

## Mein ZuhauseDarlehen | 20J-Fix

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

<b>Darlehensart</b>	Bauspardarlehen mit Sicherheit
<b>Maximale Darlehenssumme</b>	180.000 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 (inkl. Zwischendarlehenslaufzeit)
<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>	2,3 % jährlich bis 6,0 % jährlich für 20 Jahre <b>ab Zuteilung</b>
<b>Mögliche Ratenarten<sup>4</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pauschalrate</li> <li>▪ Zinsrate bis Zuteilung</li> <li>▪ Staffelfrate</li> </ul>
<b>Vorzeitige Rückzahlung</b>	Während der Festzinsperiode kann eine Sondertilgung gegen Zahlung eines Vorfälligkeitsentgeltes im Ausmaß von 1 % des die vereinbarte Jahrestilgung übersteigenden Betrages vorgenommen werden. Danach kann eine Sondertilgung bzw. Gesamttilgung ohne Sanktionen erfolgen.
<b>Erfordernis einer Liegenschaftsbewertung</b>	Damit ein Darlehen vergeben werden kann, ist die Bewertung der Pfandliegenschaft durch Wüstenrot notwendig. Diese ist bei einer Darlehensinanspruchnahme kostenlos. Ansonsten fallen Kosten von derzeit 80,00 Euro an.
<b>Zusätzliche Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abschluss eines Bausparvertrages und Auffüllung von 30 % der Vertragssumme mit Eigenmitteln</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>zuzüglich Vorfinanzierung des notwendigen Bausparguthabens</b>	42.858,00 Euro
<b>= Zwischendarlehensbetrag</b> (Gesamtkreditbetrag gem. HJKrG)	142.858,00 Euro
<b>Laufzeit<sup>6</sup></b>	<b>20 Jahre</b>
<b>Sollzinssatz in der Zwischendarlehensphase</b>	1,82 % jährlich vom Zwischendarlehenssaldo
<b>Sollzinssatz ab Zuteilung des Bauspardarlebens<sup>7</sup> bis Ende Festzinsperiode</b>	2,60 % jährlich (für 240 Monate inkl. Zwischendarlehensphase)
<b>Sollzinssatz nach Ende Festzinsperiode bis zu einem Zeitraum von 20 Jahren ab Zuteilung</b>	variabel zwischen 2,3 % jährlich und 6,0 % jährlich <sup>8</sup>
<b>Kontoführungsbeitrag (derzeit)</b> Anspar-/Zwischendarlehenskonto/ Konto ab Zuteilung	13,46 Euro jährlich/8,45 Euro pro Quartal/ 8,45 Euro pro Quartal

<b>Sonstige Kosten</b>			
Verwaltungskostenbeitrag:	714,29 Euro		
Bearbeitungsgebühr:	3.000,00 Euro		
KSV Gebühr:	1,30 Euro		
Pfandrechtseintragungsgebühr (soweit keine Befreiung nach § 53 Abs. 3 WFG bzw. § 42 WSG besteht) inkl. Eingabengebühr:	1.502,00 Euro <sup>9</sup>		
Grundbuchsauszug:	20,00 Euro		
	<b>Pauschalrate</b>	<b>Zinsrate</b>	<b>Staffelrate</b>
	mit Berücksichtigung der Pfandrechtseintragungsgebühr		
<b>Gesamtkosten des Darlehens</b> (Gesamtkreditkosten gem. HIKrG)	36.024,98 Euro	37.862,30 Euro	40.643,96 Euro
<b>Vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag</b> (= voraussichtlich aus eigenem zu leistender Betrag, wobei darauf hingewiesen wird, dass die bei der Zuteilung einfließenden Eigenmittel im Gesamtbetrag nicht enthalten sind)	136.024,98 Euro <sup>10</sup>	137.862,30 Euro <sup>10</sup>	140.643,96 Euro <sup>10</sup>
<b>Vom Verbraucher zu leistende monatliche Raten</b>	239 Raten zu 566,90 Euro 1 Restrate zu 535,88 Euro	19 Raten zu 221,40 Euro 220 Raten zu 604,90 Euro 1 Restrate zu 577,69 Euro	48 Raten zu 389,00 Euro 48 Raten zu 499,00 Euro 48 Raten zu 599,00 Euro 48 Raten zu 689,00 Euro 47 Raten zu 759,00 Euro 1 Restrate zu 522,96 Euro
<b>Effektiver Jahreszins gem. § 29 HIKrG</b>	3,3 % jährlich	3,3 % jährlich	3,2 % jährlich
<b>Berechnungsannahme</b> Durchrechnungszinssatz nach Ende Festzinsperiode gem. Anhang I HIKrG	2,6 % 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 die Zwischendarlehensphase 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 und unter Annahme einer Zuteilung zum Ende jenes Quartals, welches der 18-monatigen Mindestwartezeit nach Auffüllung der Eigenmittel folgt, unverbindlich errechnet.
- 7) Bei Zuteilung wird der Zwischendarlehenssaldo mit dem Guthaben aus dem Ansparvertrag verrechnet. Der verbleibende Saldo stellt die anfängliche Bemessungsgrundlage für die Verzinsung ab Zuteilung dar.
- 8) Jährliche Anpassung entsprechend der Entwicklung des „maßgeblichen 12-Monats-Euriborsatzes“ zuzüglich 1,8 Prozentpunkte, kaufmännisch gerundet auf volle Hundertstelprozentpunkte laut Allgemeinen Bedingungen für das Bauspargeschäft.
- 9) Bei Befreiung von der Pfandrechtseintragungsgebühr entfällt dieser Betrag, wodurch sich die monatliche Belastung ermäßigen kann.
- 10) 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.



FINANZIEREN | VORSORGEN | VERSICHERN