

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

Bankhaus Schelhammer & Schatterera AG
Goldschmiedgasse 3
1010 Wien

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.:

- 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 Mitgliedsstaaten 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 (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.
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 zurückgezählten Betrages möglich.
Kombination Fixzinssatz mit anschließendem 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 werden voraussichtlich entweder der EURIBOR oder der LIBOR 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).

LIBOR:

LIBOR steht für London Interbank Offered Rate. Der LIBOR bezeichnet den durchschnittlichen Zinssatz, zu dem sich genau ausgewählte Panelbanken einander Kredite in bestimmten Währungen (z.B. CHF) auf dem Londoner Geldmarkt gewähren. Von diesen Werten werden die höchsten und niedrigsten 25% der gemeldeten Werte nicht berücksichtigt. Von den übrigen Werten wird ein Durchschnitt berechnet, um den LIBOR zu ermitteln. Diese Werte werden täglich neu berechnet.

Administrator des LIBOR ist die ICE Benchmark Administration (IBA).

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 Anpassungstichtagen gegenüber dem letzten Anpassungstichtag verändert hat, schlägt diese Veränderung direkt auf Ihre Kreditzinsen durch und kann zu einer Erhöhung oder Senkung Ihrer Rate führen.

Vorgehensweise bei Wegfall des Indikators:

Der Fall, dass der EURIBOR/LIBOR nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden können. Sollte der Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen – einen Ersatzreferenzwert vorgeben, so wird dieser zur Anwendung kommen. Sollte keine gesetzliche Regelung erfolgen, 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. Darüber würden wir Sie gegebenenfalls natürlich eingehend informieren.

6) Fremdwährungskredite

Fremdwährungskredite werden an Verbraucher nicht vergeben. Die Neuvergabe von Fremdwährungskrediten an Verbraucher erfolgt nur in Ausnahmefällen. Es handelt sich um kein Standardprodukt, insbesondere nicht zur Wohnraumbeschaffung.

Neuvergaben von Fremdwährungskrediten sind nur zulässig an Verbraucher

- mit ausreichendem währungskongruentem Einkommen (Einkommen in der jeweiligen Kreditwährung)
- die andere Einnahmen in der Währung des Schuldendienstes erwarten, die zur Rückzahlung des Kredites verwendet werden sollen (zB durch Liegenschaftsverkäufe in der Kreditwährung, Verkauf von Unternehmensanteilen in der Kreditwährung)
- mit ausgezeichneter Bonität

Risiken und Auswirkungen Zinssatzänderungsrisiko:

Ein mitunter gegenüber der heimischen Währung niedrigeres Kreditzinsniveau kann die Kreditaufnahme in Fremdwährung attraktiv erscheinen lassen. Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die Zinsen von Fremdwährungen gänzlich anders entwickeln können als die des Euro. Somit kann es vorkommen, dass das Zinsniveau der Kreditwährung auch einmal über dem Zinsniveau des Euro zu liegen kommt und somit mehr Zinsen für den Fremdwährungskredit bezahlt werden müssen als für einen Kredit in Euro anfallen würden. Neben dem Risiko von Zinssatzänderungen trägt der Kreditnehmer – als Besonderheit des Fremdwährungskredites – zusätzlich das Risiko von Änderungen des Wechselkurses der Fremdwährungen zum Euro.

Kursrisiko:

Wenn der Kreditnehmer keine Eingänge in der Kreditwährung (z. B. auch aus Wertpapiertilgungen) bekommt, trägt er das volle Kursrisiko der Kreditwährung zum Euro, d. h. es kann passieren, dass bei Rückzahlung (Tilgung) des Fremdwährungskredites mehr Euro aufzuwenden sind, als bei Kreditaufnahme ausbezahlt wurden. Aus einem Kredit im Gegenwert von zB EUR 100.000,- könnendurch nachteilige Kursänderungen EUR 120.000,- werden, sodass bei diesem Beispiel allein aufgrund der Kursänderungen um EUR 20.000 mehr Rückzahlung geleistet werden muss als dies bei einem Kredit in Euro der Fall wäre. Der Wechselkurs muss selbstständig beobachtet werden. Wir gehen davon aus, dass der Kreditnehmer selbst aktiv wird und die nötigen Schritte einleitet.

7) Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Finanzierung Eigentumswohnung
 Abstattungskredit (Rückführung in monatlichen Pauschalraten)
 Gesamtkreditbetrag EUR 500.000,00
 Laufzeit 240 Monate
 Sicherheiten: Höchstbetragshypothek über EUR 650.000,--

Sollzinssatz 2 % p.a. variabel (Anpassung vierteljährlich gemäß Entwicklung des 3-Monats-Euribor („Referenzzinssatz“)).
 Hier ist ein Absatz bezügl. Basis 0% im S&S Dok

- einmaliges Bereitstellungsentgelt (laufzeitunabhängig) EUR 4.200,00
- Kontoführungsentgelt jährlich EUR 20,40
- einmalige Grundbuch-Eintragungsgebühr 1,2% von EUR 650.000,00 = EUR 7.800,00
- Eingabegebühr EUR 44,--

Alle einmaligen Kosten/Entgelte werden dem Kreditbetrag zugeschlagen; sie sind laufzeitunabhängig und werden bei vorzeitiger Rückzahlung nicht rückerstattet.

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 12.452,00 effektiver Jahreszins 2,3142% zu zahlender Gesamtbetrag EUR 623.032,00

Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellende Sicherheiten sind von der jeweiligen Sicherheit abhängig und sind in diesem Rechenbeispiel daher noch nicht enthalten. Dies gilt auch für notarielle Kosten, welche dem Kreditbetrag zugeschlagen werden.

Entgelte und Gebühren sind gemäß aktuellem Aushang berechnet.

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 fest steht.

Abstattungskredit		Einmal ausnützbarer 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 und Entgelte 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.

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 rückgezählten 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 rückbezählten Kreditbetrages.

Keine Entschädigung fällt an solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezählten 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
- Beibringung von Sicherheiten

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, Personalausweis,...) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Unterlagen zum finanzierten Objekt
- eine Selbstauskunft/einen Haushaltsplan

Unselbständig Erwerbstätige:

- sofern das laufende Gehaltskonto (mit sämtlichen Ein- und Ausgängen) nicht beim Kreditgeber geführt wird (bzw. erst kürzer als 3 Jahre bei diesem besteht):
- Einkommensnachweis der letzten drei Monate
- Jahreslohnzettel der letzten drei Jahre
- für sonstiges Einkommen (sB Familienbeihilfe/Pflegegeld...): Bescheide
- Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der letzten 3/6 Monate im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Unterlagen zum finanzierten Objekt
- eine Selbstauskunft/einen Haushaltsplan

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 Bankhaus Schelhammer & Schatterera AG bietet über Kundenwunsch eine Beratung und individuelle Empfehlung zur Kreditaufnahme an. Die Beratung bezieht sich dabei auf alle eigenen Kreditprodukte der Bankhaus Schelhammer & Schatterera AG.

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