinssatz an den EURIBOR (= Euro Interbank Offered Rate – veröffentlicht im Tabellenteil der Publikation "Statistiken - Daten & Analysen" der Oesterreichischen Nationalbank) gebunden werden, der regelmäßig angepasst wird. Maßgeblich für die Zinssatzfestsetzung ist der am 2. Bankwerktag vor dem jeweiligen Anpassungsstichtag geltende EURIBOR.

Ebenso kann eine **Fixzinsperiode** von bis zu 15 Jahren gewählt werden. Im Kreditvertrag wird auch ein "Ausgangszinssatz" festgelegt, der während der Fixzinsperiode gemäß der Rechenmethode für variabel verzinsten Kredite angepasst wird. Nach Ablauf der Fixzinsperiode wird der Kredit mit dem nach dieser Methode errechneten Zinssatz verzinst und in weiterer Folge angepasst. Die Höhe dieses Zinssatzes wird dem Kreditnehmer zum Ende der Fixzinsperiode bekannt gegeben.

6. Repräsentatives Beispiel:

Kreditnominale	EUR 200.000,00
Gesamtkreditbetrag (Auszahlungsbetrag)	EUR 191.701,84
Kreditlaufzeit	25 Jahre
Anzahl der Raten	300
Sollzinssatz	1,500% p.a. variabel ¹⁾
Bearbeitungsspesen	EUR 4.000,- ²⁾
Schätzgebühr	EUR 1.250,- ³⁾
Grundbucheintragungsgebühr	EUR 2.880,- ⁴⁾
Kontoführung vierteljährlich	EUR 16,20
Monatliche Kreditrate	EUR 807,33
Effektiver Jahreszinssatz	2,0%
Gesamtbetrag zu zahlen	EUR 242.093,42

¹⁾ Kondition abhängig von Bonität, Volumen, Laufzeit, Verwendungszweck und Besicherung.

²⁾ Einmalig 2% vom Kreditnominale. ³⁾ Einmalig 0,625% vom Kreditnominale. ⁴⁾ Einmalig 1,44% vom Kreditnominale.
Stand: 1. März 2016

7. Die **Legalisierungs-/Notariatsgebühr** für die Beglaubigung der Unterschriften auf der Pfandbestellungsurkunde ist bei der Berechnung der Gesamtkosten und des effektiven Jahreszinssatzes nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Krediteröffnung werden diese einmaligen Spesen und Gebühren dem Kreditkonto angelastet.

8. **Vorzeitige Rückzahlung:** Der Kreditnehmer hat das Recht, den Kreditbetrag jederzeit zum Teil oder zur Gänze vorzeitig zurückzuzahlen.

Mit hypothekarischer Besicherung gilt: Für die vorzeitige Rückzahlung ist eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einzuhalten. Sofern eine **Fixzinsperiode** vereinbart wurde, erstreckt sich die Kündigungsfrist bis zum Ablauf der vereinbarten Fixzinsperiode. Bei Nichteinhaltung der Kündigungsfristen ist der Kreditgeber berechtigt, eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich entstehenden Vermögensnachteil zu verlangen. Diese beträgt höchstens 0,5% des vorzeitig zurückgezählten Kreditbetrages, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrages 1 Jahr nicht überschreitet, und höchstens 1% in allen anderen Fällen.

Ohne hypothekarischer Besicherung gilt: Sofern die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum fällt, für den ein fixer Sollzinssatz vereinbart wurde **und** der vorzeitig zurückgezahlte Betrag EUR 10.000,- innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten übersteigt, sowie **nicht** vom Erlös einer Versicherung stammt, die vereinbarungsgemäß die Rückzahlung des Kredits gewährleisten soll (Tilgungsträger), ist der Kreditgeber berechtigt, eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich entstehenden Vermögensnachteil zu verlangen. Diese beträgt höchstens 0,5 % des vorzeitig zurückgezählten Kreditbetrages, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrages ein Jahr nicht überschreitet, und höchstens 1 % in allen anderen Fällen.

9. **Warnhinweis:** Ausbleibende Zahlungen können schwerwiegende Folgen für den Kreditnehmer und allfällige Mithaftende haben und insbesondere zur Fälligkeitstellung des Kredites sowie bei Vorliegen der vertraglichen und gesetzlichen Voraussetzungen zur Verwertung von Sicherheiten und zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen führen.

Bei **Zahlungsverzug** werden zusätzlich zum vereinbarten Sollzinssatz Verzugszinsen in der Höhe von derzeit 5 % p.a. sowie Mahnspesen verrechnet. Weiters können im Falle der Betreibung der Forderung Inkasso-, Anwalts- und Gerichtskosten anfallen.