

# Allgemeine Informationen gem. § 7 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HJKrG)

ING-DiBa Austria Niederlassung der ING-DiBa AG (FN 239433h)

Stand: 14.12.2020

## 1 Kreditzweck

Der Kredit kann ausschließlich für den Kauf von privat genutzten, in Österreich gelegenen, fertiggestellten Immobilien verwendet werden (Ein- oder Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz). Weiters werden Umschuldungen für die hier beschriebenen Zwecke finanziert. Die Mindestkreditsumme beträgt 50.000 Euro, die maximale Kreditsumme 1.000.000 Euro.

## 2 Sicherstellung

Sichergestellt wird die Finanzierung durch eine Höchstbetragshypothek an der zu (re-)finanzierenden Immobilie, die im 1. ungeteilten Geldrang im Grundbuch eingetragen wird. Darüber hinaus wird die Verpfändung von Lohn-, Gehalts-, Pensions- und sonstigen Bezügen vereinbart. Außerdem ist der Kreditnehmer dazu verpflichtet, für die finanzierte Immobilie eine ausreichende Eigenheim-, Haushalts- bzw. Elementarschadenversicherung abzuschließen und aufrechtzuerhalten.

**Ausnahme:** Eine bereits bestehende hypothekarische Besicherung für eine Wohnbauförderung wird im 1. Geldrang vor unserer Höchstbetragshypothek akzeptiert.

## 3 Laufzeit

Es stehen Finanzierungen mit Laufzeiten von 5 bis 35 Jahren zur Auswahl. Der Finanzierungsbetrag kann dabei in bis zu 3 Kredittranchen aufgeteilt werden. Die Tranchen mit einem Mindestbetrag von jeweils 50.000 Euro können unterschiedliche Laufzeiten und Verzinsungen aufweisen. Maximal eine Tranche darf variabel verzinst sein.

## 4 Zinsvarianten

Folgende Zinsvarianten werden einzeln oder in Kombination angeboten:

**Variabler Zinssatz:** Indikator für die Zinsanpassung ist der 3-Monats-EURIBOR Durchschnittszinssatz. Dieser wird vom European Money Market Institute als Administrator bereitgestellt und unter [emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html](http://emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html) veröffentlicht. Der Indikator dient bei variabel verzinsten Finanzierungen zur Festlegung der vom Kreditnehmer zu zahlenden Sollzinsen bei Vertragsabschluss sowie bei Anpassungen der Sollzinsen während der Laufzeit der Finanzierung. Eine Veränderung des Indikators kann daher – entsprechend der mit dem Kreditnehmer vertraglich vereinbarten Zinsgleitklausel – zu einer Erhöhung oder Senkung der vom Kreditnehmer zu zahlenden Sollzinsen und damit zu einer Änderung der Kreditrate führen. Änderungen der Sollzinsen werden dem Kunden im Voraus bekannt gegeben. Durch eine variable Verzinsung kann der Kreditnehmer von sinkenden Zinsen profitieren, ist aber auch dem Risiko

steigender Zinsen ausgesetzt. Ein Kredit mit variabler Verzinsung kann während seiner Laufzeit jederzeit entschädigungslos vorzeitig zurückgezahlt werden.

**Fixer Zinssatz oder fixer Zinssatz mit anschließendem Wechsel auf variablen Zinssatz:** Der jährliche Sollzinssatz kann für einen Zeitraum von 5, 10, 15 oder 20 Jahren fixiert werden. Wenn die Vertragslaufzeit länger als die vereinbarte Fixzinsperiode ist, wird der Kredit nach Ablauf der Fixzinsperiode automatisch auf einen variablen Zinssatz umgestellt – zu den oben angeführten Bedingungen. Durch eine fixe Verzinsung ist der Kreditnehmer während der Fixzinsperiode vor steigenden Zinsen geschützt, profitiert aber umgekehrt nicht von sinkenden Zinsen. Die Kreditrate bleibt für die Dauer der Fixzinsperiode kalkulierbar. Während einer Fixzinsperiode ist eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites nur gegen Leistung einer Entschädigung möglich.

## 5 Repräsentatives Beispiel

Dieses repräsentative Beispiel ist für die Variante „Kauf einer Immobilie“ berechnet worden.

Gesamtkreditbetrag	200.000,00 Euro
Auszahlungsbetrag	196.840,00 Euro
Laufzeit	20 Jahre
Anzahl der monatlichen Raten	240
Sollzinssatz variabel <sup>1</sup>	0,41% p.a.
<small>(Gebunden an den 3-Monats-EURIBOR Durchschnittszinssatz)</small>	
Schätzgebühr	140,00 Euro
Beglaubigungskosten Bankunterschrift	140,00 Euro
<small>(inkl. 40.- Euro für die grundbücherliche Aufbereitung durch ING)</small>	
Grundbucheintragungsgebühr <sup>2</sup>	2.880,00 Euro
Grundbucheingabegebühr	44,00 Euro
Kontoführungsgebühr monatlich	3,00 Euro
Monatliche Kreditrate	877,84 Euro
Effektiver Jahreszinssatz	0,61% p.a.
Sonstige einmalige Kosten	130,00 Euro
<small>(Beglaubigung der Löschungsquittung am Ende der Laufzeit)</small>	
<b>Zu zahlender Gesamtbetrag</b>	<b>209.099,50 Euro</b>

<sup>1</sup> Kondition abhängig vom Volumen, der Höhe der Eigenmittel und der Laufzeit.

<sup>2</sup> Einmalig 1,44% vom Gesamtkreditbetrag.

Bei Abschluss über Kreditvermittler kann im Einzelfall zwischen dem Kunden und dem Kreditvermittler eine Provision vereinbart werden. Eine solche optionale Provision wird in diesem repräsentativen Beispiel nicht dargestellt. Vereinbaren Kunde und Kreditvermittler eine solche zusätzliche Provision, dann wirkt sich diese auf den Effektivzinssatz aus.

Nicht in den Gesamtkosten und damit in der Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes enthalten sind: der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Eigenheim-, Haushalts- bzw. Elementarschadenversicherung. Diese Kosten sind vereinbarungsgemäß vom Kunden zu tragen.

## 6 Rückzahlung

Die Rückzahlung erfolgt laut Vereinbarung in monatlichen Pauschalraten. Daneben besteht ein vertraglich vereinbartes Sondertilgungsrecht sowie das gesetzliche Recht auf vorzeitige Rückzahlung wie im Absatz „Vorzeitige Rückzahlung und Sondertilgungsrecht“ beschrieben. Die monatlichen Pauschalraten umfassen Kapital, Zinsen und sonstige Kosten. Ist ein variabler Zinssatz vereinbart, so wird die Höhe der Pauschalraten bei Zinssatzänderungen entsprechend angepasst. Die Höhe der letzten Rate ergibt sich aus dem Kontoabschluss.

Auch wenn die Bedingungen des Kreditvertrags eingehalten werden, garantiert das 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 als die im Kreditvertrag genannten Raten bzw. mehr als der im Kreditvertrag genannte Gesamtbetrag zurückzuzahlen sind/ist.

**Vorzeitige Rückzahlung und Sondertilgungsrecht:** Der Kreditnehmer hat jederzeit das Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Im Falle eines Kredites mit fixem Sollzinssatz gilt eine Kündigungsfrist bis zum Ablauf der jeweiligen Fixzinsperiode, im Falle eines Kredites mit variablem Sollzinssatz gibt es keine Kündigungsfrist. Wird die Kündigungsfrist (im Falle eines Kredites mit fixem Sollzinssatz) nicht eingehalten, ist vom Kreditnehmer für den nicht eingehaltenen Teil der Restlaufzeit der jeweiligen Fixzinsperiode eine Entschädigung zu bezahlen.

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 nur für jenen Betrag, der den Sondertilgungsbetrag übersteigt) eine Entschädigung – wie folgt – fällig.

Die Entschädigung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Zinssatz und dem Zinssatz, zu dem die ING den vorzeitig zurückgezählten Betrag auf dem Markt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung als Kredit anbieten kann. Die Entschädigung beträgt dabei höchstens 1% des vorzeitig zurückgezählten Kreditbetrags (bzw. 0,5% des vorzeitig zurückgezählten 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.

## 7 Bewertung der Immobilie

Für die Kreditvergabe ist die Bewertung der Immobilie erforderlich und wird vom Kreditgeber mit internen oder externen Gutachtern für den Kreditnehmer durchgeführt.

## 8 Terminverlust und Warnhinweis

Bei Nichtzahlung von Teilbeträgen oder Nebenforderungen behält sich der Kreditgeber das Recht vor, die sofortige Bezahlung der gesamten noch offenen Kreditverbindlichkeit zu fordern (Terminverlust). Die ING als Kreditgeber wird dieses Recht nur dann ausüben, wenn sie selbst ihre Leistungen bereits erbracht hat, zumindest eine Zahlung des Kreditnehmers seit mindestens sechs Wochen fällig ist sowie der Kreditnehmer unter Androhung des Terminverlustes und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos gemahnt wurde.

Ausbleibende Zahlungen können darüber hinaus folgende Konsequenzen haben: Verzugszinsen (4,00% p.a. ab Fälligkeitstellung der Forderung zusätzlich als Aufschlag zum aktuellen Sollzinssatz), Mahnspesen, Verwertung der Sicherheiten, Klage, Exekution, Einmeldung in Kleinkreditevidenz und Warnliste. Weiters können alle notwendigen und zweckmäßigen Kosten der außergerichtlichen Betreibung verrechnet werden, soweit sie vom Kreditnehmer verschuldet wurden und sie in angemessenem Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.

Wir sind gerne für Sie da.



ing.at  
01 90202



ING, Praterstraße 31, 1020 Wien

