

# KREDIT- SICHERHEITEN

EIN ÜBERBLICK



**SALZBURG**

**GERECHTIGKEIT MUSS SEIN**

■ Dieses Service ist dank  
Ihres AK-Beitrags möglich



„Kreditsicherheiten wollen gut überlegt sein. In dieser Broschüre finden Sie Begriffserklärungen, Fallbeispiele und wertvolle Tipps.“

Peter Eder  
AK-Präsident



[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

# KREDITSICHERHEITEN IM ÜBERBLICK

verfasst vom  
Konsumentenschutz der AK Wien und der AK Niederösterreich

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>Persönliche Sicherheiten (Haftung durch Person)</b>	<b>8</b>
<b>Mitschuldner</b>	<b>8</b>
<b>Bürgschaft</b>	<b>9</b>
Bürge und Zahler	9
Ausfallsbürge	9
Sittenwidrigkeit von Bürgschaften gemäß Rechtsprechung	11
<b>Wechsel</b>	<b>12</b>
<b>Sachsicherheiten (Haftung durch Sachwert)</b>	<b>13</b>
<b>Bezugs-, Gehaltsverpfändung</b>	<b>13</b>
Offene Bezugsverpfändung	14
Stille Bezugsverpfändung	14
<b>Versicherungen als Sicherstellung</b>	<b>15</b>
Kreditrestschuldversicherung	16
Ablebensversicherung (Risikoversicherung)	16
Er-/Ablebensversicherung	17
Berufsunfähigkeitsversicherung / Arbeitslosenversicherung	17
Begriffserklärung - Vinkulierung / Verpfändung / Abtretung	18
<b>Hypothek</b>	<b>20</b>
Deckungsstock und Kautionsband bei eingetragener Hypothek	21
<b>Sparbuchverpfändung</b>	<b>24</b>
<b>Wertpapierverpfändung</b>	<b>24</b>
<b>Eigentumsvorbehalt</b>	<b>25</b>
<b>Freigabe, Kosten und Bewertung von Sicherheiten</b>	<b>26</b>
<b>Freigabe von Sicherheiten / Sicherheitenwechsel</b>	<b>26</b>
Kosten für einen Sicherheitenwechsel während der Kreditlaufzeit	27
<b>Wie Banken Sicherheiten bewerten</b>	<b>27</b>
Beleihungswert, Belehnwert oder Beleihungswert	29

<b>Ermittlung des Blankoanteils</b>	<b>29</b>
Blankoanteil-Beispiele: Immobilienfinanzierung mit hypothekarischer Sicherstellung (Kauf einer Eigentumswohnung)	29
Blankoanteil-Beispiel: Privatkredit mit Verpfändung einer klassischen Er-/Ablebensversicherung	30
Blankoanteil-Beispiel: Privatkredit mit Abtretung (Zession) einer reinen Ablebensversicherung	31
<b>AK-Tipps</b>	<b>32</b>
<b>Glossarium</b>	<b>34</b>

# KREDITSICHERHEITEN IM ÜBERBLICK

## **Die wichtigsten und häufigsten Sicherheiten, die von Banken im Zusammenhang mit Konsum- und Wohnbaufinanzierungen verlangt werden können**

### **AK-Beratung: Häufige Fragen zur Besicherung von Kreditprodukten**

VerbraucherInnen erkundigen sich in der AK-Beratung regelmäßig über das Thema „Kredit“ – in diesem Zusammenhang tauchen zwangsläufig Fragen über die Besicherung einer Finanzierung auf:

- Welche Sicherheiten gibt es bei Krediten? Welche Sicherheiten werden üblicherweise oder häufig verlangt?
- Warum muss ich eine Kreditversicherung abschließen?
- Weshalb informiert die Bank meinen Arbeitgeber über den aufgenommenen Kredit?
- Was ist unter einer Hypothek zu verstehen?
- Die Bank legt mir einen Blankowechsel zur Unterschrift vor – welche Nachteile entstehen mir dadurch?
- Ich habe eine Bürgschaft für meinen Ehepartner unterschrieben – nun lassen wir uns scheiden. Kann ich problemlos aus der Mithaftung entlassen werden?
- Wie werden Sicherheiten von der Bank bewertet?
- Welche Kosten fallen bei verschiedenen Sicherheiten an?

Diese und viele weitere Anfragen zum Thema „Kreditsicherheiten“ erreichen die AK-Konsumentenberatung sehr häufig. An den Gesprächsinhalten lässt sich oft erkennen, dass KonsumentInnen mit diesem Thema kaum Erfahrung haben und daher verunsichert sind.

Die Arbeiterkammern Niederösterreich und Wien möchten mit dieser Broschüre einen Überblick über die wichtigsten Sicherheiten im Kreditgeschäft geben.

# EINLEITUNG

Eine Bank vergibt einen Kredit nur dann, wenn sie sich sicher sein kann, dass dieser vom Kreditnehmer innerhalb einer vereinbarten Frist zurückbezahlt wird. Daher lässt sich die kreditgewährende Bank Sicherheiten zu ihren Gunsten einräumen, für den Fall, dass der Kreditnehmer zahlungsunfähig wird oder den Kreditverpflichtungen (zB Zahlung der Kreditrate oder der Zinsen) einfach nicht nachkommt. Abhängig von der Bonität und der Höhe des geborgten Betrages kommen unterschiedliche Sicherungsmittel in Betracht. In vielen Fällen verlangt die Bank nicht bloß eine Sicherheit, sondern eine Kombination aus mehreren Sicherheiten – zum Beispiel die Verpfändung des Gehaltes, den Abschluss einer Kreditversicherung und die Verpfändung eines Grundstücks (hypothekarische Besicherung), Wertpapierdepots oder Bausparvertrags. Wichtig für KreditnehmerInnen ist, dass der Umfang der verlangten Sicherungsmittel auch Verhandlungssache ist, und dass sämtliche Vereinbarungen über verlangte Sicherheiten im Kreditvertrag festgehalten werden müssen.

Bei der Beschreibung der unterschiedlichen Arten von Sicherheiten ist es sinnvoll, eine Unterscheidung zwischen persönlichen Sicherheiten (also eine Person haftet für die Rückzahlung) und Sachsicherheiten (ein Sachwert haftet für die Rückzahlung) zu treffen.

# PERSÖNLICHE SICHERHEITEN (HAFTUNG DURCH PERSON)

## Was ist darunter zu verstehen?

Bei der persönlichen Sicherheit steht eine Person (Kreditnehmer, Bürge, Garant) mit seinem gesamten Vermögen dafür gerade, dass eine Zahlungsverpflichtung geleistet wird. Damit hängt die Werthaltigkeit einer persönlichen Sicherheit in erster Linie von der Bonität, also der Fähigkeit eine Zahlung leisten zu können, einer oder mehrerer Personen ab.

### **BEISPIEL:**

Haftung für Kredit. Ein junges Ehepaar plant, gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und darauf ein Haus zu bauen. Die Bank gewährt den Kredit nur unter der Bedingung, dass auf diese Liegenschaft eine Hypothek eingeräumt wird, und dass zumindest ein Elternteil als Bürge dem Kredit beitrifft. Der Vater der Ehefrau erklärt sich dazu bereit. Da er aber nur über eine relativ geringe Pension verfügt, verlangt die Bank darüber hinaus die Eintragung ihrer Pfandrechte im Grundbuch der Liegenschaft des Vaters.

Haftung des jungen Ehepaares als Mitschuldner und pfandrechtliche Haftung, Haftung des Vaters als Bürge und pfandrechtliche Haftung

## Mitschuldner

Beide Personen (Ehepaar) nehmen gleichberechtigt den Kredit auf. Dies bedeutet, dass beide für die Schuld solidarisch, also jeder für sich für die gesamte offene Schuld persönlich haften. Darunter fallen nicht nur die aufgenommene Kreditsumme, sondern auch die (Verzugs-)Zinsen, Mahn- und sonstige Spesen, Einbringungsgebühren von Inkassobüros, Rechtsanwälten und Gerichtskosten.

**ACHTUNG:**

Auch nach Scheidungen von Ehepaaren wirkt die Unterschrift beider Personen auf dem Kreditvertrag weiter – auch wenn im Scheidungsurteil eine Vereinbarung festgehalten wurde, wonach einer der beiden die gesamte Kreditschuld übernimmt. Die persönlichen Haftungen beider Schuldner gegenüber der Bank bleiben bestehen – es sei denn, die persönliche Haftung wurde im Zuge der Scheidung in eine Ausfallsbürgschaft (die mildeste Form der Bürgschaft) umgewandelt (siehe Näheres dazu weiter unten).

## **Bürgschaft**

### **Bürge und Zahler**

Die typische Form der Bürgschaft in Österreich ist die als „Bürge und Zahler“. Dies bedeutet, dass die Bank bei Zahlungsverzug auch die Bürge oder den Bürgen sofort zur Zahlung heranziehen kann. Die Bank hat die Wahlmöglichkeit, den Zahlungsrückstand von den Kreditnehmern, vom Bürgen oder gleichzeitig von allen dreien einzufordern.

### **Ausfallsbürge**

Drei Jahre nach Fertigstellung des Hauses trennt sich das junge Ehepaar. Im Scheidungsvergleich wird vereinbart, dass die geschiedene Frau mit den beiden gemeinsamen Kindern im Haus verbleibt und die Kreditrückzahlungen übernimmt. Die Haftung des geschiedenen Ehemannes wird gemäß § 98 Ehegesetz in eine Ausfallsbürgschaft umgewandelt.

Wenige Monate später verliert die Ex-Frau ihren Arbeitsplatz und kann aufgrund des geringeren Arbeitslosengeldes die fälligen Kreditraten nicht mehr aufbringen. Zudem ist der Ex-Gatte mit seinen Alimentationszahlungen für die beiden Kinder in Rückstand geraten. Aufgrund des bestehenden Zahlungsrückstandes fordert die Bank die Nachzahlung von beiden ein.

### **WICHTIG:**

Im Zusammenhang mit dem Scheidungsvergleich/Scheidungsbeschluss sind zwei rechtliche Ebenen zu unterscheiden:

**Innenverhältnis (betrifft die Angelegenheiten zwischen den geschiedenen Ehepartnern bzw. Kreditnehmern):** Die Aufteilung von gemeinsamen Vermögen, aber auch gemeinsamer Schulden untereinander.

**Außenverhältnis (betrifft die Wirkung nach außen, also auf Bank etc.):** Diese Aufteilung im Scheidungsvergleich hat grundsätzlich keinerlei Wirkung auf davon betroffene Dritte, beispielsweise die Bank als Kreditgeber. Der Hintergrund dafür liegt in der Tatsache, dass es keinen Vertrag zu Lasten Dritter geben darf. Anders gesagt – zwei Personen können ohne Zustimmung des Dritten nicht vereinbaren, dass dessen Rechtsposition verschlechtert wird.

Jener geschiedene Ehepartner, der im Innenverhältnis von der Rückzahlung des Kredites entbunden wird, haftet dennoch im Außenverhältnis gegenüber der Bank weiter. Er/Sie kann allerdings auf Antrag innerhalb von einem Jahr ab Rechtskraft der Ehescheidung eine Reduktion der vollen Haftung gegenüber der Bank auf eine sogenannte Ausfallsbürgschaft durchsetzen.

Die Bedeutung der Ausfallsbürgschaft besteht darin, dass der Ausfallsbürge erst dann zur Rückzahlung des Kredites herangezogen werden darf, wenn

- die Bank die Zahlung durch den Hauptschuldner auch durch Exekution nicht erreichen konnte oder
- die Aussichtslosigkeit der Hereinbringung vom Hauptschuldner offensichtlich ist.

Die Umwandlung der Haftung in eine Ausfallsbürgschaft bringt nur dann einen Vorteil, so lange der Hauptschuldner zahlungsfähig bleibt. Liegt einer der beiden vorgenannten Sachverhalte vor, kann der Ausfallsbürge tatsächlich wieder in vollem Umfang zur Zahlung gegenüber der Bank herangezogen werden. Übrig bleibt dem ehemaligen Ausfallsbürgen, seine geleisteten Zahlungen im Innenverhältnis gemäß Scheidungsbeschluss vom Ex-Partner zurück zu fordern.

## Sittenwidrigkeit von Bürgschaften gemäß Rechtsprechung

Bei Vorliegen besonderer Umstände im Hinblick auf das Zustandekommen einer Bürgschaft ist die Bürgschaft unzulässig und damit rechtsunwirksam. Konkret trifft das auf Haftungen zu, die unter besonderem moralischen Druck oder aus Unerfahrenheit eingegangen wurden, bzw. bei denen ein starkes wirtschaftliches Ungleichgewicht zwischen aufgenommener Schuld und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Bürgen vorliegt.

### **ACHTUNG:**

Dies gilt nicht für pfandrechtliche Haftungen wie Hypotheken!

### **Wesentliche Punkte für das Erkennen einer sittenwidrigen Bürgschaft sind:**

- Ausnützung des faktischen Übergewichtes der Bank und Druckausübung bei Abschluss der Bürgschaft
- Missverhältnis zwischen der Höhe der aufgenommenen Schuld und dem Einkommen des Bürgen
- Überschuldung des Kreditnehmers bereits zum Zeitpunkt des Eingehens der Bürgschaftsverpflichtung
- Abschluss der Bürgschaft nach Auszahlung der Kreditsumme an den Kreditnehmer
- Kein unmittelbares Eigeninteresse bzw. kein unmittelbarer Vorteil aus dem Kredit für den Bürgen selbst (Hausfrau bürgt für Firmenkredite des Ehemannes)
- Verharmlosung durch den Kreditgeber des aus der Haftung als Bürge entstehenden Risikos
- Keine oder unzureichende Aufklärung über das Risiko einer Bürgschaft durch die Bank
- Überrumpelung bei Abschluss der Bürgschaft
- Wirtschaftliche Abhängigkeit des Bürgen gegenüber dem Kreditnehmer bzw. seelische Zwangslage

## Wechsel

Viele Banken verlangen nach wie vor bei Abschluss eines Kreditvertrages auch die Unterschrift aller kreditbeteiligter Personen auf einem Blanko-Rekta-Wechselformular. Dies wird immer wieder auch bei Bürgen angewandt (Wechselbürgschaft).

Der Hintergrund für diese Vorgangsweise liegt darin, dass der Kreditgeber bei Zahlungsverzug und Fälligkeitstellung des Kredites einfacher und rascher ein vollstreckbares Gerichtsurteil = Wechselzahlungsauftrag (Wechselmandatsverfahren) erreicht und somit rascher Exekution gegen die Schuldner führen kann.

Beim Wechsel handelt es sich grundsätzlich um eine sogenannte abstrakte Schuldform, was bedeutet, dass der Wechselschuldner alleine aufgrund der Vorlage des Wechsels zur Zahlung verpflichtet ist, unabhängig davon, ob die Schuld aus dem Kreditvertrag tatsächlich so und in dieser Höhe besteht oder nicht.

### **BEISPIEL:**

Da der Kreditnehmer seinen Ratenzahlungen nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist, stellte die Bank die gesamte noch aushaftende Kreditschuld zur sofortigen Rückzahlung fällig (Terminverlust). Mangels Zahlung brachte die Bank gegen den Bürgen eine Wechselmandatsklage ein und erzielte auf diese Weise innerhalb weniger Wochen ein rechtskräftiges und vollstreckbares Urteil (Wechselzahlungsauftrag). Einwände gegen die Haftung als Bürge, z.B. Sittenwidrigkeit, Mäßigungsrecht der Bürgschaft und dergleichen, muss der betroffene Bürge grundsätzlich unabhängig vom Wechselmandatsverfahren in einer eigenen Klage gegen die Bank geltend machen.

# SACHSICHERHEITEN (HAFTUNG DURCH SACHWERT)

Bei Sachsicherheiten bestimmen der Markt- oder Verkehrswert sowie die Verwertbarkeit einer Sache die Qualität einer Sicherheit. Darunter fallen bewegliche (zB Fahrzeug) oder unbeweglichen Sachen (zB Eigentumswohnung, Eigenheim oder Grundstück), aber auch Rechte an Gehaltsforderungen oder Versicherungsleistungen die als Sachwert für die Kreditbesicherung herangezogen werden.

## Bezugs-, Gehaltsverpfändung

Bei der Verpfändung der laufenden Bezüge handelt es sich um die zentrale Sicherstellung im Verbraucherkreditbereich. Kaum eine Bank wird einen Kreditvertrag errichten und auf diese Sicherheit verzichten, da die Rückzahlung des Kredits in erster Linie aus dem laufenden Einkommen bedient wird. Eine Abtretung (Zession) von Gehalts-, Lohn-, und Pensionsbezügen zur Besicherung von nicht fälligen Forderungen ist aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Konsumentenschutzgesetz) verboten – es kommt daher „nur“ die Verpfändung in Betracht.

### BEISPIEL AUS DER BERATUNG:

Herr S. wendet sich an die AK Konsumentenberatung und beschwert sich darüber, dass sein Dienstgeber über einen kürzlich aufgenommenen Kredit erfahren hat. Herr S. kann sich zwar erinnern, dass ihm im Zuge des Kreditgespräches zahlreiche Formulare zur Unterschrift vorgelegt wurden, über den Umstand, dass sein Arbeitgeber von der Kreditaufnahme in Kenntnis gesetzt wird, war der Kunde allerdings überrascht.

Wie Herrn S. geht es zahlreichen KreditnehmerInnen, da viele Banken ihre KundInnen über diesen Umstand nicht durchgängig aufklären.

Im Falle, dass der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt, erfolgt die Fälligestellung des gesamten Kreditbetrages. Der Kunde wird üblicherweise unter Setzung einer Frist von zwei Wochen aufgefordert, seine Zustimmung zum Gehaltsabzug (= Einbehalten des pfändbaren Teils des Gehalts und Überweisung an die Bank) zu geben.

In diesem Zusammenhang wird auch Stillschweigen als Zustimmung gewertet. Im Falle, dass der Kreditnehmer dem Gehaltsabzug widerspricht, wird die Bank in den meisten Fällen Klage einbringen und damit die Exekution bei Gericht beantragen. Ein Widerspruch wird nur dann sinnvoll sein, wenn die Höhe der Forderung strittig ist oder die Forderung überhaupt nicht besteht.

## **In der Praxis werden zwei Varianten unterschieden:**

### **Offene Bezugsverpfändung**

In der Praxis ist die offene Bezugsverpfändung die gängigere Variante. Bei der Offenlegung der Verpfändung informiert das Kreditinstitut den Arbeitgeber über den Umstand, dass der Arbeitnehmer seine Bezüge zu Gunsten der Bank verpfändet hat. Die Bank sichert sich dadurch einen Pfandrang. Dies hat für die Bank in erster Linie den Vorteil, dass bei weiteren Kreditaufnahmen durch den Schuldner, andere Gläubiger (zB Banken) im Falle der Zahlungsunfähigkeit nachrangig behandelt würden. Manche Bankklauseln sehen vor, dass sogar der ganze Kreditvertrag an die Bezug auszahlende Stelle geschickt werden könnte. Das ist überschießend und für die Verpfändung nicht notwendig. Man könnte daher probieren, ob man diese Klausel wegverhandeln kann.

### **Stille Bezugsverpfändung**

Im Falle der stillen Bezugsverpfändung erfolgt bei Kreditvertragsabschluss keine Information an den Arbeitgeber. Da in der AK-Beratung KonsumentInnen immer wieder von Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten berichten, die ihnen im Job durch die Offenlegung entstanden sind, stellt die stille Form der Bezugsverpfändung die weitaus vorteilhaftere Option aus Kundensicht dar – der Dienstgeber erlangt keine Kenntnis von der Kreditaufnahme seines Dienstnehmers. Das Kreditinstitut erhält dadurch eine schwächere Position, da keine Rangsisicherung erfolgt. Dies hat zur Folge, dass andere Gläubiger durch Offenlegung späterer Verpfändungen oder gerichtliche Gehaltsexekutionen als Folge von Zahlungsproblemen des Kreditnehmers einen klaren Vorteil hätten. Genau aus diesem Grund kommen in der Praxis eher nur Kunden mit sehr guter Bonität in den „Genuss“ einer stillen Bezugsverpfändung.

**ACHTUNG:**

Auch wenn die Bank die Verpfändungsanzeige in stiller Form akzeptiert, so räumt sie sich in der Regel vertraglich das Recht ein, diese jederzeit – auch ohne bestimmten Grund – offenzulegen.

## Versicherungen als Sicherstellung

**BEISPIEL AUS DER BERATUNG:**

Frau G. möchte ihre bestehende Lebensversicherung kündigen, die sie im Zuge einer Kreditaufnahme mitabgeschlossen hatte. An den Inhalt des Beratungsgesprächs kann sich die Kundin noch genau erinnern. Der Bankmitarbeiter teilte ihr damals mit, dass die Versicherung auch als Pensionsvorsorge gedacht wäre, sie diese jedoch schon vor Ablauf des Kredites angeblich problemlos kündigen könnte – soweit die mündlichen Hinweise im damaligen Beratungsgespräch. Jetzt, als Frau G. an die Versicherung mit dem Kündigungswunsch herantritt, folgen ein paar ernüchternde Auskünfte: Eine Kündigung des Lebensversicherungsvertrages sei zwar möglich, aber der Rückkauf des langfristig abgeschlossenen Vertrages würde einen kräftigen Verlust nach sich ziehen. Außerdem könne eine Auflösung des Vertrages nur mit Zustimmung der Bank erfolgen. Wie das Beispiel zeigt, sind Neuabschlüsse von Versicherungsverträgen, die für die Kreditversicherung verlangt werden, gut zu überlegen.

**TIPP:**

Bevor man sich zu einem Neuabschluss entschließt, ist es ratsam, sich einen Überblick über die eigenen bestehenden (Lebens)Versicherungsverträge zu verschaffen. In vielen Fällen können bereits in der Vergangenheit abgeschlossene Versicherungen, also bereits bestehende Verträge als Besicherung beigebracht werden – ein Neuabschluss ist somit nicht immer notwendig. Das spart Geld.

Verlangt die Bank eine Versicherung als Sicherheit und kommen keine bestehenden Verträge in Betracht bzw. reichen diese von ihrer Versicherungssumme nicht für die Bank aus, kommen verschiedene nachfolgende Varianten infrage.

**ACHTUNG:**

Für die Sicherstellung eines Versicherungsvertrages können je nach Versicherer Kosten anfallen, die dem Kreditnehmer von seiner Bank weiterbelastet werden (Vinkulierungsgebühr).

**Kreditrestschuldversicherung**

Diese deckt nur das Risiko des Ablebens bzw. das Todesfallrisiko ab. Stirbt der Kreditnehmer, dann tritt der Versicherungsfall ein und die Versicherung kommt für die noch aushaftende Kreditsumme auf. Tendenziell ist daher die Kreditrestschuldversicherung die kostengünstigste Variante, da sich die Versicherungssumme mit zunehmender Laufzeit reduziert (weil auch die Kreditsumme mit fortlaufender Laufzeit sinkt, wenn der Kreditnehmer auch laufend den Kredit zurückbezahlt).

**TIPP:**

Angebote von anderen Anbietern einholen und nicht sofort das Beste, das einem die Bank anbietet, abschließen.

**Ablebensversicherung (Risikoversicherung)**

Diese ähnelt im Grunde einer Kreditrestschuldversicherung – jedoch mit dem Unterschied, dass sich bei einer reinen Ablebensversicherung die Versicherungssumme nicht verändert (fixe Versicherungssumme). Sie bleibt über die gesamte Laufzeit in gleicher Höhe bestehen, auch dann, wenn der Kreditbetrag bereits um einiges „geschrumpft“ ist (weil der Kreditnehmer laufend Tilgungen für den Kredit leistet). Der Markt für reine Risikoversicherungen ist groß. Daher ist es ratsam, dass verschiedene Angebote eingeholt und verglichen werden – es gibt erfahrungsgemäß große Prämienunterschiede.

**VORSICHT:**

Bei beiden Varianten gilt: Im Falle einer vorzeitigen kompletten Rückzahlung des Kredites läuft der Versicherungsvertrag solange weiter bis er vom Versicherungsnehmer gekündigt oder das Laufzeitende (idealerweise ident mit der ursprünglichen Kreditlaufzeit) erreicht wird. Daher muss die Versicherung separat gekündigt werden.

**Er-/Ablebensversicherung**

Für die Bank ist der Abschluss einer gemischten Er- und Ablebensversicherung lukrativ. KonsumentInnen wird der Abschluss einer Kombination aus Erlebens- und Ablebensversicherung häufig mit dem Argument empfohlen, dass bei der reinen Ablebens- oder Kreditrestschuldversicherung am Ende der Laufzeit keine Auszahlung erfolge und man die Prämien mehr oder weniger umsonst bezahlen würde. Hingegen steht dem Kreditnehmer bei einer Er- und Ablebensversicherung auch eine Leistung im Erlebensfall zu – der Kreditnehmer spart also auch Geld an.

**ACHTUNG:**

Kreditnehmer sollten hinterfragen, ob Finanzieren und gleichzeitiges Sparen wirtschaftlich sinnvoll ist und sich bewusst sein, dass es sich um keine Sparform handelt, über die man flexibel verfügen kann. Bei Lebensversicherungen, bei denen Kapital gebildet wird, gibt es zu meist eine fixe Laufzeit, was nach sich zieht, dass vorzeitige Vertragsauflösungen (sogenannter Rückkauf) zwar möglich, aber üblicherweise teuer sind und in den meisten Fällen ein Verlustgeschäft darstellen. Gerade bei der Wahl der Laufzeit der Lebensversicherung ist Acht zu geben: Eine „beliebte“ Variante ist es, dass Kreditnehmern neu abgeschlossene Lebensversicherungen mit deutlich längerer Laufzeit als die eigentliche Kreditlaufzeit angeboten werden. Das bedeutet, dass nach Auslaufen und vollständigen Tilgung des Kredites die Verpflichtung zur Zahlung der Lebensversicherungsprämie eventuell noch viele Jahre besteht!

Der Neuabschluss einer kombinierten Er-/Ablebensversicherung ist kein „Muss“. Überlegenswert ist – falls von der Bank ein zwingender Versicherungsschutz vorgeschrieben wird – der Abschluss einer reinen Kreditrestschuld- oder Ablebensversicherung.

## Berufsunfähigkeitsversicherung / Arbeitslosenversicherung

Regelmäßig berichten KonsumentInnen in der AK-Beratung über teilweise sehr teure Zusatzversicherungen, die ihnen von manchen Banken zwecks der „vollständigen Kreditabsicherung“ mitverkauft wurden. Eine besonders gefinkelte, für Kreditnehmer jedoch teure Variante, ist so aufgebaut: Die Lebensversicherung, die auch Berufsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit abdeckt, wird in der Form einer Einmalprämie zu Laufzeitbeginn (anstatt laufender Prämienzahlung) angeboten. Der Versicherungsnehmer bezahlt die üppige Einmalprämie nicht aus eigener Tasche, sondern finanziert sie über den Kredit. Dazu ein Zahlenbeispiel zur Verdeutlichung: Angenommen, der Kreditnehmer wünscht einen Kreditbetrag von 10.000 Euro (zB für Wohnungseinrichtung). Die Bank beziffert die Einmalprämie mit 1000 Euro – die dem gewünschten Kreditbetrag zugeschlagen wird. Das bedeutet, die Kreditsumme beträgt nun 11.000 Euro, von denen dem Kreditnehmer (abzüglich Spesen der Bank) 10.000 Euro ausbezahlt werden. Der Kreditnehmer jedoch muss die 11.000 Euro zurückzahlen und berappt dafür Zinsen und (einmalig bei Vertragsbeginn anfallende) Spesen. Kurz gesagt, die kreditfinanzierte Lebensversicherung verursacht eine höhere Kreditrate und kostet zusätzlich Geld – in der Form von Zinsen und Spesen.

Weiters ist die Versicherungsleistung – diese sieht die Weiterzahlung der Kreditraten vor - an viele Bedingungen geknüpft, um überhaupt in den Genuss dieser zu gelangen. So gilt oft als vereinbart, dass die Versicherung erst dann bezahlt, wenn man davor durchgängig zwölf Monate beim selben Arbeitgeber beschäftigt war bzw bei der Arbeitslosenversicherung, dass das Dienstverhältnis unverschuldet gekündigt wurde. Die Kündigung durch den Arbeitnehmer selbst ist zB in den wenigsten Fällen mitversichert. Auch für die Leistung im Fall der Berufsunfähigkeit werden Kriterien definiert.

### **TIPP:**

Ist der Abschluss eines derartigen Versicherungsschutzes für die Gewährung des Kredites Voraussetzung, so ist die Berücksichtigung der Prämie(n) im Effektivzinssatz zwingend erforderlich

## Begriffserklärung - Vinkulierung / Verpfändung / Abtretung

Diese drei Formen der Besicherung von Versicherungen werden in der Praxis von den Banken verwendet. Wobei eine **Vinkulierung** (reine Auszahlungssperre) die schwächste Form für die Bank darstellt und daher kaum mehr Anwendung findet.

Bei der **Verpfändung** handelt es sich um eine aus Sicht der Bank stärkere Besicherungsform. Die Rechte und Pflichten des Vertrages bleiben jedoch beim Versicherungsnehmer.

Die **Abtretung** oder Zession bedeutet, dass sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag an das Kreditinstitut abgetreten werden. Was diesem einen erheblichen Handlungsspielraum einräumt – so kann der Vertrag auch bankseitig gekündigt oder prämienfreigestellt werden. Da sich die Bank durch diese Art der Besicherung in der günstigsten Position aller drei Varianten befindet, wird die Abtretung auch als häufigste Form in der Praxis verwendet.

### TIPP:

Bei der Abtretung sowie Verpfändung von Versicherungsverträgen zu Gunsten der Bank ist es erforderlich, die Originalpolizze für die Dauer des Kreditverhältnisses der Bank zu übergeben. Lassen Sie sich daher vor Übergabe der Originalunterlagen von Ihrer Bank unbedingt eine Kopie der Polizze aushändigen.

### WICHTIG:

Verlangte Versicherungen müssen bei der Berechnung des Effektivzinses berücksichtigt werden.

Das Verbraucherkreditgesetz verlangt, dass die Kosten von Nebenleistungen, insbesondere von Versicherungsverträgen, die vom Kreditgeber verlangt werden, in die Berechnung der Gesamtkosten des Kredits – somit auch in den effektiven Jahreszins - einfließen müssen. Gleichzeitig gibt es eine sehr strenge gesetzliche Sanktion, wenn sich eine Bank nicht daran hält und dadurch den Kredit günstiger darstellt als er tatsächlich ist. Die Konsequenz ist, dass die von der Bank auf diese Art verschleierte Kosten nicht zu zahlen sind und der Sollzins des Kredits im Nachhinein entsprechend gesenkt werden muss. Das hat nun auch der Oberste Gerichtshof festgestellt (<http://verbraucherrecht.at/cms/index.php?id=2191>).

## Hypothek

Bei einer Hypothek handelt es sich um ein Pfandrecht, das insbesondere im Zusammenhang mit Wohnfinanzierungen vereinbart wird. Da in den meisten Fällen die für die Anschaffung einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims notwendige Finanzierungssumme deutlich über jener eines „normalen“ Konsumkredites liegt, wird die Bank eine werthaltige Sicherstellung in Form einer Hypothek verlangen. Die Eintragung (Einverleibung) einer Hypothek erfolgt mittels Pfandbestellungsurkunde im Grundbuch (Lastenblatt oder C-Blatt). Es kommen Liegenschaften in Betracht, an denen der Kreditwerber oder ein beliebiger Dritter Eigentümer sind (zB Grundstücke, Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser).

Die in der Praxis häufigste Form ist die sogenannte Höchstbetragshypothek. Die Höhe des Pfandrechts, das sich die Bank zu ihren Gunsten einräumt, liegt in diesen Fällen über der aufgenommenen Kreditsumme (120 – 130% des Kreditbetrages). Dadurch soll sichergestellt sein, dass die Bank im Falle einer zwangsweisen Verwertung der Liegenschaft auch über die dafür anfallenden Kosten – aber auch Zinsen und sonstige Aufwendungen – verfügen kann.

Die Kosten für die Eintragung einer Hypothek trägt der Kreditnehmer. Diese sind nicht unbeträchtlich und richten sich nach der Höhe des eingetragenen Betrags. Neben Notarkosten und Gebühren, die die Bank für die Abwicklung der Grundbucheintragung in Rechnung stellt, fällt für die Eintragung selbst eine Gerichtsgebühr in Höhe von 1,2% der eingetragenen Summe an.

Bei sehr guter Bonität bzw. bei anderen vorhandenen werthaltigen Sicherheiten, zB Sparbüchern, Wertpapierdepots oder Lebensversicherungen mit bereits vorhandenem und ausreichend hohem Rückkaufswert, kann allerdings auch mit der Bank ausgehandelt werden, dass ein Pfandrecht geringeren Ausmaßes im Grundbuch eingetragen wird. Verhandelbar ist auch, dass die Bank auf die Eintragung gänzlich verzichtet und stattdessen die Hinterlegung einer einverleibungsfähigen (intabulationsfähigen) Pfandbestellungsurkunde akzeptiert.

### **VORTEIL:**

Die bloße Hinterlegung ist kostengünstiger als die Eintragung im Grundbuch.

**ACHTUNG:**

Selbst wenn die Pfandbestellungsurkunde nur hinterlegt wurde, behält sich die Bank das Recht vor, diese ohne Angabe von Gründen jederzeit – auf Kosten des Kunden – eintragen zu lassen. In der Praxis passiert dies, wenn sich beispielsweise die finanzielle Situation des Kreditnehmers verschlechtert hat oder die Freigabe anderer Sicherheiten vom Kunden verlangt wird - beispielsweise, wenn ein Bürge die „Entlassung“ aus der Mithaftung wünscht.

**WICHTIG:**

Die Freigabe oder die Änderung von Sicherheiten bedarf der Zustimmung der Bank!

Nach vollständiger Rückzahlung der Kreditschuld muss der Kreditnehmer die Löschung des Pfandrechts im Grundbuch veranlassen. Dafür ist von der Bank eine Löschungserklärung oder Löschungsquittung notwendig. Die Kosten dafür trägt wiederum der Kunde. Aus der Beratung berichten uns immer wieder betroffene Kreditnehmer, dass für die Löschung erneut Kosten anfallen, die für sie überraschend sind. Auch in den Kreditverträgen wird darüber oft nur unzureichend aufgeklärt.

**TIPP:**

Erkundigen Sie sich daher bereits vor Vertragsabschluss über die Kosten für die Löschung der Hypothek, die am Laufzeitende anfallen werden.

**Deckungsstock und Kautionsband bei eingetragener Hypothek**

Was ist unter den Begriffen Deckungsstock und Kautionsband, die im Zusammenhang mit Hypothekarkrediten auftauchen, gemeint? Ein Beispiel zur Illustration: Der Kreditnehmer K. erhält von seinem Kreditinstitut ein Schreiben, darin steht, dass die Kreditfinanzierung, die durch Hypothek besichert ist, in den Deckungsstock für fundierte Bankschuldverschreibungen aufgenommen wird und diesbezüglich eine Eintragung im Grundbuch stattfindet („Kautionsband“).

## Die Fragen die sich immer wieder daraus ergeben sind

- was bedeutet dies für Kreditnehmer?
- kann ein dritter Gläubiger auf das Haus zugreifen?
- welche (Mehr-)kosten entstehen für Kreditnehmer?

Der Hintergrund zu dieser von vielen Banken gewählten Vorgangsweise ist, dass Banken mehrere Wege beschreiten können, um zu frischem Kapital zu kommen. Darunter fällt beispielsweise auch die Auflage von Wertpapieren (fundierte Bankschuldverschreibungen, Pfandbriefe und Hypothekendarlehenpfandbriefe). Die Zeichner solcher Wertpapiere investieren deren Geld bewusst in die vorgenannten Produkte, da hier im Falle einer Insolvenz der Bank ein wesentlicher Teil des angelegten Geldes besonders gesichert ist. Bei Insolvenz der Bank wird nämlich die Forderung des Kreditinstitutes auf Rückzahlung der aufgenommenen Kreditschuld gegenüber den einzelnen Kreditnehmern sowie die jeweiligen Pfandrechte (Hypotheken) für die Absicherung der ausgegebenen Wertpapiere verwendet. Diese Vorgehensweise nennt man „Aufnahme in den Deckungsstock“.

Unter dem sogenannten „Kautionsband“ versteht man die entsprechende Anmerkung im Grundbuch. Der Hintergrund besteht darin, dass nach Eintragung der Aufnahme der Hypothek in den Deckungsstock, auch zukünftige Erwerber/Erben der Liegenschaft von dieser Rechtsfolge erfasst sind (absolute/dingliche Wirkung der Eintragung). Die Grundbuchkosten, sowie die Kosten für die Eintragung in den Deckungsstock übernehmen regelmäßig die Banken.

## Immer wiederkehrende Frage: „Darf die Bank denn das ohne die Zustimmung des Kreditnehmers einseitig durchführen?“

In der Praxis informieren einige Banken schriftlich darüber, dass eine Aufnahme der Hypothek in den Deckungsstock erfolgen wird und holen sich erst gar nicht die Zustimmung des Kreditnehmers dazu ein. Rechtlich gesehen bedarf die Aufnahme des Kredites und dessen Hypothek in den Deckungsstock aber sehr wohl der Zustimmung des Kreditnehmers. Oft erfolgt eine Regelung der pauschalen Zustimmung bereits in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Bank. Hier bliebe im Einzelfall zu prüfen, ob eine derartige Regelung rechtswirksam zustande gekommen ist. Jedem Kreditnehmer bleibt es unbenommen, gegen die von der Bank geplante Aufnahme der Hypothek in den Deckungsstock schriftlich zu widersprechen. Aus einem solchen Widerspruch erwachsen keine direkten negativen Konsequenzen.

Selbst bei Aufnahme des Kredites/der Hypothek in den Deckungsstock und bei Insolvenz der Bank, ändert sich für Kreditnehmer tatsächlich bei den Kreditrückzahlungen nichts, so lange die Ratenzahlungen ordnungsgemäß bedient werden. Die Angst, dass der gesamte offene Kreditrestbetrag bei Zahlungsunfähigkeit der Bank auf einmal zurückzuzahlen wäre, ist unbegründet.

## **Rechtsfolgen für die Kreditnehmer bei Aufnahme in den Deckungsstock:**

### **Fundierte Bankschuldverschreibungen:**

Aufrechnungsverbot! Kreditnehmer dürfen nicht mit eigenen Geldforderungen gegen die Kreditrückzahlungsverpflichtung aufrechnen. Der Hintergrund ist der Schutz der Wertpapierinhaber im Insolvenzfall der Bank (eine Aufrechnung würde den Haftungsstock zu Lasten der Wertpapierinhaber schmälern).

### **Pfandbriefe:**

Aufrechnungsverbot (siehe fundierte Bankschuldverschreibungen). Der Unterschied zu fundierten Bankschuldverschreibungen liegt bei der eingeschränkten Möglichkeit der vorzeitigen Kreditrückzahlung durch den Kreditnehmer.

### **Hypothekentpfandbriefe:**

Zu den bei Pfandbriefen genannten Besonderheiten kommt noch hinzu, dass die Bank im Falle einer Verschlechterung des Zustandes der verpfändeten Immobilie (= Minderung des Liegenschaftswertes) entgegengewirkende Maßnahmen einfordern kann.

Wenn ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen wird und die Bank den Kreditvertrag in den Deckungsstock aufnehmen möchte, dann bedarf diese Vorgangsweise der Zustimmung des Kreditnehmers. Dies kann der Kreditnehmer zur Ausverhandlung besserer Kreditkonditionen (wie z.B. geringere Gebühren) ausnützen.

## Sparbuchverpfändung

Diese Form der Besicherung ist eine der attraktivsten Formen der Sicherstellung - insbesondere wenn es sich um ein Guthaben desselben Instituts handelt. Da viele KundInnen keinen oder einen geringen Bedarf an einer Finanzierung haben werden, wenn sie gleichzeitig über hohe Sparguthaben verfügen, kommt diese Form der Besicherung in der Praxis weitaus seltener vor als die in der Broschüre bereits vorgestellten Varianten (Mitschuldnerschaft, Bezugsverpfändung, Lebensversicherung, Hypothek). Wenn diese Variante der Sicherstellung gewählt wird, dann handelt es sich oftmals um Sparbücher von dritter Seite. Beispielsweise bietet sich ein Familienangehöriger an und übergibt sein Sparbuch zwecks Kreditabsicherung an den Kreditwerber, um diesen damit zu unterstützen.

### WICHTIG:

Im Falle der Verpfändung eines Sparbuches wird dieses während des Verpfändungszeitraumes bei der Bank verwahrt. Ein Zugriff auf das Guthaben bedarf jedenfalls der Zustimmung des Kreditinstitutes.

## Wertpapierverpfändung

Auch ein Wertpapierdepot kann als Sicherstellung für einen Kredit fungieren. Die Werthaltigkeit für die Bank hängt jedoch sehr stark von den auf dem Depot befindlichen Wertpapieren ab und wird nicht 1:1 den Depotwert widerspiegeln.

### BEISPIEL:

Eine Staatsanleihe der Republik Österreich wird von der Bank mit einem weitaus höheren Belehnwert – der voraussichtliche Wert bei Verwertung (siehe auch Glossarium) - bewertet werden als eine Aktie eines unbekanntes ausländischen Unternehmens.

Wenn auch in der Praxis meist der gesamte Depotbestand verpfändet wird, so ist es durchaus denkbar, lediglich einen Teil des Depots der Bank (einzelne Wertpapierpositionen) als Sicherheit anzubieten.

**WICHTIG:**

Der Zugriff auf das Depot oder einzelne Wertpapiere bleibt eingeschränkt bzw. können die Wertpapiere nur mit Genehmigung der Bank verkauft werden.

## **Eigentumsvorbehalt**

Der Eigentumsvorbehalt ist eine weit verbreitete Form der Sicherstellung im Zusammenhang mit Ratenkäufen (Teilzahlungskrediten) oder Leasingverträgen.

Wünscht ein Kunde die Zahlung des Kaufpreises einer Ware oder eines Fahrzeuges in Raten abzustatten, wird meist vereinbart, dass bis zur vollständigen Bezahlung des gesamten Kaufpreises die Ware im Eigentum des Verkäufers bleibt. In den meisten Fällen wird aber eine finanzierende Bank zwischengeschaltet sein. Diese lässt sich daher den Eigentumsvorbehalt vom Verkäufer zu ihren Gunsten abtreten.

Auch wenn der Kunde nicht Eigentümer der Ware ist, so wird ihm ein Nutzungsrecht an der Ware eingeräumt. Bei Leasingverträgen spricht man von einer Benützungsbewilligung.

# FREIGABE, KOSTEN UND BEWERTUNG VON SICHERHEITEN

## Freigabe von Sicherheiten / Sicherheitenwechsel

### **BEISPIEL AUS DER BERATUNG:**

Frau B. möchte eine neue Versicherung abschließen und diese Versicherung anstatt der alten Ablebensversicherung als Sicherheit für ihren Kredit heranziehen. Die Bank verlangt für diesen Sicherheitenwechsel eine Gebühr von 300 Euro.

Wie Beispiele aus der AK-Konsumentenberatung zeigen, verrechnen Banken teils saftige Gebühren für die Freigabe oder den Wechsel von Sicherheiten während der Vertragsdauer. Im Gegensatz erfolgt die Freigabe am Laufzeitende – bis auf wenige Ausnahmen (zB Löschungserklärung bei Hypotheken) meist kostenlos.

Grundsätzlich gilt wie bereits ausgeführt, dass jegliche Freigabe oder der Austausch von Sicherheiten der Zustimmung der Bank bedürfen. Banken prüfen die Wünsche der KundInnen nach Änderungen in der Besicherungssituation ähnlich wie eine Neuvergabe eines Kredits. So werden häufig wieder dieselben Unterlagen wie zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme verlangt – dies umfasst insbesondere einen Nachweis über die aktuelle Einkommenssituation (Lohn- oder Gehaltszettel). In der Regel wird die Bank einer Änderung umso kritischer gegenüberstehen, je nachteiliger sich die Besicherungssituation der Bank nach einer Änderung darstellt. Im Umkehrschluss wird sie einer Änderung ohne große Auswirkung auf die Gesamtbesicherung leichter zustimmen.

Besonders schwierig wird es, wenn ein Bürge oder Mitschuldner aus der Haftung entlassen werden soll. Die Banken zeigen sich in diesem Zusammenhang üblicherweise wenig gesprächsbereit – außer es wird ein „gleichwertiger“ Ersatz angeboten. Dies kann beispielsweise der (Schuld) Beitritt einer anderen Person sein oder es können weitere werthaltige Sicherheiten hereingenommen werden.

### **ACHTUNG:**

Kann man die Bank von der Freigabe oder von dem Wechsel der Besicherung überzeugen, wird es allerdings teuer. Eine Sicherheitenänderung stellt in erster Linie eine Vertragsänderung dar und dafür fallen häufig hohe Gebühren an.

## **Kosten für einen Sicherheitenwechsel während der Kreditlaufzeit**

Wir wollten im Oktober 2013 von sieben ausgewählten Banken unter anderen wissen, mit welchen Kosten für einen Sicherheitenwechsel zu rechnen ist. Zwei Institute waren leider wenig auskunftsfreudig und antworteten nicht auf unseren Fragebogen. Fünf Banken (BAWAG P.S.K, easybank, Erste Bank, Oberbank, UniCredit Bank Austria) gaben Aufschluss über die Höhe der Kosten. Im Durchschnitt (Median) verrechnen die angefragten Banken 250 Euro pro Sicherheitenwechsel.

<b>Kreditinstitut</b>	<b>Spesenhöhe in Euro</b>
Bank Austria	90,00 <sup>1</sup> / 235,00
BAWAG P.S.K.	300,00
easybank	150,00
Erste Bank	250,00
Oberbank	250,00

<sup>1</sup> Wechsel Feuer- bzw. Gebäudeversicherung bei Hypotheken  
Stand 10/2013 - Eigenauskunft der Banken / alphabetische Reihung

## **Wie Banken Sicherheiten bewerten**

Die Frage, die sich aus Sicht einer Bank stellt, ist, welchen Wert kann sie im Falle des Zahlungsausfalles und der Verwertung einer Sicherheit erwarten. Daher macht es bewertungstechnisch einen enormen Unterschied, ob „nur“ eine Bezugsverpfändung sowie eine Ablebensversicherung vorliegen, oder ob zusätzlich eine Hypothek oder gar ein verpfändetes Sparbuch vorhanden sind.

Banken bewerten Sicherheiten aufgrund interner und individueller Risiko-richtlinien, die durchaus voneinander abweichen können. Trotzdem gibt es viele Parallelen wie die gesamte Besicherungssituation eines Kunden eingestuft wird.

Ein in diesem Zusammenhang im Bankjargon häufig verwendeter Begriff ist der „Blankoanteil“ – vereinfacht gesagt bezeichnet der Blankoanteil jenen Teil des Kredites der nicht durch werthaltige Sicherheiten abgedeckt ist. Unter „werthaltig“ sind Sicherheiten zu verstehen, aus deren Verwertung die Bank relativ rasch einen Geldbetrag lukrieren kann.

#### **BEISPIELE FÜR WERTHALTIGE SICHERHEITEN:**

Sparbuchverpfändung, Hypothek, Abtretung Er-/Ablebensversicherung mit vorhandenem Rückkaufswert, Verpfändung Wertpapierdepot

Je höher der Blankoanteil ausfällt, desto wichtiger wird es sein, dass die Bonität des Schuldners diesen wieder ausgleicht – zB wird Kreditwerbern mit höherem Einkommen ein höherer Blankoanteil zugestanden.

Konsumkredite werden in der Regel als reine Blankokredite vergeben. An Sicherheiten werden je nach Höhe des Kredites die Verpfändung der Bezüge (Bezugsverpfändung) sowie die Abtretung, Verpfändung oder Vinkulierung einer Kreditrestschuldversicherung vereinbart. Da auf werthaltige Sicherheiten verzichtet wird, gewähren Banken Blankokredite nur bis zu einem bestimmten Höchstbetrag (zB 30.000 oder 50.000 Euro).

Nachstehend soll mithilfe von einigen fiktiven Beispielen erklärt werden, wie sich die unterschiedlichen Sicherheiten beurteilen lassen. Voraussetzung für eine genaue Bewertung ist es, den aktuellen Wert des „Pfandobjekts“ zu kennen – was nicht immer zwangsläufig jener Wert sein wird, den die Bank in ihren Büchern dafür ansetzt. Dies soll nun veranschaulicht werden.

## Belehnungswert, Belehnwert oder Beleihungswert

Darunter ist jener Wert zu verstehen, der bei Verwertung des Pfandgegenstandes auch auf lange Sicht zu jedem Zeitpunkt erzielt werden kann. Dieser wird daher in den meisten Fällen unter dem aktuellen Marktwert (Verkehrswert) liegen und soll der Bank einen Sicherheitspolster garantieren.

### WICHTIG:

Die genaue Höhe der Belehnwerte findet sich nicht im Kreditvertrag, sondern wird ausschließlich im Zuge der bankinternen Kreditantragsprüfung berücksichtigt.

## Ermittlung des Blankoanteils

### Blankoanteil-Beispiele: Immobilienfinanzierung mit hypothekarischer Sicherstellung (Kauf einer Eigentumswohnung)

#### BEISPIEL 1

Benötigter Kredit (Eigenmittel sind vorhanden)	<b>200.000,00</b>	
Kaufpreis der Wohnung (Verkehrswert <sup>2</sup> )	250.000,00	
Höchstbetragshypothek über 130% der Kreditsumme	130% v 200.000	260.000,00
Belehnungswert <sup>3</sup>	80% des Verkehrswerts 250.000	<b>200.000,00</b>
Blankoteil	<b>Keiner</b>	

<sup>2</sup> Banken tendieren dazu, zusätzlich eigene Schätzungen insbesondere von Liegenschaften durchzuführen – diese können mitunter auch unter dem tatsächlichen Kaufpreis liegen

<sup>3</sup> Dieser ist von Bank zu Bank unterschiedlich – in diesem Fall wurden 80% angenommen. Dies stellt bei zu Wohnzwecken genutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen einen verbreiteten Wert dar.

Da der Belehnwert zu 100% Deckung in der Kreditsumme findet, ergibt sich kein unbesicherter Teil (Blankoteil). Der Kredit wäre somit zu 100% besichert. Beim besicherten Wert handelt es sich nicht um den Betrag, der im Grundbuch eingetragen wurde – in diesem Beispiel: 260.000 Euro. Dies verleitet zur unrichtigen Annahme, der Kredit wäre „überbesichert“.

## BEISPIEL 2

Benötigter Kredit (keine Eigenmittel vorhanden)	<b>275.000,00</b>	
Kaufpreis der Wohnung (Verkehrswert)	250.000,00	
Höchstbetragshypothek über 130% der Kreditsumme	130% v 275.000	357.500,00
Belehnungswert	80% des Verkehrswerts 250.000	<b>200.000,00</b>
Blankoteil	<b>75.000,00</b>	

Sofern keine anderen werthaltigen Sicherheiten vorhanden wären, ergäbe sich im zweiten Beispiel ein recht hoher Blankoanteil von 75.000 Euro. Die Tatsache, dass im Grundbuch ein Betrag von 357.500 eingetragen wird, ändert nichts daran, dass die Bank einen Belehnwert von 200.000 Euro ansetzt. Es liegt in diesem Beispiel somit eine Unterbesicherung vor.

## Blankoanteil-Beispiel: Privatkredit mit Verpfändung einer klassischen Er-/Ablebensversicherung

Benötigter Kreditbetrag	<b>50.000,00</b>	
Versicherungssumme im Er- oder Ablebensfall	50.000,00	
Rückkaufswert aktuell (Verkehrswert)	17.000,00	
Belehnungswert	100% des Verkehrswerts v. 17.000,00	<b>17.000,00</b>
Blankoteil	<b>33.000,00</b>	

Er-/Ablebensversicherungen oder reine Erlebensversicherungen bei inländischen Versicherungsunternehmen stellen für die Bank eine ausgezeichnete Sicherungsform dar und werden daher in vielen Fällen mit 100% des aktuellen Wertes (Rückkaufswertes) bewertet. Oft unterliegen auch hier Kreditnehmer dem Irrtum, dass die Versicherungssumme für die Berechnung des Belehnungswertes eine Rolle spielt. Diese fließt zwar in die Gesamtbeurteilung ein, aber nur unter dem Aspekt des Ablebensrisikos. Die volle Versicherungssumme würde nämlich nur dann an die Bank fließen, wenn der Kreditnehmer vorzeitig verstirbt. Der Rückkaufswert hingegen repräsentiert den Erlös, der im Falle einer Kündigung (Rückkauf) sofort ausbezahlt würde. Deshalb wird ausschließlich dieser angesetzt.

**ACHTUNG:**

Neu oder erst kürzlich abgeschlossene Verträge benötigen einige Jahre bis ein adäquater Rückkaufswert vorhanden ist - zu Beginn der Laufzeit weisen sie noch keinen auf.

**Blankoanteil-Beispiel: Privatkredit mit Abtretung (Zession) einer reinen Ablebensversicherung**

Benötigter Kreditbetrag	<b>50.000,00</b>
Versicherungssumme im Ablebensfall	50.000,00
Rückkaufswert aktuell (Verkehrswert)	0,00
Belehnungswert	<b>0,00</b>
Blankoteil	<b>50.000,00</b>

Im Vergleich zur kapitalbildenden Lebensversicherung, wie im Beispiel zuvor beschrieben, bildet sich bei einer reinen Ablebensversicherung kein Rückkaufswert. Es wird lediglich das Risiko des Ablebens versichert. Erlebt der Versicherungsnehmer die Laufzeit, gelangt kein Betrag zur Auszahlung. Auch im Falle der Kündigung oder Verwertung durch die Bank ergibt sich wenn überhaupt nur ein sehr geringes Guthaben - maximal in Form einer anteiligen Prämienrückzahlung. Diese Versicherungsprodukte werden daher von Banken ohne Belehnwert angesetzt. Im Beispiel 2 handelt es sich daher um einen reinen Blankokredit.

## AK-TIPPS

- Grundsätzlich schreibt das Verbraucherkreditgesetz vor, dass die für den Kredit notwendigen und von der Bank verlangten Sicherheiten (samt den dafür anfallenden Kosten) in den Kreditunterlagen vollständig aufgelistet sein müssen. Verlangen Sie von der Bank bereits vor Vertragsabschluss das so genannte Europäische Standardformular, das sie kostenlos und rechtzeitig vor Vertragsabschluss erhalten müssen. So können Sie Kreditangebote leichter vergleichen.
- Vergleichen Sie bei unterschiedlichen Kreditangeboten auch die verlangten Sicherheiten und die Kosten für etwaige Änderungen der Besicherung während der Kreditlaufzeit und eventuell anfallende Kosten am Laufzeitende (zB Löschungserklärung bei Hypothekarkrediten).
- Bevor Sie bei einem Kreditvertrag als Mitschuldner oder Bürge unterschreiben, bedenken Sie, dass die Mithaftung während der Dauer des Kreditverhältnisses nur mit Zustimmung der Bank aufgehoben werden kann. Dies erweist sich in der Praxis als äußerst schwierig. Selbst im Falle der Scheidung einer Ehe bleibt diese zumindest als Ausfallsbürgschaft aufrecht. Bedenken Sie, dass Sie in der Regel für den gesamten Betrag haftbar sind.
- Vergleichen Sie die geforderten Sicherheiten. Der Abschluss einer Versicherung (Kreditrestschuldversicherung, Ablebensversicherung) ist üblich, jedoch gibt es auch hier große Prämienunterschiede. Vergleichen Sie daher auch Angebote anderer Versicherungsinstitute. Möglicherweise kann der Bank ein bestehender Versicherungsvertrag angeboten werden.

### **WICHTIG:**

Ist der Abschluss eines derartigen Versicherungsschutzes für die Gewährung des Kredites Voraussetzung, so ist die Berücksichtigung der Prämie(n) im Effektivzinssatz zwingend erforderlich. Bei einer Falschangabe des Effektivzinses muss die Bank ihren Kredit im Nachhinein entsprechend verbilligen.

- Lassen Sie sich nicht unüberlegt zum Neuabschluss eines langfristigen Er-/Ablebensversicherungsvertrages überreden. Das verfügbare Kapital lieber für die vorzeitige Rückzahlung des Kredites verwenden.

- Nicht nur die Bonität (Kreditwürdigkeit), sondern auch die angebotenen Sicherheiten wirken sich auf die endgültige Kondition aus. Je mehr Sicherheiten der Bank angeboten werden können, desto günstiger der Zinssatz.
- Je besser die Bonität des Kunden, desto größer ist der Verhandlungsspielraum bei der Vereinbarung von Sicherheiten. Es kann leichter eine „stille Bezugsverpfändung“ oder ein Pfandrecht bei Hypothekarkrediten in geringerem Ausmaß erwirkt werden. Dies kann ein gewisses Einsparungspotenzial mit sich bringen (zB grundbücherliche Eintragungsgebühr)
- Bei der Unterfertigung der Kreditvertragsunterlagen werden den Kunden in den wenigsten Fällen Kopien der Sicherheitenunterlagen (zB Verpfändungserklärungen) ausgehändigt. Bestehen Sie auf eine Abschrift!
- Bei abgetretenen oder verpfändeten Lebensversicherungen eine Kopie der Originalpolizze fordern - diese verbleibt während der Kreditdauer beim Kreditinstitut
- Achten Sie unbedingt darauf, dass nach vollständiger Rückzahlung des Kredites die vereinbarten Sicherheiten von der Bank – unaufgefordert – freigegeben werden. Dies umfasst beispielsweise, dass Ihnen die Bank eventuell unterschriebene Blankowechsel entwertet retourniert. Bei Versicherungen als Sicherungsmittel übermittelt die Bank eine entsprechende Verständigung über die Aufhebung der Sicherstellung an das betreffende Versicherungsinstitut (Devinkulierung).

# GLOSSARIUM

**Ausfallsbürgschaft:** Ausfallsbürge kann erst belangt werden, wenn Gläubiger die Forderung eingeklagt, Exekution geführt, der Hauptschuldner nicht auffindbar oder die Exekutionsführung aussichtslos ist.

**Bankgarantie:** eine Bank erklärt dafür einzustehen, dass der Begünstigte der Bankgarantie von einem Dritten eine Leistung erhält (mit Betragsbegrenzung, Gültigkeitszeitraum). Häufig verlangen Fertigteilhausunternehmen eine Bankgarantie ihrer Kunden, damit – bei Vollendung verschiedener Bauabschnitte – auch fristgerecht bezahlt wird.

**Belehnwert:** Darunter wird der bei einer Verwertung einer Sache erzielbare Wert nach Abzug der anfallenden Kosten (Zinsen, Anwalts-, Ankaufs- und Verwertungskosten) verstanden.

**Blanko:** steht für unbeschrieben, weiß, unausgefüllt. Bei Schecks oder Wechseln bedeutet dies, dass auf denen der Name des Berechtigten oder andere wesentliche Bestandteile noch nicht eingetragen sind, z.B. Blanko-Scheck, Blanko-Wechsel. Fehlt bspw. der Betrag, so kann der Inhaber jede beliebige Summe einsetzen und darüber verfügen (im Rahmen der festgelegten Verfügungsmöglichkeiten).

**Blankoanteil bei einem Kredit:** jener Teil des Kredites, der nicht durch werthaltige Sicherheiten abgedeckt ist.

**Bürge und Zahler:** Strenge Form der Bürgschaft, bei der der Bürge sofort vom Gläubiger in Anspruch genommen werden kann.

**Bürgschaft:** Vertrag, mit dem sich der Bürge verpflichtet, dem Gläubiger eine bestimmte Leistung zu erbringen, sofern der Hauptschuldner (Kreditnehmer) seine Verbindlichkeit nicht erfüllt. Der Bürge steht somit für eine fremde Schuld ein. Bei Bürgschaften herrscht Formpflicht – das bedeutet, dass diese der Schriftlichkeit bedürfen um gültig zu sein.

**Eigentumsvorbehalt:** Vereinbarung, dass bis zur vollständigen Bezahlung des gesamten Kaufpreises die Ware im Eigentum des Verkäufers bleibt. Bei zwischengeschalteter Bank wird der Vorbehalt häufig an die Bank abgetreten.

**Gehaltsverpfändung:** Lohn- und Gehaltsforderungen des Verbrauchers bzw. Kreditnehmers an einen Dienstgeber werden für die Besicherung des Kredites verpfändet. Der Gläubiger kann auf diese verpfändete Forderung zugreifen, wenn der Kreditnehmer den Kredit nicht zurückbezahlt.

**Höchstbetragshypothek:** In der Pfandbestellungsurkunde wird ein Höchstbetrag angegeben, bis zu dem die Hypothek reichen soll. Dieser Betrag ist zumeist höher als der tatsächlich offene Kreditbetrag.

**Hypothek:** Pfandrecht an einer Liegenschaft. Die Hypothek entsteht durch die Einverleibung im Lastenblatt („C-Blatt“) des Grundbuchs.

**Normale Bürgschaft:** Der Hauptschuldner muss zuerst (erfolglos) gemahnt werden, bevor der Bürge belangt werden kann.

**Simultanhypothek:** Verpfändung mehrerer Liegenschaften zur Kreditbesicherung.

**Solidarschuldner:** Bedeutet das Eingehen einer Verbindlichkeit gemeinsam mit einer anderen Person. Die Solidarschuldner sind in gleicher Weise verpflichtet und berechtigt. Bei Kreditverträgen, die mit Ehepaaren abgeschlossen werden, üblich, was dazu führt, dass beide Kreditnehmer gemeinschaftlich für den Kredit haften: Beide Schuldner sind unabhängig voneinander zur Zahlung verpflichtet. Der Gläubiger kann sich aussuchen, von wem er die Zahlung verlangt.

**Verpfändung (Pfandrecht):** Recht, das dem Gläubiger eingeräumt wird, eine Sache zu verwerten, wenn eine Verbindlichkeit (zum Beispiel Kreditschuld) zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht erfüllt wird. Gegenstand einer Verpfändung können sein: Bewegliche Sachen (zB Geld, Wertpapiere, Sparbücher etc.), unbewegliche Sachen (Grundstücke) und Rechte (wie insbesondere Gehaltsforderungen, Lebensversicherungen). Beispiel: Dem Pfandgläubiger (Kreditinstitut) wird das Recht eingeräumt, sich aus dem Versicherungsbetrag (Lebensversicherung) zu bedienen, wenn der Versicherungsnehmer bzw. seine Erben die Forderung nicht erfüllen.

**Vinkulierung:** Dem Vinkulargläubiger (Kreditinstitut) wird ein Recht eingeräumt, Auszahlungen aus dem Versicherungsverhältnis an den Versicherungsnehmer zu verhindern. Jede Auszahlung bedarf der Zustimmung des Vinkulargläubigers.

**Wechsel:** Wertpapier, durch das der Wechselschuldner zur Zahlung an den Inhaber des Wechsels verpflichtet wird. Vorteil für die Bank, dass Wechselforderungen in einem vereinfachten, schnelleren Gerichtsverfahren durchgesetzt werden können. Im Verbrauchergeschäft sind sogenannte Orderwechsel – die Weitergabe der Wechsels bzw. der Wechselforderung an Dritte – nicht zulässig.

**Zession:** die Übertragung einer Forderung von dem übertragenden Gläubiger (Zedent) auf einen empfangenden Gläubiger (Zessionar), der dann neuer Gläubiger wird. Die Abtretung erfolgt durch einen Vertrag zwischen Zedent und Zessionar.

## **Wichtig**

Selbstverständlich werden alle Inhalte unserer Druckwerke sorgfältig geprüft. Dennoch können wir nicht garantieren, dass alles vollständig und aktuell ist.

Unsere Ratgeber dienen Ihnen als Erstinformation. Sie enthalten die häufigsten Fragen, viele anschauliche Beispiele, Hinweise auf Stolpersteine und einen Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen.

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet:  
[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:  
<https://sbg.arbeiterkammer.at/service/broschueren/Broschueren.html>

## **Impressum**

Medieninhaber: Arbeiterkammer Salzburg, Markus-Sittikus-Straße 10,  
5020 Salzburg, Telefon: +43 (0)662 86 87, [www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)

Titelfoto: ©picture-factory - adobestock.com

Autorin: Kern AKNÖ

Redaktion: Stephan Gabler

Grafik: Ursula Brandecker (Umschlag AK Sbg)

Druck: Eigenvervielfältigung

**Stand: Juli 2018**



**Blicken Sie  
noch durch?**

**Wir schauen auf  
Ihre Rechte.**

**Arbeitsrecht  
Konsumentenschutz  
Steuerrecht  
Sozialversicherung  
Arbeitnehmerschutz  
Bildung und Lehre**

**AK**

**SALZBURG**

Arbeiterkammer Salzburg  
T: +43 (0)662 86 87  
[www.ak-salzburg.at](http://www.ak-salzburg.at)