

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU HYPOTHEKAR- UND IMMOBILIENKREDIT- VERTRÄGEN GEMÄSS § 7 HIKRG

Stand Juni 2024

1. Identität und Anschrift des Urhebers der Information

Austrian Anadi Bank AG
Inglitschstraße 5A, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich
Tel.: +43 (0) 50202 0
E-Mail: austrian@anadibank.com
Firmenbuchnummer: FN 245157a/LG Klagenfurt
Firmenbuchgericht: Landesgericht Klagenfurt am Wörthersee
UID-Nr: ATU57858928
Swiftcode: HAABAT2K
Bankleitzahl: 5200

2. Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann

Die Austrian Anadi Bank AG („Anadi Bank“) vergibt Kredite an Verbraucher, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat bestimmt sind. Zudem werden Finanzierungen – unabhängig vom Verwendungszweck – vergeben, die hypothekarisch besichert sind.

Darunter fallen etwa: Grund-, Wohnungs- und Hauskauf, Zu-, Neu- und Umbauten

3. Formen von Sicherheiten

Zur Besicherung von Hypothekar- und Immobilienkrediten können sämtliche banküblichen Sicherheiten herangezogen werden. Dies sind insbesondere Hypotheken, Bürgschaften, Bezugsverpfändungen, Verpfändungen von Kontoguthaben, Depotverpfändungen, Pfandrechte, Spareinlageverpfändungen, Vinkulierung/Verpfändung oder Abtretung von Versicherungen (z.B. Feuer-, Gebäude- oder Lebensversicherung), etc.

Bei Hypotheken sind 2 Varianten möglich:

Höchstbetragshypothek: Bei einer Höchstbetragshypothek wird im Grundbuch ein Pfandrecht über einen Höchstbetrag eingetragen. Im eingetragenen Höchstbetrag werden Kapital, Zinsen, etwaige Verzugs- und Zinseszinsen sowie Nebengebühren berücksichtigt, weshalb der Höchstbetrag in der Regel um 30% über dem gewährten Kreditbetrag liegt. Die Höchstbetragshypothek kann auch für zukünftige neue Finanzierungen wieder ausgenützt werden, ohne dass eine neuerliche Eintragungsgebühr anfällt.

Festbetragshypothek: Bei einer Festbetragshypothek wird im Grundbuch ein Pfandrecht über den Kreditbetrag (Kapital) eingetragen. Zusätzlich ist im Grundbuchauszug der Höchstzinssatz und Verzugszinssatz ersichtlich und es wird üblicherweise auch eine Nebengebührensicherstellung in der Höhe von 20-30% des Pfandrechts einverleibt. Die Festbetragshypothek kann nicht wieder ausgenützt werden.

In der Regel muss es sich um inländische Sicherheiten handeln. Ausnahmen davon sind nur in Einzelfällen und bei gesonderter Vereinbarung möglich.

4. Mögliche Laufzeit der Kreditverträge

Die Anadi Bank bietet Hypothekar- und Immobilienkredite bis zu einer maximalen Laufzeit von bis zu 40 Jahren an.

5. Arten der angebotenen Sollzinssätze

Die Anadi Bank bietet folgende Zinsvarianten an:

Variabler Zinssatz

Der Zinssatz setzt sich aus dem vereinbarten Indikator (z.B. 3-Monats EURIBOR) als Basis zuzüglich eines vereinbarten Aufschlags zusammen. Der Zinssatz wird je nach Veränderung des vereinbarten Indikators laufend d.h. in periodischen Abständen angepasst. Ändert sich der vereinbarte Indikator, kommt es auch zu einer entsprechenden Änderung (Erhöhung oder Senkung) des Zinssatzes und damit zu einer Erhöhung oder Senkung der Kreditraten. Durch eine variable Verzinsung kann der Kreditnehmer von sinkenden Zinsen profitieren, ist aber auch dem Risiko steigender Zinsen ausgesetzt.

Fixzinssatz

Der Zinssatz bleibt während des vereinbarten Fixzinszeitraumes unverändert. Die Zinsbelastung ist daher genau kalkulierbar. Zinssteigerungen werden dadurch vermieden, von Zinssenkungen kann aber nicht profitiert werden.

Kombination aus variablem und fixem Zinssatz

Anfänglich gilt für eine vereinbarte Periode der Kreditvertragslaufzeit vorerst ein Fixzinssatz als vereinbart. Nach Ablauf dieser Fixzinsperiode wird der Kredit für dessen Restlaufzeit variabel verzinst.

5a. Informationen zum Referenzwert

Die EU Benchmark-Verordnung (Verordnung (EU) 2016/1011, zuletzt durch Verordnung (EU) 2021/168 geändert) verpflichtet die Anadi Bank, für den Fall bestimmter Notfallereignisse, die den Referenzwert Ihres Kredits oder dessen Administrator betreffen oder beeinflussen, Vorkehrungen zu treffen. Die Anadi Bank informiert Sie über diese Vorkehrungen hiermit wie folgt:

Ihr Kreditvertrag enthält den Referenzwert:	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.

Die Vorkehrungen der Anadi Bank für den Fall eines solchen Notfallereignisses sind wie folgt:

- A. A. Sollte der österreichische oder EU-Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen – einen Nachfolge-Referenzwert vorgeben, so gilt dieser.
- B. Sollte keine solche gesetzliche Regelung erfolgen, so wird der Nachfolge-Referenzwert heranzuziehen sein, den der Administrator des EURIBORs bestimmt.
- C. Wenn der Administrator keinen Nachfolge-Referenzwert bestimmt, dann wird der Nachfolge-Referenzwert heranzuziehen sein, den die österreichische Finanzaufsichtsbehörde, die Europäische Zentralbank oder die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde, sofern eine dieser Aufsichtsbehörden dazu berechtigt wird, bestimmt.
- D. Wenn die in Punkt C. genannten Aufsichtsbehörden keinen Nachfolge-Referenzwert bestimmen, wird nach der, der Überprüfung durch die Gerichte unterliegenden, Rechtsansicht der Anadi Bank 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.

- E. 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 Nachfolge-Referenzwert anzuwenden sein.

Des Weiteren verfügt die Anadi Bank über einen schriftlichen Notfallplan gemäß EU Benchmark-Verordnung (Verordnung (EU) 2016/1011, zuletzt durch Verordnung (EU) 2021/168 geändert), welcher die Vorgehensweise in diesem Fall noch detaillierter regelt. Aktuelle Details entnehmen Sie bitte der Homepage der Anadi Bank https://anadibank.com/sites/default/files/pdf/rechtliches/de/Notfallplan_gem_EU_Benchmark_Verordnung.pdf. Dieser Notfallplan wird laufend aktualisiert.

6. Fremdwährungskredite

Die Anadi Bank bietet Verbrauchern ausschließlich Hypothekar- und Immobilienkredite in Euro an. Hypothekar- und Immobilienkredite in fremder Währung (Fremdwährungskredite) werden nicht vergeben.

7. Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Annahme

Kosten für die Errichtung eines Eigenheimes EUR 250.000,00; Finanzierungsbetrag EUR 170.000,00; Nebenkosten und Restkaufpreis werden aus Eigenmitteln finanziert; Sicherheiten: Höchstbetragshypothek in Höhe von 130% des Kreditbetrages (= 221.000,00 EUR).

Repräsentatives Finanzierungsbeispiel

Bei einem Kreditbetrag von EUR 170.000,00 und einer Laufzeit von 324 Monaten beträgt die monatliche Rate EUR 636,00 bei einem Sollzinssatz von 1,40 % p.a. variabel (Indikator 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Aufschlag von 1,94 Prozentpunkten). Der Gesamtkreditbetrag entspricht EUR 163.548,00, die Gesamtkosten betragen EUR 42.474,50 (inklusive Zinsen, Provisionen, Abgaben und Kosten jeder Art), der effektive Jahreszins 1,8014 % p.a., der zu zahlende Gesamtbetrag EUR 206.022,50, die Bearbeitungsgebühr einmalig EUR 3.500,00, die Bonitätsabfragegebühr einmalig EUR 20,00, das Kontoführungsentgelt EUR 55,53 p.a., die Eintragungsgebühr einmalig EUR 2.652,00, die Kosten für die Grundbuchsabfrage einmalig EUR 30,00 und die Schätzungskosten einmalig EUR 250,00.

8. Mögliche weitere im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher enthalten sind

In Zusammenhang mit einem Hypothekar- und Immobilienkredit können unter anderem folgende weitere Kosten anfallen, die nicht in den Gesamtkosten enthalten sind:

- Maklerhonorare
- Vertragserrichtungskosten (etwa bei Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts oder Notars)
- Grunderwerbsteuer
- Staatliche Gebühren wie etwa etwaige Rechtsgeschäftsgebühren, Eingabegebühren für das Grundbuchs gesuch, Eintragungsgebühr, Kosten für Grundbuchs auszüge
- Sonstige Kosten: Beglaubigungskosten, Treuhänderkosten (Kosten für die Abwicklung durch einen Treuhänder beim Kauf der Liegenschaft), Schätzkosten, Versicherungsprämien, Vinkulierungsgebühren, etc.

9. Mögliche Optionen zur Rückzahlung

Bei der Rückzahlung des Kredites gibt es folgende Gestaltungsvarianten:

A. Rückzahlung durch regelmäßige Raten

Laufende Rückzahlung des Kredits mittels monatlicher, vierteljährlicher, halbjährlicher oder jährlicher Ratenzahlungen. Dabei gibt es folgende Möglichkeiten:

Pauschalraten

Pauschalraten enthalten einen Kapital- und Zinsteil. Das bedeutet, dass einerseits laufend die Zinsen für das geborgte Kapital gezahlt werden und andererseits der aktuell aushaftende Kapitalbetrag stufenweise reduziert wird.

Kapitalraten

Regelmäßige Rückzahlung in Form von gleichbleibenden Raten, die lediglich das geliehene Kapital tilgen. Der Verbraucher muss zusätzlich vom jeweils aushaftenden Saldo Zinszahlungen leisten.

B. Endfällige Kredite

Rückzahlung des gesamten Kapitals erfolgt erst am Ende der Laufzeit bei laufender Zinszahlung über die Kreditlaufzeit. Die Anadi Bank bietet endfällige Kredite nur in der Form an, dass die Kapitalrückzahlung am Ende der Laufzeit aus einem bestehenden Vermögenswert (etwa eine bestehende Lebensversicherung mit Rückkaufswert) erfolgt.

C. Vorzeitige Rückzahlung

Der Kreditnehmer ist jederzeit berechtigt, seine Verbindlichkeiten aus dem Kreditverhältnis vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Details dazu siehe Punkt 11.

10. Hinweis – keine garantierte Rückzahlung

Die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags garantiert nicht die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags. Zu beachten ist insbesondere, dass der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag bei variabel verzinsten Krediten durch eine Änderung der Zinssituation höher oder niedriger sein kann als im Vertrag ausgewiesen.

11. Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen

Der Kreditnehmer ist jederzeit berechtigt, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer; Kosten verringern sich verhältnismäßig. Zahlungen an Dritte bleiben von einer vorzeitigen Rückzahlung unberührt. Der Kreditgeber ist berechtigt, die vereinbarten Kosten, die anlässlich des Abschlusses eines Kreditvertrags im Rahmen einer hausinternen Umschuldung entstehen, mit allenfalls an den Kreditnehmer im Rahmen der vorzeitigen Rückzahlung eines bestehenden Kreditvertrages zu erstattenden Kosten gegenüber dem Kreditnehmer aufzurechnen.

- A. Bei einem hypothekarisch besicherten Kredit ohne Vereinbarung einer Festzinsperiode ist eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einzuhalten.
- B. Bei einem hypothekarisch besicherten Kredit, bei dem eine Festzinsperiode vereinbart worden ist, ist eine Kündigungsfrist bis zum Ablauf der verbleibenden Festzinsperiode einzuhalten.

Bei Nichteinhaltung der unter A. bzw. B. vereinbarten Kündigungsfristen durch den Kreditnehmer im Falle einer (ganz oder teilweise) vorzeitigen Rückzahlung ist die Anadi Bank berechtigt, für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist eine Entschädigung nach Punkt D zu verlangen.

- C. Bei einem nicht hypothekarisch besicherten Kredit, bei dem eine Festzinsperiode vereinbart worden ist, ist die Anadi Bank berechtigt, im Falle der (ganz oder teilweisen) vorzeitigen Rückzahlung des Kredites im Festzinszeitraum eine Entschädigung nach Punkt D zu verlangen.
- D. Die Entschädigung muss angemessen und objektiv gerechtfertigt für den der Anadi Bank aus der vorzeitigen Rückzahlung unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil sein. Sie darf die Zinsen, die der Kreditnehmer bis zum Ende der Laufzeit des

Kreditvertrages für den betreffenden Kreditbetrag hätte zahlen müssen, nicht übersteigen. Sie darf überdies höchstens

1. 0,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrags, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrags ein Jahr nicht überschreitet, und
2. 1 % in allen anderen Fällen betragen.

Die Entschädigung darf überdies nicht verlangt werden, wenn:

1. die vorzeitige Rückzahlung mit einer Versicherungsleistung aus einem Versicherungsvertrag getätigt wird, der vereinbarungsgemäß die Rückzahlung des Kredits gewährleisten soll,
2. der vorzeitig zurückgezahlte Betrag 10.000 Euro innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nicht übersteigt oder
3. der Kredit in Gestalt einer Überziehungsmöglichkeit gewährt worden ist.

12. Angaben zur Immobilienbewertung

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

13. Angaben zu Nebenleistungen, die der Verbraucher als Voraussetzung dafür erwerben muss, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird

Keine

14. Allgemeiner Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen

Ausbleibende Zahlungen können schwerwiegende Folgen für den Kreditnehmer haben und können insbesondere zur Verrechnung von Verzugszinsen und Mahnspesen, zur Fälligkeitstellung des gesamten Kreditbetrags (Terminverlust) sowie zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen führen.