

Kleiner Kreditführer



Was Sie über Kredite wissen sollten

AK-Hotline ☎ 05 7799-0

Meine AK. Ganz groß für mich da.



www.akstmk.at



Wenn Sie planen, sich bei der Bank Geld auszuborgen, sollten Sie vorher und auch währenddessen einige Dinge beachten. Informieren Sie sich rechtzeitig, hier finden Sie einen kurzen Überblick und viele Tipps.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Pesslerl', with a long, sweeping flourish extending upwards and to the right.

Josef Pesslerl
AK-Präsident

KLEINER KREDITFÜHRER

FINANZPLAN

Vor Ihrem Weg zur Bank sollten Sie einen Finanzplan erstellen, in dem Sie Ihre Haushaltseinnahmen und Ihre monatlichen fixen und variablen Ausgaben gegenüberstellen. Durch diese Aufstellung kann der Maximalbetrag ermittelt werden, der Ihnen monatlich zur Rückzahlung eines Kredites zur Verfügung steht.

Achtung: Kalkulieren Sie nicht zu knapp, damit nicht eine Veränderung Ihres Haushaltseinkommens (z. B. Wegfall von Überstunden) oder eine nicht geplante Ausgabe (z. B. Autoreparatur) zu Zahlungsschwierigkeiten führt.

Neben der Ratenhöhe sollten Sie auch die Kreditlaufzeit berücksichtigen. Denn je geringer die monatlichen Zahlungen sind, desto länger ist die Laufzeit Ihres Kredites und desto höher sind die Zinsenbelastung und damit Ihre Gesamtkosten. Grundsätzlich sollte die Kreditlaufzeit nicht länger sein als die durchschnittliche Nutzungsdauer des Investitionsobjektes.

Wenn Sie in Zukunft möglicherweise Vermögenswerte realisieren können, sollten Sie das bereits bei Kreditabschluss berücksichtigen. Die Auszahlung einer Lebensversicherung, von Abfertigungszahlungen, Bausparverträgen usw. kann für eine Sondertilgung Ihres Kredites verwendet werden und die Laufzeit und die Zinszahlungen wesentlich reduzieren.

INFORMATIONSPFLICHTEN DES KREDITGEBERS

Das Verbraucherkreditgesetz sieht umfassende Informationspflichten des Kreditgebers vor, sowohl vor Abschluss des Vertrages als auch im Kreditvertrag selbst. Seine vorvertraglichen Informationspflichten erfüllt er mit dem gesetzlich vorgegebenen Formular „Europäische Standardinformationen für Kreditierungen“ nach dem Verbraucherkreditgesetz. Mit diesen Informationen, allen voran dem anzugebenden effektiven Jahreszinssatz (also dem Zinssatz unter Einbeziehung der meisten Kosten und Gebühren) und dem Gesamtbetrag (also der ausbe-

zahlten Kreditsumme und der Kosten), soll der Verbraucher die auf ihn zukommenden Zahlungen besser einschätzen und mit anderen Kreditangeboten vergleichen können. Diese vorvertraglichen Informationen muss der Kreditgeber dem Verbraucher rechtzeitig, bevor dieser durch den Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist, zur Verfügung stellen. Die vorvertraglichen Informationen müssen auf Papier oder einem anderem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt werden. Hierfür dürfen keine Spesen oder sonstige Entgelte verrechnet werden, auch nicht für den Fall, dass kein Kreditverhältnis zustande kommt.

KREDITVERTRAG

Spätestens bei Abschluss des Kreditgeschäftes muss Ihnen ein schriftlicher Kreditvertrag ausgehändigt werden, inklusive der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bank, die für diesen Kredit maßgeblich sind.

Um das für Sie günstigste Kreditangebot zu finden, sollten Sie bereits vor Vertragsunterzeichnung Kreditangebote von mindestens drei verschiedenen Banken einholen. Vergleichen Sie bei diesen Angeboten die Gesamtbelastungen und die effektiven Zinssätze.

Unter der Gesamtbelastung eines Kredites versteht man die Summe aller Leistungen, die das Kreditinstitut im Zusammenhang mit der Krediteinräumung vom Kreditnehmer verlangt (ausbezahlter Kreditbetrag, Zinsen, Bearbeitungsgebühren, eine zwingend vereinbarte Kreditrestschuldversicherung etc.).

Tipp: Die Bearbeitungsgebühr beträgt zumeist zwischen 0,5% und 3% der Kreditsumme. Oft lohnt es sich, mit der Bank darüber zu verhandeln.

Der effektive Jahreszinssatz muss im Kreditvertrag an auffälliger Stelle angegeben werden. Er drückt die Kreditkosten (Zinsen- und Gebührenbelastung) in einem Jahreszinssatz bezogen auf die Gesamtlaufzeit des Kredites aus.

Für die Berechnung des effektiven Jahreszinses sind die Gesamtkosten des Kredites für den Verbraucher maßgebend, mit Ausnahme der Kosten, die er bei Nichterfü-

lung einer seiner Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag zu tragen hat.

In jedem Kreditvertrag wird auch der Nominalzinssatz angegeben. Er ist geringer als der effektive Jahreszinssatz, weil keinerlei Kosten und Spesen berücksichtigt werden.

Der Nominalzins ist meist jene Größe, über die mit der Bank verhandelt wird. Grundsätzlich gilt: Je besser die Bonität (Kreditwürdigkeit), desto niedriger der Zinssatz.

Tipp: Für den Vergleich von Kreditangeboten sollten Sie immer den Effektivzinssatz und nicht den Nominalzinssatz betrachten.

Zinssätze sind üblicherweise variabel und können sich während der Laufzeit ändern. Diese Zinssatzänderungen führen grundsätzlich zu einer Erhöhung bzw. Senkung der Ratenrückzahlungen.

Will man die monatliche Belastung unabhängig vom Zinssatz konstant halten, so muss dies im Vertrag speziell vereinbart werden. Bei einer Zinssatzerhöhung verlängert sich bei konstanter Rate die Kreditlaufzeit oder die Restzahlung (letzte Rate). Damit erhöht sich aber auch insgesamt die Zinsbelastung.

Alle aktuellen Kreditverträge mit variablem Zinssatz enthalten eine Zinsgleitklausel. Diese Klausel beschreibt, unter welchen Umständen es zu Zinssatzänderungen kommt. Für Konsumenten nachteilig und verboten sind Klauseln, die nur eine einseitige Aufrundung vorsehen, da sie zur sogenannten Rundungsspirale führen. Grundsätzlich ist daher immer kaufmännisch auf- oder abzurunden.

Schwankungen des Zinssatzes und damit der Kreditraten können mit einer Fixzinsvereinbarung ausgeschlossen werden. Ein Fixzins kann entweder für die gesamte Laufzeit oder nur für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden. Kredite mit Fixzins weisen in der Regel höhere Zinssätze auf als variabel verzinsten Kredite. Je länger die Fixzinsperiode ist, desto mehr verlangt die Bank für diese „Zinsgarantie“.

VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG

Ein Kredit kann jederzeit vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden. Die Zinsen und sonstigen laufzeitabhängigen Kosten sind nur bis zum Rückzahlungstag zu leisten. Je nach Kreditart und vertraglichen Vereinbarungen kann jedoch im Fall vorzeitiger Rückzahlung oder Sondertilgung eine Vorfälligkeitsgebühr (Pönale, Entschädigung) vereinbart werden. Bitte beachten Sie, dass es unterschiedliche Regelungen dafür gibt, die davon abhängig sind, ob der Vertrag vor dem 11.6.2010 oder danach abgeschlossen wurde.

Kreditverträge, die vor dem 11.6.2010 abgeschlossen wurden:

Wenn es sich um einen wohnungswirtschaftlichen Kredit mit einer Laufzeit von zumindest 10 Jahren oder um einen hypothekarisch gesicherten Kredit handelt, kann die Bank eine Vorfälligkeitsgebühr verlangen, wenn der Verbraucher eine gesetzeskonform vereinbarte Kündigungsfrist nicht einhält. Die Kündigungsfrist kann im Falle einer vereinbarten Fixzinsperiode gleich lang wie diese sein. Ist ein variabler Zinssatz vereinbart, kann eine maximale Kündigungsfrist von 6 Monaten vereinbart werden.

Kreditverträge, die nach dem 11.6.2010 abgeschlossen wurden:

Der Kreditnehmer muss im Vorfeld informiert werden, dass und unter welchen Bedingungen die vorzeitige Rückzahlung möglich ist. Erhält der Vertrag keine Information dazu, kann der Kreditgeber auch keine Entschädigung verlangen. Die Vereinbarung und Verrechnung einer Vorfälligkeitsgebühr ist möglich, wenn

- die vorzeitige Rückzahlung in einem Zeitraum mit fixem Zinssatz erfolgt und der vorzeitige Rückzahlungsbetrag innerhalb von zwölf Monaten 10.000 Euro übersteigt
- bei einem Hypothekarkredit die Rückzahlung ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist erfolgt. Die Kündigungsfrist kann im Falle einer vereinbarten Fixzinsperiode gleich lang wie diese sein. Ist ein variabler Zinssatz vereinbart, kann eine maximale Kündigungsfrist von 6 Monaten vereinbart werden.

Keine Vorfälligkeitsgebühr darf verlangt werden, wenn

- die Rückzahlung in einem Zeitraum mit variablem Zinssatz erfolgt,
- der innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten vorzeitig zurückgezahlte Betrag weniger als 10.000 Euro ausmacht,
- der Kredit in Gestalt einer Überziehungsmöglichkeit gewährt wurde,
- die vorzeitige Rückzahlung durch eine im Kreditvertrag vereinbarte Versicherungsleistung erfolgt.

Wie viel kann die Bank an Vorfälligkeitsgebühr verlangen?

Die Entschädigung darf die Zinsen, die bis zum Ende der Laufzeit des Kreditvertrags für den betreffenden Kreditbetrag angefallen wären, nicht übersteigen. Sie darf überdies höchstens betragen

- 0,5 Prozent vom vorzeitig zurückbezahlten Betrag, wenn die Restlaufzeit des Kredites weniger als 1 Jahr ausmachen würde,
- 1 Prozent in allen anderen Fällen.

RÜCKTRITT VOM KREDITVERTRAG

Der Verbraucher kann aufgrund des Verbraucherkreditgesetzes ohne Angabe von Gründen innerhalb von 14 Tagen ab Vertragsabschluss kostenfrei vom Kreditvertrag zurücktreten. Lediglich Zahlungen, die seitens des Kreditgebers an öffentliche Stellen entrichtet wurden und nicht mehr zurückverlangt werden können, sowie die seit der Auszahlung aufgelaufenen Zinsen dürfen in Rechnung gestellt werden. Kein Rücktrittsrecht gibt es jedoch bei Hypothekarkrediten und bei den meisten in Österreich üblichen Leasingvertragstypen.

Schriftlicher Rücktritt: Der Rücktritt muss entweder schriftlich auf Papier (aus Beweisgründen unbedingt mit eingeschriebenem Brief; Einschreibzettel und Kopie des Schreibens aufbewahren) oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger erfolgen. Die Rücktrittsfrist beträgt 14 Tage ab Vertragsabschluss.

Die Rücktrittsfrist beginnt allerdings nur dann zu laufen, wenn der Kreditvertrag alle gesetzlichen Mindestinformationen enthält und der Verbraucher auch die Vertragsbedingungen erhalten hat. Es genügt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Folgen des Rücktritts: Tritt der Verbraucher vom Kreditvertrag zurück, hat er dem Kreditgeber unverzüglich, spätestens jedoch binnen 30 Kalendertagen nach Absendung der Rücktrittserklärung die ausbezahlte Valuta samt den seit der Auszahlung angelaufenen Zinsen – berechnet nach dem vereinbarten Sollzinssatz – zurückzahlen. Wurden seitens des Kreditgebers Zahlungen an öffentliche Stellen entrichtet, die er nicht mehr zurückverlangen kann, sind diese vom Verbraucher zu tragen.

Der Rücktritt vom Kreditvertrag gilt gleichzeitig als Rücktritt von einer etwaigen Restschuldversicherung oder einer sonstigen mit dem Kreditgeber vereinbarten Nebenleistung.

Rücktrittsrechte bei verbundenen Verträgen: Häufig werden Warenkauf und Finanzierung sozusagen „in einem“ durchgeführt. Dies liegt vor allem dann vor, wenn der Verkäufer entweder den Kaufpreis kreditiert oder die Finanzierung über einen Kreditgeber organisiert. In der Regel werden der Kreditvertrag und der damit finanzierte Kauf- oder Dienstleistungsvertrag im Geschäft gemeinsam unterschrieben. Für diesen Fall sieht der Gesetzgeber Folgendes vor:

Tritt der Konsument von einem Kreditvertrag zurück, so hat er das Recht, innerhalb einer Woche auch von dem damit finanzierten Kauf- oder Dienstleistungsvertrag zurückzutreten. Beispiel: Der Konsument kauft Möbel und schließt im Zuge dessen im Möbelhaus auch einen Kreditvertrag ab. In diesem Fall hat er die Möglichkeit, innerhalb von 14 Tagen vom Kreditvertrag zurückzutreten. Weiters hat der Verbraucher das Recht, binnen einer Woche ab dem erklärten Rücktritt vom Kreditvertrag auch vom Kaufvertrag zurückzutreten.

KREDITARTEN

Bevor Sie überlegen, welche Form der Geldaufnahme für Sie die richtige ist, sollten Sie zunächst prüfen, ob Sie selbst Vermögenswerte besitzen, die Sie realisieren könnten. Wenn z. B. Ihr gebundenes Sparbuch oder Ihre Anleihen weniger Ertrag bringen, als Sie das Ausleihen von Geld kostet, sollten Sie dieses Vermögen verwerten. Haben Sie diese Möglichkeiten ausgeschöpft, entscheiden Sie sich für eine geeignete Kreditform.

Wenn Sie sich Geld von Privaten (Verwandten, Freunden oder Bekannten) ausleihen, ist es ratsam, folgende Punkte schriftlich festzuhalten: Datum der Ausleihung, Name, Geburtsdatum und Adresse von Schuldner und Gläubiger, Höhe der Ausleihung, Rückzahlungsmodus, Laufzeit und, falls eine Verzinsung vereinbart ist, die Höhe des Zinssatzes.

Kleinere Beträge kann man vom Arbeitgeber als Gehaltsvorschuss vorgestreckt bekommen. Man hat darauf jedoch keinerlei Anspruch. Auskünfte darüber erhält man beim Betriebsrat oder direkt beim Arbeitgeber.

Achtung: Wenn man unvorhergesehen aus der Firma ausscheidet, wird der noch nicht zurückbezahlte Vorschuss auf einmal fällig.

Häufig wird bei einem Gehalts-, Pensions- oder Studentenkonto die Möglichkeit einer Überschreitung eingeräumt. Unter einer Überschreitung versteht man eine stillschweigend akzeptierte Überziehung. Voraussetzung ist ein Vertrag über die Eröffnung eines laufenden Kontos, der dem Verbraucher diese Überschreitungsmöglichkeit einräumt. Es sind bestimmte Informationspflichten einzuhalten. Bei erheblichen Überschreitungen von mehr als einem Monatsbezug besteht sogar eine verstärkte, schriftliche Informationspflicht der Bank, wobei der Verbraucher auf die Anlastung allfälliger Vertragsstrafen, Entgelte oder Verzugszinsen hinzuweisen ist.

Tipp: Selbstverständlich sollte man auch hier versuchen, bessere Konditionen auszuhandeln.

Als mittelfristige Finanzierungsform für Konsumzwecke wird üblicherweise von den Banken ein Schalterkredit vergeben. Dieser Kredit wird auch als Abstattungskredit bezeichnet, weil der Kredit inklusive Zinsen in monatlichen Raten zurückgezahlt wird. Die Zinsen werden vierteljährlich kontokorrentmäßig (auf Basis der gerade aushaftenden Kreditsumme) berechnet. Als Sicherheiten dienen häufig das Gehalt und eine Kreditrestschuldversicherung. Sämtliche Vereinbarungen werden in einem schriftlichen Kreditvertrag festgehalten.

Im Unterschied zum Schalterkredit sind Hypothekendarlehen grundbücherlich besichert (= Eintragung ins Grundbuch) und dienen zur langfristigen Finanzierung von Wohnraumschaffung. Wegen der erhöhten Sicherheit wird in der Regel ein günstigerer Zinssatz berechnet.

Bei einem Annuitätendarlehen werden während der Laufzeit nicht nur die Zinsen zurückbezahlt, sondern auch immer ein Teil des Kapitals getilgt. Die Restschuld und damit die Zinsenbelastung wird somit mit zunehmender Laufzeit geringer.

Bei einem Wohnbaukonto handelt es sich um ein Girokonto, das meist mit einem günstigen Nominalzinssatz ausgestattet ist. Vorteil des Wohnbaukontos im Gegensatz zum Hypothekarkredit ist die Flexibilität. Es weist meistens einen Kontorahmen auf, bis zu dessen Höhe der Kreditbetrag immer wieder ausgenützt werden kann (Rahmenkredit).

Achtung: Durch die Bereitstellungsgebühr, die Kontoführungsgebühr und die Verzinsung können Wohnbaudarlehen erheblich teurer werden als Hypothekarkredite.

Tipp: Treffen Sie auch bei einem Baukonto schriftliche Vereinbarungen mit der Bank über Zinssatz, Rückzahlungsmodalitäten, Rahmenhöhe, Zinsgleitklausel usw.

Bei einem endfälligen Darlehen werden während der Laufzeit nur die Zinsen gezahlt. Die Kreditsumme wird erst am Laufzeitende fällig. Die Zinsen werden immer vom gesamten aushaftenden Betrag berechnet.

Endfälliges Darlehen kombiniert mit einer Er- und Ablebensversicherung: Sie zahlen neben den Kreditzinsen Prämien in eine Versicherung ein. Am Laufzeitende erhalten Sie bei einer klassischen Lebensversicherung die vereinbarte Versicherungssumme, bei einer fondsgebundenen Lebensversicherung den Wert Ihres Fonds plus Gewinnbeteiligung. Mit dieser Auszahlung soll der Kredit abgedeckt werden.

Achtung: Die Gewinnbeteiligung und der Fondswert sind unsichere Größen. Sie haben keinen rechtlichen Anspruch auf den prognostizierten Betrag. Deckt die Versicherungsleistung die Kreditschuld nicht ab, muss die Differenz anders abgedeckt werden (z. B. durch neuerliche Kreditaufnahme).

Außerdem ist häufig die Versicherungssumme für den Ablebensfall wesentlich geringer als die Kreditsumme. Deckt die Versicherungsleistung im Ablebensfall die Kreditschuld nicht ab, müssen die Erben des Kreditnehmers die Differenz aufbringen.

Endfälliges Darlehen kombiniert mit einem Investmentfonds: Es werden Sparzahlungen in einen Fonds geleistet. Der Fondswert soll zum Laufzeitende den Kredit tilgen.

Achtung: Es hängt von der Wertentwicklung des Fonds ab, ob der Kredit am Ende abgedeckt werden kann.

Die fünf österreichischen Bausparkassen bieten ein maximales Bauspardarlehen von € 180.000,- pro Person für den Kauf eines Baugrundes, Neubau eines Eigenheims, Kauf eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, Zu- und Umbau, Renovierung, energiesparende Maßnahmen und Abgeltung von Erbansprüchen.

Tipp: Kredite, die für diese Verwendungszwecke aufgenommen wurden, können auf Bauspardarlehen umgeschuldet werden.

Der Vorteil eines Bauspardarlehens ist die maximale Zinsobergrenze von derzeit 6% nominalem Jahreszinssatz. Liegt das Zinsniveau darunter, wird auch von den Bausparkassen ein niedrigerer Zinssatz angeboten und verrechnet.

Je nach Bausparkasse und Tarif sind ein bestimmter Prozentsatz der Vertragssumme an Eigenmitteln und eine gewisse Mindestansparzeit Voraussetzung. Nachdem die benötigten Eigenmittel zur Gänze eingezahlt sind, wird die Zuteilungsanwartschaft erlangt. Das ist jener Zeitpunkt, zu dem das Darlehen in Anspruch genommen werden kann. Die Mindestwartezeit bis zur Zuteilung (= Bereitstellung der Vertragssumme) hängt von der jeweiligen Bausparkasse und vom Tarif ab.

Tipp: Zur früheren Erlangung der Anwartschaft können Bausparverträge innerhalb einer Familie zusammengelegt werden.

Solange Ihr Bauspardarlehen noch nicht zuteilungsfähig ist, können Sie ein Zwischendarlehen aufnehmen, dessen Konditionen von denen des endgültigen Bauspardarlehens abweichen.

Tipp: Auch bei den Bausparkassen lohnt sich ein Vergleich der Konditionen (Zinsen für Darlehen und Zwischenfinanzierung, Vertragsstrafen bei vorzeitiger Tilgung, Wartezeiten usw.).

Bei der Wohnbauförderung handelt es sich um staatliche Darlehen und Zuschüsse, deren Vergabe an bestimmte Auflagen gebunden ist.

Anspruch auf Förderung haben volljährige österreichische Staatsbürger, die beabsichtigen, die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihrer dauernden Wohnbedürfnisse zu verwenden, und die eine bestimmte Einkommensobergrenze nicht überschreiten.

Gefördert werden die Errichtung von Eigenheimen, der Ein-, Um-, Zu- oder Dachgeschoßausbau, die Fertigstellung eines Rohbaus, der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, der Einbau von alternativen Energiegewinnungsanlagen oder Anschluss an die Fernwärme und die Sanierung von Haus oder Wohnung.

Nähere Auskünfte erhalten Sie bei Ihrer Landesregierung. Zugang im Internet finden Sie über die Homepage www.help.gv.at.

Aufgrund einer Empfehlung der FMA-Finanzmarktaufsicht werden unseren Informationen nach derzeit von Banken an Verbraucher keine neuen Fremdwährungskredite vergeben. Darüber hinaus haben die FMA-Finanzmarktaufsicht und das Finanzministerium die Richtlinien für die Vergabe von Fremdwährungskrediten an Verbraucher verschärft, sodass es nicht mehr so einfach ist, seine Finanzierungswünsche auf diesem Weg zu erfüllen. Sollten Sie Fragen zu bestehenden Fremdwährungskrediten haben, wenden Sie sich bitte an den AK-Konsumentenschutz.

SICHERHEITEN

Banken verlangen Sicherheiten für den Fall, dass der Kreditnehmer seine Zahlungen nicht mehr leisten kann. Sämtliche Vereinbarungen bezüglich der Sicherheiten sollten im Kreditvertrag festgehalten werden. Die Bank ist auch berechtigt, mehrere Sicherheiten in Kombination zu fordern.

Tipp: Je besser die Sicherheiten sind, die der Kreditnehmer der Bank bieten kann, desto günstiger sind in der Regel die Kreditkonditionen.

Eine vertragliche Verpfändung Ihres Gehalts sichert der Bank ab deren Mitteilung an Ihren Dienstgeber zunächst einen Pfandrang an Ihrem Gehalt. Kommen Sie dann Ihren Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nicht mehr nach, so kann die Bank durch Klage und gerichtliche Exekution im Range des offengelegten Pfandrechtes auf Ihr Gehalt greifen und geht damit späteren Gläubigern von Ihnen vor. Bei Vorliegen einer rechtswirksamen außergerichtlichen Verwertungsabrede kann sich die Bank allenfalls sogar ohne Klage und ohne gerichtliche Exekution die pfändbaren Teile Ihres Gehalts direkt von Ihrem Arbeitgeber holen.

Eine Hypothek wird mit Pfandbestellungsurkunde (ist beim Hypothekendarlehen meist schon im Darlehensvertrag enthalten), die sowohl der Eigentümer der Liegenschaft als auch die Bank beglaubigt unterschreibt, in das Grundbuch eingetragen. Mehrere zeitlich aufeinanderfolgende Gläubiger werden in einer Rangordnung nacheinander ins Grundbuch eingetragen. Die Banken lassen ihre Kredite meist als Höchstbetragshypothek (z. B. 130% der Kreditsumme) eintragen, weil sie auch die Zinsen, Spesen und sonstigen Kosten absichern wollen. Der Kreditnehmer muss alle mit der Grundbucheintragung verbundenen Gebühren und Notariatskosten tragen.

Nachdem der Kredit vollständig zurückbezahlt ist, muss beim Grundbuch die Löschung der Hypothek beantragt werden.

Die Löschungskosten trägt der Kreditnehmer.

Wenn der Schuldner den der Hypothek zugrunde liegenden Kredit nicht zurückzahlt, kann die Bank die

Versteigerung der Liegenschaft im gerichtlichen Exekutionsverfahren beantragen. Aus dem Erlös werden die Hypothekargläubiger dem Range nach abgedeckt.

Er- und Ablebensversicherungen können als Sicherheit zugunsten des Kreditgebers vinkuliert, verpfändet oder abgetreten werden. Das bedeutet, dass bei Ableben des Kreditnehmers zuerst der offene Kreditbetrag durch die Versicherung abgedeckt wird. Den Rest der Versicherungssumme erhalten die Begünstigten.

Tipp: Wenn Sie bereits eine bestehende Er- und Ablebensversicherung in ausreichender Höhe haben, kann diese der Bank als Sicherheit angeboten werden. Der zusätzliche Abschluss einer Kreditrestschuldversicherung ist dann nicht mehr nötig.

Eine besondere Form der Lebensversicherung ist die Kreditrestschuldversicherung. Im Fall des Ablebens des Kreditnehmers kommt die Versicherung für die noch offene Kreditsumme auf.

Bei Abweichungen vom geplanten und vereinbarten Rückzahlungsmodus (Zinssatzänderung, Ratenreduktion, Stundung usw.) kann es aber passieren, dass im Todesfall nicht der gesamte noch offene Kreditbetrag abgedeckt wird.

Die Prämiengestaltung der Kreditrestschuldversicherung hängt hauptsächlich von Alter und Geschlecht des Kreditnehmers, Höhe und Laufzeit des Kredites und Zinssatz bei Vertragsabschluss ab.

Die Prämie wird entweder einmalig zu Kreditbeginn oder jährlich gezahlt.

Tipp: Lassen Sie sich eine Kopie der Versicherungspolizze aushändigen, damit Sie im Fall einer vorzeitigen Kreditrückzahlung die Versicherung kündigen können und einen Teil der Prämien zurückerhalten.

Bei der Bürgschaft verpflichtet sich ein Dritter, die Rückzahlung zu leisten, wenn der Kreditnehmer seine Verbindlichkeit nicht erfüllt. Es gibt verschiedene Arten der Bürgschaft, die mit unterschiedlichen Haftungsrisiken verbunden sind.

Bei der normalen (gewöhnlichen) Bürgschaft kann der Bürge vom Gläubiger erst dann in Anspruch genommen werden, wenn der Hauptschuldner seiner Verpflichtung trotz Mahnung nicht nachkommt, sein Aufenthaltsort unbekannt ist oder er in Konkurs geht.

Viel häufiger wird in der Praxis eine Verpflichtung als Bürge und Zahler eingegangen. Die Bank kann dabei fällige Forderungen auch sofort vom Bürgen und Zahler einfordern, ohne dass der Kreditnehmer zuvor gemahnt werden muss.

Achtung: Das bedeutet, dass der Bürge für fällige Forderungen jederzeit zur Kasse gebeten werden kann!

Die mildeste Art der Bürgschaft ist die Ausfallsbürgschaft. Der Gläubiger muss vor Inanspruchnahme des Bürgen die Forderung zunächst gegen den Hauptschuldner einklagen und gegen diesen Exekution führen, es sei denn, dass die Exekutionsführung aussichtslos ist. Ausfallsbürgschaften sind in der Praxis bei Verbraucherkrediten kaum verbreitet.

Die größte Bedeutung kommt ihnen bei der sogenannten Ehegattenhaftung zu. Haften Ehegatten nämlich gemeinsam für einen Kredit, so kann der Richter im Zuge eines Scheidungsverfahrens die Haftung eines Ehegatten auf die eines Ausfallsbürgen beschränken.

Achtung: Die Ausfallsbürgschaft muss innerhalb eines Jahres nach Ergehen des Scheidungsurteils beantragt werden.

Es gibt auch die Möglichkeit, dass anstelle einer Bürgschaft eine Mitschuldnerschaft vereinbart wird. Der Mitschuldner trägt in manchen Bereichen sogar ein höheres Haftungsrisiko als ein Bürge und Zahler.

Häufig werden Bürgschaften bzw. Mitschuldnerschaften aus Freundschaft oder Liebe übernommen und als reine Formsache betrachtet. Die eingegangene Haftungsübernahme ist aber keineswegs eine Formsache. Den wenigsten Bürgen bzw. Mitschuldnern ist bei Vertragsunterzeichnung bewusst, welche fatalen Folgen sich ergeben können.

Achtung: Besonders problematisch sind Bürgschaften, die weder zeitlich befristet noch betragsmäßig begrenzt sind. Grundsätzlich sollten Sie nur bis zu jenem Höchstbetrag bürgen, den Sie zahlen können, ohne dass Sie Ihre und die Lebensumstände Ihrer Familie gefährden.

Muss der Bürge für den säumigen Schuldner zahlen, kann er (auch auf dem Gerichtsweg) die geleisteten Zahlungen vom Kreditnehmer zurückfordern (Regress). Der Mitschuldner kann seine geleisteten Zahlungen nur anteilmäßig (zumeist nach Köpfen) zurückverlangen.

Tipp: Da die Kosten einer Klage sehr hoch sein können, sollten Sie sich vor Einbringung einer Klage rechtlich beraten lassen und unbedingt die finanzielle Situation des Hauptschuldners realistisch einschätzen. („Einem Nackten kann man kein Hemd ausziehen.“)

ZAHLUNGSSCHWIERIGKEITEN

Wenn ein Konsument mit seinen Rückzahlungen in Verzug gerät, ist die Bank berechtigt, Verzugszinsen von den ausstehenden Beträgen zu verrechnen. Schon vor Unterzeichnung des Kreditvertrages sollte daher geklärt werden, wie hoch der Verzugszinssatz ist. Der jeweils geltende Verzugszinssatz muss in jedem Kreditinstitut im Aushang ausgewiesen werden. Er darf maximal um 5% p. a. höher sein als der vertraglich vereinbarte Zinssatz.

Ein weiterer wesentlicher Punkt ist, ab wann Verzugszinsen verrechnet werden. Bei manchen Instituten werden die Verzugszinsen sofort wirksam, wenn die Rate auch nur einen Tag nach dem vereinbarten Datum auf dem Kreditkonto einlangt. Manche Banken räumen kulanterweise eine gewisse Wartefrist ein oder verrechnen Verzugszinsen erst ab einer bestimmten Mahnung.

Die Banken sind außerdem berechtigt, für die Zusendung von Zahlungserinnerungen Mahnspesen zu verrechnen.

Tipp: Beachten Sie die Überweisungsdauer vom Girokonto auf das Kreditkonto, bzw. richten Sie einen Abbuchungsauftrag ein, damit Verzugszinsen und Mahnspesen erst gar nicht anfallen.

In den meisten Kreditverträgen wird vereinbart, dass für den Fall der Nichtzahlung von Raten die Bank die gesamte noch offene Schuld fällig stellen kann, wenn eine Zahlung seit mindestens sechs Wochen fällig ist und die Bank den Verbraucher unter Androhung des Terminverlustes und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen erfolglos gemahnt hat.

Sollten Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können, suchen Sie sofort das Gespräch mit Ihrer Bank und treffen Sie schriftliche Zahlungsvereinbarungen (Ratenvereinbarungen, Stundungen usw.).

Achtung: Den Kopf in den Sand zu stecken bedeutet nur weitere Kosten.

UMSCHULDUNG

Viele Konsumenten haben den Wunsch, mit ihrem bestehenden Kredit zu einer anderen Bank zu wechseln, weil die angebotenen Zinssätze für Neukredite oft erheblich günstiger sind. Damit eine Umschuldung nicht teurer kommt als die Weiterzahlung beim bestehenden Kredit, müssen einige Punkte beachtet werden, die in den vorigen Kapiteln bereits angesprochen wurden:

- Pönale
- Kündigungsfrist
- Bearbeitungsgebühr
- Kosten für Grundbucheintragung und Löschung

Achtung: Alles in allem lohnt sich eine Umschuldung meist nur bei hoher Restschuld, längerer Laufzeit oder erheblicher Zinssatzsenkung. Ansonsten fressen die anfallenden Gebühren und Spesen die Zinersparnis auf.

KREDITVERMITTLER

Kreditvermittler sind Makler, die versuchen, Kredite von Banken oder von Privatpersonen zu vermitteln. Sie gelten für manchen Verschuldeten oft als der letzte Ausweg und werben damit, auch dann einen Kredit zu besorgen, wenn die Banken bereits abgelehnt haben.

Achtung: Jemand, der ohnehin schon bei einigen Banken abgelehnt wurde, sollte darüber nachdenken, ob die Bedenken der Banken nicht zu Recht bestehen. Zukünftige Zahlungsschwierigkeiten sind oftmals programmiert.

Kreditvermittler verlangen in der Regel eine Erfolgsprovision von 5% des Bruttokreditbetrages (Gesamtbetrag ohne Zinsen).

Achtung: Diese Provision verteuert den Kredit enorm, denn daneben sind selbstverständlich auch die Bearbeitungsgebühr und die Kreditzinsen etc. zu bezahlen.

Die Provision fällt an, wenn eine Kreditzusage vorliegt, die den Bedingungen des Vermittlungsauftrages entspricht.

Achtung: Es ist ganz wesentlich, welche Angaben Sie im Kreditvermittlungsauftrag machen (Kreditwunsch, Einkommen, Bürgen usw.) und welche Vertragsbedingungen Sie mit Ihrer Unterschrift akzeptieren.

Um gesetzliche Bestimmungen für Kreditvermittlungsverträge zu umgehen, werden in der Praxis leider auch Vermögensberatungsaufträge oder Ähnliches zur Unterschrift vorgelegt. Bei diesen Verträgen ist besonders genau auf das Kleingedruckte zu achten. Gebühren fallen bereits durch die Beratung auf Basis der gewünschten Kreditsumme an.

Achtung: Bei Hypothekarkrediten kann unabhängig von der erfolgreichen Vermittlung ein Honorar für die Beratung verrechnet werden.

Kreditvermittler sind oftmals leider nicht die vertrauenswürdigen Berater, die durch ihren geübten Umgang mit Kreditgebern das Beste für die Konsumenten erreichen wollen.

Keinesfalls handelt es sich bei Kreditvermittlungs- oder Finanzberatungsbüros um uneigennützige Beratungsstellen. Informationen zur kostenlosen und unabhängigen Schuldnerberatung finden Sie unter www.schuldnerberatung.at

Alles in allem zahlt sich der Weg zum Kreditvermittler für die meisten Konsumenten nicht aus.

Tipp: Da die Kreditkosten unnötig erhöht werden, ist es wesentlich sinnvoller, selbst bei einigen Banken nachzufragen und Angebote einzuholen.

Achtung: Vorsicht vor angeblichen Kreditangeboten im Internet!

Die Suche im Internet oder Zeitungsinseraten nach einem Kredit führt zu Anzeigen, die einen „Kredit ohne KSV in 2 min“, einen „Kredit für Arbeitslose“ oder Ähnliches versprechen. Der erwartete Kredit bleibt meist aus, dafür entstehen hohe Kosten durch Mehrwertnummern und Bearbeitungsgebühren.

Tipp:

1. Wenn Ihnen durch die beschriebene Vorgangsweise hohe Telefonkosten entstanden sind, sollten Sie die Telefonrechnung schriftlich und fristgerecht bei Ihrem Betreiber beeinspruchen. Legen Sie dem Einspruch eine möglichst genaue Schilderung des Sachverhaltes bei.
2. Sie sollten außerdem bei der Rundfunk- und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) einen Antrag auf Aufschub der Fälligkeit stellen. Verwenden Sie dazu das Streitschlichtungsformular.
3. Damit die Rundfunk- und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) die Auszahlung von Mehrwertgebühren an Anbieter mit unseriösen Praktiken stoppen kann, ist eine Dokumentation der Beschwerdefälle erforderlich. Wir ersuchen Sie daher, das dafür vorgesehene Beschwerdeformular online auszufüllen.

Bearbeitungsgebühr

Wenn Konsumenten nicht auf die Aufforderung per SMS zum Rückruf unter der kostenpflichtigen Mehrwertnummer reagieren, erhalten sie in der Regel per E-Mail eine Aufforderung zur Zahlung von Bearbeitungsgebühren.

Achtung: Lassen Sie sich nicht einschüchtern und zahlen Sie keinesfalls diese Gebühren, es gibt dafür keinen Rechtsgrund.

FINANZSANIERUNG IST KEIN KREDIT!

Außer Spesen nix gewesen!

Bei den von den Firmen angebotenen Finanzsanierungsverträgen kommt es zu keiner Auszahlung eines Kreditbetrages, sondern lediglich zu einer Sanierung von bereits bestehenden Schulden. Das Finanzsanierungsunternehmen versucht im Gespräch mit den Gläubigern Zahlungserleichterungen zu vereinbaren. Viele Konsumenten verstehen unter dem Begriff Finanzsanierung die Vermittlung eines Kredites und unterschreiben daher die ihnen zugesendeten Verträge. **Treten Sie vom Vertrag zurück!**

Achtung: Wenden Sie sich bei finanziellen Problemen an Ihre Bank oder eine kostenlose Schuldnerberatung!

Auskünfte arbeits- und sozialrechtliche

Fragen..... ☎ 05 7799-0 Fax: 05 7799-2403

Auskünfte Wirtschaftspolitik und Statistik..... ☎ 05 7799-2501 Fax: 05 7799-2528

Auskünfte zu Konsumentenschutzfragen..... ☎ 05 7799-0 Fax: 05 7799-2387

Auskünfte in Betriebsratsangelegenheiten

und in ArbeitnehmerInnenschutzfragen..... ☎ 05 7799-2448 Fax: 05 7799-2499

Auskünfte Bildung, Jugend

und Betriebssport..... ☎ 05 7799-0 Fax: 05 7799-2420

AK-Saalverwaltung..... ☎ 05 7799-2267 Fax: 05 7799-2256

AK-Broschürenzentrum..... ☎ 05 7799-2296 Fax: 05 7799-2223

Präsidialbüro/Presse..... ☎ 05 7799-2205 Fax: 05 7799-2232

Marketing und Kommunikation..... ☎ 05 7799-2234 Fax: 05 7799-2223

Bibliothek und Infothek..... ☎ 05 7799-2371 Fax: 05 7799-2394

AUSSENSTELLEN

8600 Bruck/Mur, Schillerstraße 22..... ☎ 05 7799-3100 Fax: 05 7799-3109

8530 Deutschlandsberg, Rathausgasse 3..... ☎ 05 7799-3200 Fax: 05 7799-3209

8330 Feldbach, Ringstraße 5..... ☎ 05 7799-3300 Fax: 05 7799-3309

8280 Fürstenfeld, Hauptplatz 12..... ☎ 05 7799-3400 Fax: 05 7799-3409

8230 Hartberg, Ressavarstraße 16..... ☎ 05 7799-3500 Fax: 05 7799-3509

8430 Leibnitz, Karl-Morré-Gasse 6..... ☎ 05 7799-3800 Fax: 05 7799-3809

8701 Leoben, Buchmüllerplatz 2..... ☎ 05 7799-3900 Fax: 05 7799-3909

8940 Liezen, Ausseer Straße 42..... ☎ 05 7799-4000 Fax: 05 7799-4009

8850 Murau, Bundesstraße 7..... ☎ 05 7799-4100 Fax: 05 7799-4109

8680 Mürzzuschlag, Bleckmannngasse 8..... ☎ 05 7799-4200 Fax: 05 7799-4209

8570 Voitsberg, Schillerstraße 4..... ☎ 05 7799-4300 Fax: 05 7799-4309

8160 Weiz, Birkfelder Straße 22..... ☎ 05 7799-4400 Fax: 05 7799-4409

8740 Zeltweg (Murtal), Hauptstraße 82..... ☎ 05 7799-4500 Fax: 05 7799-4509

AK-VOLKSHOCHSCHULE

Hans-Resel-Gasse 6, 8020 Graz..... ☎ 05 7799-5000 Fax: 05 7799-5009

OTTO-MÖBES-AKADEMIE

Stiftingtalstraße 240, 8010 Graz..... ☎ 05 7799-6000 Fax: 05 7799-6009

SIE KÖNNEN SICH AUCH AN IHRE GEWERKSCHAFT WENDEN!