

Allgemeine Information und Erläuterungen zum Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag

1) Identität und Anschrift des Darlehensgebers

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz
Österreich

2) Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann

Erwerb oder Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten, z.B.

- Kauf von Baugrund
- Neubau eines Wohngebäudes
- Hauskauf
- Kauf einer Eigentumswohnung
- Erwerb eines Erbbaurechts

Sonstige Finanzierungen, sofern das Darlehen durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist, z.B.

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

3) Formen von Sicherheiten

Als Sicherheiten für einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag können dienen:

- Grundpfandrechte an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten im Inland (Grundsicherheiten, Hypotheken und Rentenschulden)
- Reallasten an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten im Inland

Im Einzelfall kommen auch Grundpfandrechte oder Reallasten an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten nach den jeweils hierfür anzuwendenden nationalen Rechtsvorschriften in Betracht, die in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union belegen sind.

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

- Bürgschaften
- Abtretung von Versicherungsleistungen
- Verpfändung von Wertpapierdepots
- Verpfändung von Spareinlagen
- Verpfändung von Bausparguthaben
- Abtretung von Gehaltsansprüchen
- Sicherungsübereignung sonstiger Geld-, Vermögens- oder Sachwerte

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

4) Mögliche Laufzeiten

Mögliche Vertragslaufzeiten liegen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen üblicherweise zwischen fünf und 30 Jahren. Abweichungen hiervon sind individualvertraglich möglich.

5) Arten von angebotenen Sollzinssätzen

Art der Verzinsung	Beschreibung	Vorteile	Nachteile
gebundener Zinssatz	Zinssatz ist für die vereinbarte Dauer der Zinsbindung nicht veränderlich	vorteilhaft bei steigendem Zinsniveau Rate bleibt über gesamte Laufzeit der Zinsbindung kalkulierbar	von fallendem Zinsniveau wird nicht profitiert vorzeitige Rückzahlung (ganz oder teilweise) während des Zeitraums der Sollzinsbindung nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung

regelmäßige Anpassung des an einen Referenzzinssatz (z.B. EURIBOR) gekoppelten Zinssatzes	regelmäßige Anpassung des Zinssatzes in Abhängigkeit von einem Referenzzinssatz (z.B. Drei-Monats-EURIBOR); sofern vereinbart: falls Referenzzinssatz unter null, wird dieser wie null behandelt	vorteilhaft bei fallendem Zinsniveau	Zinssatz erhöht sich bei steigendem Zinsniveau
	Höhe der Rate wird der aktuellen Verzinsung angepasst	geplante Laufzeit wird eingehalten.	Rate erhöht sich bei steigendem Zinsniveau
	falls vereinbart: Höhe der Rate kann gleich bleiben, jedoch die Laufzeit des Darlehens entsprechend den Konditionenänderungen angepasst werden	Zinssatzerhöhungen beeinflussen die Höhe der monatlichen Rate nicht.	Laufzeit des Darlehens verlängert sich bei steigendem Zinssatz
gebundener Zinssatz mit anschließendem an einen Referenzzinssatz gekoppelten Zinssatz	Zinssatz ist zunächst für einen Teil der Vertragslaufzeit gebunden, danach regelmäßige Anpassung des Zinssatzes in Abhängigkeit von einem Referenzzinssatz (z.B. Drei-Monats-EURIBOR); sofern vereinbart: falls Referenzzinssatz unter null, wird dieser wie null behandelt	siehe obige Erläuterungen	siehe obige Erläuterungen

6) Repräsentatives Beispiel

Nachfolgend geben wir Ihnen ein repräsentatives Beispiel für ein durch eine Grundschuld besichertes Immobilier-Verbraucherdarlehen zum Kauf eines Baugrunds:

Annuitätendarlehen

Gesamtdarlehensbetrag: 100.000 EUR

Laufzeit: 240 Monate

Sicherheit: Grundschuld über 100.000 EUR mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Sollzinssatz 4 % p.a., für zehn Jahre gebunden

monatliche Rate:	EUR	605,93
effektiver Jahreszins:		4,08%
Gesamtkosten:	EUR	45.441,67
zu zahlender Gesamtbetrag:	EUR	145.441,67

Zusätzlich fallen noch Kosten im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundschulden (z.B. Notarkosten) sowie Kosten für die Gebäudeversicherung an. Diese sind in diesem Rechenbeispiel nicht enthalten.

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

7) Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Darlehen

Im Zusammenhang mit dem Darlehen können weitere Kosten anfallen, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind, z.B.

- Kosten für Notar
- Kosten für die Eintragung der Eigentumsübertragung ins Grundbuch
- Kosten bei Zahlungsverzug (Verzugszinsen, Mahnspesen)

8) Optionen der Rückzahlung

Darlehensart	Beschreibung
Kontokorrentkredit	wieder ausnützbarer Rahmen, mit dem das Recht eingeräumt wird, das Darlehen während der Dauer des Darlehensvertrages zu beliebigen Zeitpunkten und in beliebiger Höhe bis maximal zum vereinbarten Höchstbetrag in Anspruch zu nehmen Besonderheiten: - flexible Inanspruchnahme innerhalb des Darlehensrahmens - beliebige Rückzahlung während der Laufzeit, vollständige Rückzahlung ist am Ende der Laufzeit geschuldet

	Da die Kosten von längerfristigen Überziehungsdarlehen üblicherweise höher als bei anderen Darlehen sind, ist es sinnvoll, insbesondere bei der Errichtung von Wohnhäusern Überziehungsdarlehen nur während der Bauphase zu nutzen, bis der endgültige Kapitalbedarf feststeht.
Annuitätendarlehen	regelmäßige Rückzahlung in Form von Raten, bestehend aus Tilgung, Entgelten und Sollzinsen Die Sollzinsen und Entgelte berechnen sich aus der jeweils noch offenen Darlehensschuld.
Ratendarlehen	regelmäßige Rückzahlung in Form von gleichbleibenden Tilgungsraten sowie Zahlung der Entgelte und Sollzinsen separat zu den jeweiligen Abschlussterminen. Die Sollzinsen und Entgelte berechnen sich aus der jeweils noch offenen Darlehensschuld.
Zinszahlungsdarlehen	Rückzahlung des Darlehensbetrags erst am Ende der Laufzeit und laufende Zahlung der Entgelte und Sollzinsen zu den jeweiligen Abschlussterminen Die Sollzinsen und Entgelte berechnen sich aus der jeweils noch offenen Darlehensschuld, die bei dieser Darlehensart in voller Höhe über die gesamte Laufzeit besteht. Eine Tilgung findet während der Darlehenslaufzeit nicht statt. Aufgrund dieser Besonderheit ergibt sich eine höhere Gesamtbelastung für den Darlehensnehmer. Der Darlehensnehmer hat dafür zu sorgen, dass er zum Ende der Laufzeit über ausreichendes Kapital zur Rückzahlung verfügt. Mitunter wird bereits während der Laufzeit statt regelmäßiger Ratenzahlungen auf einen Tilgungsträger angespart.

Tilgungsrhythmus:

- monatlich
- vierteljährlich
- halbjährlich
- jährlich

Die individuelle Abstimmung der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungen erfolgt im Kundengespräch.

9) Hinweis – keine garantierte Rückzahlung

Die Einhaltung der Bedingungen des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags garantiert nicht die Rückzahlung des aufgrund des Immobilien-

Verbraucherdarlehensvertrags in Anspruch genommenen Gesamtdarlehensbetrags. Das bedeutet insbesondere, dass bei Erhöhung des Sollzinssatzes und / oder der Kosten im Zusammenhang mit dem Darlehen höhere / mehr als die im Darlehensvertrag genannten Raten bzw. ein höherer Gesamtbetrag zurückzuzahlen sind.

10) Vorzeitige Rückzahlung

Sofern eine Zeit für die Rückzahlung des Immobilier-Verbraucherdarlehens nicht bestimmt ist, kann der Darlehensnehmer das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise kündigen, ohne eine Frist einzuhalten.

Sofern ein gebundener Sollzinssatz vereinbart worden ist, kann der Darlehensnehmer eines Immobilier-Verbraucherdarlehens seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung nur dann ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Der Darlehensgeber kann in diesem Fall einer vorzeitigen Rückzahlung eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen.

Ein Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht, wenn

- die Rückzahlung aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern oder
- im Vertrag die Angaben über die Laufzeit des Vertrags, das Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.

11) Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie

Die Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie ist erforderlich und wird durch den Darlehensgeber oder durch einen von ihr beauftragten externen Sachverständigen durchgeführt. Die Kosten der Bewertung sind vom Darlehensnehmer zu tragen.

12) Nebenleistungen als Voraussetzungen für Darlehensgewährung

Die Gewährung des Darlehens nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen kann voraussetzen, dass der Darlehensnehmer bestimmte Nebenleistungen zu erbringen hat. Dies kann z.B. der Abschluss oder die Aufrechterhaltung von Versicherungen sein.

Sofern der Darlehensnehmer Verträge zu solchen Nebenleistungen abzuschließen hat, kann er sowohl Produkte des Darlehensgebers abschließen als auch den Nachweis des Abschlusses eines gleichwertigen Produktes eines anderen Anbieters erbringen.

Die individuelle Abstimmung erfolgt im Kundengespräch.

Als Sicherheit dienende Versicherungen sind für die Dauer der gesamten Darlehenslaufzeit aufrechtzuerhalten.

13) Konsequenzen bei Nichteinhaltung der mit dem Darlehensvertrag eingegangenen Verpflichtungen

Durch den Darlehensvertrag verpflichtet sich der Darlehensnehmer, die vereinbarten Zahlungen zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zu leisten. Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung kann die Bank berechtigen, den Darlehensvertrag außerordentlich zu kündigen.

Weitere mögliche Folgen des Verzugs des Darlehensnehmers sind:

- Verzugszinsen
- Mahnkosten
- Verwertung der Sicherheiten
- Klage
- Zwangsvollstreckung
- Meldung an die SCHUFA

14) Informationen zum Referenzzinssatz

Nachfolgende Informationen gelten für Darlehensnehmer, deren darlehensvertraglich vereinbarter Sollzinssatz auf einen Referenzzinssatz Bezug nimmt:

Währung	Referenzwert	Name	Administrator
EUR	EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	European Money Markets Institute (EMMI)
CHF	SARON SARON Compound Rate	Swiss Average Rate Overnight	Six Group
USD	SOFR CME Term SOFR Rate	Secured Overnight Financing Rate	Federal Reserve Bank of New York CME Group Benchmark Administration Ltd. (UK)

Weitergehende Informationen zu den jeweiligen Referenzwerten sowie der EU-Benchmark-Verordnung finden Sie unter

<https://www.raiffeisen.at/de/privatkunden/kredit-leasing/libor-reform.html>

Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher:

Steigt der EURIBOR, steigt der Sollzinssatz sowohl eines Darlehens mit veränderlichem Zinssatz als auch eines Darlehens mit einem an den Referenzzinssatz (EURIBOR) gekoppelten Zinssatz. Das Darlehen wird teurer. Bei einem Annuitätendarlehen steigt die Höhe der Raten oder es verlängert sich – je nach getroffener Vereinbarung – die Laufzeit.

Sinkt der EURIBOR, sinkt der Sollzinssatz sowohl eines Darlehens mit veränderlichem Zinssatz als auch eines Darlehens mit einem an den Referenzzinssatz (EURIBOR) gekoppelten Zinssatz. Das Darlehen wird günstiger. Bei einem Annuitätendarlehen sinkt die Höhe der Raten oder es verkürzt sich – je nach getroffener Vereinbarung – die Laufzeit.

Ändern sich beim EURIBOR die Berechnungsgrundlagen oder kann dieser vorübergehend oder dauerhaft nicht mehr ermittelt werden, wird die Bank – unter Berücksichtigung aller gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen – einen anderen geeigneten Referenzzinssatz zugrunde legen. Selbstverständlich wird die Bank dann dem Darlehensnehmer diesen Referenzzinssatz mitteilen. Sollte eine Vertragsanpassung nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar sein, so ist jede Vertragspartei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Der Vertrag wird in angemessener Frist abgewickelt.

Sämtliche Informationen bezüglich der Auswirkungen für Verbraucher finden Sie unter <https://www.raiffeisen.at/de/privatkunden/kredit-leasing/referenzwerte.html>.

15) Fremdwährungsdarlehen

Darlehen in Fremdwährungen werden an Verbraucher im Regelfall nicht vergeben.

Die Neuvergabe von Fremdwährungsdarlehen an Verbraucher erfolgt nur in Ausnahmefällen und nicht in Kombination mit einem Tilgungsträger. Es handelt sich um kein Standardprodukt, insbesondere nicht zur Wohnraumbeschaffung.

Neuvergaben von Fremdwährungsdarlehen sind nur zulässig an Verbraucher

- mit ausreichendem währungskongruentem Einkommen (Einkommen in der jeweiligen Darlehenswährung),
- die andere Einnahmen in der Darlehenswährung erwarten, die zur Rückzahlung des Darlehens verwendet werden sollen (z.B. durch Liegenschaftsverkäufe in der Darlehenswährung, Verkauf von Unternehmensanteilen in der Darlehenswährung) oder
- mit ausgezeichnete Bonität

Angebotene Währungen: CHF, USD

Risiken und Auswirkungen:

Ein mitunter gegenüber der heimischen Währung niedrigeres Darlehenszinsniveau kann die Darlehensaufnahme in Fremdwährung attraktiv erscheinen lassen. Es muss jedoch beachtet werden, dass sich die Zinsen von Fremdwährungen gänzlich anders entwickeln können als die des Euro. Somit kann es vorkommen, dass das Zinsniveau der Darlehenswährung auch über dem Zinsniveau des Euro liegt und somit mehr Zinsen für das Fremdwährungsdarlehen bezahlt werden müssen als für ein Darlehen in Euro anfallen würden. Neben dem Risiko von Zinssatzänderungen trägt der Darlehensnehmer – als Besonderheit des Fremdwährungsdarlehens – zusätzlich das Risiko von Änderungen des Wechselkurses der Fremdwährung zum Euro.

Kursrisiko:

Wenn der Darlehensnehmer keine Eingänge in der Darlehenswährung (z. B. auch aus Wertpapiertilgungen) bekommt, trägt er das volle Kursrisiko der Darlehenswährung zum Euro, d. h. es kann passieren, dass bei Rückzahlung (Tilgung) des Fremdwährungsdarlehens mehr Euro aufzuwenden sind als bei Darlehensaufnahme ausbezahlt wurden. Aus einem Darlehen im Gegenwert von z.B. 100.000 EUR können durch nachteilige Kursänderungen 120.000 EUR (oder mehr) werden, sodass bei diesem Beispiel allein auf Grund der Kursänderungen 20.000 EUR mehr Rückzahlung geleistet werden müsste als dies bei einem Darlehen in Euro der Fall wäre. Der Wechselkurs muss selbstständig beobachtet werden. Wir gehen davon aus, dass der Darlehensnehmer selbst aktiv wird und die nötigen Schritte einleitet.