

# Informationsblatt der Hypo Tirol Bank AG zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz HIKrG

---

## § 7 Allgemeine Informationen

### 1. Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen

Hypo Tirol Bank AG  
Meraner Straße 8  
6020 Innsbruck  
Telefon: 050700  
E-Mail: service@hypotirool.com  
FB Nr.: 171611w  
Landesgericht Innsbruck  
UID-Nr.: ATU45014005  
DVR Nummer: 0036358  
Swiftcode: HYPTAT22  
Bankleitzahl: 57000

### 2. Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann

Die Hypo Tirol Bank AG vergibt Kredite zur Wohnraumschaffung, Kredite zur Wohnraumerhaltung und unabhängig vom Verwendungszweck alle Finanzierungen, die hypothekarisch besichert sind.

**Schaffung von Wohnraum:** Grund-, Haus- und Wohnungskauf sowie Neu-, Zu- und Umbau

Die Hypo Tirol Bank AG empfiehlt keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Angaben erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu verschiedenen Krediten, deren Gestaltungsmöglichkeiten und Konditionen, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.

### 3. Formen von Sicherheiten

#### Sicherheit mit Hypothek:

Unter einer Hypothek versteht man ein Pfandrecht an einer Liegenschaft. Sie dient zur Sicherstellung der Forderungen des Hypothekargläubigers gegenüber dem Liegenschaftseigentümer.  
Die Sicherstellung erfolgt durch die Eintragung der Hypothek im Grundbuch.

Zwei Formen von Hypotheken:

- Höchstbetragshypotheken
- Festbetragshypotheken

#### Höchstbetragshypothek:

Bei der Höchstbetragshypothek wird im Grundbuch ein Pfandrecht über einen Höchstbetrag eingetragen, bis zu dem die Liegenschaft der Bank als Sicherstellung dient. 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 der Festbetragshypothek wird im Grundbuch ein Pfandrecht über den Kreditbetrag (Kapital) eingetragen. Zusätzlich ist im Grundbuchsauzug 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 ausgenutzt werden. Es können auch zusätzliche Sicherheiten von der Hypo Tirol Bank AG herangezogen werden.

- Garantien
- Abtretung oder Verpfändung von Vermögenswerten
- Mitschuldnerschaft

In den meisten Fällen wird von der Hypo Tirol Bank AG auch eine Feuerversicherung der verpfändeten Liegenschaft bzw. Wohnung verlangt.

### **4. Mögliche Laufzeit der Kreditverträge**

Die Hypo Tirol Bank AG bietet Kreditverträge für den „privaten Wohnbau“ bis zu einer maximalen Laufzeit von bis zu 35 Jahren an.

### **5. Arten der angebotenen Sollzinssätze**

#### **Variabler Zinssatz**

Bei Krediten mit variabler Verzinsung wird der Zinssatz je nach Veränderung des vereinbarten Indikators (z. B. EURIBOR) laufend angepasst. Der Zinssatz setzt sich zusammen aus dem 3-Monats-EURIBOR als Basis (Indikatorenbindung) und dem Aufschlag der Hypo Tirol Bank AG. Zusammengezählt ergeben sie dann den variablen Zinssatz.

#### **Indikatorbindung**

Spricht man von einer Indikatorbindung, so ist damit die Bindung einer Finanzierung an einen einzelnen Indikator gemeint.

Die Hypo Tirol Bank AG bietet folgenden Indikator an:

- 3-Monats-EURIBOR

#### **Möglicher Vorteil**

Der Zinssatz passt sich der Marktsituation an. Ein niedriger Indikator bringt den Vorteil von niedrigen Kreditzinsen. Sinkt der Indikator, so sinkt auch die Kreditrate/Ratenzahlung.

#### **Möglicher Nachteil**

Der Zinssatz passt sich der Marktsituation an. Ein hoher Indikator bringt den Nachteil von hohen Kreditzinsen. Steigt der Indikator, so erhöht sich auch die Kreditrate/Ratenzahlung.

#### **Fixzinssatz**

Ein Fixzinssatz ist ein fest vereinbarter Zinssatz, der während der vereinbarten Fixzinsperiode zur Anwendung kommt. Nach Ablauf einer Fixzinsperiode kann entweder eine neue Fixzinsvereinbarung getroffen werden oder ein variabler Zinssatz gewählt werden.

#### **Möglicher Vorteil**

Bei günstigen Einstiegszinssätzen können Finanzierungen oft langfristig mit diesen günstigen Konditionen abgesichert werden. Es kann mit gleichbleibenden Ratenzahlungen kalkuliert werden.

### **Möglicher Nachteil**

Die Einstiegszinssätze bei Fixzinssätzen sind meist teurer als jene bei variablen Zinssätzen. Bleibt der variable Zinssatz lange Zeit niedriger als der vereinbarte Fixzinssatz, so kann diese Finanzierungsvariante auch teurer ausfallen als eine variable Kreditvariante.

## **6. Fremdwährungskredite**

Die Hypo Tirol Bank AG bietet ihren Privatkunden/Verbrauchern ausschließlich Kredite in Euro an. Fremdwährungskredite werden an Privatkunden/Verbraucher nicht vergeben.

## **7. Referenzwert**

### **EURIBOR**

Euro InterBank Offered Rate (Euribor) ist ein Referenz-Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft. Seit dem 1. November 2013 werden die Werte für die Laufzeiten 1 Woche, 2 Wochen, 1 Monat, 2, 3, 6, 9 und 12 Monate veröffentlicht.

Euribor bezeichnet den durchschnittlichen Zinssatz, den viele europäische Banken (die sogenannten Panel-Banken) einander in Euro gewähren. Der EURIBOR ist eine wichtige Bezugsgröße für Kredite.

### **Name**

EURIBOR = Euro Interbank Offered Rate

### **Administrator(en)**

Geschäftstäglich (an Bankarbeitstagen) melden ausgewählte Banken mit Sitz in der Europäischen Währungsunion, im Laufe des Vormittags Angebotssätze (Briefsätze) an das European Money Markets Institute (EMMI), welches die Durchschnittssätze ermittelt. Bei der EURIBOR-Berechnung werden die höchsten und niedrigsten 15% der gemeldeten Werte nicht berücksichtigt. Für die Zinsberechnung gilt die Zinsberechnungsmethode  $klm/360$ . Die Durchschnittssätze werden um 11:00 Uhr (Brüssler Zeit/MEZ) veröffentlicht.

### **Mögliche Auswirkungen auf den Verbraucher**

Steigt der EURIBOR, steigt der Sollzinssatz eines auf den EURIBOR bezogenen variabel verzinsten Kredits. Der Kredit wird teurer. Bei einem Kredit mit Pauschalraten steigt die Höhe der Raten. Sinkt der EURIBOR, sinkt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredits. Der Kredit wird günstiger. Bei einem Kredit mit Pauschalraten sinkt die Höhe der Raten.

Der Fall, dass der EURIBOR nicht mehr veröffentlicht wird, kann vertraglich nicht geregelt werden, weil die Folgen vorweg nicht hinreichend präzise vorhergesagt werden können. Sollte der Gesetzgeber – wie in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen geschehen – einen Ersatzreferenzwert vorgeben, so wird dieser zur Anwendung kommen. Sollte keine gesetzliche Regelung erfolgen, 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. Darüber würden wir Sie gegebenenfalls natürlich eingehend informieren.

## 8. Repräsentatives Beispiel

Ein Kunde kauft sich eine Eigentumswohnung und beantragt eine Finanzierung bei der Hypo Tirol Bank AG über EUR 200.000 mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Anbei ein repräsentatives Kreditbeispiel:

WohnRaum Kredit	Repräsentatives Kreditbeispiel
Kredithöhe	EUR 200.000,00
Kreditlaufzeit	360 Monate
Basis	3-Monats-Euribor
Aufschlag	1,25 %
Variabler Sollzinssatz*)	3,61 %
Effektiver Jahreszins**)	3,9472 %
Bearbeitungsgebühr	EUR 1.000 EUR (bonitätsabhängig)
Kontoführungsgebühr	EUR 7,02 p. m.
Monatliche Rate	EUR 922,20
Gesamtbetrag	EUR 322.156,74
Gesamtkreditbetrag/Auszahlungsbetrag	EUR 196.103,00

Zinssatz und Rate per 02.04.2025. Bei Schwankungen des Geld- und Kapitalmarkts und abhängig vom Zeitpunkt der tatsächlichen Inanspruchnahme kann es zu Änderungen der angegebenen Konditionen kommen. Die dargestellte Modellrechnung kann ein ausführliches Informationsgespräch nicht ersetzen.

\*) Der Zinssatz für die jeweilige Zinsperiode ist die Summe aus dem 3-Monats-Euribor (Stand 02.04.2025: 2,356 %), der einen TARGET-TAG vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt (01.01./01.04./01.07./01.10.) im Informationssystem REUTERS veröffentlicht wird, zuzüglich Aufschlag und kaufmännisch auf volle 0,010 % gerundet.

\*\*\*) Errechnet aus dem 3-Monats-Euribor von 2,356% (Stand 02.04.2025) zuzüglich Aufschlag und kaufmännisch auf volle 0,010 % gerundet, einmalige Bearbeitungsgebühr von EUR 1.000,00 und Kontoführungsgebühr von EUR 7,02 p.m. sowie Einmalkosten (Eintragungsgebühr 1,2 %, Eingabegebühr EUR 47,00, Grundbuchsatz EUR 40,00, Vinkulierungsersatzgebühr Feuerversicherung EUR 50,00) und Löschungsquittung EUR 184,98.

### Effektiver Jahreszinssatz

Der effektive Jahreszins berücksichtigt die Gesamtkosten des Kredits. Er beinhaltet den Sollzinssatz, Spesen, Bereitstellungsprovisionen, Kontoführungsentgelte, Bearbeitungsgebühren sowie die Kosten von Versicherungsverträgen. Der effektive Jahreszinssatz drückt die Gesamtkosten des Kredits als jährlichen Prozentsatz des gesamten Kreditbetrags aus.

### Gesamtbetrag

Der Gesamtbetrag ist die Summe des Gesamtkredits und der Gesamtkosten des Kredits.

### Gesamtkosten

Die Gesamtkosten des Kredits sind sämtliche Kosten einschließlich der Zinsen, Provisionen, Abgaben, Versicherungsprämien und Kosten jeder Art (ausgenommen Notariatsgebühren), die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen sind.

### Gesamtkreditbetrag

Dies ist der Kreditbetrag/Nettobetrag der abzüglich Bearbeitungs-spesen, Gebühren, Schätzkosten etc. zur Auszahlung kommt.

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

### Maklerhonorar:

Für die Vermittlung von Immobilien verrechnen Makler eine Provision, die in der Regel einen gewissen Prozentsatz des Kaufpreises beträgt.

#### **Vertragserrichtung:**

Für die Errichtung des Kaufvertrages ist es unbedingt ratsam, die Hilfe eines Notars oder Rechtsanwalts in Anspruch zu nehmen. Die Kosten für die Vertragserrichtung bewegen sich üblicherweise zwischen 1 % und 4 % der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer und Barauslagen. Sprechen Sie jedenfalls vor Auftragserteilung mit dem Vertragserrichter über Kosten und Leistungsumfang.

#### **Grunderwerbssteuer:**

Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % von der Kaufsumme.

#### **Eigentumseinverleibung:**

Ihr Eigentum an einer Liegenschaft muss im Grundbuch eingetragen werden. Es ist dafür eine Gerichtsgebühr zu entrichten, welche 1,1 % vom Kaufpreis beträgt.

#### **Verkehrswertschätzung:**

Die Schätzung des Eigentums zum Zwecke der Einhaltung der Beleihungsvorschriften wird üblicherweise durch die Bank, gegebenenfalls durch ein externes Gutachten (gegen Kostenersatz) vorgenommen.

#### **Staatliche Gebühren:**

Rechtsgeschäftsgebühren, Eingabegebühr je Grundbuchsgesuch, Eintragungsgebühr, Grundbuchsauszug

#### **Sonstige Kosten:**

Beglaubigungskosten, Treuhandkosten (Kosten für die Abwicklung durch einen Treuhänder beim Kauf der Liegenschaft), Schätzkosten, Versicherungsprämien, Vinkulierungsgebühren etc.

### **10. Die verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Kredits**

Die Hypo Tirol Bank AG akzeptiert folgende Rückzahlungsvarianten:

- Monatliche Rückzahlung
- Halbjährliche Rückzahlung
- Jährliche Rückzahlung

### **11. Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen**

Es gelten die Bestimmungen des § 20 HIKrG

**§ 20.** (1) Der Kreditnehmer hat das jederzeit ausübbare Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen gilt als Kündigung des Kreditvertrags. Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer; die Kosten verringern sich verhältnismäßig.

(2) Der Kreditgeber kann vom Kreditnehmer eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für den ihm aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil verlangen. Dies gilt nicht, wenn

1. die vorzeitige Rückzahlung mit einer Versicherungsleistung aus einem Versicherungsvertrag getätigt wird, der vereinbarungsgemäß die Rückzahlung des Kredits gewährleisten soll,
2. die Rückzahlung in einen Zeitraum fällt, für den kein fester Sollzinssatz vereinbart wurde,
3. der vorzeitig zurückgezahlte Betrag 10.000,00 Euro innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nicht übersteigt oder
4. der Kredit in Gestalt einer Überziehungsmöglichkeit gewährt worden ist.

(3) Die Entschädigung darf die Zinsen, die der Verbraucher bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrags 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.

*(4) Bei einem hypothekarisch gesicherten Kredit kann für die vorzeitige Rückzahlung eine Kündigungsfrist von höchstens sechs Monaten oder bis zum Ablauf einer allfällig vereinbarten Periode mit festem Sollzinssatz vereinbart werden. Hält der Kreditnehmer die vereinbarte Kündigungsfrist nicht ein, so kann der Kreditgeber für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist eine Entschädigung nach Abs. 2 erster Satz verlangen; auf diese ist Abs. 2 zweiter Satz nicht anzuwenden.*

*(5) Bei einem Kredit mit Tilgungsträger muss der Kreditgeber auf Verlangen des Kreditnehmers auf ein vertragliches Recht hinsichtlich der auf den Tilgungsträger zu leistenden Zahlungen insoweit verzichten, als der Kreditnehmer den Kredit vorzeitig zurückzahlt.*

*(6) Wenn der Verbraucher eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt und dies dem Kreditgeber mitteilt, so hat ihm der Kreditgeber auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger unverzüglich die Informationen zu erteilen, die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlich sind. Diese Informationen müssen zumindest die Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlung für den Verbraucher quantifizieren und etwaige herangezogene Annahmen klar angeben. Alle herangezogenen Annahmen müssen vernünftig und zu rechtfertigen sein.*

## **12. Bewertung der Immobilien**

Bei einer grundbücherlichen Besicherung erfolgt eine Schätzung der Liegenschaft durch die Hypo Tirol Bank AG nach bankinternen Gesichtspunkten. In diesem Zusammenhang entstehen dem Verbraucher keine Zusatzkosten.

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

Der Kreditgeber kann vom Verbraucher verlangen, eine einschlägige Versicherung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abzuschließen, muss aber die Versicherungspolice eines anderen als seines bevorzugten Anbieters akzeptieren, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet.

Der Kreditgeber kann vom Verbraucher oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten des Verbrauchers verlangen,

- a) ein Zahlungs- oder ein Sparkonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten;
- b) ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt zu erwerben oder zu behalten, wenn dieses Produkt, das dem Investor in erster Linie ein Ruhestandseinkommen bietet, auch als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Fall eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital dient, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten;
- c) einen gesonderten Kreditvertrag in Verbindung mit einem Kreditvertrag mit Wertbeteiligung abzuschließen, um den Kredit zu erhalten.

Darüber hinaus können Bündelungsgeschäfte vorsehen, dass der Kreditvertrag in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen abzuschließen ist, wenn der Kreditvertrag auch separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann, jedoch nicht zwangsläufig zu den gleichen Bedingungen, zu denen er mit den Nebenleistungen gebündelt angeboten wird.

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

Das Ausbleiben von Zahlungen (z. B. von Tilgungen, Ratenzahlungen) trotz Fälligkeit kann schwerwiegende Folgen für den Kunden haben (z. B. Terminverlust, Fälligestellung des Kredits, Verwertung der Sicherheiten, Zwangsversteigerung etc.) und die Erlangung eines Kredits in der Zukunft erschweren.