

Bauen oder kaufen?
Fester oder variabler Zinssatz?
15 oder 25 Jahre?

*Wegweiser zur WohnBau-Finanzierung.
Infos unter www.oberbank.at/wohnbau*

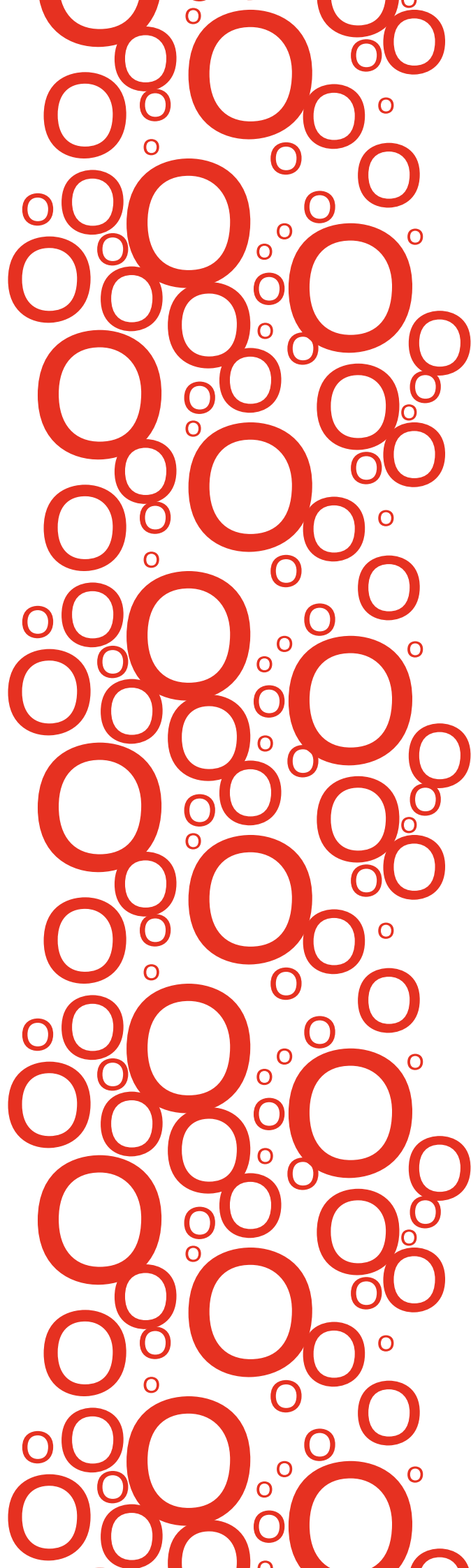


Bauen. Kaufen. Sanieren. Wohnen.

Am Anfang eines jeden WohnBau-Vorhabens stehen immer viele Fragen. Denn schließlich handelt es sich meist um die größte Investition, die im Laufe eines Lebens getätigt wird. Und deshalb ist die Frage nach der maßgeschneiderten Finanzierung eine der wesentlichsten überhaupt.

Die Oberbank ist ein unabhängiges Unternehmen, welches sowohl Privat- als auch Firmenkundinnen und -kunden das komplette Dienstleistungsprogramm einer Großbank anbietet. Mit ca. 150 Geschäftsstellen in Österreich (Oberösterreich, Wien, Salzburg, Niederösterreich, Burgenland und Steiermark) und in Bayern sowie mit Geschäftsstellen in Tschechien, in Ungarn und in der Slowakei verfügen wir über ein modernes Zweigstellennetz.

Dieser Wegweiser soll Ihnen eine erste Übersicht zum Thema WohnBau-Finanzierung geben. Lassen Sie sich bei der Lektüre Zeit. Für weitere Detailinformationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung. Reden Sie mit uns, profitieren Sie von unserem Wissen. Denn wo am Anfang Fragen stehen, sollten am Ende gute Lösungen sein.



Inhaltsverzeichnis

WohnBau-Finanzierung	4
Produkte	5
<i>Oberbank Privat-Sofort-Kredit</i>	<i>5</i>
<i>Oberbank WohnBau-Konto</i>	<i>5</i>
<i>Oberbank Privat-Real-Kredit</i>	<i>5</i>
<i>Wüstenrot Bauspardarlehen</i>	<i>5</i>
<i>Geförderte Darlehen</i>	<i>5</i>
Vorvertragliche Informationen	5
Kreditvertrag	6
<i>Voraussetzungen</i>	<i>6</i>
<i>Gesamtkreditbetrag</i>	<i>6</i>
<i>Sollzinssatz</i>	<i>6</i>
1. <i>Variabler Zinssatz</i>	<i>6</i>
a) <i>Kredite mit Zinsgleitklausel</i>	<i>6</i>
b) <i>Kredite mit 3-M-EURIBOR-Bindung</i>	<i>7</i>
2. <i>Festzinssatz</i>	<i>7</i>
<i>Effektiver Jahreszinssatz</i>	<i>7</i>
<i>Laufzeit</i>	<i>7</i>
<i>Rückzahlung</i>	<i>7</i>
<i>Saldomitteilung</i>	<i>7</i>
<i>Tilgungsplan</i>	<i>8</i>
<i>Vorzeitige Rückzahlung</i>	<i>8</i>
<i>Rücktrittsrecht</i>	<i>8</i>
Kosten	9
Sicherheiten	10
Grundbuch	11
Steuerliche Vergünstigungen und Förderungen	11
Nebenkosten beim Immobilienkauf	13
Internetadressen	14
Weitere Adressen	14
Muster eines Tilgungsplanes	15



WohnBau- Finanzierung.

Dies sind Kredite an eine Verbraucherin bzw. einen Verbraucher für die Errichtung, den Kauf oder Umbau bzw. die Sanierung einer privaten Wohnimmobilie bzw. Liegenschaft, die in ihrem oder seinem Eigentum steht oder die sie oder er erwerben will und die üblicherweise durch eine Hypothek (ein Grundpfandrecht) auf das unbewegliche Eigentum gesichert ist.

Im Normalfall handelt es sich um einen Annuitätenkredit in EUR, d. h., Sie zahlen über die gesamte Laufzeit des Kredites Raten, die sowohl die Zinsen als auch den Tilgungsanteil enthalten. Das Ihnen für Ihr Vorhaben angebotene Produkt sowie Details dazu finden Sie in Ihrem Finanzierungsvorschlag bzw. in Ihren vorvertraglichen Informationen.

Unsere Produkte.

Vorfinanzierung und kurzfristige Kredite

- Oberbank Privat-Sofort-Kredit
- Oberbank WohnBau-Konto

Langfristige Kredite und Darlehen mit grundbücherlicher Sicherstellung

- Oberbank Privat-Real-Kredit
- Wüstenrot Bauspardarlehen
- geförderte Darlehen der Bundesländer

OBERBANK PRIVAT-SOFORT-KREDIT

Der Oberbank Privat-Sofort-Kredit dient zur Finanzierung der Einrichtung und als Zusatzfinanzierung dort, wo eine grundbücherliche Sicherstellung nicht möglich ist (an keinen Verwendungszweck gebunden). Kredithöhe, Laufzeit und somit die Rate werden auf Ihre persönliche Situation abgestimmt.

OBERBANK WOHNBAU-KONTO – DIE DREHSCHIBE IN DER WOHNBAU-FINANZIERUNG

Das Oberbank WohnBau-Konto dient zur Zwischenfinanzierung für WohnBau-Vorhaben. Nach Erstellung des Finanzierungsplanes, Prüfung und Bewilligung stehen Ihnen die erforderlichen Mittel für das Bauvorhaben sofort auf dem Oberbank WohnBau-Konto zur Verfügung. Mit dem Oberbank WohnBau-Konto werden Wartezeiten bis zur Auszahlung von Förderungsdarlehen und sonstigen Eingängen, z. B. fällige Lebensversicherungen, Bausparmittel usw., überbrückt. Dadurch kann das Bauvorhaben sofort gestartet werden.

Die Kredithöhe richtet sich nach dem Finanzierungsplan und der Höhe der zu erwartenden Einnahmen. Die Einplanung einer finanziellen Reserve ist zu empfehlen. Das Oberbank WohnBau-Konto ist bis zum vereinbarten Rahmen jederzeit ausnützlich. Einzahlen, abheben, Rechnungen überweisen usw. – es funktioniert ähnlich wie ein Oberbank Privat-Konto. Ihr Vorteil ist, dass Sie während der Bauphase nur eine niedrige Belastung haben – es fallen monatlich nur die Zinsen vom ausgenutzten Betrag an (eine etwaige Kreditbereitstellungsprovision wird vom tatsächlichen Kreditrahmen berechnet), die Rückzahlung beginnt erst nach Erhalt der zu erwartenden Einnahmen.

OBERBANK PRIVAT-REAL-KREDIT

Der Oberbank Privat-Real-Kredit dient zur Finanzierung von langfristigen privaten Investitionen, vor allem für

- Grundstückskauf,
- Haus- oder Eigentumswohnungsfinanzierung,
- umfassende Sanierungen.

Laufzeit und Höhe der Rückzahlung werden flexibel auf Ihre persönliche Situation abgestimmt.

WÜSTENROT BAUSPARDARLEHEN

Mit dem zinsgünstigen Bauspardarlehen können Sie einen Baugrund kaufen, ein Eigenheim bauen, eine Eigentumswohnung oder ein Haus kaufen, sanieren und Ihren Zubau oder Anbau finanzieren. Die Laufzeit beträgt bis zu 25 Jahre, die Verzinsung liegt bei 2,9 % bis max. 6 % p. a. nominal. Für die Zuteilung eines Bauspardarlehens ist das Erreichen einer bestimmten Bewertungsziffer, die aus Eigenmittelanteil und Spardauer berechnet wird, erforderlich.

GEFÖRDERTE DARLEHEN

Unter „geförderten Darlehen“ sind alle für WohnBau-Zwecke im weiteren Sinn verwendbaren Finanzierungsformen zu verstehen, bei denen die Förderung entweder in Form von Annuitätzuschüssen, Zinszuschüssen oder einmaligen Zuschüssen erfolgt.

Vorvertragliche Informationen.

Seit der Einführung des neuen Verbraucherkreditgesetzes (VKrG) am 11.06.2010 werden Ihnen vor Abschluss eines Kreditvertrages von der Bank vorvertragliche Informationen zur Verfügung gestellt. Alle wesentlichen Merkmale des Kredites (Kreditart, Gesamtkreditbetrag, Laufzeit, Sollzinsen, effektiver Jahreszins, Kosten, ggf. Rücktrittsrecht etc.) werden Ihnen daher mit Hilfe des Formulars „Europäische Standardinformation für Kreditierungen nach dem Verbraucherkreditgesetz“ beschrieben. Zusätzlich werden Ihnen diese Informationen durch Ihre Oberbank Beraterin bzw. Ihren Oberbank Berater erläutert, damit sichergestellt ist, dass der Kredit auch tatsächlich Ihren Finanzierungswünschen und Ihrer finanziellen Situation entspricht.

Kreditvertrag.

Sie schließen mit der Bank einen Kreditvertrag ab. Im Vertrag sind die Vereinbarungen festgehalten, die für beide Vertragspartner, also für die Bank und für Sie, bindend sind. Eine Änderung muss schriftlich und mit Zustimmung sämtlicher Vertragspartner erfolgen.

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE KREDITVERGABE/KREDITAUFNAHME

Kreditnehmerinnen und -nehmer müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein. Bevor Sie einen Kreditvertrag abschließen, sind einige wichtige Punkte zu prüfen und Entscheidungen zu treffen. Wir sind gerne bereit, Ihnen dabei zu helfen.

Prüfen Sie selbst:

Sie sollten in Ihrem eigenen Interesse Ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit – Ihre persönliche finanzielle Lage auf längere Sicht – prüfen, nach dem Motto: „Kann ich mir diesen Kredit leisten?“, und Ihre Haushaltseinnahmen den -ausgaben gegenüberstellen. Hier soll auch noch eine Vorsorge für „Unvorhergesehenes“ Platz haben!

Die Bank prüft:

Anhand Ihrer Daten und Informationen sind wir verpflichtet, die Risiken bei der Kreditvergabe zu prüfen.

In die Entscheidung einbezogen werden insbesondere:

- die Einkommenssituation
- das Vermögen
- die Zahlungsverpflichtungen
- Informationen, die die Bank unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen einholt, z. B. von Kreditauskunfteien (Kreditschutzverband)
- mögliche Sicherheiten (die Bank ermittelt deren Belehnungswert)

Wenn die Bank betreffend die Rückzahlung des Kredites ein erhöhtes Risiko sieht, kann sie die Kreditgewährung von der Beibringung einer Bürgin oder eines Bürgen abhängig machen, wobei die Bürgin oder der Bürge genauso

wie die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer bzw. die Kreditnehmerinnen oder Kreditnehmer für den gesamten offenen Schuldsaldo aus diesem Kredit als Bürgin oder Bürge und Zahlerin oder Zahler haftet.

GESAMTKREDITBETRAG

Der Gesamtkreditbetrag sowie die Währung sind in den vorvertraglichen Informationen bzw. im Vertrag angeführt. Der Gesamtkreditbetrag ist die Summe aller Beträge, die Ihnen aufgrund des Kreditvertrages zur Verfügung gestellt werden.

Der Auszahlungsbetrag bzw. die Kreditvaluta ist jener Betrag, der Ihnen tatsächlich zur Verfügung steht, der sich also nach Abzug sämtlicher Bankgebühren und der öffentlichen Abgaben, d. h., nach Abzug der mitfinanzierten Kosten, ergibt.

SOLLZINSSATZ

Er gibt die Verzinsung des Kredites an.

1. Variabler Zinssatz

Sofern mit Ihnen nichts anderes vereinbart wurde, ist der Zinssatz für den abgeschlossenen Kredit variabel. Das bedeutet, dass er unter Einhaltung exakter objektiver Kriterien angepasst wird, was für Sie zu Zinssatzerhöhungen oder -senkungen führen kann. Bei variablen Zinssätzen unterliegen die Kreditraten daher Schwankungen, d. h., bei steigendem Zinsniveau erhöht sich die Rückzahlungsrate, bei sinkenden Zinsen wird auch die Rückzahlung niedriger.

a) Kredite mit Zinsgleitklausel

Die Oberbank Zinsgleitklausel basiert auf einer kurz- und einer langfristigen Komponente, nämlich dem Monatsdurchschnitt des 3-M-EURIBORs und der Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt (kurz: SMR). Beide Durchschnittswerte werden zusammengezählt und halbiert („Basiswert“).

Anpassungsmodus:

Eine Zinsanpassung erfolgt, wenn sich eine Abweichung zum Basiswert um mehr als 0,25 % ergibt. Der Zinssatz wird dann kaufmännisch auf das nächste Achtel gerundet. Die maßgeblichen Monatsdurchschnittswerte des 3-M-EURIBORS und der SMR können Sie jederzeit und einfach auf den Internetseiten der Oesterreichischen Nationalbank www.oenb.at unter „Statistik und Meldeservice“ / „Statistische Daten“ / „Zinssätze und Wechselkurse“

- in der Tabelle „Renditen auf dem österreichischen Rentenmarkt“ / Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt (kurz „SMR“) und
- in der Tabelle „Eurogeldmarkt- und Eurosystemzinssätze“ / EUR-Geldmarktsatz EURIBOR 3 Monate (kurz „EURIBOR“) finden.

Ferner können Sie diese Werte auf der Oberbank Homepage www.oberbank.at unter Privatkunden/Finanzieren/Downloads nachvollziehen.

b) Kredite mit 3-M-EURIBOR-Bindung

Der Kreditzinssatz ist an den 3-M-EURIBOR gebunden und wird vierteljährlich, jeweils zum 12.01./12.04./12.07./12.10., angepasst. Als Stichtag wird immer der 07.01./07.04./07.07./07.10. bzw. der nächste Werktag herangezogen.

Die vierteljährliche Anpassung wird ganz exakt vorgenommen. Es erfolgt lediglich eine kaufmännische Rundung der 3. Nachkommastelle auf 2 Kommastellen.

2. Festzinssatz

Für einen Teil der Kreditlaufzeit kann auch ein fest gebundener Zinssatz vereinbart werden. Festzinsbindung heißt, dass der mit der Kundin bzw. dem Kunden vereinbarte Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum fixiert wird. Somit besteht für die Kundin bzw. den Kunden Planungssicherheit bei der Haushaltsrechnung. Je langfristiger diese Zinsbindung ist, desto höher wird in der Regel der Zinssatz sein.

Bei Ablauf der Festzinsperiode wird – wie im Vertrag angeführt – ein neuer Zinssatz bzw. eine neue Zinssatzbindung für die Restlaufzeit vereinbart.

EFFEKTIVER JAHRESZINSSATZ

Er drückt die Gesamtkosten des Kredites (Zinsen, Bearbeitungsgebühr, Kontoführungsgebühr, Kosten für grundbücherliche Besicherung, Bewertungskosten usw.) im Verhältnis zum Gesamtkreditbetrag und unter Einbeziehung der tatsächlichen Kreditlaufzeit aus. Er nennt die tatsächliche Belastung und ermöglicht den Vergleich der Kreditpreise verschiedener Angebote. Er ist in den vorvertraglichen Informationen bzw. im Kreditvertrag angeführt. Seit Einführung des neuen Verbraucherkreditgesetzes im Juni 2010 werden alle der Bank bekannten Kosten in den Effektivzinssatz eingerechnet, d. h. auch öffentliche Abgaben, ausgenommen sind lediglich die Notariatsgebühren.

LAUFZEIT

Je nach Kredit- und Rückzahlungshöhe kann die Kreditlaufzeit bis zu 25 Jahre betragen, bei geförderten Krediten gem. den Vorgaben der Förderungsstellen. Die entsprechenden Angaben finden Sie in den vorvertraglichen Informationen bzw. im Kreditvertrag.

RÜCKZAHLUNG

Die Rückzahlung erfolgt in gleich hohen, aufeinander folgenden, meist monatlichen Pauschalraten – es werden Zinsen und Kapital mit einer Rate getilgt. Höhe, Anzahl und Fälligkeitstermine der Raten finden Sie im Finanzierungsvorschlag, in den vorvertraglichen Informationen bzw. im Kreditvertrag. Ist der Kredit variabel verzinst, wird bei einer Zinssatzänderung die Kreditrate entsprechend angepasst, sodass die festgesetzte Rückzahlungsdauer unverändert bleibt.

SALDOMITTEILUNG

Zu Ihrer Information erhalten Sie jährlich eine Saldomitteilung, aus der Sie die Summe Ihrer Rückzahlungen, die angefallenen Zinsen und Gebühren sowie den Saldo per 31.12. des vergangenen Jahres entnehmen können.

TILGUNGSPLAN

Auf Anfrage erhalten Sie während der gesamten Vertragslaufzeit jederzeit einen kostenlosen Tilgungsplan, aus dem hervorgeht, welche Zahlungen in welchen Zeitabständen und zu welchen Konditionen zu leisten sind.

VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG

Eine vorzeitige Rückzahlung ist grundsätzlich möglich. Wenn Sie jedoch bei Krediten mit gebundenem Festzinsatz während der Festzinsperiode vorzeitig zurückzahlen, ist die Bank berechtigt, eine Vorfälligkeitsentschädigung in der Höhe von 1 % des vorzeitig zurückbezahlten Betrags zu verrechnen, sofern die Restlaufzeit größer als 1 Jahr ist (andernfalls 0,5 %). Die Vorfälligkeitsentschädigung darf jedoch nie höher als die Zinsen sein, die bis Ende der Laufzeit des Kreditvertrages angefallen wären. Innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten können Sie EUR 10.000,00 generell ohne Vorfälligkeitsentschädigung zurückzahlen.

Bei hypothekarisch besicherten Krediten mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten ist die Bank ebenso berechtigt, eine Vorfälligkeitsentschädigung in der Höhe von 1 % (bzw. 0,5 %, wenn die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist) zu verrechnen, wenn die Kündigungsfrist nicht eingehalten wird. Eine Freigrenze von EUR 10.000,00 innerhalb von 12 Monaten gibt es hier nicht.

RÜCKTRITTSRECHT

Sofern Ihre Finanzierung nicht hypothekarisch besichert ist, können Sie innerhalb von 14 Tagen ab Erhalt des Kreditvertrages ohne Angaben von Gründen zurücktreten.





Kosten.

Die hier angeführten Kosten sind eine Auflistung aller einmaligen Kosten, die zum Zeitpunkt der Aufnahme des Kredites je nach Kreditvariante anfallen können. In Ihrem Finanzierungsvorschlag, den vorvertraglichen Informationen und im Kreditvertrag sind die zu zahlenden Kosten genau angeführt.

- Bearbeitungsgebühr
- Kreditbereitstellungsprovision bei Kontokorrent-Krediten (z. B. Oberbank WohnBau-Konto)
- Bewertungskosten
- Kosten für die Ausstellung der Pfandbestellungs-urkunde / des Grundbuchgesuches
- Eintragungsgebühr für die Hypothek
- Kosten für Grundbuchsauszug
- Beglaubigungskosten, Porto und Spesen
- Notariatskosten
- Eingabegebühr
- Vinkulierungsgebühr für Versicherungen
- Lustrierungskosten
- Löschungskosten
- ggf. Kosten und Provision der Vermittlerin bzw. des Vermittlers

Mögliche wiederkehrende Kosten:

- Kontoführungsgebühr
- Kreditrestschuldversicherung
- Kosten für die von Ihnen gewünschten Stundungen und Tilgungsplanänderungen
- Mahngebühr und Verzugszinsen – nur bei nicht ordnungsgemäßer Kreditrückzahlung

Die Höhe der Kosten und Gebühren entnehmen Sie bitte dem Schalteraushang bzw. Ihren vorvertraglichen Informationen.

Sicherheiten.

Die mit Ihnen vereinbarten Sicherheiten werden in den vorvertraglichen Informationen und im Kreditvertrag angeführt.

Vor Auszahlung des Kreditbetrages verlangt die Bank die Übergabe sämtlicher rechtsgültig gefertigter Besicherungsdokumente, wie etwa:

- Verpfändung der Gehalts-, Lohn-, Pensionsansprüche und sonstigen Bezüge
- unterfertigte Deckungswechsel (Rektawechsel) samt dazugehöriger Widmungserklärung
- Verpfändung von Guthaben (z. B. Sparbuch, Depot, Lebensversicherung, Bausparvertrag usw.)
- Kreditrestschuldversicherung
- Bürgschaft einer anderen Person
- Hypothek/Verpfändung einer Immobilie
- Vinkulierung einer Feuerversicherung

Wenn die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden oder erhebliche Schwierigkeiten bei der Rückführung auftreten, die auf andere Weise nicht gelöst werden können, ist die Bank berechtigt, zur Bedeckung der Forderungen die Sicherheiten zu verwerten.

Bei Vergabe eines hypothekarisch besicherten Kredites ist die Bewertung der Pfandliegenschaft notwendig. Die Wertermittlung erfolgt durch die Oberbank AG oder durch andere Sachverständige.

Die Hypothek bzw. das Pfandrecht an einer Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Unter Hypothek versteht man ein Pfandrecht, das an einer Liegenschaft besteht. Das Sicherungsrecht entsteht durch die Eintragung ins Grundbuch. Jedes Pfandrecht hat einen Rang, der sich nach dem Zeitpunkt seines Entstehens (Eintragung) richtet. Wenn die Kreditnehmerin bzw. der Kreditnehmer den Kredit nicht zurückzahlt, kann die Bank bei Gericht die Versteigerung der verpfändeten Liegenschaft beantragen. Der bei der Versteigerung erzielte Erlös wird an die Pfandgläubiger in der Reihenfolge der Ränge ihrer Pfandrechte verteilt.

Eine Festbetragshypothek ist zur Sicherstellung einer bestimmten Summe (Höhe des Kreditbetrages) bestimmt. Eine Wiederausnutzung ist nicht möglich, bei Aufstockung oder Neuvergabe eines Kredites ist eine neue Eintragung ins Grundbuch notwendig.

Eine Höchstbetragshypothek dient zur Sicherstellung bis zu einem bestimmten Betrag und kann immer wieder für besicherte Kredite bis zum Höchstbetrag pfandrechtl. genützt werden. Im Grundbuch ist nicht ersichtlich, ob und wie weit die Höchstbetragshypothek ausgenützt ist.

Was einem das Grundbuch alles sagt.

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register und wird von den Bezirksgerichten geführt. Es enthält alle Liegenschaften und Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer. Eintragungen in das Grundbuch erfolgen nur aufgrund von Urkunden (z. B. Kaufvertrag, Schuldschein, Pfandurkunde usw.).

Eine Grundbuchsabschrift / ein Grundbuchsauszug zeigt den aktuellen Grundbuchsstand – wie Name und Adresse der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, Hypotheken, Reallasten, Rechte usw.

Mit dem Grundbuchsgesuch stellt die Bank den Antrag beim zuständigen Bezirksgericht für die Eintragung des Pfandrechtes.

Schuldschein und Pfandbestellungsurkunde sind der Kredit- und Pfandvertrag und werden vom Bezirksgericht für die Eintragung des Pfandrechtes der Bank benötigt.

Eine Vorrangseinräumungserklärung ist eine Urkunde, mit der man die Reihenfolge der im Grundbuch eingetragenen Rechte, z. B. Pfandrechte, ändert.

Eine Löschungsurkunde ist eine Urkunde zur Löschung eines Rechtes im Grundbuch.

Steuerliche Vergünstigungen und Förderungen.

Rückzahlungen (Tilgung und Zinsen) von Krediten und Darlehen, die für die Schaffung von Wohnraum bzw. für bestimmte Instandsetzungsaufwendungen und Energiesparmaßnahmen aufgenommen wurden, können im Rahmen der Sonderausgaben steuerlich geltend gemacht werden. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Wohnsitzfinanzamt oder bei der Steuerberaterin bzw. beim Steuerberater.

Für die Schaffung von neuem Wohnraum oder für die Sanierung bieten die einzelnen Bundesländer günstige Förderungen in Form von begünstigten Darlehen, Zuschüssen und Wohnbeihilfen. Auskünfte über alle Angelegenheiten der WohnBau-Förderung erhalten Sie bei unseren WohnBau-Beraterinnen und -Beratern und bei den zuständigen Stellen der Landesregierung.



Wissenswertes beim Immobilienkauf – Nebenkosten.

Beim Kauf eines Grundstückes, einer Wohnung oder eines Hauses sind zusätzlich zum Kaufpreis immer die Nebenkosten zu beachten. Hier gilt als Faustregel: 10 % des Kaufpreises sollten als zusätzliche Kosten kalkuliert werden.

- Maklerhonorar:
Bei der Vermittlung durch eine Maklerin bzw. einen Makler fällt in der Regel eine Provision von 3 % des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer an.
- Eigentumseinverleibung:
Die Eintragung ins Grundbuch macht 1,1 % des Kaufpreises aus.
- Grunderwerbsteuer:
Beträgt 3,5 % des Kaufpreises, beim Kauf zwischen Eltern und Kindern fallen nur 2 % des Kaufpreises an.
- Vertragserrichtung:
Das Honorar der Notarin bzw. des Notars oder der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts für die Kaufvertragserrichtung und Unterschriftsbeglaubigung orientiert sich an der Höhe des Kaufpreises, ca. 1–4 % der Kaufsumme zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen.

NEBENKOSTENAUFSTELLUNG + 10,0 %

Maklerhonorar	3,0 %
Eigentumseinverleibung	1,1 %
Grunderwerbsteuer.....	2,0–3,5 %
Vertragserrichtung	1,0–4,0 %

Wichtige Internetadressen.

Oberbank AG:
www.oberbank.at

Oberbank Immobilienservice:
www.oberbank.at/immobilien

Förderung Oberösterreich:
www.land-oberoesterreich.gv.at

Förderung Salzburg:
www.salzburg.gv.at/themen/bw/bw-wohnen

Förderung Niederösterreich:
www.noel.gv.at/Foerderungen/Foerderungen.html

Förderung Wien:
www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung

Förderung Steiermark:
www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/275939/DE

Förderung Burgenland:
www.bgld.gv.at/buergerservice/wohnbaufoerderung

Wüstenrot AG:
www.wuestenrot.at

3 Banken Versicherungs-Service:
www.3bvs.at

Generali Versicherung AG:
www.generali.at

Weitere Adressen.

Die Oberbank ist bemüht, auf alle Ihre Fragen rund um das Thema WohnBau umfassende Antworten zu geben. Für weitere Informationen steht Ihnen ein erfahrenes Berater-Team in Ihrer Geschäftsstelle jederzeit gerne zur Verfügung.

Falls es dennoch zu Beschwerden kommt, die nicht zu Ihrer vollsten Zufriedenheit bearbeitet werden, so bietet die Oberbank eine Ombudsstelle, welche Sie unter folgender Adresse erreichen:

Oberbank AG
Abteilung Sekretariat
Untere Donaulände 28
4020 Linz
Tel.: 0732/7802-7280

Sie können sich aber auch an die Arbeiterkammer bzw. an den Verein für Konsumenteninformation (VKI) wenden. Die für Sie zuständige Stelle finden Sie in Ihrer Landeshauptstadt.

Muster eines Tilgungsplanes.

Dieser Tilgungsplan ist ein unverbindliches Muster. Der Zinssatz ist beispielhaft und für die gesamte Laufzeit als gleich bleibend angenommen. Im tatsächlichen Kreditverlauf kann sich der Zinssatz jedoch je nach Marktentwicklung bzw. Vereinbarung ändern, woraus sich Ratenänderungen ergeben können. Die Angaben gelten nur unter der Voraussetzung, dass der Kredit planmäßig rückgeführt wird.

ANGABEN GEM. VKRG

Gesamtkreditbetrag..... EUR 53.045,22
Effektiver Jahreszinssatz 6,060 % p. a.

JAHRESWERTE

Auszahlungsbetrag EUR 40.000,00
Sollzinssatz 5,250 % p. a.
Laufzeit..... 120 Monate

Kreditauszahlung 05.01.2011
Annuität/Rate..... monatl. ab 05.02.2011.. EUR 430,25
Kontoführungsgebühr ..monatl. EUR 3,08

Ihre Zahlungen EUR 442,05

Jahr	Saldo per Kredit-/ Jahresbeginn	Ihre Zahlungen	Tilgungsanteil	Zinsen	Saldo per 31.12.
2011	40.000,00	4.862,55	2.946,28	1.916,27	38.049,36
2012	38.049,36	5.304,60	3.370,77	1.933,83	34.703,03
2013	34.703,03	5.304,60	3.557,41	1.747,19	31.169,35
2014	31.169,35	5.304,60	3.748,61	1.555,99	27.443,79
2015	27.443,79	5.304,60	3.950,14	1.354,46	23.515,93
2016	23.515,93	5.304,60	4.159,19	1.145,41	19.378,21
2017	19.378,21	5.304,60	4.386,46	918,14	15.012,37
2018	15.012,37	5.304,60	4.622,65	681,95	10.409,45
2019	10.409,45	5.304,60	4.871,66	432,94	5.556,60
2020	5.556,60	5.304,60	5.133,47	171,13	440,95
2021	440,95	441,27	439,32	1,95	0,00

Fragen. Informieren. Erfahren. Wissen.

In dieser Broschüre wurden die wichtigsten Themen zur WohnBau-Finanzierung übersichtlich und klar zusammengefasst.

Sie kann und soll aber das persönliche Gespräch nicht ersetzen: Reden Sie mit uns – denn nur so können wir ganz genau auf Ihre individuelle Situation eingehen und Ihnen die für Sie beste Lösung anbieten.

Oberbank AG
Untere Donaulände 28, 4020 Linz – Österreich
E-Mail: office@oberbank.at
Internet: www.oberbank.at

Rechtsform: Aktiengesellschaft, Sitz: Linz,
Firmenbuch-Nr. FN 79063 w, Landesgericht Linz
788 7710 02.11 PKU 0019020



150 x in 5 Ländern Europas.
Oberbank. Ein bisschen mehr als eine Bank.