

Allgemeine Informationen zu Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen

Allgemeine Informationen und angemessene Erläuterungen zu Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen

1. Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen (nachfolgend «Bank» genannt)

Liechtensteinische Landesbank AG
Städtle 44 · Postfach 384 · 9490 Vaduz

2. Zwecke, für die der Kredit verwendet werden darf

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKG) regelt ausschliesslich Verbraucherkredite, die nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden können und die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer durch ein Grundpfandrecht oder eine vergleichbare Sicherheit besicherte Wohnimmobilie / eines Grundstücks zur Eigennutzung bestimmt sind.

Insbesondere fallen Kredite, die grundpfandrechtl. besichert sind, für Wohnimmobilien unter das HIKG. Die Verwendung kann etwa wie folgt sein: Hauskauf, Kauf Eigentumswohnung, Kauf Bauland, Neubau, Zu- / Anbau, Erhaltung von Eigentumsrechten im Sinne einer Erhaltung der rechtlichen Position am Eigentum (bspw. Kreditaufnahme zur Finanzierung einer Ausgleichszahlung).

3. Formen von Sicherheiten

Zur Besicherung von Krediten nach dem HIKG können übliche Sicherheiten als Grundpfandrechte herangezogen werden (z.B. Registerschuldbriefe, Inhaber- und Namensschuldbriefe, Grundpfandverschreibungen). Darüber hinaus behält sich die Bank vor, auch andere, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen. Wenn der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditverhältnis gegenüber der Bank nicht nachkommt, kann zur Deckung der Forderungen die Sicherheit verwertet werden.

4. Hauptmerkmale angebotener Produkte

4.1 Festhypothek

Es handelt sich um einen Kredit mit einer festen Laufzeit und einem festen Zinssatz. Die angebotenen Laufzeiten liegen zwischen zwei und zehn Jahren. Der Kreditbetrag beträgt mindestens CHF 100'000.

4.2 Geldmarkt Hypothek

Es handelt sich um einen Kredit mit einer festen Laufzeit und einem variablen Zinssatz. Dieser setzt sich aus einem Basiszinssatz und einer individuellen Marge zusammen. Als Basiszinssatz dient ein Referenzzinssatz. Der Hypothekarzinssatz wird in vereinbarten zeitlichen Abständen (1- oder 3-monatlich) an die Entwicklung des Basiszinssatzes angepasst (Zinsbindung). Die angebotenen Laufzeiten liegen zwischen zwei und fünf Jahren. Der Kreditbetrag beträgt mindestens CHF 100'000.

4.3 Geldmarkt Flex Hypothek

Es handelt sich um einen Kredit mit einer festen Laufzeit und einem festen Zinssatz. Dieser setzt sich aus einem Basiszinssatz und einer individuellen Marge zusammen. Als Basiszinssatz dient ein Referenzzinssatz. Die angebotenen Laufzeiten sind ein Monat und drei Monate und entsprechen der Zinsbindung. Nach Ablauf kann die Geldmarkt Flex Hypothek durch den Kunden automatisch mit gleicher Laufzeit bis auf Widerruf verlängert werden. Der Kreditbetrag beträgt mindestens CHF 100'000.

4.4 Variable Basishypothek

Es handelt sich um einen Kredit mit einer festen Laufzeit von 6 Monaten und einem festen Zinssatz. Dieser setzt sich aus einem Basiszinssatz und einer individuellen Marge zusammen. Als Basiszinssatz dient ein Referenzzinssatz. Nach Ablauf kann die Variable Basishypothek durch den Kunden automatisch mit gleicher Laufzeit bis auf Widerruf verlängert werden. Der Kreditbetrag beträgt mindestens CHF 20'000.

4.5 Umwelthypothek

Es handelt sich um einen Kredit mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem festen Zinssatz. Die Umwelthypothek wird einmalig pro Liegenschaft zu Vorzugskonditionen für nachhaltiges Bauen / Renovieren gewährt.

5. Mögliche Laufzeit der Kreditverträge

Die Bank bietet unbefristete Rahmenkreditverträge an. Der Kreditnehmer kann die unter Punkt 4 beschriebenen Produkte zur Ausnutzung des Gesamtkreditbetrages (Kreditrahmenlimite) abschliessen.

6. Arten von angebotenen Sollzinssätzen

6.1 Variabler Zinssatz (Geldmarktzinssatz)

Der variable Zinssatz wird an die Entwicklung eines Markt-zinsindikators angepasst.

Die jeweils gültigen Zinssätze werden von der Bank auf der Grundlage der Referenzzinssätze der Bank festgelegt und analog den Bankspesen und -gebühren bzw. Fälligkeitsterminen dem Kreditnehmer zur Kenntnis gebracht. Die Bank ist berechtigt, jederzeit ohne vorherige Ankündigung die aktuell geltenden Konditionen mit sofortiger Wirkung zu ändern. Der Zinssatz ändert sich daher entsprechend objektiver Parameter. Der Referenzzinssatz wird in den einzelnen Produktbestätigungen festgelegt. Ändert sich der Referenzzinssatz, so kommt es zu einer entsprechenden Änderung des variablen Zinssatzes. D.h. bei steigenden Marktzinsverhältnissen (Marktzinsindikator) erhöht und bei sinkenden Marktzinsverhältnissen verringert sich der Zinssatz.

Für den Fall, dass der jeweils vereinbarte Referenzzinssatz bei einer Kreditbenutzungsform negativ sein sollte, d.h. weniger als 0.00 % beträgt, wird dieser mit Wirkung auf die nachfolgende Zinsperiode automatisch auf 0.00 % gesetzt. Negative Referenzzinssätze werden im Rahmen der Zinsfestlegung nicht an den Kreditnehmer weitergegeben.

6.2 Fixzinssatz

Bei einem Kredit mit einem festen Zinssatz («Fixzinssatz») bleibt die Höhe der Zinsen während des Fixzinszeitraums unverändert. Zinssteigerungen werden dadurch vermieden. Es kann jedoch während des Fixzinszeitraums nicht von sinkenden Marktzinsverhältnissen profitiert werden.

7. Die jeweils gültigen Zinssätze, Bankspesen und -gebühren sowie Laufzeiten oder Fälligkeitstermine werden von der Bank festgelegt und dem Kreditnehmer schriftlich bestätigt. Informationen zum Referenzwert

In Abhängigkeit zum gewählten Kredit gemäss Rahmenkreditvertrag bzw. den einzelnen Benützungen / Produktvereinbarungen wird ggf. ein Referenzwert festgelegt. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher in Verbindung mit den eingangs genannten Verträgen zu verstehen:

Referenzwert: SARON

Name: SARON Swiss Average Rate Overnight
Administrator(en): SIX Financial Information AG (SIX)

Referenzwert: EURIBOR

Name: EURIBOR Euro Interbank Offered Rate
Administrator(en): European Money Markets Institute (EMMI).

Mögliche Auswirkungen des Referenzwerts auf den Konsumenten

Steigt der Referenzwert, steigt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird teurer. Sinkt der Referenzwert, sinkt der Sollzinssatz eines variabel verzinsten Kredites. Der Kredit wird günstiger.

Änderung eines anerkannten Referenzzinssatzes

Für den Fall, dass ein als Basiszinssatz vereinbarter Referenzzinssatz (nachstehend «ursprünglicher Referenzzinssatz» genannt), wie z.B. der SARON, infolge von Gründen, die ausserhalb des Einflussbereichs des Kreditgebers liegen, nicht mehr als anerkannter Referenzzinssatz verfügbar ist oder als solcher nicht mehr veröffentlicht wird, vereinbaren die

Parteien, dass der Kreditgeber den Zinssatz auf Basis eines anderen, wirtschaftlich möglichst gleichwertigen Referenzzinssatzes festsetzt. Details zu den Regelungen über einen möglichst gleichwertigen Referenzzinssatz sind den Bestimmungen des Kreditrahmenvertrags zu entnehmen.

8. Fremdwährungskredite

Bei Fremdwährungskrediten wird die mögliche Fremdwährung durch das Offering der Bank bestimmt. Als Kreditnehmer eines Fremdwährungskredites kann sich die Höhe der fälligen Zahlungen ändern. Wenn beispielsweise die Währung des Wohnsitzstaats des Kreditnehmers gegenüber der Kreditwährung an Wert verliert, erhöht sich der zurückzahlende Kreditbetrag für den Konsumenten.

Ein Kreditnehmer eines Fremdwährungskredites hat das Recht, den Fremdwährungskreditvertrag unter gewissen Umständen auf eine alternative Währung umzustellen. Die Details dieses Rechtes sowie allfällige Konsequenzen werden im Rahmenvertrag geregelt.

9. Repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten, des vom Konsumenten zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses

Das nachfolgende repräsentative Beispiel dient nur zu allgemeinen Informationszwecken. Die verwendeten Daten sind Annahmen und stellen somit kein konkret beworbenes Kreditprodukt oder verbindliches Finanzierungsangebot dar. Die angegebenen Daten wurden als repräsentatives Beispiel unter der Voraussetzung der Erfüllung banküblicher Bonitätskriterien ermittelt:

Finanzierungszweck	Kauf Eigentumswohnung
Schätzwert der Immobilie	CHF 1'250'000.–
Beleihungsgrenze	80 %
Gesamtkreditbetrag	CHF 1'000'000.–
Auszuzahlender Kreditbetrag	CHF 1'000'000.–
Laufzeit	bis auf weiteres
Produkt	Festhypothek (Zinsbindung 5 Jahre fix, danach Verlängerung/Produktwechsel zu den dann geltenden Konditionen möglich)
Amortisationen	40 Raten à CHF 4'200.– halbjährlich zahlbar zum 30.6. und 31.12. (Amortisationspflicht 20 Jahre)
Sollzinssatz	1.14 % Die erste Zinszahlung beträgt: CHF 5'700.–
Effektiver Jahreszins*	1.16 %
Gesamtkosten	CHF 211'493.32 davon CHF 208'853.32 Zinsen davon CHF 2'000.– Grundbuchgebühren davon CHF 640.– Kontoführungsggebühren (Berechnungszeitraum 20 Jahre)
Zu zahlender Gesamtbetrag	CHF 1'211'493.32

* Der effektive Jahreszins beinhaltet im Unterschied zum Sollzinssatz die Nebenkosten eines Kredits (bspw. Gebühren wie auch Tilgungssatz). Für den Vergleich von Kreditangeboten ist der effektive Jahreszins daher besser geeignet als der Sollzinssatz. Bei der Ermittlung des effektiven Jahreszins im obigen repräsentativen Beispiel wurden einmalige Kosten für die Grundbuchgebühren von CHF 2'000 sowie laufende Kosten in Form von Kontogebühren in Höhe von jährlich CHF 32 berücksichtigt.

10. Kosten betreffend die Eintragung des Grundpfandrechts in ein Grundbuch

Die Gebühr bezüglich der Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch wird einmalig erhoben und richtet sich nach dem jeweils geltenden Gebührentarif gemäss der Verordnung über die Grundbuch- und Handelsregistergebühren. Zusätzlich können weitere Gebühren und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditabwicklung und dem Erwerb der Immobilie anfallen, welche dem Kreditgeber allerdings in der Regel nicht bekannt sind. Dem Kreditgeber nicht bekannte Kosten und Gebühren sind in den Gesamtkosten des Kredits nicht abgebildet und auch in der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht enthalten.

11. Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag, welche nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Konsumenten enthalten sind

Im Zusammenhang mit einer Kreditgewährung nach HIKG können unter anderem folgende zusätzliche Kosten anfallen, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits enthalten sind:

- Grundbuchgebühren jeglicher Art, mit Ausnahme der Eintragungskosten für das Grundpfandrecht als Sicherheit für die Bank gemäss jeweils geltenden Gebührentarif gemäss der Verordnung über die Grundbuch- und Handelsregistergebühren
- Notarkosten, welche mit dem Abschluss des Kreditvertrages bzw. der damit verbundenen Besicherung anfallen
- Bearbeitungskosten für die Sicherstellung und Durchsetzung des Kreditvertrages sowie im Zusammenhang mit den Sicherheitenverträgen und / oder, soweit gesetzlich zulässig, alle zukünftigen Rechtsverfolgungskosten der Bank, im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag (einschliesslich angemessener Anwaltskosten)
- Kosten im Zusammenhang mit Versicherungsprämien (oder ähnliche Nebenleistungen), die nicht vom Kreditgeber bezogen wurden / werden
- Kosten für ausserordentliche Amortisationen (Vorfälligkeitsentschädigung)
- Versicherungsprämien für eine Lebens- / Todesfallversicherung

12. Optionen zur Rückzahlung des Kredits (Amortisation)

Bei einem endfälligen Kredit / Teil des gewährten Kredits erfolgt die Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags / Kreditproduktbetrags erst am Ende der Laufzeit unabhängig von einer laufenden Bezahlung der Sollzinsen und Entgelte zu den vereinbarten Abschlussterminen. Der Kreditnehmer hat dafür zu sorgen, dass er zum Ende der Laufzeit über ausreichendes Kapital zur Rückzahlung verfügt.

Falls Amortisationen (zu leistende direkte oder indirekte Rückzahlungen des Kreditbetrags / Kreditproduktbetrags) vereinbart werden, sind diese zusätzlich zu den Zinszahlungen zu zahlen. Im Grundsatz werden zurückgezahlte Beträge nicht erneut ausbezahlt.

Die Kreditbenutzung kann auch bis auf weiteres amortisationsfrei geführt werden. Die Bank behält sich eine jederzeitige Änderung dieser Vereinbarung vor (endfälliger Kredit). Allfällige regulatorische und / oder gesetzliche Amortisationspflichten bleiben vorbehalten.

13. Hinweis, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantieren

Trotz der Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrages kann der zurückzuzahlende Gesamtbetrag höher sein als der im ESIS-Merkblatt (Europäisches Standardisiertes Merkblatt) angegebene Gesamtkreditbetrag.

Das bedeutet insbesondere, dass bei variabel verzinsten Krediten der vom Konsumenten zu zahlende Gesamtbetrag durch Änderung der Zinssituation höher oder niedriger sein kann, als im Kreditvertrag ausgewiesen.

14. Bedingungen für eine vorzeitige Rückzahlung

Eine gänzliche oder teilweise Rückzahlung des Kredites ist jederzeit möglich.

Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung kann die Bank eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung (Vorfälligkeitsentschädigung) für den aus der vorzeitigen Rückzahlung voraussichtlich unmittelbar entstehenden Vermögensnachteil verlangen.

Diese wird wie folgt festgelegt:

Die Vorfälligkeitsentschädigung ergibt sich aus der Differenz zwischen den Zinsen, die der Kreditnehmer bei vertragsgemässer Abwicklung bis zum frühestmöglichen Rückzahlungszeitpunkt tatsächlich gezahlt hätte; und dem Betrag, der sich bei Ersatzanlage am Geld- und Kapitalmarkt zu einem marktüblichen positiven oder allenfalls auch negativen Zins für die Restlaufzeit in Höhe des ausstehenden Kreditbetrags ergibt.

Ein allfälliger Überschuss zu Gunsten des Kreditnehmers, der sich bei der Berechnung der Vorfälligkeits- / Ablösungsentschädigung ergeben sollte, wird nicht vergütet.

15. Angaben zur Bewertung der Immobilie

Die Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie ist erforderlich. Die Bank wird diese Bewertung grundsätzlich durch interne Gutachter durchführen lassen. In Einzelfällen kann die Bank eine Bewertung der Immobilie durch einen externen Gutachter erstellen lassen. Die dadurch anfallenden Kosten sind vom Konsumenten (Kreditnehmer) zu zahlen. Sie gelten als einmalige Kosten und werden bei der Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes berücksichtigt.

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

Die Bank kann vom Konsumenten verlangen, dass eine Versicherung (z.B. Gebäudeversicherung, Todesfallversicherung) oder andere Nebenleistungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abgeschlossen werden.

Des Weiteren kann die Bank vom Kreditnehmer verlangen, dass er oder ein Pfandsteller

- ein Konto eröffnet, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist und / oder
- ein zu bezeichnendes Wertschriftendepot bei der Bank zu führen und zu verpfänden, um als zusätzliche Sicherheit für die Bank zur Zurückzahlung des Kredits oder im Fall eines Zahlungsausfalls als Tilgung verwendet werden zu können.

17. Konsequenzen bei Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen

Im Kreditvertrag verpflichtet sich der Konsument, die vereinbarten regelmässigen Zahlungen termingerecht zu erbringen bzw. die Bank umgehend vom Verzug oder von der Aussetzung auch nur einer der Zahlungen zu informieren. Die Nichteinhaltung dieser Zahlungsverpflichtung kann zu schwerwiegenden Folgen wie beispielsweise die Zwangsversteigerung der Liegenschaft führen. Im Falle eines schuldhaften Zahlungsverzugs ist die Bank berechtigt, zusätzlich zu den Kreditkosten Verzugszinsen in der vereinbarten Höhe sowie Mahnspesen und alle zur zweckentsprechenden Einbringung erforderlichen, angemessenen und nachweisbaren Kosten dem Konsumenten in Rechnung zu stellen. Ferner kann die Nichteinhaltung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Konsumenten nach Mahnung die vorzeitige Kündigung des Kreditverhältnisses durch die Bank zur Folge haben (sofortige Fälligestellung des gesamten, offenen Kreditbetrags).

18. Erläuterungen zu den vorvertraglichen Informationen [optional]

Die Bank stellt dem Konsumenten vor Abschluss eines Kreditvertrages ein ESIS-Merkblatt aus. Das ESIS-Merkblatt enthält die auf den Konsumenten zugeschnittenen Informationen zu grundpfandrechtl. besicherten Kreditvertragsoptionen, um einen Marktvergleich vornehmen und eine fundierte Entscheidung über den Abschluss eines solchen Kreditvertrages treffen zu können.

Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderliche Informationen und Unterlagen:

Für die Kreditwürdigkeitsprüfung und zur Bearbeitung eines Kreditantrags benötigt die Bank als Kreditgeber Informationen und Unterlagen über die Bedürfnisse, die finanzielle und wirtschaftliche Situation des Konsumenten. Ohne die von der Bank eingeforderten Informationen und Unterlagen, welche korrekt und vollständig vorliegen müssen, kann die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht stattfinden und ein Kredit nicht gewährt werden.

Der Umfang der von der Bank einzufordernden Angaben und Dokumente sind dem separaten Dokument «Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung» zu entnehmen, welche die Bank dem Konsumenten zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus können Abfragen in öffentlichen Registern (wie insbesondere Grundbuch) durch den Kreditgeber erfolgen.

Vorvertragliche Informationen zu Beratungsdienstleistungen

Die Bank kann auf Wunsch des Konsumenten Beratung und individuelle Empfehlung zur Kreditaufnahme anbieten. Die Empfehlung / Beratung bezieht sich dabei ausschliesslich auf alle eigenen Kreditprodukte der Bank sowie auf geförderte Kredite bzw. Förderungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnbaufinanzierung innerhalb des Fürstentum Liechtensteins, nicht jedoch auf Verzinsungsvarianten. Der genaue Umfang der Beratung wird im Beratungsprotokoll festgelegt. Die Bank übergibt dem Konsumenten eine Aufzeichnung der abgegebenen Empfehlung / Beratung auf Papier oder auf einem dauerhaften Datenträger.