

Allgemeine Informationen zu Wohnungsbaudarlehen für Ausländer und im Ausland beschäftigte Personen

KONDITIONEN DES PRODUKTS

Kreditbetrag:	bis EUR 500.000,00		
Währung:	EUR mit der Währungsklausel		
Rückzahlung:	von 3 bis 20 Jahren		
Zinssatz:	Festzins - ein Zinssatz, der sich während der gesamten Laufzeit eines Kredits nicht ändert		
	Kreditlaufzeit	Zinssatz (jährlich)	Effektivzinssatz ¹
	3 -10 Jahren	3,30%	3,54%
	Kombination von Zinssätzen - eine Kombination von Zinssätzen: fester Zinssatz für 7 Jahre und variabler Zinssatz während der restlichen Kreditrückzahlung, verbunden mit dem Referenzzinssatz 6M NRS1 für EUR		
	Kreditlaufzeit	Zinssatz (jährlich)	Effektivzinssatz ²
10 - 20 Jahren	Fest für die ersten 10 Jahre - 3,30% danach variabler Zinssatz 3,38%	3,44%	
<p>Die Zinssätze werden auf jährlicher Basis angezeigt. EIR - Effektivzinssätze sind am 1. August 2022 berechnet: ¹ für den Darlehensbetrag von 50.000 EUR, die Rückzahlungsfrist von 120 Monaten und die angegebenen Zinssätze sowie die Kosten für die Immobilienbewertung und die Prämie für die Immobilienversicherung gemäß den in den repräsentativen Berechnungen angegebenen Beträgen. ² für den Darlehensbetrag von 100.000 EUR eine Rückzahlungsfrist von 240 Monaten und die angegebenen Zinssätze sowie die Kosten für die Immobilienbewertung und die Prämie für die Immobilienversicherung gemäß den in den repräsentativen Berechnungen angegebenen Beträgen.</p> <p>Die genaue Berechnung des EIR wird dem Kunden im ESIS-Formular (European Standardized Information Form) zur Verfügung gestellt, welches Ihnen vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt wird.</p>			

RISIKO DES VARIABLEN ZINSSATZES

Der variable Zinssatz besteht aus einem festen und einem variablen Teil, wobei der feste Teil die vertraglich festgelegte Anzahl von Prozentpunkten impliziert, die sich während der gesamten Darlehenslaufzeit nicht ändert, während der variable Teil Marktparameter darstellt, d.h. Referenzzinssatz - 6M-NRS1 für EUR.

Durch den Abschluss eines variablen Zinssatzes ist der Kunde dem Risiko von Zinsänderungen ausgesetzt, die sich auf die Änderung der Zahlungsströme für ein bestimmtes Darlehen auswirken können (deren Erhöhung oder Verringerung). Beispielsweise kann die Erhöhung des Referenzzinssatzes (z. B. NRS1 für EUR), der an dem Zinssatz

Appendix - Informationsbroschüre – Kredite mit NRS, Broschüre mit Informationen zur Währungsklausel und zur Entwicklung des EUR-Wechselkurses

Die Broschüre ist informativ und gültig ab 1.8.2022. Die Bank behält sich das Recht vor, die oben genannten Bedingungen zu ändern.

für das vereinbarte Darlehen gebunden ist, den Anstieg der monatlichen Rate, die finanzielle Position des Verbrauchers sowie die Fähigkeit zur Rückzahlung von Krediten beeinflussen. Das gilt auch umgekehrt (Reduzierung des Referenzzinssatzes bedeutet auch die Reduzierung des Annuitätsbetrages). Die Wahrscheinlichkeit einer Variation des Zinssatzes ist höher bei längerer Vertragsdauer.

RISIKO VON WECHSELKURSSCHWANKUNGEN

Kredite werden mit der Währungsklausel in EUR genehmigt und werden nach dem Mittelwertkurs der kroatischen Nationalbank am Tag der Darlehensauszahlung ausgezahlt. Regelmäßige monatliche Zahlungen erfolgen in HRK, nach dem Mittelwertkurs der Kroatischen Nationalbank (HNB) für EUR am Tag der Zahlung. Die Währungsklausel ist eine Vertragsklausel, in den vertraglich festgelegten Verpflichtungen jeder Partei (Kapitalbetrag, Zinssatz und andere Verpflichtungen) im Kuna-Gegenwert nach dem vordefinierten Wechselkurs ausgedrückt.

Durch die Vereinbarung einer Währungsklausel übernehmen die Vertragsparteien ein Währungsrisiko, da diese Klausel ihre finanzielle Lage regelt – der Kuna-Gegenwert des erwarteten Cashflows (Annuitäten, Zinserträge usw.) wechselt entsprechend den Kursbewegungen für diese Währung. Infolgedessen und in Situationen in denen die monatlichen Mittelbindungen für das Darlehen erhebliche Aufwendungen für Verbraucher/Kunden darstellen, werden aufgrund der Kursbewegungen die Verpflichtungen des Kunden erhöht, was zu Schwierigkeiten bei der Rückzahlung des Darlehens führen kann, eine Annullierung des Vertrags und eine Zwangsabwicklung der Verschuldung verursachen kann, was wiederum unerwünschte Konsequenzen für den Kunden haben kann (dauerhafter Einkommensverlust, Verlust von Immobilien und sonstiges wertvolles Eigentum). Es ist wichtig zu verstehen, dass Änderungen der Umrechnungskurse nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden können, so dass beide Vertragsparteien ihre eigenen Interessen und ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen bewerten müssen, wenn ein solches Risiko angenommen wurde.

DARLEHEN ZÜRÜCKZAHLUNG

- **monatliche** Annuitäten oder Raten

Die genaue Anzahl und Höhe der monatlichen Raten oder Annuitäten hängt von den vertraglich vereinbarten Bestandteilen des Darlehensvertrags ab, z. B. Zinssatz und Kreditlaufzeit.

Der Kunde kann, bei der Einreichung des Darlehensantrages, auch die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung (ganz oder teilweise) mit Nachzahlungen veranlassen, ohne Gebühren für vorzeitige Rückzahlung und ohne zusätzliche Kosten (z. B. Notargebühren). Nach Vereinbarung dieser Leistung mit zusätzlichen Zahlungen (in Höhe von mindestens 2 Annuitäten) wird der Kapitalbetrag automatisch reduziert, und die Informationen über den neuen Betrag der Annuität und Kapital werden per Post zugestellt.

VORZEITIGE ZÜRÜCKZAHLUNG DER DARLEHENSRESTSCHULD

Der Kunde kann zu jeder Zeit einen schriftlichen Antrag zur vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens (ganz oder teilweise) stellen, frei von Gebühren für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens.

SICHERHEITSINSTRUMENTE

Sicherheitsinstrumente unterscheiden sich für Wohnungsbaudarlehen ohne Hypothek und für Wohnungsbaudarlehen mit Hypothek.

Normalerweise akzeptiert die Bank Sicherheitsinstrumente, die sich in der Republik Kroatien befinden.

- Hypothek und Immobilienversicherung zu Gunsten der Bank vinkuliert. Die maximale Kreditsumme kann bis zu 60% des Schätzwertes der verpfändeten Immobilie - Wohnung betragen, bzw. 50% vom Wert falls es sich um ein Haus handelt.

- Einverständniserklärung zur Beschlagnahme des Einkommens und der Schuldverschreibungen, bestätigt durch einen Notar.

Appendix - Informationsbroschüre – Kredite mit NRS, Broschüre mit Informationen zur Währungsklausel und zur Entwicklung des EUR-Wechselkurses

Die Broschüre ist informativ und gültig ab 1.8.2022. Die Bank behält sich das Recht vor, die oben genannten Bedingungen zu ändern.

Die Bank behält sich das Recht vor, zusätzliche Versicherungsinstrumente anzufordern, falls diese als notwendig eingeschätzt werden.

Der Darlehensnutzer muss einen Teil seiner eigenen finanziellen Mittel für die Kaufanzahlung.

Der Eigenanteil beträgt mindestens 40% des Kaufpreises der Wohnung, bzw. 50% des Kaufpreises vom Haus.

 **ZWECK**

- Kauf von Wohnraum (Wohnung, Haus, Ferienwohnung)
 - Bau, Erweiterung, Rekonstruktion und Fertigstellung und Wartung des Wohnungsbaus
 - Kauf von Bauland und Anschluss an öffentliche Versorgungsnetze
 - Kauf/Bau einer Garage, des Abstellraumes oder des Parkplatzes, mit dem Kauf des Wohnraums
- Anpassung der Wohnfläche

 **DARLEHENKOSTEN**

Kreditgebühren für die Bearbeitung von Darlehen:	Ohne Kreditgebühren
Geschätzter Wert der Immobilie:	Bei Krediten, die mit einem Pfandrecht an einer Immobilie versichert sind, ist es notwendig, den Wert der Immobilie zu Lasten des Verbrauchers abzuschätzen. Der Wert der Immobilie wird durch Schätzung durch die für die Bank akzeptablen autorisierten Gutachter bestimmt.
Versicherungskosten:	Immobilienversicherung – für Kredite, die mit einem Pfandrecht an einer Immobilie versichert sind, ist es notwendig, die Immobilie durch die Versicherung von Immobilien, zu Lasten des Verbrauchers gemäß der Preisliste der Versicherungsgesellschaft, zu versichern
Weitere Kosten:	Kosten im Zusammenhang mit der Bestätigung / notarielle Beurkundung des Darlehensvertrags und anderer Notargebühren und Gebühren für die Pfandregister

 **FOLGEN DER NICHT-EINHALTUNG UND NICHTERFÜLLUNG VON VERPFLICHTUNGEN AUS DEM KREDITVERTRAG**

Bei verspäteter Zahlung fälliger Verpflichtungen und/oder der Ausführung von Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag hat die Bank das Recht:

- alle Versicherungsinstrumente zu verwenden, um die gesamte Schuld zu begleichen und die offenen Verpflichtungen des Verbrauchers zu erfüllen
- Darlehensvertrag kündigen, wobei die Forderung der Bank vollständig und vor dem regulären Fälligkeitsdatum fällig wird
- Zwangsabwicklung des Kapitalbetrags zu fordern, zusammen mit fälligen Zinssätzen, Verzugszinsen, Kosten und sonstigen Forderungen im Sinne des Abkommens und positiver Regelungen.

Der Kunde trägt alle Kosten, die durch die beschriebene Nichterfüllung seiner Verpflichtung innerhalb der vorhergesagten Frist entstanden sind, wie z. B. Anwaltskosten, Notar-, Verwaltungs-, Gerichts- und sonstige Kosten im Hinblick auf die Zwangsvollstreckung.

Appendix - Informationsbroschüre – Kredite mit NRS, Broschüre mit Informationen zur Währungsklausel und zur Entwicklung des EUR-Wechselkurses

Die Broschüre ist informativ und gültig ab 1.8.2022. Die Bank behält sich das Recht vor, die oben genannten Bedingungen zu ändern.

⊕ ZUSÄTZLICHE DIENSTLEISTUNGEN, DIE VOM VERBRAUCHER ZU VEREINBAREN SIND

Immobilienversicherung

✂ WIEDERRUFRECHT

Darlehensnehmer kann ohne Angabe von Gründen vom Kreditvertrag zurücktreten, wenn er die Erste Bank innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss schriftlich darüber informiert.

Erhält der Darlehensnutzer das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten und wenn ihm die Erste Bank das Geld bereits ausgezahlt hat, ist der Darlehensnutzer verpflichtet, innerhalb von 30 Tagen nach dem Zeitpunkt zu dem die Bank über den Rücktritt vom Darlehensvertrag informiert wurde, alle gezahlten Beträge zurückzugeben, erhöht um den vertraglich vereinbarten Zinssatz auf den Betrag der tatsächlich ausgezahlten Mittel vom Tag der Auszahlung der Mittel an den Darlehensnehmer bis zum Rückzahlungstermin.

📊 REPRÄSENTATIVE BERECHNUNG

Kreditbetrag im EUR	Kreditlaufzeit	Art des Zinssatzes	Zinssatz (jährlich)	Effektivzinssatz ²	Betrag der monatlichen Annuität in EUR	Gesamt Betrag den der Kunde im EUR zahlt
50.000 EUR	10 Jahren (120 Annuitäten)	Festzins	3,30%	3,54%	489,76 EUR	59.236,60 EUR
100.000 EUR	20 Jahren (240 Annuitäten)	Kombination aus festem und variablem Zinssatz	3,30% für die ersten 10 Jahre festgelegt	3,44%	569,74 EUR	137.761,46 EUR
			3,38% = 6M NRS1 für EUR ¹ + 3,30 Prozentpunkte		571,90 EUR	

¹6 - Monats - (6M) NRS1 für EUR beträgt am 1.6.2022. 0,08%. Der 6m NRS1 für EUR wird in Übereinstimmung mit dem Darlehensvertrag zweimal jährlich bestimmt, in der folgender Weise: genommen wird der Betrag, des letzten veröffentlichten Werts vor Beginn jeder Zinsperiode ermittelt wird.

²Der effektive Zinssatz, der Betrag der Annuität und der Gesamtbetrag, den der Kunde zu zahlen hat, sind nach den oben genannten Bedingungen am 1. August 2022. berechnet. Die Effektivzinssatzkosten umfassen Kosten für die Bewertung von Immobilien in Höhe von 1,250,00 HRK und jährliche Kosten für Immobilienversicherung in Höhe von 225,00 HRK.

Informationsbroschüre - Kredite mit NRS

Was ist NRS?

Der nationale Referenzsatz der durchschnittlichen Finanzierungskosten des kroatischen Bankensektors (NRS) entspricht den durchschnittlichen Kosten der Ressourcen des kroatischen Bankensektors (Banken und Sparkassen) in Bezug auf einen bestimmten vergangenen Zeitraum, Quellenart (Einlagen natürlicher Personen, Einlagen juristischer Personen aus dem nichtfinanziellen Sektor, andere Quellen von Bankgeldern) und die relevante Währung. NRS ist daher der durchschnittliche Zinssatz, der vom Bankensektor gezahlt wird, um die für Kreditgeschäfte benötigten Mittel zu erhalten.

Drei NRS-Typen wurden für die Dauer von 3, 6 und 12 Monaten gebildet. Der kroatische Bankenverband (HUB) berechnet die Werte eines NRS (nach Art, Zinsperiode und Währung) und veröffentlicht sie auf der Website www.hub.hr/NRS am ersten Arbeitstag, nachdem die Kroatische Nationalbank aggregierte Zinsinformationen zu den wichtigsten Finanzierungsquellen im vorangegangenen Quartal sowie Daten zu den Quellen der Finanzmittel am Ende eines jeden Monats des Quartals, auf das sich diese Zinsaufwendungen beziehen (Daten unterteilt in Ressourcen von natürlichen Personen, natürlichen Personen und des nichtfinanziellen Sektors sowie allen natürlichen und juristischen Personen) bekannt gemacht hat.

Der 6-monatliche NRS1 für EUR (6M NRS1 für EUR) wird als durchschnittliche Ressourcenkosten für Einlagen von natürlichen Personen über einen Zeitraum von 6 Monaten berechnet.

Wie wird der Zinssatz für einen Kredit festgelegt?

Der Zinssatz für Kredite in EUR ist die Summe von 6M NRS1 für EUR und der fest vereinbarten Anzahl von Prozentpunkten pro Jahr, auf drei Dezimalstellen gerundet.

Der Anfangswert von 6M NRS1 für EUR ist der von den Kroatischen Bankenverband ermittelte und kürzlich veröffentlichte Wert.

Die erste Zinsperiode dauert 7 Monate und jede nachfolgende 6 Monate.

Beispiel: In EUR am 5.7.2021 vertraglich vereinbarter Kredit

Erste Bestimmung des Zinssatzes: Der letzte veröffentlichte Wert 6M NRS1 für EUR wurde am 24.5.2021 ermittelt und veröffentlicht. (z.B. 0,44 %) + feste vertraglich vereinbarte Anzahl von Prozentpunkten (z. B. 3,6 Pp.), was 4,04 % beträgt und für die erste Zinsperiode gilt ab dem 1.7.2021 bis zum 31.1.2022.

Zweite Zinssatzbestimmung: Wert 6M NR1 für EUR, der vom 15. bis zum 30.11.2021 veröffentlicht wird + feste vertraglich vereinbarte Anzahl von Prozentpunkten (z. B. 3,6 Pp.)

- Wenn der Wert von 6M NRS1 für EUR um 0,15 Pp. steigt und 0,59 % beträgt, steigt der Gesamtzinssatz um 0,15 Pp., bzw. für die zweite Zinsperiode beträgt sie 4,19 %.
- Die neue Annuität wird ab dem 1.3.2022 fällig.
- Die zweite Zinsperiode dauert vom 1.2.2022 bis zum 31.7.2022.

Dritte Zinssatzbestimmung: Wert 6M NRS1 für EUR, der vom 16. bis 31.5.2022 veröffentlicht wird. + feste vertraglich vereinbarte Anzahl von Prozentpunkten (z. B. 3,6 Pp.)

- Wenn der Wert von 6M NRS1 für EUR im Vergleich zur Vorperiode um 0,25 Pp. Senkt und jetzt 0,34 % beträgt, senkt der Gesamtzinssatz um 0,25 Pp., bzw. beträgt sie 3,94 %
- Die neue Annuität wird ab dem 1.9.2022 fällig.
- Die dritte Zinsperiode dauert vom 1.8.2022 bis zum 31.1.2023.

Jede nachfolgende Bestimmung des Zinssatzes: der letzte veröffentlichte Wert 6M NRS1 für EUR bis zur regelmäßigen vollständigen Rückzahlung des Kredits + die vertraglich festgelegte Anzahl von Prozentpunkten.

Aus dem angeführten Beispiel geht hervor, dass die Wertänderung von 6M NRS1 für EUR die Höhe des vertraglichen Zinssatzes und damit die Höhe der regulären Rückzahlung beeinflusst.

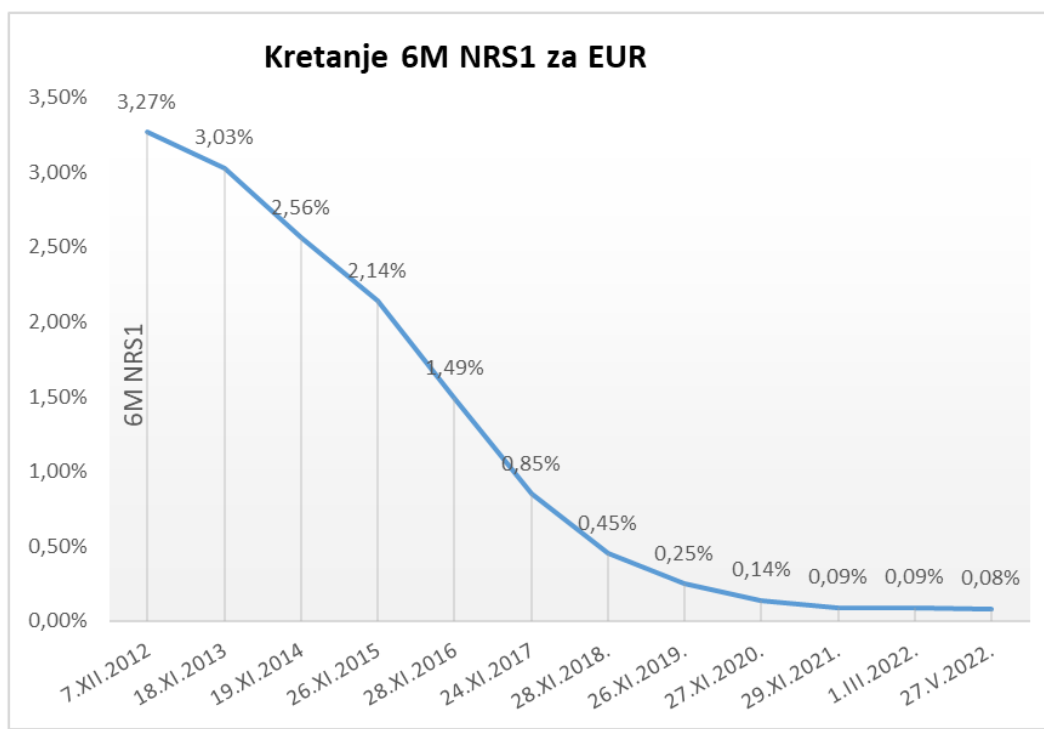
Wo können NRS-Werte verfolgt werden?

NRS-Werte finden Sie auf den Webseiten der Kroatischen Nationalbank: www.hnb.hr/nrs

Hinweis:

Bevor Sie sich entscheiden, einen Kreditvertrag mit dem mit NRS verbundenen vertraglichen Zinssatz zu unterzeichnen, sollten Sie sich über die Bedeutung und Veränderlichkeit von NRS, seine historische Entwicklung und das potenzielle Risiko von NRS-Änderungen informieren, indem Sie die entsprechenden Quellen unabhängig von der Bank konsultieren.

Bewegungsdiagramm 6M NRS1 für EUR vom 7.12.2012 bis zum 27.5.2022.



Quelle: KNB - Das auf historischen Trends basierende Bewegungsdiagramm von 6M NRS1 für EUR hat informativen Charakter.

Appendix - Informationsbroschüre – Kredite mit NRS, Broschüre mit Informationen zur Währungsklausel und zur Entwicklung des EUR-Wechselkurses

Die Broschüre ist informativ und gültig ab 1.8.2022. Die Bank behält sich das Recht vor, die oben genannten Bedingungen zu ändern.

Broschüre mit Informationen zur Währungsklausel und zur Entwicklung des EUR- Wechselkurses

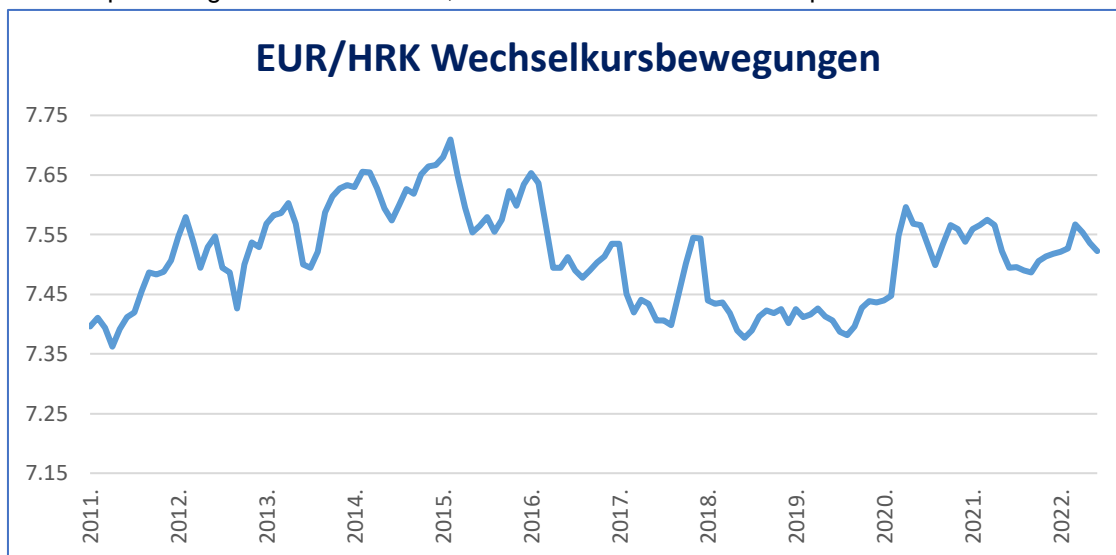
Die Währungsklausel in EUR ist eine vertragliche Bestimmung, nach der die vertraglichen Verbindlichkeiten (Kapital, Zinsen, sonstige finanzielle Verbindlichkeiten) jeder Partei in HRK-Gegenwert der EUR-Währung zu dem vorher festgelegten / vereinbarten Wechselkurs ausgedrückt werden. Bei mit Verbrauchern vereinbarten Einlagenverträgen definiert das Gesetz über Kreditinstitute Art. 302 die Anwendung des mittleren Wechselkurses der Kroatischen Nationalbank (HNB) am Transaktionstag.

Bei einer Kredittransaktion bedeutet Kredit mit der Währungsklausel in EUR einen auf Euro lautenden Kredit. Die Zahlung und Erstattung erfolgen in Landeswährung, bzw. in Kuna, und werden nach dem aktuellen Wechselkurs der Kroatischen Nationalbank am Transaktionstag berechnet.

Bei Vereinbarung der Währungsklausel gehen die Vertragsparteien ein Währungsrisiko ein, da ihrer Vertragsabschluss ihre Finanzlage beeinflusst, weil sich der Kuna-Gegenwert des Cashflows (Annuitäten, Zinssätze oder monatliche Raten für Kredit) in Abhängigkeit von der Wechselkursschwankungen der Währung, in der die Währungsklausel abgeschlossen wird, ändert.

In Anbetracht des Vorstehenden ist bei der Bestimmung des mit der Währungsklausel vertraglich vereinbarten Kreditbetrags Vorsicht geboten, da die Erhöhung des Euro-Wechselkurses gegenüber der HRK Ihre monatliche Kreditverpflichtung mit der Währungsklausel in EUR erhöht, wobei im Falle der Senkung des Euro-Wechselkurses gegenüber der HRK die monatliche Kreditverpflichtung mit der Währungsklausel in EUR sinkt. Solche Wechselkursschwankungen können sich auf Ihre Fähigkeit auswirken, Ihre vertraglichen Verpflichtungen regelmäßig zu erfüllen.

Es ist wichtig zu verstehen, dass es nicht möglich ist, unweigerlich und sicher die Kursänderungen vorherzusagen, und bei jeder Vertragspartei liegt die Verantwortung für die Beurteilung ihres eigenen Interesses und der Fähigkeit, ihren Verpflichtungen nachzukommen, wenn ein solches Risiko akzeptiert wird.



Quelle: Mittlerer Wechselkurs der Kroatischen Nationalbank (www.hnb.hr)

Das auf historischen Trends basierende Bewegungsdiagramm von EUR hat informativen Charakter.

Appendix - Informationsbroschüre – Kredite mit NRS, Broschüre mit Informationen zur Währungsklausel und zur Entwicklung des EUR-Wechselkurses

Die Broschüre ist informativ und gültig ab 1.8.2022. Die Bank behält sich das Recht vor, die oben genannten Bedingungen zu ändern.