

Diese Information wurde verfasst von:

UniCredit Bank Austria AG

Rothschildplatz 1

1020 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 beauftragt. Einmalig wird dafür ein Betrag zwischen EUR 157,20 und EUR 556,80, abhängig von der Objektart (z.B. Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, etc.) sowie der Notwendigkeit einer Vorortbesichtigung vom Kreditnominalen 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. Dieser Zinssatz wird 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 Anpassungstichtag geltende EURIBOR.

Ebenso kann eine **Fixzinsperiode** von bis zu 25 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	194.063,20
Kreditlaufzeit		25 Jahre
Anzahl der Raten		300
Sollzinssatz		5,000 % p.a. variabel ¹⁾
gebunden an den 3-Monats Euribor		
Bearbeitungsspesen	EUR	2.500,00- ²⁾
Schätzgebühr	EUR	556,80- ³⁾
Grundbucheintragungsgebühr	EUR	2.880,00- ⁴⁾
Kontoführung vierteljährlich	EUR	21,39
Monatliche Kreditrate	EUR	1.184,82
Effektiver Jahreszinssatz		5,6%
Gesamtbetrag zu zahlen	EUR	355.447,50

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

²⁾ Einmalig 1,25% vom Kreditnominale. ³⁾ Einmalig € 556,80 (Erläuterung siehe Punkt 4.). ⁴⁾ Einmalig 1,44% vom Kreditnominale. Stand: 01.04.2024

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, für den nicht eingehaltenen Teil der vereinbarten Frist 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 zurückgezahlten 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 zurückgezahlten 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.

Informationsblatt zu Auswirkungen von Zinssteigerungen bei variabel verzinsten Krediten

Im Gegensatz zu einem fix vereinbarten Zinssatz verändert sich ein variabler Zinssatz gemäß dem zugrunde gelegten Indikator – dies wirkt sich auf die Höhe der Rückzahlungsrate aus.

Nachfolgendes Beispiel stellt eine solche mögliche Auswirkung dar:

Beispiel: Kreditnominale EUR 100.000 mit einer Laufzeit von 360 Monaten (30 Jahren)

Nominalzinssatz 2% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 383,72
Nominalzinssatz 3% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 436,36
Nominalzinssatz 4% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 493,43
Nominalzinssatz 5% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 553,79
Nominalzinssatz 6% ergibt eine monatliche Pauschalrate von Euro 617,46

Weitere Szenarien können auf Wunsch erstellt werden.

Disclaimer: Die in dem Beispiel angeführten Beträge sind als Richtwerte zu verstehen und dienen lediglich zur Veranschaulichung der Auswirkung möglicher Zinssatzänderungen auf die Höhe der Pauschalrate. Ebenso können aufgrund dieser Angaben keine Prognosen für künftige Zinssatzentwicklungen abgeleitet werden.