Information zum Kreditgeschäft

Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, die in den Anwendungsbereich des 2. und 3. Abschnitts HIKrG fallen.
Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung.
Informationen zu Beratungsleistungen für Verbraucher.

I. Allgemeine Informationen über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge

1. Urheber dieser Informationen

Oberösterreichische Landesbank AG (im Folgenden kurz HYPO Oberösterreich)
Landstraße 38
4010 Linz

2. Verwendungszweck des Kredites

Immobilienfinanzierung

- Kauf Baugrund
- Neubau
- Zu-/Anbau (z.B. Garage)
- 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)
- usw.

Sonstige Finanzierung, sofern hypothekarisch besichert, zum Beispiel

- Ausbildung
- Autokauf
- Alltäglicher Lebensbedarf
- Einrichtung
- Sanierung / Energiesparende Investitionen/Umbau
- usw.

3. Formen von Sicherheiten

Als Sicherheiten für einen Hypothekar- und Immobilienkredit können dienen:

- Festbetrags- oder Höchstbetragshypotheken an Liegenschaften oder Superädifikaten im Inland
- eine Festbetragshypothek haftet nur zu einem bestimmten Abstattungskredit oder Darlehen

- eine Höchstbetragshypothek kann zu mehreren (auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgenommenen) Krediten haften

Darüber hinaus behält sich der Kreditgeber vor, auch andere Sicherheiten zu verlangen. Dies können sein:

- Bürgschaft
- Verpfändung /Zession 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. der zu zahlende 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

Variable Verzinsung gebunden an Indikator (z.B. Euribor)

Beschreibung:

- Regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an einen Indikator (z.B. 3-Monats-Euribor)
- Grundsätzlich wird die Höhe der Rate der aktuellen Verzinsung angepasst. Daher wird die geplante Laufzeit eingehalten. Die Rate erhöht sich bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert)
- Auszahlung innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsabschluss

Vorteile:

- Vorteil bei fallendem Zinsniveau

Nachteile:

- 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 Kundengespräches aus-gefolgten fiktiven Tilgungsplanes veranschaulicht.

Fixe Verzinsung

Beschreibung:

- Der Zinssatz ist für die vereinbarte Dauer fix
- Auszahlung innerhalb von 6 Monaten ab Vertragsabschluss

Vorteile:

- Vorteil bei steigendem Zinsniveau
- Rate bleibt für die Dauer der Fixzinsperiode kalkulierbar

Nachteile:

- Von einem fallendem Zins-niveau wird nicht profitiert
- Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1% des vorzeitig zurückgezahlten Betrages möglich.

Kombination Fixzinssatz mit anschließend variablem Zinssatz

Beschreibung:

- Der Zinssatz ist zunächst für eine bestimmte Zeit fix. Danach erfolgt regelmäßige Anpassung des Zinssatzes an die Entwicklung eines Indikators (z.B. 3-Monats-Euribor)
- Auszahlung innerhalb von 6 Monaten ab Vertragsabschluss

Vorteile:

- Während der Fixzinsperiode bleibt der Zinssatz gleich und die Rate kalkulierbar
- Während der variablen Zinsperiode kann der Zinssatz auch fallen

Nachteile:

- Während der Fixzinsperiode wird von einem fallenden Zinsniveau nicht profitiert
- Eine vorzeitige Rückzahlung während der Fixzinsperiode ist gegen Zahlung einer Entschädigung von max. 1% des vorzeitig zurückgezahlten Betrages möglich.
- In der variablen Zinsperiode kann sich die Rate bei steigendem Zinsniveau (bzw. Indikatorwert) erhöhen

5a. Informationen zum Referenzwert

Je nach vereinbartem Referenzwert, gelten für Sie die Ausführungen zum Referenzwert EURIBOR, SARON oder UDRB:

Referenzwert EURIBOR

- Name: EURIBOR = Euro Interbank Offered Rate
- Administrator(en): European Money Markets Institute (EMMI).

Referenzwert SARON für CHF

- Name: SARON = Swiss Average Rate Overnight
- Administrator(en):
  SIX Swiss Exchange AG für SARON Swiss Average Rate Overnight für CHF
  Bank of England für SONIA Sterling Overnight Index Average für GBP
  CME Group Benchmark Administration Limited für SOFR Secured Overnight Financing Rate (SOFR) für USD und Bank of Japan für TONA Tokyo Overnight Average Rate für JPY.
  European Money Markets Institute (EMMI) für sonstige Währungen.

Referenzwert UDRB

- Name: UDRB = Umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen
- Administrator(en): Österreichische Nationalbank (OeNB).

Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher:

Steigt der Referenzwert, steigt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird teurer. Bei einem Kredit mit Pauschalraten steigt die Höhe der Raten oder es verlängert sich – je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit.

Sinkt der Referenzwert, sinkt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird günstiger. Bei einem Kredit mit Pauschalraten sinkt die Höhe der Raten oder es verkürzt sich – je nach getroffener Vereinbarung - die Laufzeit.

Der Fall, dass der oben vereinbarte Referenzwert 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 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.

7. Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Verwendungszweck: Finanzierung Baugrund

Abstattungskredit	
Gesamtkreditbetrag	EUR 100.000,00
Laufzeit	240 Monate
Sicherheit	hypothekarische Sicherstellung
Basis	3-Monats-Euribor
Sollzinssatz p.a.	3,625 %*
Aufschlag	1,250 %
Einmaliges Kreditbearbeitungsentgelt	EUR 2.000,00
Kontoführungsentgelt vierteljährlich	EUR 38,35
An das Grundbuchsgericht einmalig abzuführen	
Grundbuch-Eintragungsgebühr (1,2 % von EUR 120.000,00)	EUR 1.440,00
Eingabegebühr Grundbuch	EUR 47,00
Sonstige einmalige Kosten/Entgelte	
Erstellung Grundbuchsgesuch durch die Bank	EUR 28,98
Sperrscheinersatz	EUR 100,00
Entgelt für Anfragen beim Kreditschutzverband	EUR 70,00
Archivierungsentgelt	EUR 31,08
Entgelt Liegenschaftsbewertung	EUR 750,00
240 monatliche Pauschalraten in der Höhe von	EUR 602,00*
Gesamtkosten	EUR 48.704,71*
Zu zahlender Gesamtbetrag	EUR 144.237,65*
Effektiver Jahreszinssatz	4,53%*

*Stand: 01.04.2025

Entgelte für allenfalls zusätzlich zu bestellende Sicherheiten sind von der jeweiligen Sicherheit abhängig und sind in diesem Rechenbeispiel daher noch nicht enthalten.

8. Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit

Im Zusammenhang mit dem Kredit können unter anderem folgende 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

Je nach Art des Kredits gibt es unterschiedliche Möglichkeiten.

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 An-spruch zu nehmen.

Besonderheiten:

Flexible Inanspruchnahme innerhalb des Kreditrahmens; beliebige Rück-zahlung 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 je-weils 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 berechnen sich vom aushaftenden Saldo, der bei dieser Art des Kredites in voller Höhe über die gesamte Laufzeit besteht. Aufgrund dieser Be-sonderheit 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.
- mit tilgungsfreier Anlaufzeit
  Rückzahlung von Kapital erfolgt erst nach Ende des vereinbarten rückzahlungsfreien Zeitraums. Abhängig von der vertraglichen Vereinbarung werden die Zinsen zu den Abschlussterminen bezahlt oder kapitalisiert (erhöhen den Kreditbetrag). Die Zinsen berechnen sich vom jeweils aushaftenden Saldo.

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 jederzeit möglich, für die Restlaufzeit fallen keine Kosten an.

Nicht hypothekarisch besicherte Kredite:

Bei Rückzahlungen während einer Fixzinsperiode steht dem Kreditgeber das Recht auf Entschädigung zu. Keine Entschädigung fällt an, solange die in den letzten 12 Monaten vorzeitig zurückgezahlten Beträge in Summe EUR 10.000,00 nicht übersteigen, oder wenn die vorzeitige Rückzahlung aus einer zum Kredit vereinbarten Versicherung erfolgt.

Hypothekarisch besicherte Kredite:

Kostenfreie Rückzahlungen sind während einer Periode mit variablem Zinssatz nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist in der Dauer von 6 Monaten, während einer Fixzinsperiode unter Einhaltung der Restlaufzeit der Fixzinsperiode möglich. Bei Nichteinhaltung ist für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist bzw. Restlaufzeit einer Fixzinsperiode eine Entschädigung zu bezahlen.

Eine Entschädigung während der Fixzinsperiode fällt nur an, wenn der vorzeitig zurückbezahlte Betrag in 12 Monaten EUR 10.000,00 übersteigt.

Höhe der Entschädigung:

Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinssatz, zu dem der Kreditgeber den vorzeitig rückgezahlten Betrag auf dem Markt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung als Kredit vergeben kann. Die Entschädigung beträgt höchstens 1% (bei Restlaufzeit unter 1 Jahr 0,5%) des vorzeitig rückbezahlten Kreditbetrages, jedoch nie mehr als die Zinsen für die Restlaufzeit betragen hätten.

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.

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 sein:

- Abschluss oder Beibringung von Versicherungen

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
- Terminsverlust (das ist die sofortige Fälligstellung 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 Terminsverlusts unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen gemahnt hat)
- Verwertung der Sicherheiten
- Klage
- Exekution
- Einmeldung in Kleinkreditevidenz und Warnliste

II. Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

1. Für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderliche Informationen und Unterlagen

Ohne die nachstehend angeführten Unterlagen und Informationen, welche korrekt und vollständig vorliegen müssen, kann die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht stattfinden und ein Kredit nicht gewährt werden:

- Identitätsdokumente (z.B. Reisepass, Führerschein,) im Original zur Anfertigung einer Kopie
- Sofern das laufende Gehaltskonto (mit sämtlichen Ein- und Ausgängen) nicht beim Kreditgeber geführt wird (bzw. erst kürzer als 3 Jahre bei diesem besteht):
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Kontoauszug des für alle Eingänge und Zahlungen genutzten Kontos der mindestens letzten drei Monate
- Unterlagen zum finanzierten Objekt
- eine Selbstauskunft/einen Haushaltsplan (erfolgt im Zuge des Kreditgesprächs) und
- eine Datenschutzerklärung (erfolgt im Zuge des Kreditgesprächs).

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: http://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 HYPO Oberösterreich bietet auf Wunsch des Kunden Beratung und individuelle Empfehlung zur Kreditaufnahme an.

Die Beratung bezieht sich dabei auf

- Alle eigenen Kreditprodukte der HYPO Oberösterreich
- Geförderte Kredite bzw. Förderungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnbaufinanzierung für Kredite und Projekte innerhalb des Bundeslandes Oberösterreich

Eine Nichtanführung von Produkten, Kreditzwecken oder Sicherheiten stellt keine Erklärung der Bank dar, dass entsprechende Kreditvergaben für die Zukunft ausgeschlossen werden. Auf entsprechend begründeten Kundenwunsch können wir die Möglichkeit einer diesbezüglichen Produktgestaltung und Kreditvergabe in Prüfung nehmen. Eine Zusage können wir jedoch nicht erteilen sondern uns lediglich nach Prüfung rückäußern.