

Allgemeine Informationen gemäß § 7 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKRG)

Diese Information ist nicht geschlechterspezifisch formuliert, um die Lesbarkeit zu erleichtern. Alle personenbezogenen Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Fassung: Juli 2024

Diese Information wurde verfasst von:

Wüstenrot Bank AG (FN 51 5033 b), A-5033 Salzburg, Postfach 500 („Kreditgeber“)

Verwendungszwecke des Kredits:

Sämtliche Vorhaben im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum und der Aufwertung von Immobilien – immer mit hypothekarischer Besicherung – wie beispielsweise:

- Ankauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Errichtung, Sanierung sowie Zu- und Umbau von Eigenheimen und Wohnungen
- Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- energiesparende Investitionen
- Umschuldung von Wohnraumfinanzierungen

Sicherheiten:

- Festbetragspfandrecht auf einer in Österreich gelegenen Liegenschaft
- Bezugsverpfändung

Mögliche Kreditlaufzeit:

Von mindestens 5 Jahren bis zu maximal 35 Jahren

Sollzinssatz:

Die maximale Kreditlaufzeit für den Wüstenrot Wohnfühlkredit beträgt 35 Jahre. Für die Laufzeit von 10 oder maximal 20 Jahren kann der Kreditvertrag auch ausschließlich mit einem Festzinssatz abgeschlossen werden. Weiters besteht die Möglichkeit, eine fixe Verzinsung für 10 oder maximal 20 Jahre und anschließend eine variable Verzinsung zu vereinbaren.

Bei Krediten mit einer festen Verzinsung wird der Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum vertraglich fixiert und kann sich während der Festzinsperiode nicht ändern. Dem Kreditnehmer wird dadurch mehr Sicherheit vor steigenden Zinsen sowie eine bessere und genauere Kalkulierbarkeit seiner monatlichen Fixkosten geboten, da die monatliche Rückzahlung ebenfalls im Regelfall unverändert bleibt. Sinkt hingegen das Zinsniveau während des vereinbarten Zeitraumes, profitiert der Kreditnehmer nicht von den niedrigeren Zinsen am Markt. Ist das Ende der Festzinsperiode erreicht, wird der dann noch aushaftende Schuldsaldo vereinbarungsgemäß variabel verzinst.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine ausschließlich variable Verzinsung zu vereinbaren.

In diesem Fall erfolgt die erste Anpassung (Erhöhung oder Senkung) des Sollzinssatzes zum ersten Anpassungstermin nach Ablauf des ersten vollen Quartals nach Vertragsabschluss, wodurch der Sollzinssatz bis zu diesem Termin fix ist.

Bei Vereinbarung eines variablen Sollzinssatzes (ausschließlich oder nach Ablauf einer Festzinsperiode) entspricht der Sollzinssatz der auf volle 0,125 %-Punkte kaufmännisch gerundeten Summe aus dem 3-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) plus einem Aufschlag.

Bei Vertragsabschluss ab dem 1. Geschäftstag des Monats Jänner ist jener Durchschnittswert des 3-Monats-EURIBOR maßgeblich, der sich aus den an den letzten drei Geschäftstagen des Monats November veröffentlichten Werten errechnet; ab dem 1. Geschäftstag des Monats April, der Durchschnittswert aus den letzten drei Geschäftstagen des Monats Februar; ab dem 1. Geschäftstag des Monats Juli, der Durchschnittswert aus den letzten drei Geschäftstagen des Monats Mai; ab dem 1. Geschäftstag des Monats Oktober, der Durchschnittswert aus den letzten drei Geschäftstagen des Monats August.

Ein negativer Sollzinssatz ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass die Summe aus dem 3-Monats-EURIBOR und dem Aufschlag einen negativen Betrag ergibt, wird ein Sollzinssatz von 0% (Null Prozent) vereinbart.

Nach Ablauf einer vereinbarten Festzinsperiode und bei Krediten mit ausschließlich variabler Verzinsung wird der Sollzinssatz nach Maßgabe der Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR gemäß der vertraglich vereinbarten Zinsgleitklausel angepasst:

Indikatorwert für die Berechnung des Sollzinssatzes (Basiswert):

Grundlage der Berechnung des Sollzinssatzes zu einem Anpassungstermin ist der Durchschnittswert des 3-Monats-EURIBOR für die letzten drei Geschäftstage des jeweils zweiten Monats eines Quartals (Februar, Mai, August, November) vor dem jeweiligen Anpassungstermin veröffentlichten 3-Monats-EURIBOR (im Folgenden „Basiswert“).

Rundung:

Der Sollzinssatz wird auf volle 0,125 %-Punkte kaufmännisch gerundet.

Anpassungstermine:

1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres

Anpassung anhand des Basiswerts:

Die Anpassung (Erhöhung oder Senkung) des Sollzinssatzes erfolgt mit 1. Jänner auf Grundlage des Basiswerts für den vorangegangenen November, mit 1. April auf Grundlage des Basiswerts für den vorangegangenen Februar, mit 1. Juli auf Grundlage des Basiswerts für den vorangegangenen Mai und mit 1. Oktober auf Grundlage des Basiswerts für den vorangegangenen August.

Absehen von einer Zinserhöhung:

Falls der Kreditgeber von einer Erhöhung des Sollzinssatzes (nicht aber von einer jedenfalls verpflichtenden Senkung) zu einem oder mehreren Anpassungsterminen absieht, lässt dies das Recht des Kreditgebers auf künftige Erhöhungen des Sollzinssatzes unberührt. Unterbleibt(en) eine oder mehrere Erhöhung(en), kann diese (können diese) mit Wirkung ab dem nächsten Anpassungstermin nachgeholt werden, wobei in diesem Fall die Anpassung in jenem Ausmaß erfolgt, welches der Veränderung des Basiswerts zum aktuellen Anpassungstermin im Vergleich zum Basiswert, welcher die Grundlage für die letzte durchgeführte Anpassung des Sollzinssatzes war, entspricht.

Die Vereinbarung eines variablen Zinssatzes birgt das Risiko steigender Zinsen.

Im Fall der Erhöhung des Sollzinssatzes steigt die Gesamtbelastung und die monatliche Rate.

Informationen zum Indikator (Referenzwert):

Indikator ist der 3-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), veröffentlicht durch The European Money Markets Institute unter www.emmi-benchmarks.eu.

Der Administrator dieses Referenzwerts ist European Money Markets Institute (EMMI).

Im Fall einer Änderung des Basiswerts des 3-Monats-EURIBOR wird der Sollzinssatz des Kredits gemäß der vereinbarten Zinsgleitklausel angepasst. Daher kann die Höhe der monatlichen Raten steigen oder sinken. Im Fall einer Erhöhung steigt damit auch die Gesamtbelastung und die monatliche Rate.

Änderung oder Einstellung des vereinbarten Indikators:

Im Fall einer Änderung oder Einstellung des vereinbarten Indikators ist der Kreditgeber verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen. Ausführliche Informationen sind im Informationsblatt zu Vorkehrungen für den Fall der Änderung oder Einstellung eines Referenzwertes und unter www.wuestenrot.at/informationen_euribor_bank enthalten.

Repräsentatives Beispiel:

Wüstenrot Wohnfühlkredit

(mit variabler Verzinsung und hypothekarischer Besicherung, Stand: Juli 2024)

Gesamtkreditbetrag	€ 300.000,00
Kreditlaufzeit	30 Jahre
Sollzinssatz ¹⁾	5,00 % p.a. variabel
Kontoführungsentgelt derzeit	€ 12,81 pro Quartal
Sonstige Kosten	
Bearbeitungsentgelt	€ 9.000,00
Entgelt für KSV-Abfrage	€ 1,30
Entgelt Verkehrswertermittlung Liegenschaft	€ 290,00
Gerichtliche Eintragungsgebühr Pfandrecht inkl. Eingabe und Scangebühr i.H.v. € 66,70	€ 4.566,70 ²⁾
Entgelt Grundbuchsauszüge	€ 21,00
Gesamtkosten	€ 311.631,89
Zu zahlender Gesamtbetrag:	€ 611.631,89 ³⁾
Monatliche Pauschalraten ⁴⁾	359 Raten zu € 1.699,20 und eine letzte Rate zu € 1.619,09
Effektivzinssatz	5,60 % p.a.

1) Der Sollzinssatz ist bonitätsabhängig. Dieses Rechenbeispiel ist unverbindlich. Eine endgültige Kreditberechnung kann erst nach abgeschlossener Prüfung der Bonität des Kreditnehmers durch die Wüstenrot Bank AG erfolgen.

2) Im Fall der Gebührenbefreiung gemäß § 53 Abs. 3 WFG 1984 bzw. § 42 Abs. 3 WSG entfällt dieser Betrag. Wenn ausschließlich die Voraussetzungen einer Gebührenbefreiung gemäß §§ 25a ff Gerichtsgebührengesetz erfüllt werden, entfällt nur die Eintragungsgebühr, nicht jedoch die Eingabe- und Scangebühr i.H.v. € 66,70.

3) Ohne Prämie für die Feuerversicherung.

Ohne Notariatsgebühren für die Beglaubigung aller Unterschriften am Kredit- und Pfandvertrag. Wir weisen darauf hin, dass sowohl für die Beglaubigung der Unterschriften der Wüstenrot Bank AG als auch für die Beglaubigung der Unterschriften der/des Kreditnehmer(s), der/des Liegenschaftseigentümer(s) sowie allfälliger Vorranggeber am Kredit- und Pfandvertrag Notariatsgebühren anfallen.

4) Dieses Rechenbeispiel enthält eine Pauschalrate, die gleichmäßig für sämtliche Monate der Kreditlaufzeit berechnet wurde. Die Wüstenrot Bank AG bietet auch andere Rückzahlungsvarianten (Staffelrate, flexible Rate etc.) an. Die Details sind dem Punkt „Rückzahlungsmöglichkeiten“ zu entnehmen.

Weitere Kosten:

(nicht in Gesamtkosten des Kredits enthalten)

- **Notargebühren** (gestaffelt nach der Höhe des einzutragenden Pfandrechts): Für die Beglaubigung der Unterschriften des Pfandbestellers, des Kreditgebers sowie allfälliger Vorranggeber auf der Pfandbestellungsurkunde fallen Gebühren an.
- **Prämie für die Feuerversicherung**

Rückzahlungsmöglichkeiten:

- **Pauschalrate:** Dabei wird der zurückzahlende Gesamtbetrag gleichmäßig auf die einzelnen Monate der Kreditlaufzeit aufgeteilt.
- **Staffelrate:** Die Staffelraten sind Pauschalraten, die zu Laufzeitbeginn niedriger als die Folgeraten sind. Bei Kreditvertragsvertragsabschluss wird das stufenweise Ansteigen der Staffelrate über die Laufzeit hinweg vereinbart.
- **Flexible Rate:** Ähnlich wie bei der Staffelrate variiert die Höhe der vereinbarten Pauschalrate. Anders als bei der Staffelrate ist auch die Vereinbarung des Absinkens der Ratenhöhe möglich.

Bei allen diesen Varianten handelt es sich um **monatliche Pauschalraten**, welche Kapital, Zinsen und Kosten beinhalten (wobei der Anteil an Zinsen laufend sinkt und der Anteil der Kapitaltilgung laufend steigt). Die Anzahl der zu bezahlenden Raten ergibt sich aus der vereinbarten Kreditlaufzeit. Im Falle der Änderung des Sollzinssatzes wird die Höhe der Pauschalraten so angepasst (erhöht oder gesenkt), dass der vom Kreditnehmer zu zahlende Gesamtbetrag am Ende der vereinbarten Laufzeit bezahlt ist.

Weitere Rückzahlungsmöglichkeiten:

- Vereinbarung einer **tilgungsfreien Zeit** zu Laufzeitbeginn für maximal 12 Monate: Während dieser Zeit müssen keine Zahlungen geleistet werden. Die anfallenden Sollzinsen und das Kontoführungsentgelt werden mit dem Kontoabschluss kontokorrentmäßig berechnet und dem Kreditkonto angelastet.
- **Zinsensrate:** Für die ersten 24 Monate der Kreditlaufzeit (unter Umständen in Kombination mit einer tilgungsfreien Zeit) können monatliche Raten vereinbart werden, die hauptsächlich der Bezahlung von Zinsen und Kosten dienen und deren Höhe abhängig von der tatsächlichen Ausnutzung des Kredits ist.

Vorzeitige Rückzahlung:

Der Kreditnehmer hat das Recht, den Kreditbetrag während der Laufzeit des Kredit- und Pfandvertrags jederzeit teilweise oder vollständig durch eine oder durch mehrere Zahlungen über die Pauschalraten hinaus auf Basis einer Kündigung zurückzuzahlen.

Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer. Die Bearbeitungsgebühr abzüglich der Provision des Kreditvermittlers, das Entgelt für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft und das Entgelt für die Abwicklung des Treuhandvertrags verringern sich verhältnismäßig.

Für die vorzeitige Rückzahlung wird die Kündigung durch den Kreditnehmer unter Einhaltung der folgenden Kündigungsfristen vereinbart:

- Für den Zeitraum einer Fixzinsperiode wird eine Kündigungsfrist zum Ende der Fixzinsperiode vereinbart.
- Für den Zeitraum mit ausschließlich variablem Zinssatz wird eine Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart.

Hält der Kreditnehmer die Kündigungsfrist nicht ein, hat der Kreditgeber für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist Anspruch auf eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil. Die Höhe der Entschädigung beträgt höchstens 1 % beziehungsweise, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung weniger als 1 Jahr beträgt, 0,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Betrags. Die Höhe der Entschädigung ist aber keinesfalls höher als der Betrag der Sollzinsen, den der Kreditnehmer bis zum Ende der Kreditlaufzeit für den vorzeitig zurückbezahlten Betrag hätten zahlen müssen.

Nach Ablauf einer vereinbarten Fixzinsperiode kann der Kreditnehmer jederzeit den Kredit zur Gänze oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, ohne dass der Kreditgeber Anspruch auf eine Entschädigung hat.

Auch innerhalb einer Fixzinsperiode wird der Kreditgeber keine Entschädigung verlangen, wenn der gesamte vorzeitige Rückzahlungsbetrag jeweils innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten (Kalenderjahr) weniger als € 15.000,00 beträgt.

Erfordernis einer Liegenschaftsbewertung:

Für die Gewährung eines Wüstenrot Wohnfühlkredits ist die Bewertung der Hypothekarliegenschaft erforderlich. Verantwortlich für die Bewertung ist:

Wüstenrot Bank AG

Durch die Bewertung entstehen Kosten für den Kreditnehmer. Diese sind dem Preisblatt für den Wüstenrot Wohnfühlkredit zu entnehmen.

Zusätzliche Voraussetzungen:

Abschluss einer Feuerversicherung bei einem Versicherungsunternehmen innerhalb der EU.

Warnhinweis:

Wenn der Kreditgeber aufgrund ausbleibender Rückzahlung seine Kreditforderungen betreiben muss, können dafür Inkasso- und Anwaltskosten anfallen, die vom Kreditnehmer zu tragen sind, wenn sie für zweckentsprechende Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen erforderlich sind und den Kreditnehmer ein Verschulden trifft. Darüber hinaus können mit einer Kreditklage und einem Exekutionsverfahren neben den Gerichts- und Anwaltskosten auch sonstige Nachteile verbunden sein, insbesondere eine Beeinträchtigung der Kreditwürdigkeit. Im Rahmen einer Exekution können auch das Einkommen gepfändet und die Pfandliegenschaft versteigert werden, wenn dies zur Zahlung der Kreditverbindlichkeiten erforderlich ist.