

## Mein ZuhauseDarlehen | 20J-Fix

Allgemeine Informationen gemäß § 7 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HJKrG)

<b>Darlehensart</b>	Bauspardarlehen mit Sicherheit
<b>Maximale Darlehenssumme</b>	260.000 Euro pro Person
<b>Verwendungszweck</b> (siehe § 1 Abs. 3-5 BSpG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern und Wohnungen, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen</li> <li>▪ Ankauf von Baugründen für die Errichtung von Wohnhäusern</li> <li>▪ Maßnahmen zur Erschließung und Förderung von Wohngebieten</li> <li>▪ Ablöse für die o.g. Zwecke eingegangene Verpflichtung</li> <li>▪ Maßnahmen der Bildung und Pflege</li> </ul>
<b>Sicherheit</b>	Besicherung durch ein Pfandrecht auf einer österreichischen Liegenschaft und/oder Ersatzsicherheiten <sup>1</sup>
<b>Mögliche Laufzeit</b>	20 bis 35 Jahre
<b>Art der Verzinsung</b>	Feste Verzinsung <sup>2</sup> in den ersten 20 Jahren, anschließend variable Verzinsung <sup>3</sup>
<b>Sollzinssatz</b>	Siehe repräsentatives Beispiel
<b>Zinsbandbreite</b>	1,9 % jährlich bis 6,0 % jährlich für 20 Jahre <b>ab Genehmigung</b>
<b>Mögliche Ratenarten<sup>4</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pauschalrate</li> <li>▪ Zinsrate</li> <li>▪ Staffelfrate</li> </ul>
<b>Vorzeitige Rückzahlung</b>	Ein Vorfälligkeitsentgelt wird nicht verrechnet, wenn der gesamte vorzeitige Rückzahlungsbetrag jeweils innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten (Kalenderjahr) weniger als 15.000,00 Euro beträgt. Nach Ablauf der Festzinsperiode können jederzeit ohne Sanktionen Sondertilgungen vorgenommen oder das Darlehen zur Gänze getilgt werden.
<b>Erfordernis einer Liegenschaftsbewertung</b>	Damit ein Darlehen vergeben werden kann, ist die Bewertung der Pfandliegenschaft durch Wüstenrot notwendig.
<b>Zusätzliche Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abschluss eines Bausparvertrages</li> <li>▪ Abschluss einer Feuerversicherung bei einem Versicherungsunternehmen mit Sitz innerhalb der EU</li> </ul>
<b>Warnhinweis gem. § 7 Z. 14 HJKrG</b>	Ausbleibende Zahlungen können neben den nachfolgend angeführten Konsequenzen gerichtliche Maßnahmen gegen die Darlehensnehmer und anderen Mithaftenden zur Folge haben, die letztlich unter anderem die Versteigerung der Pfandliegenschaft und weitere exekutive Maßnahmen nach sich ziehen können. Auch die künftige Erlangung einer Finanzierung kann dadurch erschwert werden. Der Entscheidung über die Darlehensvergabe hat die Bausparkasse die Einkünfte aller Darlehensnehmer zugrunde gelegt. Bei Wegfall eines Darlehensnehmers oder seines Einkommens kann der Fall eintreten, dass die vereinbarte Darlehensrückzahlung nicht mehr gewährleistet ist. Den Darlehensnehmern wird eindringlich empfohlen, diesen Umstand bei der Entscheidung über die Darlehensaufnahme ausreichend zu berücksichtigen.

### Repräsentatives Beispiel gem. § 7 Z. 7 HJKrG

(Berechnung gem. § 6 Abs. 2 letzter Satz HJKrG<sup>5</sup>)

<b>Darlehenshöhe</b> (= auszahlbarer Betrag, der grundbücherlich sicherzustellen ist)	<b>100.000,00 Euro</b>
<b>Laufzeit<sup>6</sup></b>	<b>20 Jahre</b>
<b>Sollzinssatz des Bauspardarlehen bis Ende Festzinsperiode</b>	4,55 % jährlich (für 240 Monate)
<b>Sollzinssatz nach Ende Festzinsperiode bis zu einem Zeitraum von 20 Jahren ab Genehmigung</b>	variabel zwischen 1,9 % jährlich und 6,0 % jährlich <sup>7</sup>
<b>Kontobeitrag (derzeit)</b> Darlehenskonto	12,81 Euro pro Quartal
<b>Sonstige Kosten</b> Verwaltungskostenbeitrag: Bearbeitungsgebühr: KSV Gebühr: Verkehrswertermittlungsgebühr: Pfandrechtseintragungsgebühr (soweit keine Befreiung nach § 53 Abs. 3 WFG bzw. § 42 WSG besteht) inkl. Eingabengebühr: Grundbuchsatzzug:	714,29 Euro 3.000,00 Euro 1,30 Euro 290,00 Euro 1.566,70 Euro <sup>8</sup> 21,00 Euro

	<b>Pauschalrate</b>	<b>Zinsrate</b>	<b>Staffelrate</b>
	mit Berücksichtigung der Pfandrechtseintragungsgebühr		
<b>Gesamtkosten des Darlehens</b> (Gesamtkreditkosten gem. HIKrG)	62.673,29 Euro	65.413,53 Euro	70.248,11 Euro
<b>Vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag</b> (= voraussichtlich aus eigenem zu leistender Betrag)	162.673,29 Euro <sup>9</sup>	165.413,53 Euro <sup>9</sup>	170.248,11 Euro <sup>9</sup>
<b>Vom Verbraucher zu leistende monatliche Raten</b>	239 Raten zu 677,90 Euro 1 Restrate zu 655,19 Euro	18 Raten zu 394,80 Euro 221 Raten zu 713,10 Euro 1 Restrate zu 712,03 Euro	48 Raten zu 530,00 Euro 48 Raten zu 630,00 Euro 48 Raten zu 710,00 Euro 48 Raten zu 790,00 Euro 47 Raten zu 900,00 Euro 1 Restrate zu 268,10 Euro
<b>Effektiver Jahreszins gem. § 29 HIKrG</b>	5,5 % jährlich	5,4 % jährlich	5,4 % jährlich
<b>Berechnungsannahme</b> Durchrechnungszinssatz nach Ende Festzinsperiode gem. Anhang I HIKrG	5,22 % jährlich		

#### 1) **Ersatzsicherheiten**

Folgende Ersatzsicherheiten werden akzeptiert:

- die Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen bis zu 80 % des garantierten Rückkaufwertes gegenüber einem Versicherungsunternehmen mit Sitz innerhalb der EU
- die Abtretung von Forderungen an Kreditinstitute (Sparbücher, Bausparverträge) mit Sitz innerhalb der EU

#### 2) **Fester Zinssatz**

Bei Darlehen mit einer festen Verzinsung wird der Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum vertraglich fixiert und kann sich während der Festzinsperiode somit nicht ändern. Dem Darlehensnehmer wird dadurch mehr Sicherheit vor steigenden Zinsen sowie eine bessere und genauere Kalkulierbarkeit seiner monatlichen Fixkosten geboten, da die monatliche Rückzahlung ebenfalls im Regelfall unverändert bleibt. Sinkt hingegen das Zinsniveau während des vereinbarten Zeitraumes, profitiert er nicht von den niedrigeren Zinsen am Markt. Ist das Ende der Festzinsperiode erreicht, wird der dann noch aushaftende Schuldsaldo variabel verzinst.

#### 3) **Variabler Zinssatz**

Der variable Zinssatz verändert sich zu bestimmten Zeitpunkten während der Laufzeit des Darlehens (z. B. jährlich zum 01.01.). Er ist an einen Zinsindikator (z. B. Euribor) gebunden, der das aktuelle Zinsniveau auf den Finanzmärkten widerspiegelt. Über eine Zinsgleitklausel, die den Indikator zzgl. Zinsaufschlag beinhaltet, wird der für die jeweilige Periode (z. B. ein Kalenderjahr) geltende Zinssatz ermittelt. Ein variabler Zinssatz birgt das Risiko steigender Zinsen und damit verbunden der monatlichen Rate. Da die Darlehen bei Wüstenrot mit einer integrierten Hochzinsabsicherung für 20 Jahre ausgestattet sind, ist der Darlehensnehmer gegen dieses Risiko größtenteils abgesichert.

#### 4) **Ratenarten:**

- Die Pauschalrate ist eine über die gesamte Laufzeit gleichbleibende Rate. Bei einer Änderung des Zinssatzes wird die Rate jeweils angepasst (auf Basis der ursprünglichen Laufzeit).
- Die Staffelrate beginnt mit einer niedrigen Einstiegsrate, die über die Jahre hinweg stufenweise angepasst wird.
- Die Zinsrate kann für 18 Monate vereinbart werden, mit der anfangs nur die anfallenden Zinsen bezahlt werden. Nach Ende der Zinsratenphase erfolgt eine automatische Umstellung auf eine Pauschalrate.

Hinweis: Der Schuldsaldo kann steigen, wenn Raten geleistet werden, die keinen Tilgungsanteil enthalten.

- 5) Die Berechnung erfolgt auf Basis des überwiegenden Teils der durch die Bausparkasse Wüstenrot AG vergebenen Darlehen.
- 6) Die vereinbarte Laufzeit ist nur für die Berechnung der monatlichen Rate maßgeblich; für die Beendigung des Darlehensverhältnisses ist die vollständige Tilgung erforderlich. Anzahl und Höhe der Monatsraten wurden unter Zugrundelegung der derzeitigen Darlehensbedingungen unverbindlich errechnet.
- 7) Jährliche Anpassung entsprechend der Entwicklung des „maßgeblichen 12-Monats-Euriborsatzes“ zuzüglich 1,25 Prozentpunkte, kaufmännisch gerundet auf volle Hundertstelprozentpunkte laut Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft.
- 8) Bei Befreiung von der Pfandrechtseintragungsgebühr entfällt dieser Betrag, wodurch sich die monatliche Belastung ermäßigen kann.
- 9) Ohne Prämie für die Feuerversicherung.  
Ohne Notariatsgebühren für die Beglaubigung aller Unterschriften am Schuldschein.  
Wir weisen darauf hin, dass sowohl für die Beglaubigung der Unterschriften der Bausparkasse als auch für die Beglaubigung der Unterschrift des Darlehensnehmers, der/des Liegenschaftseigentümer(s) sowie allfälliger Vorranggeber am Schuldschein Notariatsgebühren anfallen.