
Informationsblatt

für Hypothekar- und Immobilienkreditverträge Verbraucher

(in der Fassung März 2019)

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER HYPOTHEKAR- UND IMMOBILIENKREDITVERTRÄGE

1) Allgemeines

Diese allgemeine Information richtet sich an Verbraucher (im Folgenden auch kurz „Kunde“ oder „Kreditnehmer“) die beabsichtigen, bei der Wiener Privatbank SE (im Folgenden auch kurz „WPB“ oder „Bank“) einen Kredit aufzunehmen, der entweder mit einer Liegenschaft oder einem Superädifikat besichert werden soll oder für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat dienen.

Dieses Informationsblatt gilt nicht als Werbung und kann daher nicht zu Werbezwecken verwendet werden.

Sollte der Verbraucher zusätzliche, über dieses allgemeine Informationsblatt hinausgehende Informationen betreffend den Hypothekarimmobilienkredit benötigen, kann er sich jederzeit an die Wiener Privatbank SE (Kontakt siehe unten) wenden.

Sollte es zwischen der Wiener Privatbank SE und dem Verbraucher zum Abschluss eines Kreditvertrages – welcher Art auch immer – kommen, ist dieses Informationsblatt aus Gründen der Transparenz zur Vertragsauslegung nicht heranzuziehen. Dieses Dokument dient ausschließlich der Erstinformation und dem groben Überblick.

2) Fragen und Anregungen sind zu richten an:

Wiener Privatbank SE
Parkring 12, 1010 Wien

T +43 1 534 31 - 0
F +43 1 534 31 - 710

office@wienerprivatbank.com

3) Kreditzweck

Die Wiener Privatbank SE vergibt Kredite, wobei der Zweck der Kreditaufnahme jeweils in den ersten Kundengesprächen seitens des Kunden gegenüber der Bank offenzulegen ist; der endgültige Kreditzweck wird im Kreditvertrag vereinbart. Soll der Kredit entweder mit einer Liegenschaft besichert werden und/oder dient er für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache, kommt das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (kurz „HIKrG“) zur Anwendung.

Hypothekarkredite werden üblicherweise von jener Kundengruppe der Wiener Privatbank SE beantragt, welche zum Zwecke der Kreditaufnahme eine pfandrechtliche Sicherheitenbestellung an einer Liegenschaft zu Gunsten der Wiener Privatbank SE anstreben. Die Kreditfinanzierung für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache ohne derartiger Sicherheitenbestellung fällt ebenso darunter, diese wird aber ausschließlich unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit weiterer werthaltiger Sicherheiten, welche im jeweiligen Ermessen der Bank beizubringen sind, angeboten.

Mögliche Verwendungszwecke:

- Kauf Eigentumswohnung
- Kauf Eigenheim
- Kauf (Bau-) Grund
- Zu-/ Anbau Eigenheim / Eigentumswohnung
- Sanierung Eigenheim / Eigentumswohnung
- Fertigstellung Eigenheim / Eigentumswohnung
- Erhaltung von Eigentumsrechten, im Sinne einer Einhaltung der rechtlichen Position am Eigentum (z.B. Kreditaufnahme, um weichende Erben auszuzahlen oder zur Finanzierung einer Ausgleichszahlung an den geschiedenen Ehepartner)

4) Formen von Sicherheiten

Die Wiener Privatbank SE überprüft die Bonität und Schuldentragfähigkeit jedes potentiellen Kunden sorgfältig. Diesbezüglich kommen unterschiedliche Gestaltungsformen von Besicherungen für Hypothekar- und Immobilienkredite in Betracht, darunter fallen insbesondere folgende Sicherheitenarten:

- Pfandrechte an einer Liegenschaft in den jeweils verfügbaren Formen
 - Höchstbetragshypothek (kann zu mehreren, auch unterschiedlich aufgenommenen Zeitpunkten, Krediten haften sowie auf mehrere Liegenschaften = Simultanpfandrecht)
 - Festbetragshypothek (haftet nur zu einem bestimmten Abstattungskredit oder Darlehen, jedoch ebenfalls auf mehrere Liegenschaften möglich)
 - Verpfändungsrangordnung (betragslich festgelegt, auch auf mehrere Liegenschaften möglich)
 -
 - Veräußerungsrangordnung (ebenfalls gleichzeitig auf mehrere Liegenschaften möglich)
- Verpfändung von Rechten und beweglichen Sachen

- Finanztitel/Wertpapierdepot
 - Kontoguthaben, z.B. Einlage, Festgeld
 - Sparbuch
 - Geschäftsanteile
 - Edelmetalle
- Haftungserklärungen
 - Garantieerklärung
 - Bürgschaft
 - Gewöhnliche Bürgschaft
 - Haftung als „Bürge und Zahler“
 - Ausfallsbürgschaft
 - Patronatserklärung (hart / weich)
- Zessionen
 - Bezugsverpfändung /-abtretung (still / offen)
 - Lebensversicherung
 - Vinkulierung
 - Verpfändung
 - Abtretung
 - Sonstige Zessionen
 - Forderungsabtretung
 - Globalzession

Die Hereinnahme von Sicherheiten richtet sich an den faktischen Möglichkeiten des Kunden und den Anforderungen der Wiener Privatbank SE, welche jedenfalls im freien Ermessen der Bank liegen. Grundsätzlich entspricht es der Risikopräferenz der Bank, ausschließlich Kredite zu vergeben, die voll besichert sind. Die Wiener Privatbank SE behält sich jedoch vor, im Einzelfall von dieser Vorgabe abzugehen und/oder weitere in der Aufstellung nicht explizit genannte Sicherheiten zu akzeptieren.

Im jeweiligen Ermessen der Wiener Privatbank SE wird in Ergänzung zur Sicherheitenbestellung ein vollstreckbarer Notariatsakt zur erleichterten Durchsetzung der Sicherheitenverwertung vorgenommen. Dies insbesondere im Fall von Sicherheiten, die in einem anderen Mitgliedstaat belegen sind.

Wenn der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, kann zur Deckung der Forderungen die jeweilige Sicherheit verwertet werden.

5) Laufzeit

Die Laufzeit der Kreditverträge wird individuell mit dem Kunden vereinbart. Es kommen primär feste Laufzeiten zur Anwendung. Grundsätzlich liegt es im Interesse der Bank, die Laufzeit von Krediten mit maximal 5 (fünf) Jahren zu begrenzen. Die Wiener Privatbank SE behält sich jedoch vor, im Einzelfall von diesem Richtwert abzugehen und in Absprache mit dem Kunden davon abweichende vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

6) Sollzinssatz

Die Wiener Privatbank SE behält sich vor, dem Kunden entweder einen festen Zinssatz oder einen variablen Zinssatz anzubieten. Die Zinsgestaltung des Engagements wird im jeweiligen Kreditvertrag mit dem Kunden vereinbart.

Folgende variable Zinssätze werden angeboten, welche typischerweise an folgende Referenzwerte (Indikatoren) gemäß der Veröffentlichung des European Money Markets Institutes (EMMI) auf der Seite <https://www.emmi-benchmarks.eu/> für den EURIBOR und der ICE Benchmark Administration im Internet (www.global-rates.com) für den LIBOR gebunden sind:

- EURIBOR/LIBOR 3-Monate
- EURIBOR/LIBOR 6-Monate
- EURIBOR/LIBOR 12-Monate

Zusätzlich zum Indikator kommt ein Aufschlag zur Verrechnung, welchen die Bank nach ihrem Ermessen zunächst anbietet und welchen schließlich vertraglich mit dem Kunden vereinbart wird.

Die Anpassung des variablen Zinssatzes wird abhängig vom jeweiligen Euribor quartalsweise, halbjährlich oder jährlich (**3 Monats Euribor:** 01.01. bis 31.03., 01.04. bis 30.06., 01.07. bis 30.09. und 01.10. bis 31.12. / **6 Monats EURIBOR:** 01.01. bis 30.06. und 01.07. bis 31.12./**12 Monats EURIBOR:** 01.01. bis 31.12.; „Zinsperioden“) vorgenommen, wobei die erste Zinsperiode am Tag der Zuzählung des Kreditbetrages beginnt und am letzten Tag vor Beginn des auf die Zuzählung des Kreditbetrages nächstfolgenden Quartals/Halbjahres/Jahres endet.

Der jeweilige 3/6/12-Monats-EURIBOR des letzten Bankwerktages der Monate/des Monats: **3 Monats Euribor:** Dezember, März, Juni und September / **6 Monats Euribor:** Juni und Dezember / **12 Monats Euribor:** Dezember ist maßgebend für die jeweils darauffolgende Zinsperiode. Die Änderung des Sollzinssatzes wird unmittelbar wirksam (**3 Monats Euribor:** am 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober / **6 Monats EURIBOR:** am 1. Jänner und 1. Juli / **12 Monats EURIBOR:** am 1. Jänner). Die Höhe des zur Anwendung kommenden 3/6/12-Monats- EURIBOR/LIBOR wird in regelmäßigen Abständen dem Kreditnehmer seitens der Bank übermittelt.

Im Gegensatz zu einer Verzinsung zu einem fixen Zinssatz ist die Zinsbelastung des Kunden daher bei einem variablen Zinssatz abhängig von der Entwicklung des Indikators. Die Berechnung der Zinsen erfolgt hingegen für fixe als auch für variable Zinsvereinbarungen weiters auf der Grundlage der jeweils ausstehenden Kapitalbeträge auf der Basis eines Jahres und der tatsächlichen Anzahl von Tagen der jeweiligen Zinsperiode (klm./360).

Die Zinsen werden sowohl für fixe als auch für variable Zinsvereinbarungen vom jeweiligen Kontostand kontokorrentmäßig im Nachhinein berechnet, sind jeweils am 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig und werden zu diesen Terminen verrechnet.

Die Bank behält sich jedoch bei wesentlichen Änderungen der Grundlagen des Kreditvertrages, insbesondere unter dem Punkt Sicherheiten, oder bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Kreditnehmers ein außerordentliches Kündigungsrecht vor.

Sollte ein Referenzwert für die Zinsanpassung nicht mehr ermittelt, veröffentlicht oder aufgrund einer neuen Berechnungsmethode nicht mehr weitergeführt werden, wird die Bank einen alternativen Referenzwert als Nachfolge-Referenzwert zur Berechnung der Zinsen wählen, der dem derzeitigen Referenzwert wirtschaftlich so nahe wie möglich kommt und diesen dem Kreditnehmer bekanntgeben.

7) Repräsentative Beispielrechnung

Verwendungszweck: Kauf Eigentumswohnung

Finanzierungsbedarf: EUR 300.000,00
Laufzeit: 60 Monate; endfällig
Rückzahlung: Kreditbetrag am Laufzeitende in Einem, separate Bedienung der Sollzinsen pro Quartal
Zinssatz: 4% Aufschlag auf 6 M EURIBOR
Sicherheit: Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR 360.000,00 (= 120% des Kreditbetrages)

Kosten (abschlägig):
Immobiliengutachten EUR 2.500,00
Grundbuchsgesuch EUR 50,00
Gesamt EUR 2.550,00

Auszahlungsbetrag: EUR 297.450,00

Kosten (separat vom Kreditnehmer zu bezahlen):
Grundbuchseintragungsgebühr Höchstbetragshypothek: EUR 4.320,00
Sollzinsen pro Quartal: EUR 3.000,00

Effektiver Jahreszinssatz: 4,17%
Vom Kreditnehmer zu zahlender Gesamtbetrag: EUR 366.870,00

Alle einmaligen Kosten/Entgelte sind laufzeitunabhängig und werden bei vorzeitiger Rückzahlung nicht rückerstattet.

8) Mögliche weitere Kosten

Im Rahmen der Bestellung von Sicherheiten, jedoch auch bei Begründung, bei aufrechter Bestand, bei Befestigung und Beendigung des Kreditvertrages etc. ist es möglich, dass diesbezüglich weitere Kosten, Auslagen, Stempel, Gebühren, Steuern und sonstige Abgaben jeder Art anfallen und vom Kunden zu begleichen sind. Diesbezüglich wird der Kunde – sofern faktisch und rechtlich möglich – rechtzeitig entsprechend informiert:

- Ausstellung Löschungserklärung/-quittung EUR 75,00
- Ausstellung Restschuldbestätigung EUR 100,00
- Überwachung hinterlegter Pfandurkunden EUR 30,00

- Kosten bei Zahlungsverzug:
 1. Mahnung 1 EUR 10,00
 2. Mahnung 2 EUR 20,00
 Fälligstellung EUR 60,00
 Verzugszinsen 5% p.a.
- Weitere mögliche Kosten, welche vom Kreditnehmer zu tragen sind, wobei hier die Höhe noch nicht absehbar ist: Erstellung von (Bank)internen bzw. externen Gutachten für die Bewertung von Immobilien
- Kosten für die Beglaubigung von Unterschriften auf Pfandurkunden
- Kosten für den Notar
- Kosten der Grundbucheintragung

9) Liegenschaftsbewertung

Bei Kreditvergaben gemäß HIKrG ist gemäß §33 BWG Abs. 4 zwingend die Erstellung eines Bewertungsgutachtens der Immobilie vorgesehen. Die Bewertung erfolgt nach allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen durch einen internen vom Kreditvergabeprozess unabhängigen, der Wiener Privatbank SE Gruppe zugehörigen Gutachter. Die Bank behält sich jedoch vor im Einzelfall von dieser Maßgabe abzugehen und einen externen Gutachter zu akzeptieren.

Die Kosten für das Gutachten sind in jedem Fall vom Kreditnehmer zu tragen.

10) Rückzahlung

Grundsätzlich stehen endfällige als auch laufende Tilgungsoptionen zur Disposition und können zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden. Ratenvereinbarungen können sowohl Kapitalraten, wobei Zinsen separat verrechnet werden, als auch Pauschalraten, die einen Kapital- und Zinsanteil integriert enthalten, umfassen. Laufende Tilgungen erfolgen in der Regel monatlich oder vierteljährlich. Es liegt jedoch im freien Ermessen der Bank ein anderes Tilgungsintervall mit dem Kunden zu vereinbaren. Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten richten sich daher nach dem jeweiligen individuell vereinbarten Kreditvertrag, wobei dies im Rahmen der Tilgungsvereinbarung entsprechend festgelegt wird.

Erklärungen Tilgungsoptionen:

- „Endfällig“:
Während der Laufzeit sind vom Kreditnehmer die anfallenden Sollzinsen i. d. R. pro Quartal zu begleichen. Der Kreditbetrag ist am Laufzeitende in Einem zurückzuführen.
- „Laufend“:
 - a) Kapitalraten mit separater Bedienung der Sollzinsen
 - b) Pauschalraten mit inkludierten Sollzinsen
 Bei beiden Varianten ist ein allenfalls am Laufzeitende vom Kreditnehmer geschuldeter Restbetrag zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung fällig.

11) Vorzeitige Rückzahlung

Der Kreditnehmer ist berechtigt, den Kreditbetrag jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Der Kreditnehmer nimmt eine vorzeitige Rückzahlung vor, indem er die Bank über den vorgezogenen Rückzahlungszeitpunkt zumindest 2 Wochen im Voraus schriftlich informiert. Die Bank stellt im Anschluss eine Saldenbestätigung aus. Der für den Stichtag berechnete Saldo ist zeitgerecht auf das unter vertraglich vereinbarte Verrechnungskonto zu überweisen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen gilt als Kündigung des Kreditvertrags. Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer; laufzeitabhängige Kosten verringern sich verhältnismäßig. Bereits abgestattete Beträge dürfen nicht wieder ausgenützt werden.

Eine vorzeitige Rückzahlung ist

- o mit einer Versicherungsleistung aus einem Versicherungsvertrag, der vereinbarungsgemäß die Rückzahlung des Kredites gewährleisten soll,
- o in Perioden mit variablem Zinssatz,
- o bei Rückzahlungen unter EUR 10.000,00 kumuliert in den letzten 12 Monate, sowie
- o bei Krediten in Form einer Überziehungsmöglichkeit

spesenfrei jederzeit möglich.

In allen anderen Fällen wird dem Kunden eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung verrechnet. Die Entschädigung umfasst in der Höhe die Zinsen, die der Kunde bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrags für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen. Sie wird jedoch in der Höhe im Maximalbetrag wie folgt begrenzt

- o 0,5% des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrags, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrags ein Jahr nicht überschreitet, und
- o 1% in allen anderen Fällen.

Die Entschädigung darf die Zinsen, die der Verbraucher bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrages für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, nicht übersteigen.

12) Fremdwährungskredite

Die Wiener Privatbank SE stellt Verbrauchern keine Fremdwährungskredite, bei denen dem Kunden ein Wechselkursrisiko erwächst, im Sinne des HIKrG zur Verfügung. Die Bank behält sich jedoch vor im Einzelfall von dieser Vorgabe abzugehen.

13) Keine garantierte Rückzahlung trotz Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrages

Die Bank weist insbesondere darauf hin, dass durch die alleinige Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrages die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrages in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrages nicht garantiert ist. Manche Kredite, die die Bank anbietet, sehen nämlich nicht vor, dass der Saldo durch die während der Laufzeit vereinbarten Tilgungszahlungen vollständig getilgt wird. Die Wiener Privatbank SE weist daher darauf hin, dass am Ende der Laufzeit solcher Kredite – trotz vertragsgemäßer erbrachter Tilgungsleistungen – der Kredit noch nicht vollständig getilgt sein und für den Kreditnehmer daher weiterer Finanzierungsbedarf bestehen wird.

14) Nebenleistungen

Der Kunde muss keine Nebenleistungen in Anspruch nehmen, um den Kreditvertrag abschließen zu können; die oben angeführten „möglichen weiteren Kosten“ bleiben hiervon jedoch unberührt.

15) Warnung: Konsequenzen bei Nichterfüllung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen

Im Rahmen des jeweils abzuschließenden Vertrages wird der Kunde darauf hingewiesen, dass es bei Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Verpflichtungen zu Konsequenzen kommen kann.

- Einerseits im vorvertraglichen Stadium durch z.B. die Nichterfüllung von Informationspflichten, die Weigerung, erforderliche Sicherheiten zu bestellen etc., indem von einer Kreditvergabe seitens der Bank Abstand genommen wird und/oder ihr Schadenersatzforderungen gegen den Kunden zustehen.
- Andererseits im vertraglichen Stadium durch z.B. Bonitätsverschlechterung, Weigerung der Bestellung von zusätzlichen Sicherheiten bei Verschlechterung der Bonität und/oder Verschlechterung der Werthaltigkeit bzw. Verwertbarkeit der Sicherheiten, unrichtige Angaben, zweckwidrige Verwendung, nicht vollständiger und/oder termingerechter Erfüllung von Verpflichtungen, Nichterfüllung von Zusicherungen und/oder Verletzung von Informationspflichten etc., indem die Bank zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt ist und/oder ihr Schadenersatzforderungen gegen den Kunden zustehen.

Weitere mögliche Folgen des Verzugs es Kreditnehmers sind:

- Verzugszinsen
- Mahnspesen
- Terminsverlust
- Verwertung der Sicherheiten
- Klage
- Exekution
- Einmeldung Negativmerkmale in die Kleinkreditevidenz und Warnliste

16) Beratungsdienstleistungen

Die Bank bietet keine Beratungsdienstleistungen für den Verbraucher iSv § 14 HIKrG an

II. VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN ZUR KREDITWÜRDIGKEITSPRÜFUNG

1) Erforderliche Unterlagen für Kreditwürdigkeitsprüfung:

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung hat der Kreditnehmer folgende Unterlagen beizubringen:

- Identitätsdokumente (z.B. Reisepass, Führerschein, ...)
- Selbstauskunft/Haushaltsrechnung
- Datenschutzerklärung

Zusätzlich bei unselbstständigen Erwerbstätigen:

- Einkommensnachweis (Gehaltszettel, ...)
- Nachweis über sonstige Einkommen

Zusätzlich bei selbstständigen Erwerbstätigen:

- Bilanzen
- Einnahmen/-Ausgabenrechnungen
- Einkommenssteuererklärung/-bescheid inkl. Beilagen

Ohne die vorstehend angeführten Unterlagen und Informationen, welche korrekt und vollständig vorliegen müssen, kann die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht stattfinden und kein Kreditvertrag abgeschlossen werden.

Ein Kredit kann nur gewährt werden, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß Kreditvertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt.

2) Abfrage von Datenbanken:

Der Kreditnehmer 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 ist. Nähere Informationen zu diesen Datenbanken sind auf der Homepage des KSV 1870: www.ksv.at abrufbar.

Darüber hinaus erfolgen Abfragen in öffentlichen Registern (wie insbesondere Grundbuch, Firmenbuch, Ediktsdatei, Melderegister etc.). Erfolgen auch Abfragen auch anderen privaten Datenbanken, wird dies aus der Datenschutzerklärung ersichtlich.