

# ALLGEMEINE KUNDENINFORMATIONEN FÜR VERBRAUCHER ALS KREDITNEHMER

## > HYPOTHEKAR- UND IMMOBILIENKREDITVERTRÄGE

Vers022024-3.1  
Änderungen vorbehalten

[www.vkb.at](http://www.vkb.at)



## **Kreditgeber**

**Volkskreditbank AG**, FN 76096g, Rudigierstraße 5-7, 4010 Linz (in der Folge kurz VKB genannt)

## **Verwendungszweck**

Hypothekar- und Immobilienkreditverträge sind Kreditverträge, die durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert werden oder die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt sind. Hypothekar- und Immobilienkreditverträge können beispielsweise für folgende Verwendungszwecke eingesetzt werden:

- Neubau oder Erwerb Wohnimmobilie (z. B. Eigenheim, Wohnung)
- Kauf Grundstück und Errichtung Wohnimmobilie
- Sanierung und/oder Erweiterung von Wohnimmobilie
- Sonstige Investition in Wohnimmobilie (z. B. Solaranlage)
- Erhaltung von Eigentumsrechten (z. B. Übernahme von Haus- oder Wohnungshälfte bei Scheidung)
- Sonstige Kreditfinanzierung (ohne Verwendungszweck Wohnbau) mit hypothekarischer Besicherung

## **Sicherheiten und Bewertung der Immobilie**

Als Sicherheit für einen Hypothekar- und Immobilienkreditvertrag wird insbesondere vom Kreditnehmer oder einer dritten Person ein Pfandrecht an einer Liegenschaft oder Liegenschaftsanteilen (Hypothek) bzw. Superädifikat bestellt. Bei einer Hypothek handelt es sich um ein Pfandrecht, das insbesondere im Zusammenhang mit Wohnbaufinanzierungen vereinbart wird. Die Eintragung (Einverleibung) einer Hypothek erfolgt mittels Pfandbestellungsurkunde im Grundbuch (Lastenblatt oder C-Blatt). Es kommen daher nur Liegenschaften in Betracht, an denen der Kreditwerber oder einer der Kreditbeteiligten Eigentümer sind (z. B. Grundstücke, Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser). Die in der Praxis häufigste Form ist die sogenannte Höchstbetragshypothek. Die Höhe des Pfandrechts, das sich die VKB zu ihren Gunsten einräumt, liegt in diesen Fällen über der aufgenommenen Kreditsumme (in der Regel ca. 130 Prozent des Gesamtkreditbetrages). Dadurch soll sichergestellt sein, dass die VKB im Falle einer zwangsweisen Verwertung der Liegenschaft auch die dafür anfallenden Kosten – aber auch Zinsen und sonstige Aufwendungen – ersetzt erhält.

Dafür ist eine Bewertung der Immobilie durch einen Mitarbeiter der VKB oder durch einen der VKB genehmen Immobiliensachverständigen erforderlich. Die durch die Bewertung anfallenden Kosten sind durch den Kreditnehmer zu begleichen.

Liegenschaften, für die eine Hypothek bestellt werden soll, müssen in Österreich gelegen sein. In Einzelfällen werden auch Pfandrechte in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, insbesondere der Bundesrepublik Deutschland, als Sicherheiten akzeptiert.

Darüber hinaus ist verpflichtend auch eine Feuerversicherung abzuschließen, die das Beleihungsobjekt ausreichend versichert. Im Schadensfall sollen so die Gesamtkosten oder die Kosten für eine Wiederherstellung der Immobilie abgedeckt werden. Die Prämien sind vom Kreditnehmer (bzw. gegebenenfalls vom Eigentümer der Immobilie) direkt an die Versicherungsgesellschaft zu entrichten. Dem Kreditnehmer (bzw. gegebenenfalls vom Eigentümer der Immobilie) steht es frei, bei welcher Versicherungsanstalt die Versicherung abgeschlossen wird. Die VKB ist aber gerne behilflich, über die VKB Versicherungsagentur mit Sitz in 4020 Linz, Rudigierstraße 5-7, eine den Vertragsteilen genehme Versicherungspolizze zu finden.

Zusätzlich können auch noch andere Sicherheiten bestellt werden, wie zum Beispiel:

- Verpfändung einer Risikoversicherung
- Verpfändung einer Er- und Ablebensversicherung
- Verpfändung eines Sparbuchs bzw. Sparkontos
- Verpfändung eines Wertpapier-Depots
- Bürgschaften (persönliche Haftungsübernahme durch einen Dritten)

## **Laufzeit der Kreditverträge**

Die Laufzeit ist vor allem vom Verwendungszweck sowie von der Kredithöhe abhängig. Hypothekar- und Immobilienkreditverträge für Renovierung und Sanierung von Immobilien weisen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren auf, bei Erwerb eines Baugrundes und Errichtung eines Eigenheimes oder bei Erwerb einer Eigentumswohnung auch bis zu 35 Jahren.

## **Mögliche Zinssatzvereinbarungen**

Der Sollzinssatz ist der als fester oder variabler periodischer Prozentsatz ausgedrückte Zinssatz, der auf jährlicher Basis auf die in Anspruch genommenen Kreditauszahlungsbeträge angewandt wird.

### **Fixzinssatz:**

Üblicherweise werden Fixzinsvereinbarungen nicht für die gesamte Kreditlaufzeit, sondern für einen kürzeren Zeitraum getroffen. Das heißt, die Konditionen werden für einen bestimmten Zeitraum fixiert und bleiben für diese Zeit unverändert. Für die Fixzinsdauer wird eine gleichbleibende Rate verrechnet. Nach Ablauf der Fixzinsphase gilt für die Restlaufzeit der jeweils vereinbarte variable Zinssatz.

Ein Fixzinssatz ist in der Regel immer höher als ein variabler Zinssatz, da dieser Zinssatz für einen gewissen Zeitraum garantiert wird. Dies hat eine höhere Zinsbelastung zur Folge. Sollte im Zeitraum der Fixzinsphase der variable Zinssatz über den Fixzinssatz steigen, so ist die Zinsbelastung beim Fixzinssatz im Regelfall günstiger. Ob der Fixzinskredit tatsächlich günstiger war, hängt im Ergebnis stark vom Ausmaß des dem Fixzinssatz übersteigenden variablen Zinssatzes und der Anzahl der anwendbaren Zinsperioden ab.

### **Variabler Zinssatz (Beispiel auf Basis 3-Monats-EURIBOR):**

Der (variable) Sollzinssatz wird generell vierteljährlich zum Quartalsbeginn an die Entwicklung der Refinanzierungskosten angepasst. Als Indikator für die Refinanzierungskosten dient der vom European Money Markets Institute („EMMI“) veröffentlichte Interbankenzinssatz EURIBOR 3 Monate, wobei jeweils der Wert vom 20. (falls dieser kein Werktag ist: vom letzten vorangegangenen Werktag) des Vormonats – das sind die Monate März, Juni, September und Dezember – zur Anwendung gelangt. Dieser Indikator wird auf volle 0,125 Prozentpunkte kaufmännisch gerundet. Sollte der ermittelte Zinssatz (=Indikatorwert zuzüglich Aufschlag) auf einen Wert unter 0 Prozent fallen, wird ein Wert von 0 Prozent herangezogen.

Darüber gibt es auch die Möglichkeit der Anbindung an den 6- oder 12-Monats-EURIBOR mit festgelegten Anpassungsmodalitäten.

Eine Änderung des Zinssatzes bewirkt eine Ratenanpassung, sodass die vorgesehene Kreditlaufzeit gewahrt bleibt.

### **Informationen zu Referenzwerten**

#### **Namen der Referenzwerte:**

3-Monats-EURIBOR oder  
6-Monats-EURIBOR oder  
12-Monats-EURIBOR

#### Administrator der Referenzwerte:

European Money Markets Institute („EMMI“)  
Dieser übt die Kontrolle über die Bereitstellung der Referenzwerte aus und veröffentlicht die Referenzwerte (unter <http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html> und in den Geschäftsräumlichkeiten der VKB einsehbar).

#### Mögliche Auswirkungen auf Verbraucher:

Der Referenzwert 3-Monats-EURIBOR wird auf volle 0,125 Prozentpunkte kaufmännisch gerundet und bildet die Basis für die zukünftige Zinssatzanpassung. Ändert sich dieser gerundete Referenzwert um eine bestimmte Größe, dann verändert sich im selben Ausmaß der vereinbarte Sollzinssatz (= Referenzwert zuzüglich vereinbartem Aufschlag). Der Referenzwert 3-Monats-EURIBOR kann unter Umständen – je nach der weiteren Entwicklung am Geldmarkt – auch auf vergleichsweise hohe Werte steigen. Erhöht sich der gerundete Referenzwert beispielsweise um einen Wert von 0,50 Prozentpunkte, so erhöht sich auch der Sollzinssatz um diesen Wert. Sinkt hingegen der gerundete Referenzwert um einen Wert von 0,50 Prozentpunkte, so verringert sich auch der Sollzinssatz um diesen Wert. Sollte dieser so ermittelte Sollzinssatz auf einen Wert unter 0 Prozent fallen, wird ein Wert von 0 Prozent herangezogen.

#### Repräsentatives Beispiel

Der Gesamtkreditbetrag ist die Obergrenze oder die Summe all jener Beträge, die aufgrund eines Kreditvertrags dem Kreditnehmer zur Verfügung gestellt wird.

Die Gesamtkosten des Kredits sind sämtliche Kosten einschließlich der Zinsen, Provisionen, Abgaben und sonstiger Kosten (mit Ausnahme von öffentlichen Abgaben), die der Kreditnehmer im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat.

Der vom Kreditnehmer zu zahlende Gesamtbetrag ist die Summe des Gesamtkreditbetrags und der Gesamtkosten des Kredits.

Der effektive Jahreszins drückt die Gesamtkosten des Kredits für den Kreditnehmer als jährlichen Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags aus.

Auf all jene Kosten, welche im effektiven Jahreszinssatz noch nicht berücksichtigt worden sind, da sie im Voraus noch nicht der Höhe nach bestimmt werden können aber eine zwingende Voraussetzung für die Kreditierung bilden, wird separat hingewiesen. Hierzu zählen z. B. Versicherungen.

#### Rechenbeispiel:

**Kreditgeber:** Volkskreditbank AG, FN 76096g, (in der Folge kurz VKB genannt), Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz

**Hinweis zur Besicherung:** Der Kredit wird insbesondere mittels Hypothek sowie einer verpflichtend abzuschließenden Feuerversicherung bzw. gegebenenfalls abzuschließenden Ablebensversicherung besichert.

100.000,00 Euro Gesamtkreditbetrag Wohnbaukredit Privat, Laufzeit 20 Jahre, Kondition: **Sollzinssatz 5,375 Prozent** jährlich, variable Verzinsung, vierteljährliche Anpassung an den 3-Monats-EURIBOR zuzüglich **Aufschlag von 1,500 Prozent** jährlich, kaufmännisch gerundet auf 1/8 Prozent. Sollte dieser so ermittelte Zinssatz auf einen Wert unter 0 Prozent fallen, wird ein Wert von 0 Prozent herangezogen.

Kontoführungsentgelt vierteljährlich 50,55 Euro, 240 monatliche Rückzahlungsraten zu 699,00 Euro, **effektiver Jahreszins 5,89 Prozent**, zu zahlender **Gesamtbetrag 167.428,28 Euro**.

**Die Kosten für die hypothekarische Besicherung und die verpflichtend abzuschließende Feuerversicherung bzw. gegebenenfalls abzuschließende Ablebensversicherung sind in diesem Beispiel im Gesamtbetrag und dem effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt.**

#### Rückzahlung

Die Rückzahlung eines Kredites erfolgt in der Regel in monatlichen Pauschalraten. Die Pauschalrate setzt sich aus dem Anteil der Kapitaltilgung, der Zinsen und den sonstigen Finanzierungskosten (z. B. Spesen) zusammen. In Ausnahmefällen können viertel- oder halbjährliche Pauschalraten vereinbart werden. Die Höhe der Rückzahlungsraten ist abhängig vom Zinssatz, der Laufzeit und der Kredithöhe.

Im Kreditvertrag können zusätzlich außerordentliche Rückzahlungen (Sondertilgungen) vereinbart werden.

Wir weisen darauf hin, dass insbesondere bei Tilgungsträgerkrediten oder bei Vorfinanzierungen die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die vollständige Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantiert. Dies kann dann der Fall sein, wenn die zu erwartende Ansparleistung beim Tilgungsträger nicht ausreicht um den Kredit abzudecken oder bei einer Vorfinanzierung einer zu verkaufenden Immobilie der zu erwartende Verkaufserlös niedriger als geplant ausfällt.

#### Vorzeitige Rückzahlung

Der Kreditnehmer ist jederzeit berechtigt, den aushaftenden Betrag vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit gänzlich oder teilweise zurückzuzahlen, wobei sich die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer verringern; die Kosten verringern sich verhältnismäßig.

Sofern nicht die vorzeitige Rückzahlung aus einer vereinbarungsgemäß zur Tilgung dienenden Versicherungsleistung erfolgt oder die Rückzahlung in einen Zeitraum, für den kein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, fällt oder der vorzeitig zurückgezahlte Betrag 10.000,00 Euro innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nicht übersteigt, steht der VKB zum Ausgleich eine angemessene Entschädigung zu.

Diese Entschädigung ist nach oben einerseits mit dem Betrag der durch die vorzeitige Rückzahlung verursachten Zinsersparnis, andererseits mit folgenden Beträgen begrenzt: 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags, wenn die Rückzahlung innerhalb des letzten Jahres der vereinbarten Laufzeit erfolgt, oder 1 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags in allen anderen Fällen.

Bei einem hypothekarisch gesicherten Kredit ist generell eine Kündigungsfrist von 6 Monaten vereinbart bzw. bei einem Fixzinskredit eine Kündigungsfrist im Ausmaß der Fixzinsperiode. Hält der Kreditnehmer die vereinbarte Kündigungsfrist nicht ein, so hat er für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist eine Entschädigung zu zahlen.

Auch diese Entschädigung ist nach oben einerseits mit dem Betrag der durch die vorzeitige Rückzahlung verursachten Zinsersparnis, andererseits mit folgenden Beträgen begrenzt: 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags, wenn die Rückzahlung innerhalb des letzten Jahres der vereinbarten Laufzeit erfolgt, oder 1 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags in allen anderen Fällen.

### **Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenen Verpflichtungen**

Der Kreditnehmer hat wesentliche Änderungen betreffend seiner Person (z. B. Namens- und Adressänderungen) unverzüglich bekannt zu geben. Andernfalls könnte im Zusammenhang mit postalischen Zustellungen ein Informationsverlust einhergehen bzw. daraus eine erhöhte Kostenbelastung resultieren (z. B. Einholung einer Meldeauskunft).

Vor allem betreffend bei der VKB hinterlegten und jederzeit einverleibungsfähigen Pfandurkunde hat der Kreditnehmer allfällige (geplante) Grundbuchsänderungen (z. B. Belastungen, Namensänderungen) der VKB sofort bekannt zu geben.

Aus einer Nichtverständigung könnte eine schwerwiegende Vertragsverletzung resultieren und insbesondere Mehrkosten (z. B. Beglaubigungskosten) durch Neuausstellung einer Pfandurkunde, eine Pflicht zur Beibringung neuer gleichwertiger Sicherheiten sowie eine Kreditfälligkeitstellung verursachen.

Ist der Kreditnehmer mit einer monatlichen Rate im Verzug, wird er zunächst gemahnt. Hierfür hat der Kreditnehmer neben Verzugszinsen in aller Regel auch Mahngebühren zu entrichten. Werden die monatlichen Raten, Verzugszinsen und Mahngebühren auch weiterhin nicht bezahlt, können weitere Betreuungskosten in beträchtlicher Höhe anfallen. Das umfasst etwa Kosten eines Inkassobüros, Rechtsanwaltshonorare und Gerichtsgebühren.

Ist eine Rate schon seit sechs Wochen fällig und wurde der Kreditnehmer unter Setzung einer Nachfrist von zwei Wochen erfolglos gemahnt, kann die sofortige Entrichtung der gesamten noch offenen Schuld gefordert werden. Das bedeutet, dass der Kreditnehmer nicht mehr in Raten bezahlen darf, sondern den gesamten noch ausstehenden Kreditbetrag in voller Höhe sofort bezahlen muss.

Ist ein Kreditnehmer zahlungsunfähig, also gar nicht mehr in der Lage, die Kreditraten zu bezahlen, können die Sicherheiten, die der Kreditnehmer gestellt hat, verwertet werden. Wurde etwa die Liegenschaft, auf der ein Eigenheim errichtet wurde, mit einer Hypothek besichert, so kann der Kreditgeber, wenn der Kreditnehmer die Kreditraten gar nicht mehr bezahlen kann, die Sicherheit mit gerichtlicher Hilfe verwerten. Das bedeutet, dass die Liegenschaft versteigert oder sonst verwertet wird und der Kreditnehmer aus seinem Eigenheim ausziehen muss.

Kann der Kreditnehmer für sich alleine eine finanziell schwierige Situation nicht mehr bewältigen, so besteht die Möglichkeit, Hilfe bei öffentlichen Institutionen wie etwa der Schuldnerberatung ([www.ooe.schuldnerberatung.at](http://www.ooe.schuldnerberatung.at)) oder der Schuldnerhilfe ([www.schuldner-hilfe.at](http://www.schuldner-hilfe.at)) kostenlos in Anspruch zu nehmen. Zwecks Erarbeitung konstruktiver, sinnvoller und letztlich für die involvierten Vertragspartner auch akzeptabler Lösungen, ist es darüber hinaus besonders wichtig, das Gespräch mit der VKB zu suchen. Auf diesem Weg lassen sich überdies unnötige Mehrkosten vermeiden.

### **IMPRESSUM**

Zentrale, Medieninhaberin und Herausgeberin: Volkskreditbank AG, Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz  
E-Mail: [service@vkb.at](mailto:service@vkb.at), [www.vkb.at](http://www.vkb.at), Telefon: +43 732 76 37-0, Fax: +43 732 76 37-1484, BIC VKBLAT2L  
Firmenbuch-Nr.: FN 76096g, Firmenbuchgericht: Landesgericht Linz, UID-Nr.: ATU23004503, GIIN YL48A1.99999.SL.040  
Verlags- und Herstellungsort: Linz, Druck: Eigenvervielfältigung

# INFORMATIONSBLETT ZU VORKEHRUNGEN FÜR DEN FALL DER ÄNDERUNG ODER EINSTELLUNG EINES REFERENZWERTES

Sehr geehrte(r) Kunde(n),

Die EU-Referenzwerte Verordnung<sup>1</sup> verpflichtet uns, für den Fall bestimmter Ersatzereignisse, die den Referenzwert Ihres Kredits oder dessen Administrator betreffen oder beeinflussen, Vorkehrungen zu treffen. Wir informieren Sie über diese Vorkehrungen hiermit wie folgt:

Ihr Kreditvertrag enthält den Referenzwert: **3-Monats-EURIBOR** bzw. **6-Monats-EURIBOR**  
Administrator dieses Referenzwertes ist: European Money Markets Institute (EMMI)  
Der Referenzwert ist veröffentlicht unter: <http://www.euribor-ebf.eu/euribor-org/euribor-rates.html>

Dies bedeutet, dass für Zinsanpassungen die Referenzwertänderungen maßgeblich sind.

Der Fall, dass der Referenzwert nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden können.

Unsere Vorkehrungen für den Fall eines solchen Ersatzereignisses (siehe dazu Details auf unserer Homepage) <https://www.vkb.at/rechtliche-hinweise/aenderung-und-einstellung-eines-referenzwerts>, sind wie folgt:

1. Sollte der österreichische oder EU-Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen<sup>2</sup> – einen Ersatzreferenzwert vorgeben, so gilt dieser.
2. Sollte keine solche gesetzliche Regelung erfolgen, so wird der Ersatzreferenzwert heranzuziehen sein, den der Administrator des EURIBORs bestimmt.
3. Wenn der Administrator keinen Ersatzreferenzwert bestimmt, dann wird der Ersatzreferenzwert heranzuziehen sein, den die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde, die Europäische Zentralbank oder die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde, sofern eine dieser Aufsichtsbehörden dazu berechtigt wird,<sup>3</sup> bestimmt.
4. Wenn die in Punkt 3 genannten Aufsichtsbehörden keinen Ersatzreferenzwert bestimmen, wird nach unserer, der Überprüfung durch die Gerichte unterliegenden Rechtsansicht ersatzweise jener Referenzwert heranzuziehen sein, der unter Berücksichtigung aller Umstände für die Anpassung der Zinssätze im Sinne der im Kreditvertrag getroffenen Vereinbarungen am besten geeignet ist.
5. Um die Zinskonditionen Ihres Kredits wirtschaftlich möglichst gleich zu halten, wird bei den vorstehenden Maßnahmen erforderlichenfalls ein „Adjustment Spread“ (dh ein Auf- oder Abschlag) auf den Ersatzreferenzwert anzuwenden sein (siehe mehr Details auf unserer Homepage <https://www.vkb.at/rechtliche-hinweise/aenderung-und-einstellung-eines-referenzwerts>).

Des Weiteren verfügen wir über einen schriftlichen Plan, welcher die Vorgehensweise in diesem Fall noch detaillierter regelt. Aktuelle Details entnehmen Sie bitte unserer Homepage <https://www.vkb.at/rechtliche-hinweise/aenderung-und-einstellung-eines-referenzwerts>. Diese Maßnahmen werden laufend aktualisiert.

Freundliche Grüße  
**Volkskreditbank AG**

<sup>1</sup> Verordnung (EU) 2016/1011, zuletzt durch Verordnung (EU) 2021/168 geändert.

<sup>2</sup> Siehe zB die Durchführungsverordnung (EU) 2021/1847 der Kommission vom 14.10.2021 für CHF-LIBOR.

<sup>3</sup> Soweit ersichtlich ist – nach derzeitiger Rechtslage – weder die FMA noch die EZB berechtigt, im Falle des Eintretens eines Ersatzereignisses einen Ersatzreferenzwert festzulegen. Empfehlenswert erscheint daher, diesen Umstand in der Formulierung des Pkt. 3 entsprechend zu berücksichtigen (arg. „sofern eine dieser Aufsichtsbehörden dazu berechtigt ist“).