

Allgemeine Informationen zu Hypothekar- und Immobiliendarlehensverträgen gemäß § 7 HIKrG

Stand: 01.07.2021

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

Beachten Sie, dass wir Ihnen kein bestimmtes Darlehen empfehlen. Sie erhalten von uns, auf Basis der von Ihnen gemachten Angaben umfangreiche Informationen zu verschiedenen Darlehensvarianten, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.

1. Identität und Anschrift des Urhebers der Information:

Urheber dieser Information ist die

start:bausparkasse AG
Wiedner Gürtel 11
1100 Wien
FN 441019h, HG Wien
DVR: 4017269
Tel.: 01-31380-0
Web: start-bausparkasse.at

2. Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann:

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

Dem HIKrG unterliegen Verbraucherdarlehen, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat bestimmt sind. Darüber hinaus sind Verbraucherdarlehen 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 Darlehen 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 Darlehen nach dem HIKrG können sämtliche bankübliche 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.

Das Bauspardarlehen wird grundsätzlich durch die Einverleibung einer Darlehenshypothek auf einer in Österreich gelegenen Liegenschaft grundbücherlich sichergestellt.

Merkmale einer 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, dass heißt insbesondere, dass für neue Kredite und Darlehen jedenfalls auch neue Sicherheiten bestellt werden müssen, was mit nicht unerheblichen Kosten verbunden wäre.

Die **start**bausparkasse kann von einer grundbücherlichen Besicherung absehen, wenn ausreichende Ersatzsicherheiten entsprechend § 20 Abs 2 Allgemeine Bedingungen für das Bauspargeschäft gestellt werden.

4. Mögliche Laufzeit der Darlehensverträge:

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

Die konkrete Rückzahlungsdauer des Bauspardarlehens richtet sich nach dem gewählten Bauspar-Tarif. Details der Darlehenslaufzeit werden in der Schuld- und Pfandurkunde vereinbart.

5. Arten von angebotenen Sollzinssätzen:

Das Bauspardarlehen samt allfälligen Nebenverbindlichkeiten (Gebühren, Kosten, Versicherungsprämien) wird vom Tage der entsprechenden Belastung des Darlehenskontos an mit dem vertraglich vereinbarten Zinssatz verzinst. Der Zinssatz wird, für bestimmte Zeiträume fixiert oder mit jährlicher Anpassung an den 12-Monats-EURIBOR (Stichtag 30. November) zuzüglich Aufschlag, kaufmännisch gerundet auf zwei Dezimalstellen, im Darlehensvertrag vereinbart.

Es gibt folgende Zinsvarianten:

FIXZINSSATZ

Darlehen 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 Marktzinssverhältnisse 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 Darlehensvertragslaufzeit vorerst ein Fixzinssatz als vereinbart, und wird das Darlehen nach Ablauf dieser Fixzinsperiode auf ein Darlehen mit variablem 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 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.

Informationen nach § 7 Z 5a HIKrG:

Name des Referenzwertes auf dessen Basis der Vertragszinssatz in Ihrem Kreditvertrag berechnet wird: 12-Monats Euribor

6. Fremdwährungsdarlehen:

Seitens der **start**:bausparkasse erfolgt keine Vergabe von Fremdwährungsdarlehen.

7. Repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Darlehens 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 Darlehensprodukt dar. Bei Individualisierungen Ihres Darlehenswunsches werden sich abweichende Parameter ergeben.

Beispiel für ein Bauspardarlehen: Finanzierungszweck: Erwerb von Baugrund

Gesamtkreditbetrag: EUR 100.000,00

Gesamtlaufzeit: 25 Jahre

Effektiver Jahreszinssatz: 2,0 % p.a.

Bereitstellungsgebühr: EUR 3.200,00

Kontoführungsentgelt pro Quartal: EUR 28,40

Beglaubigungskosten: EUR 107,26

Grundbuchgesuch: EUR 169,00

Liegenschaftsbewertung: EUR 366,00

Grundbauchauszug: EUR 65,00

Gesamtkosten: EUR 26.934,89

zu zahlender Gesamtbetrag: EUR 126.934,89

Die Berechnung basiert auf folgenden Annahmen:

Alle angeführten Kosten sind in der Rate berücksichtigt und müssen nicht einbezahlt werden. Das Pfandrecht wird gemäß § 53 Abs. 3 WFG bzw. § 42 WSG gebührenfrei eingetragen. Sollten Pfandrechtseintragungsgebühren in Höhe von EUR 1.504,00 anfallen, so erhöhen sich Rate, Effektivverzinsung und zu zahlender Gesamtbetrag.

Weitere Beispiele auf www.start-bausparkasse.at

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

In Zusammenhang mit einer Darlehensgewährung nach dem HIKrG können zusätzlich Notariatsgebühren (Beglaubigungskosten für die Schuld- und Pfandurkunde, Beglaubigungskosten der Liegenschaftseigentümer und eventueller Vorranggeber für die Schuld- und Pfandurkunde) und gegebenenfalls Versicherungsprämien und Vinkulierungsgebühren anfallen.

9. Optionen zur Rückzahlung:

Bei der Rückzahlung des Bauspardarlehens gibt es folgende Gestaltungsvarianten:

A) Rückzahlung durch regelmäßige Raten

Bei dieser Variante sind in einem vertragsgemäß vereinbarten Rhythmus Ratenzahlungen zu leisten, durch die das Darlehen rückgeführt wird. Beim Bauspardarlehen sind monatliche Ratenzahlungen in Form von Pauschalraten vorgesehen:

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 Darlehenslaufzeit angepasst, es sei denn, im Vertrag wird Abweichendes vereinbart. Kommt es gemäß vertraglicher Vereinbarung nicht zu einer Anpassung der Rate, tritt jedoch in keinem Falle eine Laufzeitverlängerung ein. Ein allenfalls bei Laufzeitende offener Restbetrag ist zu diesem Zeitpunkt auszugleichen.

B) Sondertilgung

Sondertilgungen sind jederzeit möglich. Sofern sie nicht vertraglich vereinbart sind, gelten sie ab einem Betrag von über EUR 10.000,00 innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten als vorzeitige Rückzahlung (§ 20 HIKrG).

C) Vorzeitige Rückzahlung

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

Die Höhe der monatlichen Zinsen- und Tilgungsrate sowie die Rückzahlungsdauer richten sich nach dem vom Bausparer gewählten Bausparvertrags-Tarif. Details der Ratenleistung werden in der Schuld- und Pfandurkunde vereinbart.

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

Zu beachten ist, dass bei variabel verzinsten Darlehen generell der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag durch Änderung der Zinssituation höher oder niedriger sein kann, als im Vertrag ausgewiesen. Sofern vertraglich vereinbart, dass sich die Pauschalratenhöhe bei variabel verzinsten Darlehen trotz eines erhöhten Referenzzinssatzes nicht verändert und keine Laufzeitveränderung eintreten soll, bleibt allenfalls ein bei Laufzeitende zu begleichender Restbetrag offen.

Tritt beim Bauspardarlehen eine Erhöhung des variablen Zinssatzes ein, kann die **start**:bausparkasse vom Darlehensnehmer die Bezahlung von entsprechend erhöhten monatlichen Zinsen- und Tilgungsraten verlangen, damit die ursprüngliche Rückzahlungsdauer des Bauspardarlehens bestehen bleibt.

11. Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen:

Ist das Darlehen nicht hypothekarisch besichert, hat der Darlehensnehmer das Recht, den Darlehensbetrag 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 Darlehensrückzahlung 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 Darlehensgeber hierfür eine Entschädigung in Höhe der Zinsen, die der Darlehensnehmer bis zum Ende der Laufzeit für den betreffenden Darlehensbetrag hätte zahlen müssen, jedoch maximal in Höhe von 0,5 % bei Restlaufzeit des Darlehens unter einem Jahr, sonst in Höhe von 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Darlehensbetrages zu.

Bei hypothekarisch besicherten Darlehen 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 Darlehensgeber eine Entschädigung in Höhe der Zinsen, die der Darlehensnehmer bis zum Ende der Laufzeit für den betreffenden Darlehensbetrag hätte zahlen müssen, jedoch maximal in Höhe von 0,5 % bei Restlaufzeit des Darlehens unter einem Jahr, sonst in Höhe von 1 % des vorzeitig zurückgezahlten Darlehensbetrages, verlangen.

Wenn der Verbraucher eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt und dies dem Darlehensgeber mitteilt, so hat ihm der Darlehensgeber 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 Darlehensvergabe sowie bei aufrechter Darlehenslaufzeit regelmäßig bewertet werden. Der Verkehrswert der Liegenschaft wird von der **start**:bausparkasse oder durch einen Sachverständigen ermittelt. Die dadurch anfallenden Kosten sind vom Darlehensnehmer zu erstatten.

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

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

Der Darlehensgeber kann vom Verbraucher oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten des Verbrauchers verlangen,

1. ein Zahlungs- oder ein Sparkonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um das Darlehen zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um das Darlehen zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Darlehensgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten;
2. 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 Darlehensgeber im Fall eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital dient, um das Darlehen zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um das Darlehen zu erhalten;
3. einen gesonderten Darlehensvertrag in Verbindung mit einem Darlehensvertrag mit Wertbeteiligung abzuschließen, um das Darlehen zu erhalten.

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

Voraussetzung für die Gewährung eines Bauspardarlehens ist der Abschluss eines Bausparvertrages und Auffüllung des für die Zuteilung erforderlichen Bausparguthabens in Höhe von 30% der Vertragssumme.

14. Allgemeiner Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Darlehensvertrag eingetragenen Verpflichtungen:

Ausbleibende Zahlungen können schwerwiegende Folgen (wie z.B. Zwangsversteigerung) haben und die Erlangung eines Darlehens erschweren. Im Falle eines schuldhaften Zahlungsverzuges ist die Bank berechtigt, zusätzlich zu den Darlehenskosten 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 Darlehensnehmer verbundenen Kosten. Wird das gesamte Bauspardarlehen zulässigerweise zur Rückzahlung fällig gestellt, erhöht sich der Zinssatz für den gesamten Darlehenssaldo während der Verzugsdauer um 1 % jährlich.