

# Besondere Geschäftsbedingungen für Hypothekar-/Immobilienkredite der ING

Stand: Oktober 2018

## 1 Geltungsbereich

Diese Besonderen Geschäftsbedingungen (BGB) regeln die Rechtsbeziehung zwischen dem Kreditnehmer eines Hypothekar-/Immobilienkredites und der ING-DiBa Austria Niederlassung der ING-DiBa AG (im Folgenden auch „ING“ oder das „Kreditinstitut“).

Sofern in diesen BGB keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen werden, kommen die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zur Anwendung. Dies gilt insbesondere für die in den AGB enthaltenen Regelungen betreffend Änderungen der Geschäftsbedingungen sowie Entgeltanpassungen.

## 2 Kontokorrentmäßige Verrechnung

Das Kreditkonto wird zu den Abschlussterminen (31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.) kontokorrentmäßig abgeschlossen; ihm können angelastet werden: Kreditauszahlungen, Zinsen und alle Nebengebühren (Provisionen, Spesen, Barauslagen etc.) sowie alle notwendigen und zweckentsprechenden Kosten der außergerichtlichen Betreibung, soweit sie vom Kreditnehmer verschuldet wurden und in angemessenem Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

## 3 Jährliche Kontomitteilung

Zu jedem 31.12. wird eine jährliche Kontomitteilung erstellt. Diese Kontomitteilung erhält der Kreditnehmer im 1. Quartal des Folgejahres auf dem mit dem Kreditnehmer vereinbarten Kommunikationsweg (elektronisch in die Postbox im Internetbanking (Online-Banking) oder schriftlich per Post).

## 4 Zinsen

Sollzinsen werden vom jeweiligen Saldo des Kreditkontos im Nachhinein auf Basis eines Monats von 30 Tagen und eines Jahres von 360 Tagen zum jeweiligen Quartalsende berechnet und dem Kreditkonto angelastet; im Verzugsfall zuzüglich Verzugszinsen vom fälligen Betrag.

## 5 Indikator

Indikator ist der 3-Monats-EURIBOR Durchschnittszinssatz (im Folgenden „Indikator“). Dieser wird vom Administrator des EURIBOR, dem European Money Markets Institute, unter

[emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html](http://emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html) veröffentlicht. Als Basis für die Zinsanpassung gemäß Punkt 6 wird der 3-Monats-EURIBOR Durchschnittszinssatz auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch ab- bzw. aufgerundet. Sollte es zukünftig zu einer Veröffentlichung des Indikators an anderer Stelle oder in anderer Form kommen, ist die neue Veröffentlichung für die Zinsanpassung heranzuziehen.

Für den Fall, dass der Indikator nicht mehr veröffentlicht wird, gelangt – so vom Gesetzgeber bereitgestellt – ein entsprechender gesetzlicher Ersatzindikator zur Anwendung oder mangels einer solchen gesetzlichen Regelung jener Indikator, der unter Berücksichtigung aller Umstände für die Anpassung der Zinssätze im Sinne der im Kreditvertrag getroffenen Vereinbarungen dem Indikator wirtschaftlich am nächsten kommt. Die ING wird den Kreditnehmer in einem solchen Fall rechtzeitig vorab informieren.

## 6 Zinsgleitklausel

Während der Vertragslaufzeit (diese beginnt mit Vertragsunterfertigung) wird der Zinssatz entsprechend der Entwicklung des Indikators durch Senkung oder Erhöhung jeweils zu den Terminen 1.2., 1.5., 1.8. und 1.11. eines Jahres mit Wirkung für die folgenden drei Monate (nachfolgend „Zinsperiode“) angepasst. Die erste Anpassung erfolgt zu dem im Kreditvertrag angegebenen Datum.

Für die Anpassung wird der Indikatorwert, der der letzten Zinsperiode zugrunde lag, mit dem für die aktuelle Zinsperiode anwendbaren Indikatorwert verglichen. Eine Anpassung erfolgt nur, wenn die Änderung mindestens 0,15% beträgt.

Der für eine Zinsperiode jeweils anwendbare Indikatorwert ermittelt sich wie folgt:

Zinsperiode:	Anwendbarer Indikatorwert: (Monatsdurchschnittswert)
1.2. bis 30.4.	vorangegangener Dezember
1.5. bis 31.7.	vorangegangener März
1.8. bis 31.10.	vorangegangener Juni und
1.11. bis zum folgenden 31.1.	vorangegangener September

Änderungen des Sollzinssatzes werden dem Kreditnehmer vor Wirksamwerden bekannt gegeben.

Für den Fall, dass der Indikator negativ wird, gilt dennoch ein Sollzinssatz von zumindest 0,01% p.a. als vereinbart.

Die ING kann von einer gerechtfertigten Anpassung zu ihren Gunsten ganz oder teilweise Abstand nehmen; sie wird dadurch nicht daran gehindert, die Anpassung zu einem späteren Termin in vollem Ausmaß durchzuführen.

### Annahmen bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses:

Der Kredit wird sofort bzw. zum frühestmöglichen Zeitpunkt in voller Höhe für die gesamte Laufzeit in Anspruch genommen. Der Kreditvertrag gilt für den vereinbarten Zeitraum und wird vertragskonform

erfüllt. Sollzinssatz und Entgelte bleiben bis Vertragsende unverändert. Gelten für Zinsperioden unterschiedliche Zinsvereinbarungen oder Indikatoren, werden die bei Vertragsabschluss jeweils aktuellen Indikatorwerte herangezogen.

## 7 Pauschalraten

Die monatlichen Pauschalraten umfassen Kapital, Zinsen und sonstige Kosten. Die Höhe der letzten Rate ergibt sich aus dem Kontoabschluss.

## 8 Vorzeitige Rückzahlung

Der Kreditnehmer hat das jederzeit ausübbare Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags gilt als Kündigung des Kreditvertrags.

Im Falle eines Kredites mit fixem Sollzinssatz gilt eine Kündigungsfrist bis zum Ablauf der jeweiligen Fixzinsperiode als vereinbart, im Falle eines Kredites mit variablem Sollzinssatz gilt keine Kündigungsfrist als vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist (im Falle eines Kredites mit fixem Sollzinssatz) ist vom Kreditnehmer für den nicht eingehaltenen Teil der Restlaufzeit der jeweiligen Fixzinsperiode eine Entschädigung gemäß § 20 HIKrG zu bezahlen. Betreffend die Höhe dieser Entschädigung gilt der letzte Absatz dieses Punktes 8. 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.

Ungeachtet des vorstehenden Absatzes hat der Kreditnehmer eines Kredites mit fixem Sollzinssatz das Recht, neben der laufenden Tilgung in jedem Kalenderjahr bis zu 5% des Gesamtkreditbetrags je Kreditkonto oder bis zu 10.000,00 Euro je Kreditkonto (maßgeblich ist der im Einzelfall höhere Betrag) einmalig oder in mehreren Teilbeträgen vorzeitig zurückzuzahlen, ohne dass eine Entschädigung zu bezahlen ist (= Sondertilgungsbetrag). Wird dieser jährliche entschädigungsfreie Sondertilgungsbetrag von 5% bzw. von 10.000,00 Euro allerdings überschritten, so wird für den Gesamtbetrag der im jeweiligen Kalenderjahr geleisteten Sondertilgungen (und nicht bloß für jenen Betrag, der den Sondertilgungsbetrag übersteigt) eine Entschädigung gemäß nachfolgendem Absatz fällig.

Die Entschädigung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinssatz, zu dem die ING den vorzeitig rückgezahlten Betrag auf dem Markt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung als Kredit ausreichen kann. Die Entschädigung beträgt dabei höchstens 1% des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrags (bzw. 0,5% des vorzeitig zurückgezahlten Betrags, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrags/der Kündigungsfrist ein Jahr nicht überschreitet), jedoch nie mehr als die Zinsen, die der Kreditnehmer bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrags für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen. Im Fall einer vorzeitigen Rückzahlung/Sondertilgung bleibt die Höhe der monatlichen Pauschalrate unverändert, lediglich die Kreditlaufzeit wird angepasst.

## 9 Liegenschaftspfand

Die Verpfändung von Liegenschaften löst Notargebühren und bei Eintragung auch Eingabe- und Eintragungsgebühren aus, welche vom Kreditnehmer zu tragen sind.

## 10 Bekanntgabe von Änderungen

Der Kreditnehmer hat die ING als Kreditgeber über wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse unverzüglich zu informieren.

### Wir sind gerne für Sie da.



ing.at  
0800 22 11 22 (kostenlos)



ING, Praterstraße 31, 1020 Wien



ING am Schwedenplatz  
Rotenturmstraße 29, 1010 Wien  
Mo. bis Fr., 9 bis 19 Uhr