Raiffeisen Salzburg

RAIFFEISEN SALZBURG
FINANZ AKADEMIE 2026/27

Finanzierung

FH Salzburg

WIFI WKS

Salzburger Nachrichten

WKS WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG

Salzburger Woche

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines zum Kreditgeschäft 7

1.1 Merkmale Fremdkapital 8

2 Der Kreditnehmer 10

2.1 Kreditwürdigkeit 11

2.2 Wirtschaftliche Kreditfähigkeit 12

2.2.1 Privatkunden 12

2.2.2 Unternehmen 13

2.3 Rechtliche Kreditfähigkeit 14

2.3.1 Natürliche Personen 14

2.3.2 Einzelunternehmen (protokolliert, nicht protokolliert) 14

2.3.3 Juristische Personen 15

3 Die Kreditarten 18

3.1 Kreditlaufzeit – Unterscheidung 18

3.2 Kontokorrentkredit 19

3.3 Kurzfristige Überziehungsmöglichkeit für Verbraucherkonten: durch Kreditanbot und Annahme 22

3.4 Kontoüberschreitung 25

3.5 Der Abstattungskredit 26

3.6 Haftungskredit 33

3.6.1 Haftrücklassgarantie 35

3.6.2 Anzahlungsgarantie 35

3.6.3 Zahlungsgarantie 36

3.6.4 Liefer- und Erfüllungsgarantie 36

3.6.5 Bietungsgarantie 36

3.6.6 Sonstige Garantien 36

4 Kreditkonditionen 37
4.1 Verzinsung 37
4.2 Exkurs: „Negativzinsen“ 38
4.2.1 Ausgangssituation 38
5 Sicherheiten 39
5.1 Allgemeine Grundsätze zur Kreditsicherung 39
5.2 Arten von Sicherheiten 39
5.3 Gründe für die Bestellung von Sicherheiten 40
5.4 Kriterien für die Bestellung von Sicherheiten 40
5.5 Hypotheken 41
5.5.1 Arten von Hypotheken 42
5.6 Bürgschaft 45
5.7 Verpfändung von Wertpapieren, Depots und Sparbüchern 47
5.8 Verpfändung von Lebensversicherungen 48
5.9 Abtretung Eigentumsvorbehalt 49
5.10 Sicherungsübereignung 51
5.11 Forderungszession 51
5.12 Verpfändung von Lohn- und Gehaltsansprüchen 51
5.13 Blankowechsel 53
6 Kreditprüfung 54
6.1 Bonität 55
6.2 Sicherheiten 56
7 Risikostreuung 56
7.1 betragsmäßige Streuung 56
7.2 Sicherheitenstreuung 57
7.3 Branchenstreuung 57
8 Laufende Überwachung und Betreuung 57

9 Beendigung des Kreditverhältnisses 58
9.1 Ordnungs-/vereinbarungsgemäße Beendigung 58
9.2 Zwangsweise Beendigung 58
10 Finanzierungsalternativen 59
10.1 Bauspardarlehen 59
10.2 Förderungen 59
10.3 Leasing 60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufgliederung Bonitätsbeurteilung 10
Abbildung 2: Kreditarten – Laufzeiten 19
Abbildung 3: Kontokorrentkredit 20
Abbildung 4: Muster KKK Firmen 21
Abbildung 5: Muster IÜR 1 23
Abbildung 6: Muster IÜR 2 24
Abbildung 7: Kontokorrentkredit/Überschreitung 25
Abbildung 8: Abstattungskredit 26
Abbildung 9: KmfA 1 31
Abbildung 10: KmfA 2 32
Abbildung 11: Vergleich Gesamtbelastung 27
Abbildung 12: Tilgungsplan Kapitalrate 28
Abbildung 13: Tilgungsplan Einmalbetrag 29
Abbildung 14: Tilgungsplan Pauschalraten 30
Abbildung 15: Schaubild Haftungskredit 33
Abbildung 16: Muster Avalkreditvertrag 34
Abbildung 17: Zinssatz 37
Abbildung 18: Entwicklung 3MEB 38
Abbildung 19: GB-Auszug A/B/C Blatt 42
Abbildung 20: Pfandurkunde HBH 43
Abbildung 21: GB-Auszug HBH 43
Abbildung 22: Pfandurkunde FBH 44
Abbildung 23: GB-Auszug FBH 44
Abbildung 24: Bürgschaftsvertrag 46
Abbildung 25: Mustertextierung Pfandvertrag 47
Abbildung 26: Pfandvertrag LV 48
Abbildung 27: Schaubild Eigentumsvorbehalt 49
Abbildung 28: EVB Teil 1 50
Abbildung 29: EVB Teil 2 50
Abbildung 30: Schaubild Zession 51
Abbildung 31: Blankowechsel 53

Abbildung 32: Berechnung Kreditbedarf 54
Abbildung 33: Bonitätsermittlung 55
Abbildung 34: Sicherheitennote 56
Abbildung 35: Sicherheiten - Risikotöpfe 56
Abbildung 36: Schaubild Leasing 61

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Allgemeines zum Kreditgeschäft

Zu Beginn eines Kreditverhältnisses steht ein Bedarf des Kunden: er möchte sich ein Auto kaufen, eine Wohnung finanzieren, die Maschinen erneuern oder Produktionsmaterial beschaffen.

Investitionen (privat oder geschäftlich) können grundsätzlich auf zwei Arten finanziert werden:

- durch selbst aufgebrachte Mittel (**Eigenkapital** und Selbstfinanzierung)
- durch **Kredite (Fremdkapital)**

Die Kreditinstitute nehmen auf der einen Seite die Einlagegelder ihrer Sparer entgegen (**Kapitalsammelfunktion**) und geben auf der anderen Seite diese Gelder wieder als Kredite an ihre Kunden weiter. Dies ist ganz einfach beschrieben eine sehr wichtige Funktion des Bankensektors in der Volkswirtschaft, die sogenannte **Transformationsfunktion**. Dabei nimmt die Bank finanzielle Mittel mit unterschiedlichen Laufzeiten auf und vergibt unterschiedliche Kreditarten (**Verteilungsfunktion)** mit unterschiedlichen Laufzeiten (**Fristentransformationsfunktion).**

Beispiel:

„Herr Taler gründet eine Bank. Der Bauunternehmer Maurer hat gerade ein großes Projekt abgeschlossen und 1 Million Euro kassiert, die er auf die neue Bank bringt. Nun hat die Bank ein Kapital von 1 Million. Frau Back träumt davon, eine Großbäckerei zu eröffnen. Leider fehlt ihr das nötige Kleingeld. Also geht sie zur Bank, erzählt Herrn Taler von ihrem Traum und geht mit einem Kredit von 1 Million nach Hause. Frau Back beauftragt Herrn Maurer, ihr für den stolzen Preis von 1 Million eine Großbäckerei zu bauen, und zahlt im Voraus. Herr Maurer nimmt die Million und trägt sie auf die Bank.

Wie viel Geld hat Herr Maurer jetzt auf dem Konto?
2 Millionen.

Und wie viel Geld befindet sich wirklich auf der Bank?
1 Million.

Doch damit ist die Geschichte noch nicht zu Ende. Wie es in solchen Fällen eben so geht, informiert Herr Maurer seine Kundin Frau Back, dass sich unvorhergesehene Schwierigkeiten ergeben haben und der Bau nun 2 Millionen kostet. Aber Frau Back lässt sich nicht aus der Ruhe bringen. Sie geht noch einmal zur Bank, überzeugt Herrn Taler, ihr einen weiteren Kredit zu geben und geht mit einer weiteren Million in der Tasche nach Hause. Dieses Geld gibt sie Herrn Maurer, der es auf sein Konto einzahlt.

Wie viel Geld hat Herr Maurer jetzt auf seinem Konto?
3 Millionen.

Und wie viel Geld befindet sich wirklich in der Bank?
Immer noch nur 1 Million.“ […]

In unserem Fall wird die Differenz zwischen dem Kontoauszug von Herrn Maurer und der Summe im Tresor der Bank durch die Bäckerei gedeckt, die bislang nur in der Fantasie der Beteiligten existiert und eines Tages Wirklichkeit werden könnte.“ […] Der Gewinn aus den Verkäufen deckt die Differenz, denn mit ihm kann Frau Back ihren Kredit zurückzahlen und Herr Maurer seine Ersparnisse abheben.“ Harari Y. N. (2015): Eine kurze Geschichte der Menschheit.23. Auflage. München: Deutsche Verlags-Anstalt.

Das Beispiel zeigt, wie wichtig Kredite für die Wirtschaft sind. Ohne sie könnten viele Projekte nicht realisiert werden.

1.1 Merkmale Fremdkapital

Gläubigerstellung des Kapitalgebers (Anspruch auf Rückzahlung)

- Anspruch auf „Entschädigung“ für die zur Verfügungstellung des Kapitals (Zinszahlung)
- Erfolgsunabhängige Vergütung
- FK-Zinsen minder den steuerpflichtigen Gewinn

Eine hohe Ausleihungsquote bedeutet für ein Kreditinstitut mehr Erträge aus Zinsen. Je höher die Ausleihungsquote, desto größer ist aber auch das Risiko von Kreditausfällen.

Natürlich wird die Bank bestrebt sein, dass sie ihr Geld, das sie als Kredit verliehen hat, wieder vollständig zurückbekommt und dafür noch ein entsprechendes Entgelt, nämlich die Zinsen, erhält.

Einerseits weil es zum Großteil nicht das „Geld der Bank", sondern Spareinlagen ihrer Kunden sind (dies kann oft ein gutes Argument bei Kundengesprächen sein!) und andererseits, weil jeder Kreditausfall direkt die Ertragslage und die Eigenkapitalausstattung der Bank verschlechtert! „Kredit" bedeutet: (abgeleitet vom lat. credere „glauben, vertrauen")

- das Vertrauen in die Fähigkeit einer Person oder eines Unternehmens, ihren Kreditverpflichtungen nachzukommen
- die zeitweilige Überlassung von Geld oder Gütern gegen Entgelt (Zinsen)

Es kommt also beim Kreditgeschäft ganz besonders auf den Kreditnehmer, seine Persönlichkeit und seine wirtschaftliche Fähigkeit, das Geld zurückzubezahlen, an.

Nachdem der Fremdkapitalgeber kein Mitspracherecht in z.B. der Geschäftsführung des finanzierten Unternehmens hat, wird er seinen Rückzahlungsanspruch durch:

- Bonitätsprüfungen vor und während der Kreditlaufzeit
- Kreditsicherheiten

absichern. Jeder Kredit ist somit nach dem **Risiko eines Ausfalles**, also hauptsächlich nach der:

- **Bonität** des Kreditnehmers („kann er den Kredit zurückzahlen?") und
- den gegebenen **Sicherheiten** („bekomme ich mein Geld, falls der Kreditnehmer nicht mehr zahlen kann, auf andere Weise wieder?")

zu beurteilen.

Beim Kreditgeschäft sind zahlreiche **zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Gesetze und Bestimmungen** einzuhalten. Insbesondere sind das

- „Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch" (ABGB)
- „Konsumentenschutzgesetz" (KSchG)
- „Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz" (HIKrG)
- „Bankwesengesetz" (BWG),

- „Verbraucherkreditgesetz“ (VKrG)
- „Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-VO“ (KIM-VO)

2 Der Kreditnehmer

Der Kreditnehmer steht im Zentrum jedes Kreditengagements. Von ihm hängt (neben allfälligen Sicherheiten) ab, ob die Bank den Kredit wieder zurückbekommt.

Verbraucher sind:

- alle unselbständig Erwerbstätigen und Private
- Unternehmer, die für privaten Bedarf Kredit aufnehmen
- Unternehmer zu Beginn ihrer Tätigkeit zur Schaffung der Voraussetzungen für ihre Tätigkeit

Unternehmer sind:

- alle Betriebe der gewerblichen Wirtschaft
- Freiberuflich Tätige
- Landwirte
- Öffentliche Körperschaften

Die Prüfung durch die Bank betrifft einerseits die Kreditwürdigkeit und andererseits die rechtliche und wirtschaftliche Kreditfähigkeit.

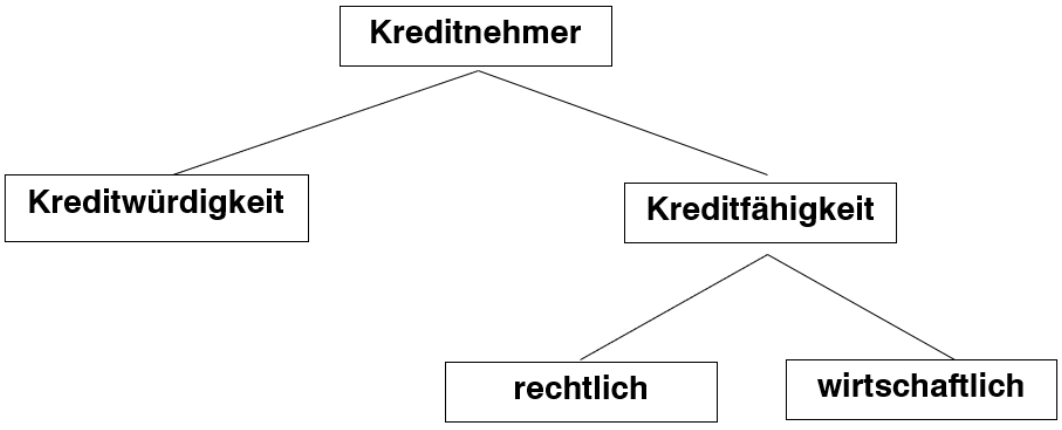


Abbildung 1: Aufgliederung Bonitätsbeurteilung

2.1 Kreditwürdigkeit

Unter der Kreditwürdigkeit versteht man das Ansehen und das Vertrauen, das eine Person im Hinblick auf ihren Willen und ihre Fähigkeit, ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß zu erfüllen, bei ihren Mitmenschen und der Bank genießt. Hier zählen nicht greifbare Merkmale (Softfacts):

- Charakter
- Ruf
- Verhalten
- Persönlicher Eindruck
- Kaufmännische/ fachliche Fähigkeiten
- Offenheit und Informationsbereitschaft
- Erfahrungen mit der Bank
- Abfrage von Auskunfteien

Fehlt es an der Kreditwürdigkeit einer Person, sollte kein Kredit vergeben werden!

2.2 Wirtschaftliche Kreditfähigkeit

Unter wirtschaftlicher Kreditfähigkeit versteht man, ob der Kreditnehmer aufgrund seiner **Einkommens- und Ertragssituation** sowie seinem **Vermögen** in der Lage ist, einen aufgenommenen Kredit inklusive Zinsen innerhalb der vereinbarten Laufzeit zurückzuzahlen. Man spricht auch von der „Bedienbarkeit“ des Kredites (Hardfacts)

Dies ist auch der zentrale Bereich der **Bonitätsprüfung,** welche in eine Ratingeinstufung des Kunden mündet (meist nach dem Schulnotenprinzip von 1 bis 5).

2.2.1 Privatkunden

2.2.1.1 Einkommen (Haushaltsrechnung)

Bei Privatkunden ermittelt man die Einkommenssituation anhand der „Haushaltsrechnung“. Dabei werden dem Monatseinkommen des Kreditnehmers seine monatlichen Ausgaben (Haushaltskosten, Auto, Versicherungen, Telefon, ORF etc.) und die zu zahlende Kreditrate gegenübergestellt. So kann man feststellen, ob der Kunde den beantragten Kredit bedienen kann.

Die Haushaltsrechnung beinhaltet somit auch eine “Kreditfähigkeitskalkulation”.

Zur Ermittlung des Einkommens dienen:

- Lohn-/Gehaltsbestätigung
- Einkommenssteuerbescheid
- Selbstauskunft
- Einsichtnahme am Gehaltskonto

2.2.1.2 Vermögen & Verbindlichkeiten

Auch das Vermögen und die Verbindlichkeiten (bestehende und neue) fließen in die Bonitätsbeurteilung ein, sie haben allerdings meistens eine geringere Bedeutung als

die Einkommenssituation. Der Kreditnehmer sollte den Kredit nämlich aus seinem laufenden Einkommen zurückzahlen können (Bedienbarkeit).

Wichtig ist aber das **Verhältnis vom Vermögen zu den Schulden**, insbesondere soll eine Überschuldung des Kunden vermieden werden.

Unterlagen für die Vermögensbeurteilung:

- Vermögensaufstellung des Kunden (zB Selbstauskunft)
- Grundbuchsauszug
- Schätzgutachten
- Versicherungspolizzen (Lebensversicherungen)
- Wertpapierdepot-Auszüge
- Sparbücher etc.

2.2.2 Unternehmen

Unterlagen für die Bonitätsbeurteilung sind hauptsächlich:

- Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht)
- Saldenlisten
- Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Bei **Unternehmen** ist der Jahresabschluss (die „Bilanz“) die wichtigste Informationsquelle für die Bonitätsbeurteilung, sowohl was die Ertragslage als auch die Vermögens- und Verbindlichkeitenlage betrifft.

Die Bilanz sollte möglichst aktuell sein, oft erhält man auch “unterjährige Zahlen” oder Planzahlen, die Aufschluss über die Ertragslage des laufenden oder kommender Wirtschaftsjahre geben.

Bei der **Kreditfähigkeitskalkulation** werden vom Gesamteinkommen des Kreditnehmers seine laufenden Ausgaben abgezogen. Der verbleibende Rest stellt den “Spielraum” für die Rückzahlung des beantragten Kredites dar.

Zu berücksichtigen ist ein eventuell höheres Einkommen bzw. Einsparungsmöglichkeiten durch Effizienzsteigerungen, welche durch die Investition erreicht werden können

Bei allen Unterlagen ist immer auf die Aktualität zu achten!
Beim Lesen einer Bilanz sollte man sich bewusst sein, dass es sich um eine stichtagsbezogenen Momentaufnahme der Vergangenheit handelt. Zum Zeitpunkt der Erstellung ist sie also schon wieder „alt“.

2.3 Rechtliche Kreditfähigkeit

2.3.1 Natürliche Personen

Rechtliche Kreditfähigkeit setzt voraus, dass der Kreditnehmer rechts- und geschäftsfähig ist.

- **Rechtsfähigkeit:** Jemand kann Träger von Rechten und Pflichten sein (grundsätzlich jede natürliche und juristische Person). Rechtsfähig ist jede Person von der Geburt bis zum Tod.
- **Geschäftsfähigkeit:**
  Unter Geschäftsfähigkeit versteht man die Fähigkeit, eigenständig rechtlich zu handeln. D.h. einerseits Pflichten einzugehen und Rechte zu erwerben. Z.B. das Abschliessen von Verträgen. Die Geschäftsfähigkeit ist gestaffelt in
  - Kinder (0 - 7 Jahre)
  - Unmündige Minderjährige (7 – 14)
  - Mündige Minderjährige (14 – 18)
  - Volljährige

Ab dem vollendetem 18 Lebensjahr gelten Jugendliche bei vollem Vernunftgebaruch (= nicht psychisch krank oder geistig behindert) als uneingeschränkt geschäftsfähig.

Die Identität physischer Personen ist durch einen amtlichen Lichtbildausweis (Personalausweis, Reisepass) nachzuweisen. Beim Abschluss eines Kreditgeschäftes ist auf alterstypische Geschäfte zu prüfen.

2.3.2 Einzelunternehmen (protokolliert, nicht protokolliert)

Der Einzelunternehmer vertritt sein Unternehmen nach außen und haftet mit seinem gesamten Vermögen (auch Privatvermögen).

2.3.3 Juristische Personen

Bei juristischen Personen beginnt die Rechtsfähigkeit mit Eintragung in das Firmenbuch oder Vereinsregister.

Die Rechtsform des Unternehmens ist von ausschlaggebender Bedeutung, da diese einerseits die Vertretung der Firma und andererseits die Haftung bedingt. Informationsquellen zur Überprüfung der rechtlichen Verhältnisse erhalt man aus:

- Firmenbuchauszug
- Gesellschaftsvertrag

2.3.3.1 GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung):
der/die Geschäftsführer unterschreiben zum Firmenwortlaut

- Flexible Kapitalgesellschaft ("FlexKapG")

Die FlexKapG ist der GmbH in vielen Dingen sehr ähnlich. Der größte Unterschied zur GmbH liegt bei den Mitarbeiterbeteiligungen. FlexKapG können für eine Gegenleistung von mindestens einem Cent sogenannte "Unternehmenswert-Anteile" bis zu einem Ausmaß von 25 Prozent des Stammkapitals ausgeben. Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter, die solche Anteile haben, sind Gesellschafterinnen/Gesellschafter und am Gewinn des Unternehmens beteiligt. Sie haben jedoch **kaum Mitspracherechte** bei der Willensbildung der Gesellschaft. Für die Übertragung von Unternehmenswert-Anteilen genügt ein **schriftlicher Vertrag**. Er muss nicht notariell beglaubigt werden.

2.3.3.2 AG (Aktiengesellschaft):
der Vorstand unterschreibt zum Firmenwortlaut

2.3.3.3 OG (Offene Gesellschaft):
Wenn im Gesellschaftsvertrag nicht anders vereinbart, kann jeder Gesellschafter zum Firmenwortlaut rechtsverbindlich zeichnen. Jeder Gesellschafter haftet auch mit seinem Privatvermögen solidarisch und unbeschränkt.

2.3.3.4 KG (Kommanditgesellschaft):
Wenn im Gesellschaftsvertrag nicht anders vereinbart, zeichnet der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) zum Firmenwortlaut.

- Der Komplementär haftet auch mit seinem Privatvermögen solidarisch und unbeschränkt. Der Kommanditist haftet nur in Höhe seiner Einlage.
- GmbH & Co. KG (Die Ges.m.b.H. zeichnet als persönlich Haftender (Komplementär) für die KG, die GmbH. wird selbst durch die Geschäftsführer vertreten)

2.3.3.5 Genossenschaft:

zum Firmenwortlaut unterschreiben 2 Vorstandsmitglieder, davon muss eines der Obmann oder Obmannstellvertreter sein. Bei Kreditgenossenschaften unterfertigen firmenmäßig zwei Geschäftsleiter oder Prokuristen.

2.3.3.6 Vereine:

Die Zeichnungsberechtigung entnimmt man der Satzung, häufig der Obmann mit dem Kassier oder Schriftführer. Auszug aus dem Vereinsregister!

Kreditnehmer	Vertretung	Haftung
Natürliche Person (Verbraucher)	Voll geschäftsfähig ab dem vollendeten 18. Lebensjahr	haftet mit ihrem Gesamtvermögen
Einzelunternehmen	Einzelunternehmer vertritt nach außen	Unternehmer haftet mit betrieblichen und privatem Vermögen
OG (Offene Gesellschaft; *bisherige OHG*)	Alle Gesellschafter sind für sich allein geschäftsführungs- und vertretungsbefugt.	alle Gesellschafter haften persönlich, solidarisch und unbeschränkt
KG (Kommanditgesellschaft)	zur Vertretung und Geschäftsführung ist nur der Komplementär berufen; durch Vertrag Geschäftsführungsbefugnisse des Kommanditisten möglich; außergewöhnliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter	der Komplementär haftet persönlich und unbeschränkt; Kommanditist haftet nur mit der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme
GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung) (FlexKapG)	der/die Geschäftsführer (einzeln, gemeinschaftlich lt. Firmenbuchauszug) (nicht jedoch die Gesellschafter/Eigentümer)	GmbH haftet mit gesamtem Gesellschaftsvermögen. Gesellschafter haften mit ihrer Stammeinlage
AG (Aktiengesellschaft)	der Vorstand (einzeln, gemeinschaftlich lt. Firmenbuchauszug)	AG haftet mit gesamtem Gesellschaftsvermögen
Genossenschaft mit beschränkter Hafung	Vorstand oder angestellte Geschäftsführer	Gen. haftet mit gesamtem Genossenschaftsvermögen, Genossenschafter haften, sofern kein höherer Haftungsbetrag gesellschaftsvertraglich festgesetzt ist, bis zum Doppelten ihres Geschäftsanteiles
Verein	ergibt sich aus der Satzung (lt. Vereinsregisterauszug, zB Obmann mit Schriftführer oder Kassier)	Verein haftet nur mit seinem Vermögen (oft nicht viel! Vorsicht bei Kreditgewährung)
GmbH & Co. KG	Geschäftsführung und Vertretung obliegt der KomplementärGmbH	Komplementär ist eine GmbH, diese haftet persönlich und unbeschränkt; Kommanditist haftet nur mit der im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme

3 Die Kreditarten

Für die vielen verschiedenen Finanzierungswünsche der Kunden hat sich im Laufe der Zeit eine Vielzahl verschiedener Kreditarten entwickelt. Die Wahl der Kreditart wird hauptsächlich bestimmt vom Finanzierungswunsch (Verwendungszweck) und der Laufzeit. Weiters ist zu unterscheiden, ob es sich beim Kreditnehmer um einen Verbraucher oder Unternehmer handelt.

3.1 Kreditlaufzeit – Unterscheidung

Bei Investition sollte sich die Laufzeit der Finanzierung immer nach der Nutzungsdauer der anzuschaffenden Güter richten, wobei die **Kreditlaufzeit die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gutes nicht übersteigen darf**. Es muss geprüft werden, ob die Rückzahlungsmöglichkeiten des Kreditnehmers dafür ausreichen, sodass die Tilgung in einer angemessenen Frist möglich ist.

Beispiel:

Ein Getränkehersteller kauf eine neue Abfüllmaschine, diese wird zum Teil durch einen Abstattungskredit, welchen das Unternehmen bei seiner Bank aufnimmt, finanziert. Die Maschine hat eine Nutzungsdauer von 10 Jahren (man geht davon aus, dass die Maschine nach 10 Jahren nicht mehr funktioniert/der Zeit entspricht und ausgetauscht werden muss). Die Laufzeit des Kredites sollte sich daher nach der Nutzungsdauer richten und nicht länger als 10 Jahre sein.

Hinsichtlich der Laufzeit des Kredites kann man grob unterscheiden:

Kurzfristig **< 1 Jahr**	**Mittelfristig** **1 – 5 Jahre**	**Langfristig** **> 5 Jahre**
Unternehmen: Finanzierung Umlauf - vermögen (Wareneinkauf, Lieferforderungen, Löhne, Gehälter)	Unternehmen: Investitionen Anlage-vermögen (kurzlebige Wirtschaftsgüter, EDV-Ausstattung, KFZ, LKW, ...)	Unternehmen: Investitionen Anlage-vermögen (langlebige Wirtschaftsgüter, Maschinen, Hallen, Gebäude,...)
Verbraucher: Lebenshaltungskosten (Urlaub, Konsum, Hobbies,...)	Verbraucher: KFZ, Wohnungs-einrichtung,...	Verbraucher: Hauskauf, Wohnungskauf

Abbildung 2: Kreditarten – Laufzeiten

3.2 Kontokorrentkredit

Dem Kunden wird beim Kontokorrentkredit („conto corrent“ = in laufender Rechnung) ein Kreditrahmen für eine bestimmte Laufzeit zur Verfügung gestellt. Der Kunde kann den Rahmen beliebig ausnützen, also den Rahmen ausschöpfen, dann wieder zurückzahlen, neuerlich ausnützen usw. Man spricht deshalb auch von einem revolvierend ausnutzbaren Kredit.

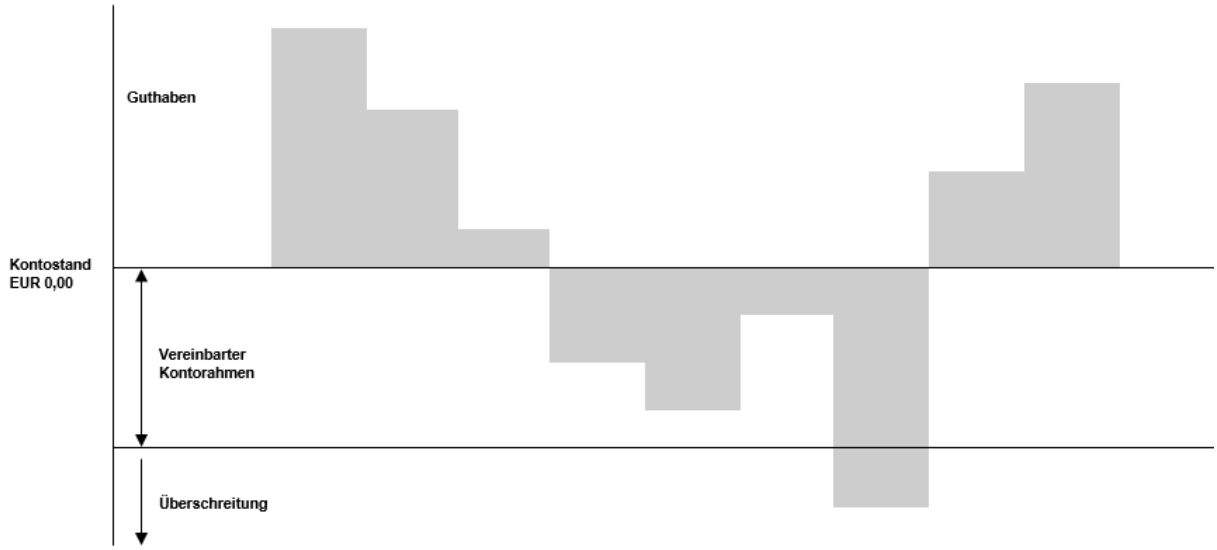


Abbildung 3: Kontokorrentkredit

Verwendungszweck:

- Betriebsmittellinie/-kredit bei Unternehmen, für laufendes Geschäft (Wareneinkauf, Lohnzahlungen, Abwicklung des Weihnachtsgeschäftes, ...)
- Kreditrahmen bei Privatkunden: wird als befristeter Kontokorrentkredit bzw. bei unbefristeten Laufzeiten mit Kreditanbot gewährt

Laufzeit:

- fix (z.B. bis 31.12.2023)
- bis auf weiteres (b.a.w.)

Rückzahlung:

- alles bei Fälligkeit (zum Laufzeitende oder nach Fälligstellung)
- Rahmeneinschränkung
- durch anschließende Abstattungsregelung

Exkurs: „Liquidität kostet Geld, keine Liquidität kostet das Leben“.

Unter dem Begriff Liquidität versteht man Vermögenswerte (meist im unternehmerischen Zusammenhang) welche bar oder am Konto sehr schnell zur Verfügung stehen. (z.B. Bargeld, Guthaben am Girokonto oder Sparbuch)

ABSTATTUNGSVEREINBARUNG

Konto AT70 3500 0000 1254 2356

zwischen dem Kreditnehmer Weitblick Test (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen
und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen.

Vertragsaufbau:
A Schuldverhältnis
B Abstattungsvereinbarung
C Sicherheiten

A Schuldverhältnis

Kontokorrentkreditvertrag vom 17.04.2015 Rahmen EUR 1.000.000,00

B Abstattungsvereinbarung

Der Saldo EUR 915.250,00 wird per 16.08.2024 auf Abstattung gestellt, sodass bereits abgestattete Beträge nicht mehr ausgenützt werden dürfen.

Sollzinssatz 5,625 % p.a. vierteljährliche Anpassung, erstmals am 01.10.2024, entsprechend der Entwicklung 3-Monats-Satz-EURIBOR
+ 2 %-Punkte, Berechnungsbasis letzter Tagessatz vor Beginn einer Zinsperiode. Auf volle 0,125 %-Punkte ist aufzurunden.
Sollte der Indikator (3-Monats-Satz-EURIBOR) unter einem Wert von 0% liegen, wird als Indikator für die Zinssatzanpassung ein Wert von Null herangezogen.
Kontoführungsentgelt pro Abschlusstermin EUR 15,45
Abschlusstermine 31.3., 30.6., 30.9, 31.12.

Rückzahlung in 120 monatlichen Pauschalraten EUR 9.770,00, jeweils am 05., beginnend mit 05.10.2024, Ratenanpassung bei Konditionenänderung. Bei Deckung zu Lasten Konto IBAN AT66 3500 0000 1606 1160 bei BIC RVSAAT2S RAIFFEISENVERBAND SALZBURG EGEN.

Vorzeitige Rückzahlung im beiderseitigen Einvernehmen während Fixzinsperiode gegen 2 ‰ Gebühr des Rückzahlungsbetrags pro Monat der Restlaufzeit der Fixzinsperiode bzw. bei variabler Verzinsung gegen 2 % Gebühr des Rückzahlungsbetrags möglich.

Im Zuge der Umstellung auf Abstattung wird der Kredit aus verrechnungstechnischen Gründen von Konto IBAN AT70 3500 0000 1254 2356 auf Konto AT75 3500 0000 2345 6789 umgebucht und dort weiter geführt.

Im Übrigen behalten alle Bedingungen des(r) genannten Kreditvertrags/Vereinbarung inkl. allfälliger Zusatzvereinbarungen volle Gültigkeit.

Entwurf
Erbringung der Leistung und Bewilligung und Inanspruchnahme der abgehobenen Konditionen

Abbildung 4: Muster KKK Firmen

Verfügt man über genügend Liquidität am Konto, sollte man immer den Skonto in Anspruch nehmen. Spannend wird es zu vergleichen, ob der Lieferantenkredit (Zahlung des vollen Rechnungsbetrags) oder der Kontorahmen in Anspruch genommen werden soll, wenn nicht genügend Liquidität am Konto vorhanden ist.

Beispiel:

Hr. Rudi Ratlos - Geschäftsführer einer Großtischlerei – kauft bei einem Lieferanten Holz ein. Auf der Rechnung steht: Rechnungsbetrag EUR 20.000, --; zahlbar innerhalb von 10 Tagen mit 3 % Skonto oder 30 Tage netto.

Auf dem Geschäftskonto (Girokonto) hat die Großtischlerei einen KKK-Rahmen in Höhe von EUR 50.000, -- - derzeit beträgt der Kontosaldo EUR 0,00. Die Soll-Verzinsung beträgt 5 % p.a. In 20 Tagen wird von einem Kunden eine größere Rechnung bezahlt, womit er die o.a. Rechnung des Lieferanten bezahlen kann.

Soll Hr. Ratlos den Skonto ausnützen und dabei das Geschäftskonto belasten oder warten, bis die Rechnung mit dem Eingang der Kundenforderung beglichen werden kann?

3.3 Kurzfristige Überziehungsmöglichkeit für Verbraucherkonten: durch Kreditanbot und Annahme

Hierbei handelt es sich um eine vereinfachte Form des oben beschriebenen Kontokorrentkredites. Die kurzfristige Überziehungsmöglichkeit ist ein mit dem Kunden vereinbarter Kreditvertrag, mit einer Laufzeit von 3 Monaten oder bis auf weiteres. Der Vorteil liegt in einem verkürzten Vertragswerk, welches durch Anbot-Annahme zustande kommt.

Verwendungszweck:

- Abwicklung des laufenden Zahlungsverkehrs bei Privatkunden (z.B. Miete, Betriebskosten, Lebenserhaltungskosten, etc.)

Laufzeit:

- 3 Monate
- bis auf weiteres (b.a.w.)

Rückzahlung:

- alles bei Fälligkeit nach Fälligstellung
- durch anschließende Abstattungsregelung

Kreditvertrag 'Eingeräumte Kontoüberziehung' (kurzfristige Überziehungsmöglichkeit) zu IBAN AT30 3500 0000 0090 0514
(zugleich vorvertragliche Information)

1. Name des Kreditgebers/Kreditnehmers und Kontaktangaben

Kreditgeber	Raiffeisenverband Salzburg eGen
Anschrift	Schwarzstraße 13-15, 5020 Salzburg
Telefon	+43 662 8886-0
E-Mail	info@rvs.at
Fax	
Internet-Adresse	www.rvs.at
Kreditnehmer	Manuel Weitblick
Anschrift	Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg

2. Beschreibung der wesentlichen Merkmale des Kreditprodukts

Kreditart	Jederzeit und wiederholt ausnützbare eingeräumte Kontoüberziehung (Überziehungsmöglichkeit) bis zum nachstehenden Gesamtkreditbetrag
Gesamtkreditbetrag *Obergrenze oder Summe aller Beträge, die aufgrund des Kreditvertrags zur Verfügung gestellt wird*	EUR 4.500,00 (Überziehungsrahmen)
Bedingungen für die Inanspruchnahme	Keine
Laufzeit des Kreditvertrags	Laufzeit bis auf weiteres. Bis auf weiteres sind die Zinsen und Nebengebühren zu den Abschlussterminen zu bezahlen.
Teilzahlungen und gegebenenfalls Reihenfolge, in der die Teilzahlungen angerechnet werden	Rückzahlung bis auf weiteres. Bis auf weiteres sind die Zinsen und Nebengebühren zu den Abschlussterminen zu bezahlen.

3. Kreditkosten

Sollzinssatz oder gegebenenfalls die verschiedenen Sollzinssätze, die für den Kreditvertrag gelten	12,250 % p.a. entsprechend der Entwicklung EURIBOR 3-Monats-Satz - Brief, Berechnungsbasis letzter Einzelwert vor Beginn einer Zinsperiode mit einem Aufschlag von 8,625 %-Punkten. Anpassung durch Erhöhung oder Senkung entsprechend Indikatorentwicklung, erstmals am 01.01.2025. Zuzüglich Überschreitungszinsen in der Höhe von 4,58 %-Punkten p.a. für Überziehungen des Kontos außerhalb des Gesamtkreditbetrages. Der Kreditnehmer hat keinen Anspruch auf derartige Überziehungen. Zinsberechnung auf Basis von Monaten mit kalendermäßigen Tagen und einem Jahr von 360 Tagen Abschlusstermine 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12.

Abbildung 5: Muster IÜR 1

Effektiver Jahreszins *Gesamtkosten ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags des Kredits.* *Der effektive Jahreszinssatz soll einen Vergleich verschiedener Angebote ermöglichen.*	35,6 % p.a. Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszins: Die eingeräumte Kontoüberziehung (Überziehungsmöglichkeit) wird zum frühest möglichen Zeitpunkt für drei Monate in voller Höhe in Anspruch genommen und vom Kreditgeber und Kreditnehmer vertragskonform erfüllt. Sollzinssatz und Entgelte bleiben bis Vertragsende unverändert.
(falls zutreffend) Sonstige Kosten im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag	Einmalige Kosten Einmaliges Bereitstellungsentgelt EUR 135,00 einmalig am Laufzeitbeginn Wiederkehrende Kosten Abschlussentgelt EUR 35,36 Ultimo Quartal
(Gesamt-)Kosten	Bei voller Ausnützung über drei Monate hinweg ergibt sich daraus auf Grundlage des vorstehenden Sollzinssatzes und etwaiger weiterer Kosten ein Betrag von EUR 348,14 Auf die gesondert bekanntgegebenen Entgelte für die Inanspruchnahme von Zahlungsdienstleistungen wird verwiesen.

4. Andere wichtige rechtliche Aspekte

Beendigung des Kreditvertrags	Der Kreditgeber kann den Kontoinhaber jederzeit zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung in Anspruch genommener Beträge auffordern oder die eingeräumte Kontoüberziehung (Überziehungsmöglichkeit) insgesamt oder teilweise aufkündigen. Die Zahlungsaufforderung oder Kündigung wird auf Papier oder dauerhaftem Datenträger mitgeteilt. In beiden Fällen ist der Kontoinhaber zur Rückzahlung binnen eines Monats verpflichtet. Der Kontoinhaber kann ausgenützte Beträge jederzeit gänzlich oder teilweise zurückzahlen oder die eingeräumte Kontoüberziehung (Überziehungsmöglichkeit) insgesamt auf Papier oder dauerhaftem Datenträger aufkündigen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können Kreditgeber und Kreditnehmer jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen.
Kosten bei Zahlungsverzug	Für fällige Zahlungen werden Verzugszinsen in Höhe von 4,575 Prozentpunkten über dem jeweiligen Sollzinssatz pro Jahr berechnet. Weiters können alle notwendigen und zweckmäßigen Kosten der außergerichtlichen Betreibung verrechnet werden, soweit sie vom Kreditnehmer verschuldet wurden und diese im angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.
Datenbankabfrage	Der Kreditgeber muss den Kontoinhaber unverzüglich und unentgeltlich über das Ergebnis einer Datenbankabfrage informieren, wenn ein Kreditantrag aufgrund einer solchen Abfrage abgelehnt wird. Dies gilt nicht, wenn eine entsprechende Unterrichtung den Zielen der öffentlichen Ordnung oder der öffentlichen Sicherheit zuwiderläuft.

Raiffeisenverband Salzburg eGen

Abbildung 6: Muster IÜR 2

3.4 Kontoüberschreitung

Zu einer Kontoüberschreitung nach dem Verbraucherkreditgesetz kommt es, wenn

- auf einem auf Guthabens-Basis geführten Girokonto ohne vorherige Kreditvereinbarung Kredit genommen wird.
- über den vereinbarten Kontokorrentkreditrahmen oder die Überziehungsmöglichkeit hinaus ohne vorherige Kreditvereinbarung Kredit genommen wird.

Kontoüberschreitungen, die mit dem Kunden nicht vereinbart werden (weder schriftlich noch mündlich) können den Geschäftsablauf erleichtern.

<u>Mögliche Ursachen sind zum Beispiel:</u>

- Barbehebung od. Bankomatabhebungen
- Einlösung von Wechseln, Schecks, Lastschriften (kann von der Bank auch abgelehnt werden)
- Überweisungen oder Daueraufträge (können von der Bank auch abgelehnt werden)

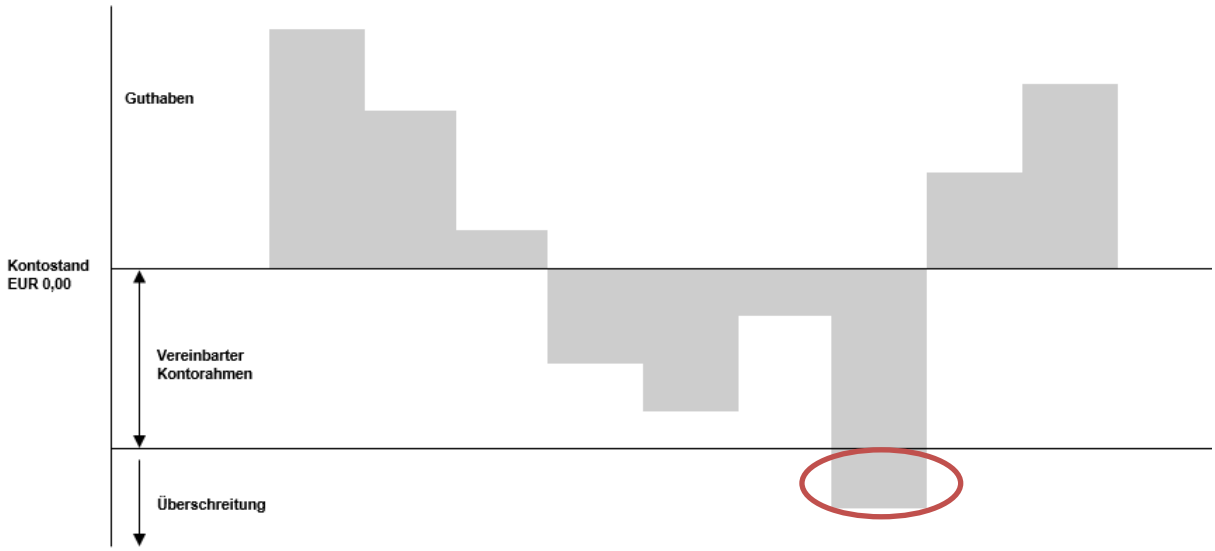


Abbildung 7: Kontokorrentkredit/Überschreitung

<u>Überschreitungszinsen:</u>

- 0,1375 ‰ pro Tag vom überzogenen Betrag (das entspricht ca. 5 % p.a.)

Mit den Richtlinien nach Basel III wurden die Auflagen für Überschreitungen wesentlich verschärft. Überschreitet ein Kunde sein Konto für 90 Tage um einen gewissen Betrag (1,0 % seines Kreditrahmens, mindestens € 100,--), gilt der Kunde automatisch als „Ausfall“. Längere Überschreitungen bedürfen daher immer einer Regelung zwischen Bank und Kunde: z.B. Abdeckung (Rückzahlung) der Überschreitung, Gewährung eines Kontokorrentkredites oder einer Überziehungsmöglichkeit, Umbuchung auf einen Abstattungskredit etc.

3.5 Der Abstattungskredit

Beim Abstattungskredit wird dem Kreditnehmer ein bestimmter Betrag einmalig zur Verfügung gestellt. Nach vollständiger Ausnützung wird dieser Kredit monatlich zurückbezahlt. Die Ausnützung kann auch stufenweise erfolgen.

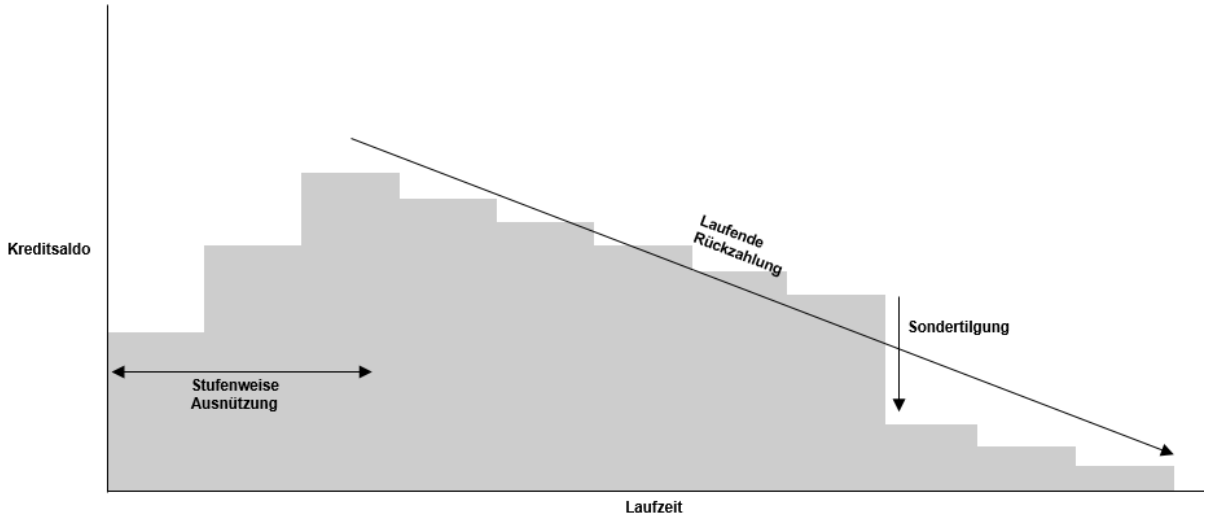


Abbildung 8: Abstattungskredit

Verwendungszweck:

- Investitionen im Unternehmen (Kauf von Maschinen, Ankauf einer Liegenschaft, ...)
- Investitionen im privaten Bereich (Hausbau, Kauf Wohnungseinrichtung, Auto, etc.)

Laufzeit:

- Fixiert

Rückzahlung:

- Pauschalraten (Kapital, Zinsen und Entgelte)
- Kapitalraten (Zinsen und Entgelte werden getrennt von der Kapitalrate verrechnet
- Einmalbetrag (= endfällig)

Beispiel:

Gesamtbelastung für einen Abstattungskredit in Höhe von EUR 100.000, -- mit 10 Jahren Laufzeit bei 5 % Verzinsung und unterschiedlichen Rückzahlungen:

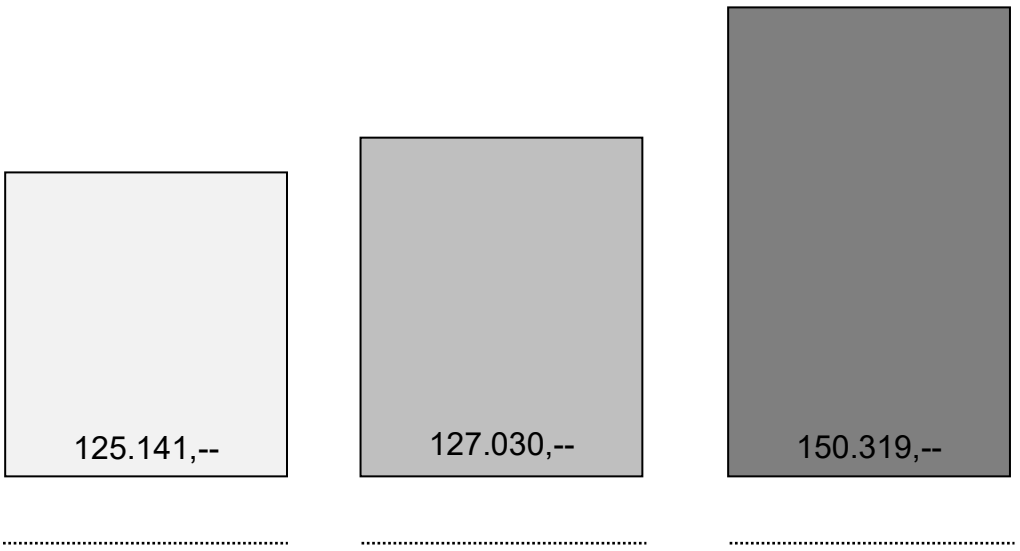


Abbildung 9: Vergleich Gesamtbelastung

Kredit

Kreditrahmen	100.000,00			Krediteröffnung	2023-12-01
Rückzahlungsrate	833,33			Rückzahlungsbeginn	2023-12-01
				Tilgungsfreier Zeitraum	☐
Jährliche Ratenerhöhung				Rate inkl. Abgaben	☐
Jährliche Ratenerhöhung %				Ratenerhöhung ab	
1. Prozentsatz	5,0000			Fälligkeit	2033-11-30
Aufschlag HIKrG		Indikator HIKrG		Rückzahlungsrate HIKrG	
Kreditprovision				Anzahl Raten	120
Laufende Bearbeitungsgebühr in %				Letzte Rate	833,73
Zuschussprozentsatz				Zuschuss gesamt	
Laufzeit	120				
Befristung 1. Prozentsatz		2. Prozentsatz		2. Rückzahlungsrate	
Befristung 2. Prozentsatz		3. Prozentsatz		3. Rückzahlungsrate	

Verzinsung/Kosten

Verzinsung	Dekursiv	Verzinsungsart	kalendermäßig
Gesamtkosten	25.156,96	effektiver Jahreszinssatz	5,20
Gesamtbelastung	125.156,96		

Gesamtkosten/Aufstellung

Art	Detailaufstellung	in %	Höhe	Häufigkeit	Gesamtlaufzeit
Zinsen	Zinsen	5,0000		pro Abschluss, ab 2023-12-31	25.156,96
Gesamtkosten					25.156,96

Ratennr	Datum	Tage	Rate/S-Tilg	Restschuld	Zuschuss	Zinsen	Kosten Kreditkonto	sonstige Kosten	Auszahlung
	2023-12-01			100.000,00					100.000,00
1	2023-12-01		833,33	99.166,67					
	2023-12-31	31	426,96	99.166,67		426,96			
2	2024-01-01		833,33	98.333,34					
3	2024-02-01	31	833,33	97.500,01					
4	2024-03-01	29	833,33	96.666,68					
	2024-03-31	31	1.232,29	96.666,68		1.232,29			
5	2024-04-01		833,33	95.833,35					
6	2024-05-01	30	833,33	95.000,02					
7	2024-06-01	31	833,33	94.166,69					
	2024-06-30	30	1.200,69	94.166,69		1.200,69			
8	2024-07-01		833,33	93.333,36					
9	2024-08-01	31	833,33	92.500,03					
10	2024-09-01	31	833,33	91.666,70					
	2024-09-30	30	1.182,06	91.666,70		1.182,06			
11	2024-10-01		833,33	90.833,37					
12	2024-11-01	31	833,33	90.000,04					
13	2024-12-01	30	833,33	89.166,71					
	2024-12-31	31	1.150,00	89.166,71		1.150,00			
14	2025-01-01		833,33	88.333,38					
15	2025-02-01	31	833,33	87.500,05					
16	2025-03-01	28	833,33	86.666,72					
	2025-03-31	31	1.093,75	86.666,72		1.093,75			
17	2025-04-01		833,33	85.833,39					
18	2025-05-01	30	833,33	85.000,06					
19	2025-06-01	31	833,33	84.166,73					
	2025-06-30	30	1.074,30	84.166,73		1.074,30			
20	2025-07-01		833,33	83.333,40					
21	2025-08-01	31	833,33	82.500,07					
22	2025-09-01	31	833,33	81.666,74					

Abbildung 10: Tilgungsplan Kapitalrate

Kredit

Kreditrahmen	100.000,00			Krediteröffnung	2023-12-01
Rückzahlungsrate	100.430,55			Rückzahlungsbeginn	2033-11-01
				Tilgungsfreier Zeitraum	☑
Jährliche Ratenerhöhung				Rate inkl. Abgaben	☐
Jährliche Ratenerhöhung %				Ratenerhöhung ab	
1. Prozentsatz	5,0000			Fälligkeit	2033-11-30
Aufschlag HIKrG		Indikator HIKrG		Rückzahlungsrate HIKrG	
Kreditprovision				Anzahl Raten	1
Laufende Bearbeitungsgebühr in %				Letzte Rate	100.430,55
Zuschussprozentsatz				Zuschuss gesamt	
Laufzeit	120				
Befristung 1. Prozentsatz		2. Prozentsatz		2. Rückzahlungsrate	
Befristung 2. Prozentsatz		3. Prozentsatz		3. Rückzahlungsrate	

Verzinsung/Kosten

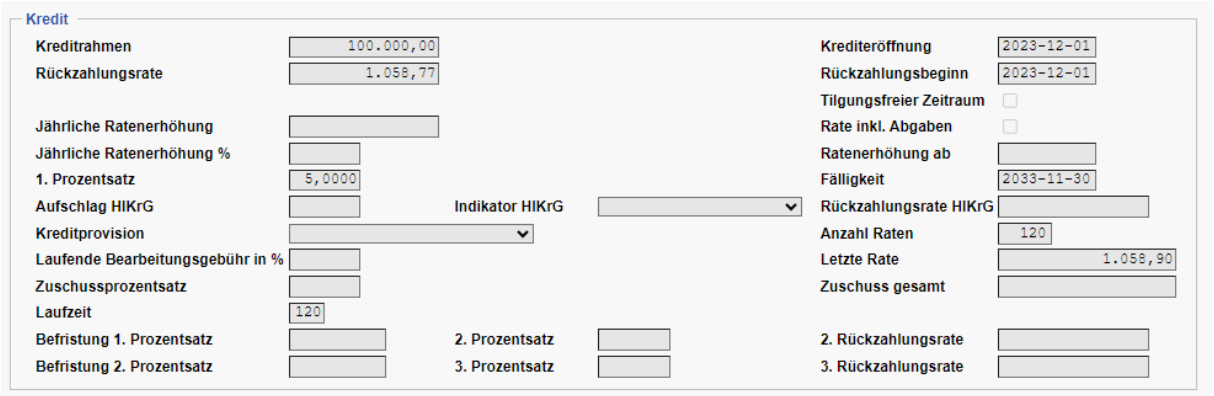
Verzinsung	Dekursiv	Verzinsungsart	kalendermäßig
Gesamtkosten	50.319,17	effektiver Jahreszinssatz	5,20
Gesamtbelastung	150.319,17		

Gesamtkosten/Aufstellung

Art	Detailaufstellung	in %	Höhe	Häufigkeit	Gesamtlaufzeit
Zinsen	Zinsen	5,0000		pro Abschluss, ab 2023-12-31	50.319,17
Gesamtkosten					50.319,17

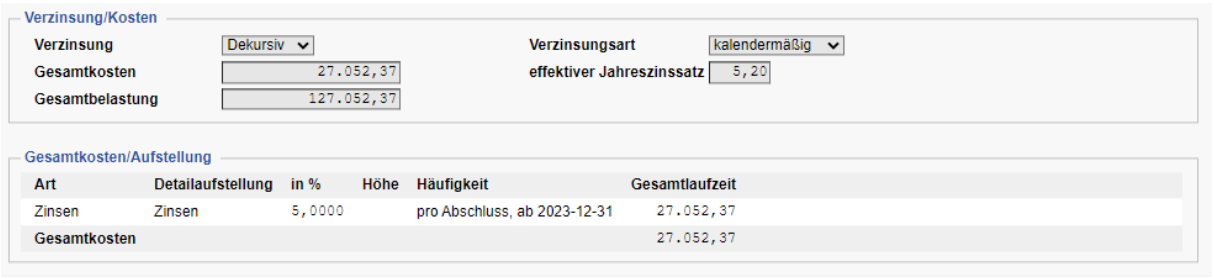
Ratennr	Datum	Tage	Rate/S-Tilg	Restschuld	Zuschuss	Zinsen	Kosten Kreditkonto	sonstige Kosten	Auszahlung
	2023-12-01			100.000,00					100.000,00
	2023-12-31	31	430,55	100.000,00		430,55			
	2024-01-01			100.000,00					
	2024-02-01	31		100.000,00					
	2024-03-01	29		100.000,00					
	2024-03-31	31	1.263,88	100.000,00		1.263,88			
	2024-04-01			100.000,00					
	2024-05-01	30		100.000,00					
	2024-06-01	31		100.000,00					
	2024-06-30	30	1.263,88	100.000,00		1.263,88			
	2024-07-01			100.000,00					
	2024-08-01	31		100.000,00					
	2024-09-01	31		100.000,00					
	2024-09-30	30	1.277,77	100.000,00		1.277,77			
	2024-10-01			100.000,00					
	2024-11-01	31		100.000,00					
	2024-12-01	30		100.000,00					
	2024-12-31	31	1.277,77	100.000,00		1.277,77			
	2025-01-01			100.000,00					
	2025-02-01	31		100.000,00					
	2025-03-01	28		100.000,00					
	2025-03-31	31	1.250,00	100.000,00		1.250,00			
	2025-04-01			100.000,00					
	2025-05-01	30		100.000,00					
	2025-06-01	31		100.000,00					
	2025-06-30	30	1.263,88	100.000,00		1.263,88			

Abbildung 11: Tilgungsplan Einmalbetrag



Kredit

Kreditrahmen	100.000,00			Krediteröffnung	2023-12-01
Rückzahlungsrate	1.058,77			Rückzahlungsbeginn	2023-12-01
				Tilgungsfreier Zeitraum	
Jährliche Ratenerhöhung				Rate inkl. Abgaben	
Jährliche Ratenerhöhung %				Ratenerhöhung ab	
1. Prozentsatz	5,0000			Fälligkeit	2033-11-30
Aufschlag HIKrG		Indikator HIKrG		Rückzahlungsrate HIKrG	
Kreditprovision				Anzahl Raten	120
Laufende Bearbeitungsgebühr in %				Letzte Rate	1.058,90
Zuschussprozentsatz				Zuschuss gesamt	
Laufzeit	120				
Befristung 1. Prozentsatz		2. Prozentsatz		2. Rückzahlungsrate	
Befristung 2. Prozentsatz		3. Prozentsatz		3. Rückzahlungsrate	



Verzinsung/Kosten

Verzinsung	Dekursiv	Verzinsungsart	kalendermäßig
Gesamtkosten	27.052,37	effektiver Jahreszinssatz	5,20
Gesamtbelastung	127.052,37		

Gesamtkosten/Aufstellung

Art	Detailaufstellung	in %	Höhe	Häufigkeit	Gesamtlaufzeit
Zinsen	Zinsen	5,0000		pro Abschluss, ab 2023-12-31	27.052,37
Gesamtkosten					27.052,37

Ratennr	Datum	Tage	Rate/S-Tilg	Restschuld	Zuschuss	Zinsen	Kosten Kreditkonto	sonstige Kosten	Auszahlung
	2023-12-01			100.000,00					100.000,00
1	2023-12-01		1.058,77	98.941,23					
	2023-12-31	31		99.367,22		425,99			
2	2024-01-01		1.058,77	98.308,45					
3	2024-02-01	31	1.058,77	97.249,68					
4	2024-03-01	29	1.058,77	96.190,91					
	2024-03-31	31		97.420,04		1.229,12			
5	2024-04-01		1.058,77	96.361,27					
6	2024-05-01	30	1.058,77	95.302,50					
7	2024-06-01	31	1.058,77	94.243,73					
	2024-06-30	30		95.448,25		1.204,51			
8	2024-07-01		1.058,77	94.389,48					
9	2024-08-01	31	1.058,77	93.330,71					
10	2024-09-01	31	1.058,77	92.271,94					
	2024-09-30	30		93.464,64		1.192,70			
11	2024-10-01		1.058,77	92.405,87					
12	2024-11-01	31	1.058,77	91.347,10					
13	2024-12-01	30	1.058,77	90.288,33					
	2024-12-31	31		91.455,55		1.167,21			
14	2025-01-01		1.058,77	90.396,78					
15	2025-02-01	31	1.058,77	89.338,01					
16	2025-03-01	28	1.058,77	88.279,24					
	2025-03-31	31		89.395,96		1.116,72			
17	2025-04-01		1.058,77	88.337,19					
18	2025-05-01	30	1.058,77	87.278,42					
19	2025-06-01	31	1.058,77	86.219,65					
	2025-06-30	30		87.322,75		1.103,10			

Abbildung 12: Tilgungsplan Pauschalraten

A B S T A T T U N G S K R E D I T V E R T R A G

Konto IBAN AT40 3500 0000 2000 1186

zwischen dem Kreditnehmer **Sabine Weitblick, geb. 02.02.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg** und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen, Schwarzstraße 13-15, 5020 Salzburg

Vertragsaufbau:

A Kreditgegenstand und Konditionen
B Sonstige Kreditbedingungen
C Allgemeine Geschäftsbedingungen, Beschwerden, Aufsicht

A Kreditgegenstand und Konditionen

Einmal ausnützbarer Kredit EUR 60.000,-- (Gesamtkreditbetrag)
Auf diesen Kredit sind die Bedingungen unter „B. Sonstige Kreditbedingungen" für Hypothekar-/Immobilienkredite nicht anwendbar.
Laufzeit: bis 05.09.2029
Sollzinssatz 5,75 % p.a. vierteljährliche Anpassung, erstmals am 01.01.2025, durch Senkung oder Erhöhung entsprechend der Entwicklung 3-Monats-Satz-EURIBOR + 2,125 %-Punkte, Berechnungsbasis letzter Tagessatz vor Beginn einer Zinsperiode. Auf volle 0,125 %-Punkte ist kaufmännisch zu runden; bis 30.06.2027.
Ab 01.07.2027 dann aktueller 3-Monats-Satz-EURIBOR + 5 %-Punkte (das wäre derzeit 8,625 % p.a.) nachfolgend vierteljährliche Anpassung durch Senkung oder Erhöhung entsprechend der Entwicklung dieses Indikators, Berechnungsbasis letzter Tagessatz vor Beginn einer Zinsperiode. Auf volle 0,125 %-Punkte ist kaufmännisch zu runden.
Mitteilungen erfolgen per Postversand.
Verzugszinssatz 3,8 % p.a.
Entgelte gemäß angeschlossenem Preisblatt.
Abschlusstermine 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12. An diesen Terminen wird das Kreditkonto kontokorrentmäßig abgeschlossen, das heißt: Es werden die bis zum jeweiligen Abschlusstermin anfallenden Sollzinsen, gegebenenfalls zuzüglich Verzugszinsen, Provisionen und die Entgelte errechnet und dem Kreditkonto angelastet. Der aushaftende Kreditbetrag erhöht sich dadurch und von diesem werden in Folge wiederum die Zinsen berechnet ("Zinseszins-Effekt").

Rückzahlung in 61 monatlichen Pauschalraten jeweils am 5., beginnend mit 05.09.2024, 34 Raten zu EUR 1.147,--, ab 05.07.2027 27 Raten zu EUR 1.181,-- (diese Beträge wurden auf Grundlage des derzeit aktuellen Indikatorwertes errechnet, die tatsächlich anfallenden Beträge hängen von der zwischenzeitigen Entwicklung des Indikators ab). Anpassung der Ratenhöhe bei Konditionenänderung.
Bei Deckung zu Lasten Konto IBAN AT30 3500 0000 0090 0514 bei BIC RVSAAT2S RAIFFEISENVERBAND SALZBURG EGEN.

Zu zahlender Gesamtbetrag EUR 72.682,38
effektiver Jahreszins 8,16 %
Rücktrittsrecht binnen 14 Tagen gemäß Punkt B 8. Tageszinsen auf bereits ausbezahlte Beträge höchstens (auf Gesamtkreditbetrag) EUR 143,75.

Inanspruchnahme:
Überweisung
nach Bestellung aller vereinbarten Sicherheiten

Abbildung 13: KmfA 1

Sicherheiten/Versicherungen:
Eigentumsvorbehalt PKW Audi Q5 55 TFSI FIN 12345678901236

Eine derzeit allenfalls bestehende Höchstbetragshypothek oder einverleibungsfähige Pfandurkunde Liegenschaft/Superädifikat dient nicht als Sicherheit zu diesem Kredit.

Bestellte Sicherheiten dienen auch zur Sicherstellung aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des Kreditnehmers gegen diesen zustehen.
Der Kreditnehmer verpflichtet sich, Sicherheiten zu Gunsten Dritter nur im Einvernehmen mit dem Kreditgeber zu bestellen.
Verwendungszweck: Finanzierung PKW Audi Q5 55 TFSI FIN 12345678901236; Barzahlungspreis EUR 60.000,--
Bei diesem Abstattungskreditvertrag handelt es sich um einen mit dem Vertrag über die finanzierte Ware/Dienstleistung verbundenen Kreditvertrag. Daher gilt: Tritt der Kreditnehmer vom Vertrag über die finanzierte Ware/Dienstleistung gegenüber dem Lieferanten nach verbraucherschutzrechtlichen Vorschriften zurück, so gilt dies als Rücktritt vom Kreditvertrag. Soweit dem Kreditnehmer gegenüber dem Lieferanten Einwendungen zustehen und diese erfolglos gegenüber dem Lieferanten geltend gemacht wurden, kann er Zahlungen aus dem Kreditvertrag verweigern.

Abbildung 14: KmfA 2

3.6 **Haftungskredit**

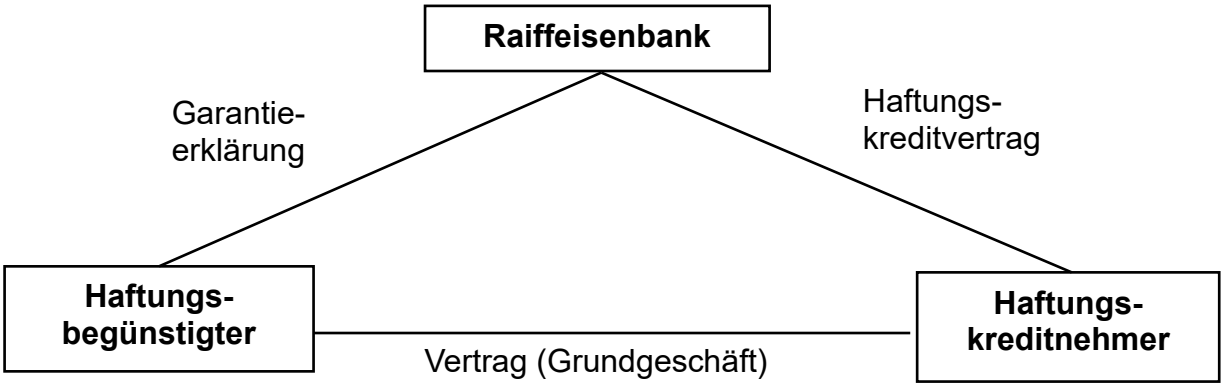


Abbildung 15: Schaubild Haftungskredit

Beim Haftungskredit (Avalkredit) wird dem Kreditnehmer kein Bargeld, sondern die Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit der Bank zur Verfügung gestellt.

Zwischen der Bank und dem Haftungskreditnehmer wird ein Haftungskreditvertrag abgeschlossen. Dieser kann nur für eine spezielle Haftung gelten oder auch als Rahmenvertrag ausgestellt werden, innerhalb dessen verschiedene Haftungen eingebucht werden können. Einem Haftungskredit liegt ein Rechtsgeschäft zwischen dem Kreditnehmer und einem Dritten zu Grunde. Die Bank übernimmt im Auftrag des Kunden in der Garantieerklärung die Haftung bis zu einem bestimmten Betrag und verpflichtet sich unwiderruflich, **ohne Prüfung des Rechtsgrundes** (=“Abstraktheit“ der Bankgarantie) über Aufforderung diesen Betrag an den Dritten (Begünstigter) zu bezahlen.

AVALKREDITVERTRAG

Konto IBAN AT45 3500 0000 7000 0716

zwischen dem Kreditnehmer **Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen**
und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen

Vertragsaufbau:

A Kreditgegenstand und Konditionen
B Sonstige Kreditbedingungen
C Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Kreditgegenstand und Konditionen

Avalrahmen EUR 20.000,-- zur Übernahme einer Haftung gegenüber MUSTER GMBH, Musterstraße 1, 5020 Salzburg.
Laufzeit bis auf weiteres.
Der Kreditgeber behält sich vor, im Einzelfall aus wichtigem Grund die Übernahme einer Haftung abzulehnen.

Haftungsprovision 1 % vom Haftungsbetrag p.a., Verrechnung ab Ausstellung der Garantie. Bei Deckung zu Lasten Konto IBAN AT66 3500 0000 1606 1160 bei BIC RVSAAT2S RAIFFEISENVERBAND SALZBURG EGEN
Einmaliges Bereitstellungsentgelt (laufzeitunabhängig) EUR 50,--
Abschlusstermine 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.

Aufwandersatz:
Bei Inanspruchnahme einer Haftung ist die Forderung samt Spesen binnen 14 Tagen ab Aufforderung abzudecken.
Sollzinssatz bei Inanspruchnahme derzeit 5 % p.a., Verzugszinssatz 5,5 % p.a.

Abtretung Forderungen aus ungerechtfertigter Inanspruchnahme:
Zur Sicherstellung aller bestehenden und künftigen Forderungen aus diesem Vertrag tritt der Kreditnehmer hiermit die im Fall ungerechtfertigter Inanspruchnahme abgegebener Haftungen gegenüber dem Haftungsbegünstigten aus Bereicherung entstandenen und künftig entstehenden Forderungen an den Kreditgeber ab.

Sicherheiten:
Pfand Wertpapiere Depot Nr. 168651687460 Oberbank Linz.
Pfandrecht EUR 500.000,-- Baurechts-EZ 258 (1/2 Anteile) Grundbuch 56001 Abtenau Dorf im Rang unmittelbar nach den im Zeitpunkt der Unterfertigung des Kreditvertrages durch den Kreditnehmer bereits eingetragenen Lasten, EZ (neu aus Grundstück Nr.125/3) Grundbuch 57101 Aberg im Rang unmittelbar nach den im Zeitpunkt der Unterfertigung des Kreditvertrages durch den Kreditnehmer bereits eingetragenen Lasten.
Pfandrecht EUR 1.000.000,-- Baurechts-EZ 258 (1/2 Anteile) Grundbuch 56001 Abtenau Dorf im Rang unmittelbar nach C-LNR. 1, EZ (neu aus Grundstück Nr.125/3) Grundbuch 57101 Aberg erstrangig.
Pfand Versicherung Polizze Nr. 16846236849 Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt
Forderungsabtretung
Der Kreditnehmer verpflichtet sich, Sicherheiten zu Gunsten Dritter nur im Einvernehmen mit dem Kreditgeber zu bestellen.

ENTWURF
Vorbehaltlich einer Bewilligung und
schriftlicher Bestätigung der Konditionen

Abbildung 16: Muster Avalkreditvertrag

Beispiel: Bankgarantie für Mietkaution:

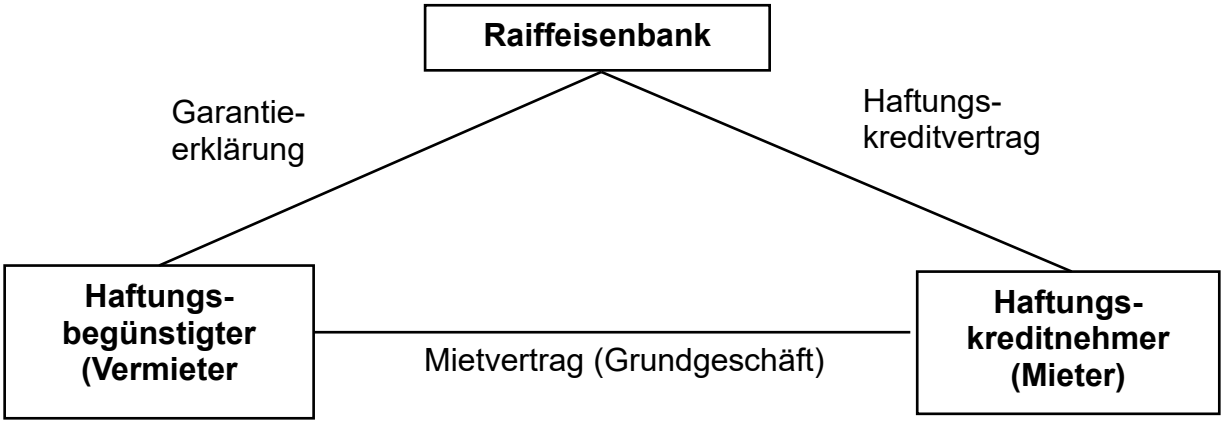


Abbildung 17: Beispiel Mietkautionsgarantie

Wird beim Auszug aus der Wohnung ein durch den Mieter verursachter Schaden festgestellt oder bestehen Mietrückstände, so könnte sich der Vermieter durch Vorlage der Bankgarantie die vereinbarte Summe bei der Bank auszahlen lassen. Die Bank prüft vor der Auszahlung **nicht** („Abstraktheit“) ob Schäden oder Mietrückstände tatsächlich bestehen. Die ausbezahlte Summe wird im Hintergrund in einen Abstattungskredit zu Lasten des Mieters umgewandelt.

3.6.1 Haftrücklassgarantie

dient zur Abdeckung allfälliger Gewährleistungsansprüche (wenn Mängel bei gelieferten Sachen auftreten).

Beispiel: Elektroinstallation eines Büros

Der Auftraggeber ist berechtigt, 5 % der Auftragssumme bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist einzubehalten. Der Elektriker ist interessiert, die volle Auftragssumme (100 %) zu erhalten.

Lösung: Haftrücklassgarantie

3.6.2 Anzahlungsgarantie

stellt sicher, dass der Empfänger der Anzahlung entweder liefert oder die Anzahlung zurückzahlt

Beispiel: Auftrag an Tischler für Wohnzimmer

Vorteil für Verkäufer: kann mit Anzahlung seine Aufwendungen decken (bspw. Material einkaufen)

Vorteil für Käufer: erhält einwandfreie Sicherheit, dass er bei Nichterfüllung seine Anzahlung zurückbekommt.

3.6.3 Zahlungsgarantie

Bank haftet für die Zahlung einer offenen Verbindlichkeit - bei Lieferung gegen offene Rechnung, wenn sich Vertragsparteien noch nicht so gut kennen

Beispiel: typisch für Holzbranche (Garantie zugunsten der Österr. Bundesforste)

3.6.4 Liefer- und Erfüllungsgarantie

die Bank haftet dafür, dass eine vertraglich zugesagte Leistung auch tatsächlich und rechtzeitig erfolgen wird

Beispiel: Export- / Importgeschäft

3.6.5 Bietungsgarantie

die Bank haftet mit einem bestimmten Betrag dafür, dass der Kunde, der bei einer Ausschreibung mitbietet, im Falle des Zuschlages auch tatsächlich zu den angebotenen Bedingungen abschließen kann

Beispiel: bei öffentlichen Ausschreibungen (Autobahnbau)

3.6.6 Sonstige Garantien

z.B. für Mietkaution, Sicherstellung bei einer anderen Bank etc.

4 Kreditkonditionen

4.1 Verzinsung

Hat man sich nun nach Ermittlung der Finanzierungswünsche des Kunden für die optimale Kreditart entschieden, kommt ein weiterer wesentlicher Punkt, über den man sich mit dem Kunden einigen muss: die Kreditkonditionen, also hauptsächlich Verzinsung, Spesen und Provisionen.

Bei der Verzinsung kann man unterscheiden zwischen

- **variabler Verzinsung:** der Zinssatz wird regelmäßig (meist vierteljährlich) an den Refinanzierungssatz (z.B. EURIBOR, LIBOR) angepasst
- **fixer Verzinsung:** der Zinssatz wird für eine bestimmte Laufzeit fixiert (z.B. auf 5 Jahre fix) und bleibt auch bei Schwankungen des Refinanzierungssatzes gleich

Der Zinssatz ergibt sich bei variabler Verzinsung aus einem **Refinanzierungssatz** (EURIBOR, LIBOR, SMR etc.) **und einem Aufschlag** (Marge) und wird meist im Kundengespräch ausgehandelt.

Je höher die Marge, desto größer der Zinsertrag für die Bank. Je schlechter die Bonität und Sicherheiten des Kunden sind, desto höher sollte auch der Aufschlag sein (im Zinssatz ist eine „Risikoprämie enthalten“).

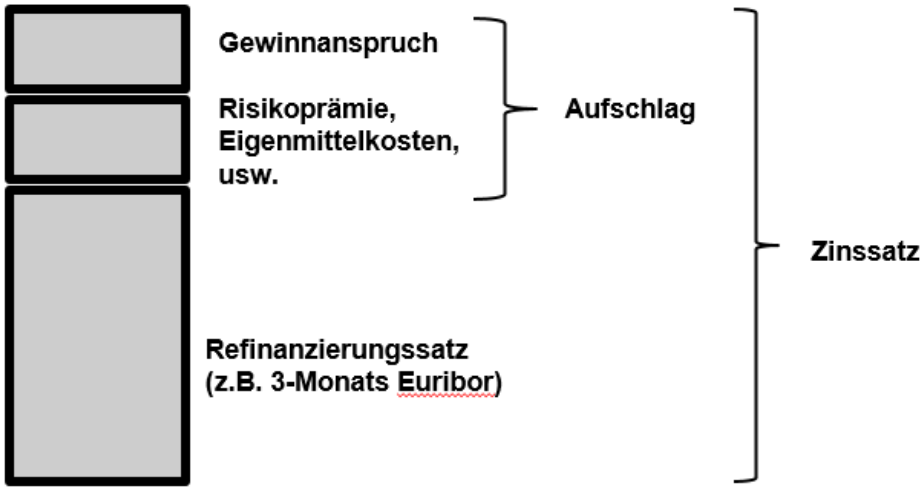


Abbildung 18: Zinssatz

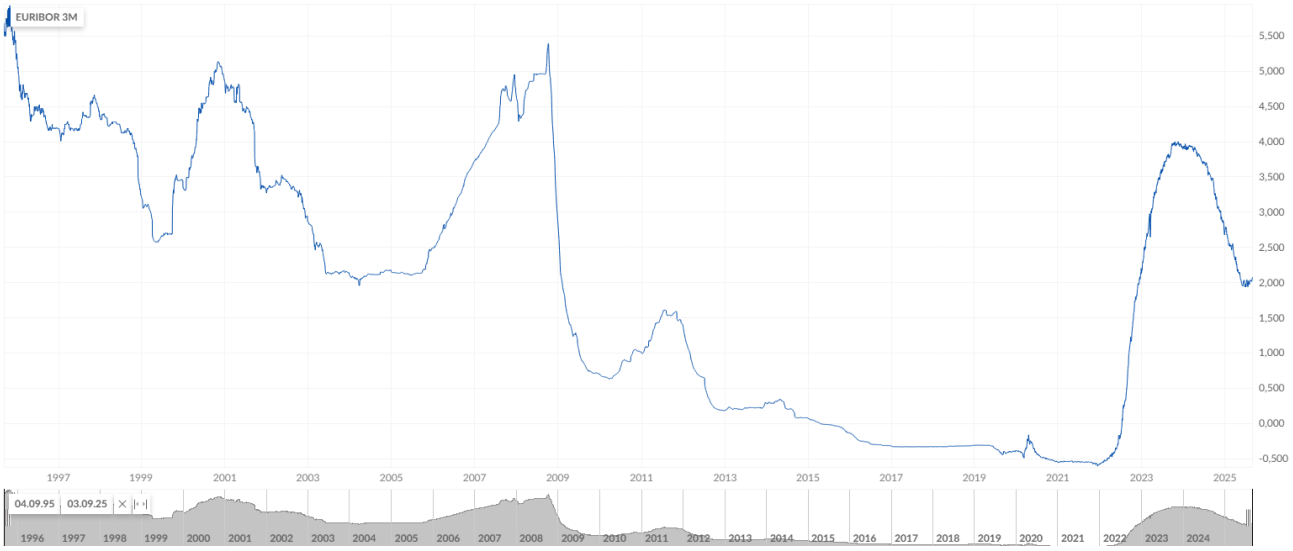


Abbildung 19: Entwicklung 3MEB

(Baha GmbH, Raiffeisenverband Salzburg eGen 2025, online)

4.2 Exkurs: „Negativzinsen“

4.2.1 Ausgangssituation

Am 05. Juni 2014 beschloss die Europäische Zentralbank (EZB) bei ihrer monatlichen Zinssitzung eine weitere Senkung des Leitzinses auf das historisch tiefe Niveau von 0,15%. Gleichzeitig wurde der Einlagensatz zum ersten Mal auf den negativen Stand von -0,10% reduziert. Dieser Zinssatz wirkt sich direkt auf die Einlagen aus, welche der Bankensektor (die Geschäftsbanken) bei der EZB kurzfristig veranlagt hat.

War das „Bunkern“ von überschüssiger Liquidität bei der EZB bis dato bereits kein ertragreiches Geschäft für Europas Banken, so wird dieses mit dem negativen Einlagesatz noch unattraktiver. Geht der Plan der EZB auf, wird die Kreditvergabe angekurbelt, d.h. Geld fließt in die Wirtschaft. Dadurch sollten die kurzfristigen Geldmarktzinsen (der Preis für kurzfristig gebundenes Geld) nachgeben.

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat zu dieser Thematik mehrere Urteile gefällt:

- Bei **Verbraucherkrediten** müssen Banken einen **negativen Referenzzinssatz bei der Berechnung der Kreditzinsen berücksichtigen**.
- Banken müssen für Kredite **keine Habenzinsen zahlen**.

Beispiele für Zinsvereinbarungen bei Verbraucherkrediten:
3 Monats-Euribor + 2 % Aufschlag (Marge)

- 1,5% + 2% = 3,5% Kundenzins
- 0,5% + 2% = 2,5% Kundenzins
- -0,5% + 2% = 1,5% Kundenzins

-2,5% + 2% = -0,5% Kundenzins – (Auszahlung an Kreditkunden?!? – Nein, gem. OGH-Entscheidung; d.h. für Kunden im besten Fall 0!)

5 Sicherheiten

5.1 Allgemeine Grundsätze zur Kreditsicherung

Für den Fall, dass ein Kreditnehmer seinen Rückzahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, kann durch die Verwertung von bestellten Sicherheiten (zumindest teilweise) eine Abdeckung des Reskreditsaldos ermöglicht werden.

5.2 Arten von Sicherheiten

- Personalsicherheiten: es tritt zum Kreditnehmer eine weitere haftende Person hinzu. Die Sicherheit hängt dabei von der Bonität dieser Person ab, wobei diese naturgemäß über die lange Laufzeit eines Kredites schwanken kann.
- Realsicherheiten: es haftet neben dem Kreditnehmer eine bestimmte Sache.

Die Sachhaftung ist im Gegensatz zur persönlichen Haftung mit dem Wert der verpfändeten Sache begrentz. Kredit ohne der hinterlegter Sicherheit werden Blankokredite genannt.

5.3 Gründe für die Bestellung von Sicherheiten

Aus folgenden Gründen kann die Bestellung von Sicherheiten notwendig sein:

- Jede Kreditgewährung birgt in sich ein Ausfallsrisiko und jeder Kreditausfall schmälert die wirtschaftliche Ertragskraft einer Bank
- Begünstigte Eigenmittelunterlegung
- Schwankungen bei der Bonität des Kreditnehmers
- Risikoteilung
- Evtl. Vergabe von günstigeren Konditionen
- Usw.

5.4 Kriterien für die Bestellung von Sicherheiten

Für die Bestellung von (bankmäßigen) Sicherheiten müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Rechtlich einwandfreie Begründung, (Rechts-) Titel und Modus. Damit die bestellten Sicherheiten bei Kreditausfällen verwertbar sind, ist die rechtlich einwandfreie Begründung von Sicherheiten erfoderlich.
    - Titel: vertragliche Vereinbarung zwischen Bank und Pfandbestellter
    - Modus: Form der Übergabe des Pfandobjektes:
        - Liegenschaften: Eintragung im Grundbuch
        - Bewegl. Sachen (Schmuck): körperliche Übergabe
        - Bei Rechten und Forderungen (z.B. Sparbuch): Drittschuldnerverständigung
- Rasche und geldwerte Realisierbarkeit: Im Zuge einer allenfalls notwendigen Verwertung der Sicherheit (Verkauf, Versteigerung etc.) kommt es darauf an, leicht einen Käufer zu finden, der einen entsprechenden Kaufpreis zahlt (schwierig z.B. bei speziell angefertigten Maschinen)
- Nachhaltigkeit in rechtlicher und materieller Hinsicht: Die Sicherheit ist im Hinblick auf Höhe, Laufzeit und Art des Kredites so zu bemessen, dass sie auch bei einer möglichen Wertminderung des Sicherungsgegenstandes noch zur Deckung der Forderung ausreicht. Die Sicherheit sollte über die Laufzeit des Kredites möglichst wertbeständig sein. Liegenschaften erfüllen dieses Kriterium meistens gut. Nicht vergessen darf man auf die Gebäude- (Feuer-) Versicherung, deren Ansprüche sich die Bank „vinkulieren“ lässt (die

Auszahlung der Versicherungssumme ist dann nur in Absprache mit der Bank möglich). Bei der Bewertung der meisten Sicherheiten macht die Bank „Abschläge“, d.h. der aktuelle (Verkehrs-)Wert wird reduziert, um einen „Polster“ für Negativentwicklungen zu schaffen (z.B. Kursschwankungen bei Wertpapieren).

- Keine Formalsicherheit (z.B. Bürge mit geringem Einkommen)
- Unabhängig von der Bonität des Kreditnehmers: Die Sicherheit muss von der Bonität des Kreditnehmers unabhängig sein, denn wird die Bonität schlecht (genau für diesen Fall wurde die Sicherheit bestellt!), ist auch die Sicherheit nichts mehr wert (z.B. eigene Aktien des Kreditnehmers).

5.5 Hypotheken

Das **Pfandrecht an Liegenschaften** bezeichnet man als Hypothek. Liegenschaften sind als Sicherheiten meistens sehr wertbeständig und in der Regel gut verwertbar. Für die Begründung des Pfandrechtes ist neben der Pfandurkunde („Titel“) auch die Einverleibung (Intabulation) im Grundbuch erforderlich („Modus“).

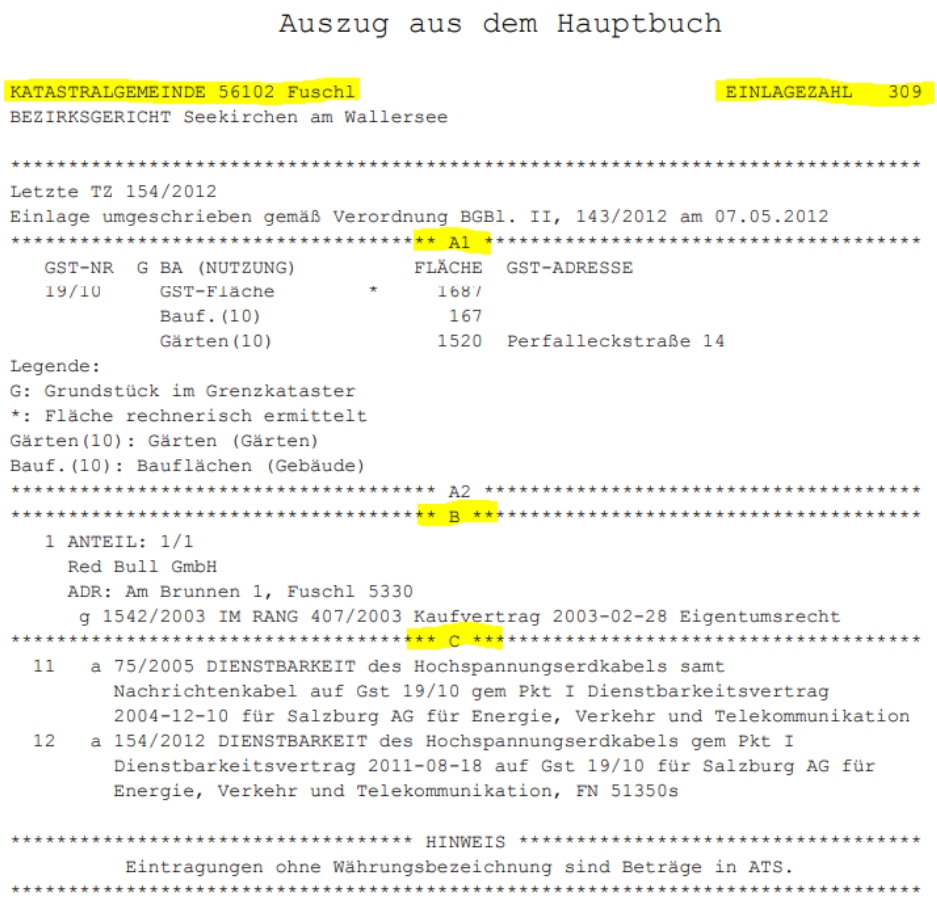
Das **Grundbuch** wird bei den jeweiligen Bezirksgerichten geführt und ist ein **öffentliches Buch**, in das jeder Einsicht nehmen kann. Jeder Gerichtssprengel (und die meisten politschen Gemeinden) umfassen mehrere **Katastralgemeinden**, die wiederum in Grundstücke und **Einlagezahlen** unterteilt sind (eine Einlagezahl kann aus mehreren Grundstücken bestehen, die meistens in unmittelbarer Nähe liegen).

Auf diese Art und Weise kann jede Liegenschaft bezeichnet werden (Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde + Einlagezahl).

Eine Einlagezahl kann immer nur Grundstücke umfassen, die dem selben Eigentümer gehören.

Die Einlagezahl wird als Ganzes behandelt und enthält:

- A-Blatt: die enthaltenen Grundstücke mit Nummer, Fläche, Nutzungsart und Lage
- B-Blatt: Eigentümer der Liegenschaft
- C-Blatt: Belastungen, z.B. Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56102 Fuschl EINLAGEZAHL 309
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

****
Letzte TZ 154/2012
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
*********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
19/10		GST-Fläche	*	1687	
		Bauf.(10)		167	
		Gärten(10)		1520	Perfalleckstraße 14

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
********** A2 **********
*********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Red Bull GmbH
ADR: Am Brunnen 1, Fuschl 5330
g 1542/2003 IM RANG 407/2003 Kaufvertrag 2003-02-28 Eigentumsrecht
************ C **********
11 a 75/2005 DIENSTBARKEIT des Hochspannungserdkabels samt Nachrichtenkabel auf Gst 19/10 gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 2004-12-10 für Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation
12 a 154/2012 DIENSTBARKEIT des Hochspannungserdkabels gem Pkt I Dienstbarkeitsvertrag 2011-08-18 auf Gst 19/10 für Salzburg AG für Energie, Verkehr und Telekommunikation, FN 51350s

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
****

Abbildung 20: GB-Auszug A/B/C Blatt

Die Eintragungen im Grundbuch erfolgen grundsätzlich in der **Reihenfolge ihres Einganges beim Bezirksgericht**, die Gläubiger werden im Verwertungsfall auch nach dieser Reihenfolge befriedigt.

5.5.1 Arten von Hypotheken

5.5.1.1 Höchstbetragshypothek (HBH)

HBHen werden mit einem Höchstbetrag im Grundbuch eingetragen, welcher sowohl das Kapital (Kreditbetrag laut Kreditvertrag), als auch die Zinsen (inkl. Verzugs- und Zinseszinsen) samt Nebengebühren abdecken soll. Aus diesem Grund werden HBHen auch meistens mit 30% Zuschlag auf den ursprünglichen Kreditbetrag bestellt (“Nebengebührensicherstellung”).

Höchstbetragshypotheken sind auch für neue (später gewährte) Kredite wieder “aufrechenbar” (verwendbar).

Geb.frei gem. § 20/5 GebG

PFANDURKUNDE

zwischen dem Liegenschaftseigentümer Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f).

Vertragsaufbau:
A Geschäftsverbindung
B Sicherstellung
C Sonstige Bestimmungen
D Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Geschäftsverbindung
Der Kreditgeber steht mit dem Kreditnehmer Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen in ständiger Geschäftsverbindung, in deren Rahmen er (Aval-)Kredite und Darlehen einräumt.

B Sicherstellung
Zur Sicherstellung aller Forderungen an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten bis zum Höchstbetrag von EUR 1.000.000,-- (Euro einemillion) die dem Kreditgeber und dessen Gesamtrechtsnachfolger(n) gegen den Kreditnehmer und dessen Gesamtrechtsnachfolger(n) aus bereits gewährten **und künftig zu gewährenden Darlehen, Geld-, Haftungs- und Garantiekrediten** erwachsen sind und in Hinkunft erwachsen werden, einschließlich aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des Kreditnehmers von einem Kredit-/Darlehensvertrag gegen den Kreditnehmer zustehen, verpfändet der Liegenschaftseigentümer dem Kreditgeber die Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteile samt derzeitigem und künftigem Zubehör:
Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen
1/2 Anteile Baurechts-EZ 258 Grundbuch 56001 Abtenau Dorf BG Hallein und
1/1 Anteile der aus Grundstück(en) Nr. 125/3 neu zu eröffnenden EZ des Grundbuches 57101 Aberg BG Zell am See
und erteilt die unwiderrufliche Einwilligung, dass das (Simultan) Pfandrecht für die Kreditforderungen der Raiffeisenverband Salzburg eGen bis zum Höchstbetrag von EUR 1.000.000,-- (Euro einemillion) ob der (den) Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteilen einverleibt wird.
Ist der Kreditnehmer eine natürliche Person, dient die Verpfändung auch zur Sicherstellung von Forderungen aus mit dem Kreditnehmer als Inhaber eines protokollierten Einzelunternehmens bereits abgeschlossenen und künftig abzuschließenden Darlehens-, Kredit-, Haftungs- oder Garantiekreditverträgen.

Abbildung 21: Pfandurkunde HBH

```
299     auf Anteil B-LNR 145
      a 3124/2021 Pfandurkunde 2021-11-15
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 101.000,--
        für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)
```

Abbildung 22: GB-Auszug HBH

5.5.1.2 Festbetragshypotheken

Festbetragshypotheken (auch als Darlehenshypotheken bezeichnet) werden im Gegensatz zu den HBHen mit dem genauen Darlehens- oder Kreditbetrag einverleibt, zuzüglich Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen und einem Betrag für die Nebengebühren.

Festbetragshypotheken dienen nur als Sicherstellung für die ursprünglich besicherte Forderung, in der aktuell aushaftenden Höhe zuzüglich Zinsen und Nebengebühren. Sie sind nicht „aufrechenbar“/ wiederverwendbar.

Geb.frei gem. § 20/5 GebG

P F A N D U R K U N D E

zwischen dem Liegenschaftseigentümer Manuel Weitblick, geb. 01.01.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg und Sabine Weitblick, geb. 02.02.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f).

Vertragsaufbau:

A Schuldverhältnis
B Sicherstellung
C Sonstige Bestimmungen
D Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Schuldverhältnis

Der Kreditgeber hat dem Kreditnehmer Manuel Weitblick, geb. 01.01.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg und Sabine Weitblick, geb. 02.02.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg mit Urkunde vom ..... ein Darlehen EUR 350.000,-- samt derzeit 5,084 % Zinsen und 3,8 % Verzugs- und Zinseszinsen gewährt.

B Sicherstellung

Zur Sicherstellung des Darlehensbetrages samt Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen und Nebengebührensicherstellung im u. a. Betrag, einschließlich aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des Kreditnehmers von einem Kredit-/Darlehensvertrag gegen den Kreditnehmer zustehen, verpfändet der Liegenschaftseigentümer dem Kreditgeber die Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteile samt derzeitigem und künftigem Zubehör:
Manuel Weitblick, geb. 01.01.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg
100/10000 Anteile Wohnungseigentum an Top 1 samt Garten und Kellerabteil EZ 123 Grundbuch 56537 Salzburg BG Salzburg
Sabine Weitblick, geb. 02.02.2000, Schwarzstraße 13, 5020 Salzburg
100/10000 Anteile Wohnungseigentum an Top 1 samt Garten und Kellerabteil EZ 123 Grundbuch 56537 Salzburg BG Salzburg
und erteilt die unwiderrufliche Einwilligung, dass das (Simultan) Pfandrecht für die Darlehensforderungen der Raiffeisenverband Salzburg eGen im Betrag von EUR 350.000,-- (Euro dreihundertfünfzigtausend) samt höchstens 16 % (höchstens sechzehn Prozent) Zinsen, höchstens 18 % (höchstens achtzehn Prozent) Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung EUR 105.000,-- (Euro einhundertfünftausend) ob der (den) Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteilen einverleibt wird.

Abbildung 23: Pfandurkunde FBH

```
41      auf Anteil B-LNR 147 148 149
     a  3015/2020 Pfandurkunde 2020-05-12
        PFANDRECHT                                          EUR 178.500,--
        16 % Z höchstens, 18 % VZ höchstens, 18 % ZZ höchstens, NGS EUR
        53.550,-- für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)
     b  3015/2020 Kautionsband
42      auf Anteil B-LNR 147 148 149
     a  3016/2020 Zusicherung 2020-05-05
        PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 24.900,--
        für Land Salzburg
```

Abbildung 24: GB-Auszug FBH

5.5.1.3 Einverleibungsfähige Urkunden

Die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch verursacht Grundbuchsgebühren von 1,2 % vom eingetragenen Betrag. Der Kunde ersucht daher häufig, auf eine Eintragung der Hypothek zu verzichten, um sich diese **Gebühr zu ersparen**. Die Pfandurkunde wird grundbuchstauglich unterschrieben und in der Bank hinterlegt.

Somit kann die Bank zwar jederzeit eintragen, die Hinterlegung der einverleibungsfähigen Urkunde bedeutet für die Bank jedoch ein **höheres Risiko**:

- Wechselt der Eigentümer der Liegenschaft, kann die Pfandurkunde nicht mehr in das Grundbuch eingetragen werden (der Pfandbesteller ist nicht mehr der gleiche)
- Pfandrechte von anderen Gläubigern können vorrangig eingetragen werden

5.6 Bürgschaft

Bei der Bürgschaft verpflichtet sich ein Dritter, die Rückzahlung des Kredites zu leisten, wenn der Kreditnahmer seine Verbindlichkeiten nicht erfüllt.

Die Bürgschaft setzt das **Bestehen oder Entstehen einer Hauptschuld** voraus („**Akzessorietät“**). Die Haftung des Bürgen kann niedriger, aber nicht höher als die Hauptschuld sein.

Die Bürgschaft setzt **Schriftlichkeit** voraus, d. h. es ist ein **Bürgschaftsvertrag** abzuschließen!

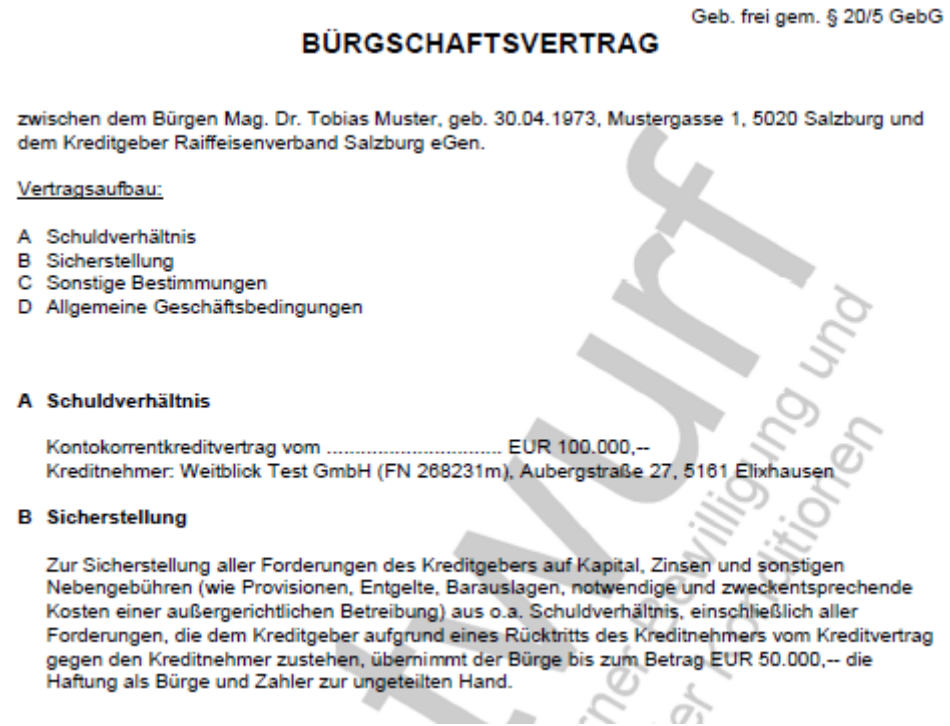
Man unterscheidet drei Arten von Bürgschaften:

- **Haftung als Bürge und Zahler**
  Dem Gläubiger steht es frei, ob er bei Fälligkeit der Forderung zuerst den Hauptschuldner oder den Bürgen zur Zahlung heranzieht. Bei Bürgschaftsverträgen mit Banken ist dies die hauptsächlich verwendete Form.
- **Haftung als Ausfallsbürge (Ehegattenhaftung)**
  Der Ausfallbürge kann erst in Anspruch genommen werden,
  - Wenn gegen den Hauptschulder erfolglos Exekution geführt und die übrigen Sicherheiten verwertet wurden
  - Wenn der Hauptschuldner unbekannten Aufenthaltes oder
  - insolvent ist.
- **Wechselbürgschaft siehe Kapitel 5.13 (unrelevant in der Praxis)**

Beendigung einer Bürgschaft durch:

- Vollständige Rückzahlung
- Zahlung durch den Bürgen (Forderung sowie ggf. Sicherungsmittel geht von Bank an Bürgen über)
- Entlassung aus der Bürgschaft
- Tod des Bürgen (Verpflichtung fällt in Verlassenschaft)

Der Bürge hat ein Recht auf Auskunft und Dokumenteneinsicht.



Geb. frei gem. § 20/5 GebG

BÜRGSCHAFTSVERTRAG

zwischen dem Bürgen Mag. Dr. Tobias Muster, geb. 30.04.1973, Mustergasse 1, 5020 Salzburg und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen.

Vertragsaufbau:

A Schuldverhältnis
B Sicherstellung
C Sonstige Bestimmungen
D Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Schuldverhältnis

Kontokorrentkreditvertrag vom ..... EUR 100.000,--
Kreditnehmer: Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen

B Sicherstellung

Zur Sicherstellung aller Forderungen des Kreditgebers auf Kapital, Zinsen und sonstigen Nebengebühren (wie Provisionen, Entgelte, Barauslagen, notwendige und zweckentsprechende Kosten einer außergerichtlichen Betreibung) aus o.a. Schuldverhältnis, einschließlich aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des Kreditnehmers vom Kreditvertrag gegen den Kreditnehmer zustehen, übernimmt der Bürge bis zum Betrag EUR 50.000,-- die Haftung als Bürge und Zahler zur ungeteilten Hand.

Abbildung 25: Bürgschaftsvertrag

Exkurs: Kreditnehmer GmbH & Bürge: Gesellschafter

Nimmt eine GmbH einen Kredit auf, haftet die GmbH mit dem gesamtem Gesell.-schaftsvermögen und die Gesellschafter mit ihrer Stammeinlage. Wären die Vermögenswerte geringer als der angefragte Kredit, würde indirekt die Bank das unternehmerische Risiko übernehmen. Aufgrunddessen wird sehr oft bei GmbH-Krediten der Gesellschafter und/oder Geschäftsführer als Bürge herangezogen.

5.7 Verpfändung von Wertpapieren, Depots und Sparbüchern

Wertpapiere (Aktien, Anleihen, Investmentzertifikate, etc.) können als Sicherheit für einen Kredit verwendet werden. Aufgrund der möglichen Wertschwankungen sind je nach Emittenten, Produktart und Kurswert entsprechende Abschläge bei der Bewertung vorzunehmen.



Raiffeisenverband
Salzburg eGen

(2)

PFANDVERTRAG WERTPAPIERE

Zwischen dem Pfandbesteller Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen.

Vertragsaufbau:
A Geschäftsverbindung
B Sicherstellung
C sonstige Bestimmungen
D Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Geschäftsverbindung

Der Kreditgeber steht mit dem Pfandbesteller in ständiger Geschäftsverbindung, in deren Rahmen er auch (Aval-)Kredite und Darlehen einräumt.

B Sicherstellung

Zur Sicherstellung aller Forderungen des Kreditgebers, die aus dieser Geschäftsverbindung entstanden sind bzw. in Hinkunft entstehen werden, einschließlich aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des Pfandbestellers von einem Kredit-/Darlehensvertrag gegen den Pfandbesteller zustehen, verpfändet der Pfandbesteller alle derzeit und künftig dem Depot Nr. 168651687460 Bank 15000 Oberbank Linz gutgebuchten Werte, Wertrechte sowie Wertpapiere samt Zins-, Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen, Bezugsrechte und alle Guthaben der Verrechnungskonten samt Subkonten Konto IBAN AT80 3500 0000 0017 2890 des verpfändeten Depots. Die auf diesem Konto getätigten Einlagen samt Zinsen sind gesperrt, Verfügungen darüber sind somit nicht möglich.

Abbildung 26: Mustertextierung Pfandvertrag

5.8 Verpfändung von Lebensversicherungen

Zur Ermittlung der Werthaltigkeit einer verpfändeten **Erlebensversicherung** ist zu prüfen, ob die Versicherungsgesellschaft einen garantierten Wert zusichert. Der aktuelle „Rückkaufswert“ ist regelmäßig festzustellen (zumindest ein Mal jährlich).

Ablebensversicherungen (Risiko-Lebensversicherungen) stellen für den Fall des Ablebens des Kreditnehmers sicher, dass der Kredit zurückbezahlt wird. Diese Versicherung sollte angedacht werden, wenn die Rückführung des Obligos maßgeblich von einer Person abhängt (z.B. bei einem Einzelunternehmer).

Bei Kleinunternehmern, Freiberuflern und anderen Kreditnehmern, bei denen die Rückführung des Kredites unmittelbar vom Geschäftsbetrieb abhängt, ist es oft wichtig, eine Betriebsunterbrechungsversicherung und/oder Versicherungen für Arbeitsunfähigkeit (Krankheit) abzuschließen.

(4)

PFANDVERTRAG LEBENSVERSICHERUNG

Zwischen dem Pfandbesteller Sophie Muster, geb. 24.06.1975, Mustergasse 1, 5020 Musterort und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen.

Vertragsaufbau:
A Geschäftsverbindung
B Sicherstellung
C sonstige Bestimmungen
D Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Geschäftsverbindung

Der Kreditgeber steht mit dem Kreditnehmer Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen in ständiger **Geschäftsverbindung**, in deren Rahmen er auch (Aval-)Kredite und Darlehen einräumt.

B Sicherstellung

Zur Sicherstellung aller Forderungen, die aus dieser Geschäftsverbindung **entstanden sind bzw. in Hinkunft entstehen werden**, einschließlich aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des Kreditnehmers von einem Kredit-/Darlehensvertrag gegen den Kreditnehmer zustehen, verpfändet der Pfandbesteller unter Übergabe der Versicherungspolizze sämtliche Ansprüche, insbesondere auch alle durch Umschreibungen, Aufstockungen und Indexregulierungen erfolgten Versicherungssummenerhöhungen aus dem Versicherungsvertrag bis zum Höchstbetrag von EUR 350.000,--:
Versicherungsunternehmung Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt
Polizzennummer 16846236849
Versicherungssumme EUR 500.000,--
Versicherungsnehmer Sophie Muster, geb. 24.06.1975, Mustergasse 1, 5020 Musterort
Bezugsberechtigter
Mag. Dr. Tobias Muster, geb. 30.04.1973, Mustergasse 1, 5020 Salzburg

Abbildung 27: Pfandvertrag LV

5.9 Abtretung Eigentumsvorbehalt

Grundsätzlich geht das Eigentum an einer Sache beim Kauvertrag durch Übergabe bzw. Lieferung an den Käufer über. Soll das Eigentum erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises an den Käufer übergehen (= Eigentumsvorbehalt), ist eine besondere Vereinbarung erforderlich, die überlicherweise schon in den AGB des Verkäufers geregelt ist.

Dieser Eigentumsvorbehalt kann an die Bank, die den Kaufpreisrest einlöst, übertragen werden.

Im **Kaufvertrag**, den Verkäufer und Käufer abschließen, muss bereits der **Eigentumsvorbehalt ausdrücklich vereinbart (1)** sein (in den AGBs ausreichend). Der Käufer schließt mit seiner finanzierenden Bank einen **Kreditvertrag (2)** ab, in dem als Sicherheit die Abtretung des Eigentumsvorbehalts vereinbart wird.

In einer gesonderten Vereinbarung zwischen Kunde, Verkäufer und Bank wird nun dieser **Eigentumsvorbehalt vom Verkäufer an die Bank abgetreten (3)**. Im Gegenzug zahlt die Bank die Kreditvaluta direkt an den Verkäufer aus (**Auftraggeber der Überweisung ist die Bank (4)!**!).

Bei Kraftfahrzeugen u.ä. sollte zur Sicherung des Wertes der Kaufsache eine Vollkaskoversicherung abgeschlossen werden.

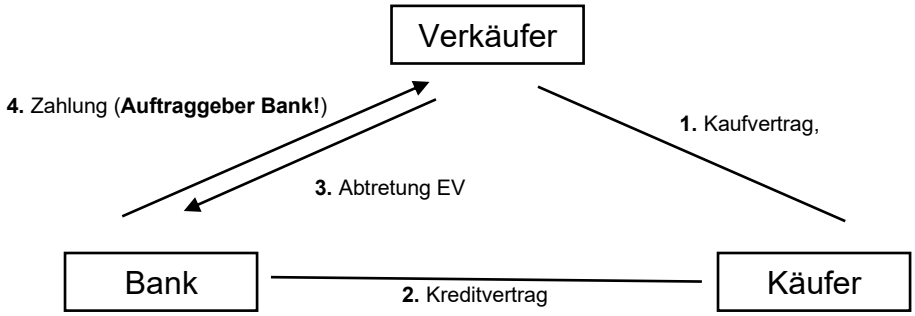


Abbildung 28: Schaubild Eigentumsvorbehalt

VERTRAG ÜBER DIE ÜBERTRAGUNG DES VORBEHALTENEN EIGENTUMS

Zwischen dem Verkäufer MUSTER GMBH, Musterstraße 1, 5020 Salzburg und dem Kreditgeber Raiffeisenverband Salzburg eGen.

Vertragsaufbau:
A Schuldverhältnis
B Kaufvertrag
C Eigentumsübertragung
D Sonstige Bestimmungen

A Schuldverhältnis

Der Kreditgeber hat dem Käufer Weitblick Test GmbH (FN 268231m), Aubergstraße 27, 5161 Elixhausen mit Urkunde vom ..... Kredit gewährt.

B Kaufvertrag

Der Verkäufer hat den in seinem Eigentum stehenden Kaufgegenstand LKW LKW MAN
Fahrgestellnummer Bztcbnk2986511
mit Kaufvertrag vom 05.08.2024
unter Eigentumsvorbehalt an den Käufer um insgesamt EUR 200.000,--
verkauft und eine Anzahlung von EUR
erhalten, so dass aus diesem Verkauf noch eine Kaufpreisforderung EUR 200.000,--
offen ist.
Beim o.a. Kaufpreis handelt es sich um den Nettobetrag ohne Umsatzsteuer. Der Kaufpreis inkl. Umsatzsteuer beträgt EUR 240.000,00. Der Verkäufer hat vom Käufer eine Anzahlung von EUR 40.000,00 in Höhe der Umsatzsteuer erhalten.

Ergänzung zur „ERKLÄRUNG DES KÄUFERS": Der Käufer verpflichtet sich, eine wertentsprechende Versicherung gegen Schäden am Kaufgegenstand (Feuer und sonstige elementare Ereignisse) bzw. – wenn es sich beim Kaufgegenstand um ein Kraftfahrzeug handelt – eine wertentsprechende Vollkaskoversicherung abzuschließen. Seine daraus wegen Schäden am Kaufgegenstand gegen die Versicherungsanstalt resultierenden Ansprüche verpfändet er hiermit dem Kreditgeber. Der Kreditgeber ist berechtigt, die Versicherungsanstalt von der Verpfändung zu verständigen. Die Versicherung wird zugunsten des Kreditgebers vinkuliert, der fällige Prämien auf Rechnung des Käufers bezahlen kann. Der Käufer verpflichtet sich, die Versicherung auf Dauer der Verpfändung ununterbrochen und wertentsprechend aufrecht zu halten.

C Eigentumsübertragung

1. Einlösung:
Zur Sicherstellung und Erfüllung des o.a. Schuldverhältnisses wird der Kreditgeber im Einvernehmen mit dem Käufer in Sinne der §§ 1422, 1423 ABGB die oben angeführte offene Kaufpreisforderung einlösen, wobei gleichzeitig das vorbehaltene Eigentum am Kaufgegenstand dem Kreditgeber durch Besitzanweisung übertragen wird.
Wenn die Kaufpreisforderung des Verkäufers nicht österreichischem Recht unterliegt, gilt Folgendes:
Zur Sicherstellung und Erfüllung des o.a. Schuldverhältnisses bietet der Verkäufer hiermit dem Kreditgeber an, ihm die oben angeführte offene Kaufpreisforderung gegen Zahlung deren Nennwerts abzutreten und gleichzeitig das vorbehaltene Eigentum am Kaufgegenstand dem Kreditgeber zu übertragen. Dieses Angebot wird durch Überweisung des Nennwerts durch den Kreditgeber (unter

Abbildung 29: EVB Teil 1

Bezugnahme auf den Käufer und die Bestimmung des § 1422 ABGB im Verwendungszweck) angenommen.

2. Bestätigung/Besitzanweisung an den Käufer:
Der Verkäufer bestätigt, dass der Eigentumsvorbehalt vor Übergabe des Kaufgegenstandes ausdrücklich vereinbart wurde und weist den Käufer hiermit an den Kaufgegenstand in Hinkunft für den Kreditgeber als Eigentümer innezuhaben.
3. Übernahme Kaufgegenstand/Kaufunterlagen:
Der Verkäufer bestätigt, dass der Käufer den Kaufgegenstand übernommen hat und übergibt dem Kreditgeber folgende Unterlagen:
Kaufvertrag
Auszug aus der Genehmigungsdatenbank samt Zulassungsbescheinigung Teil II
4. Erfüllung Kaufvertrag:
Der Verkäufer bestätigt, durch die Zahlung des Kreditgebers aus dem o.a. Kaufvertrag vollkommen befriedigt zu sein.
5. Schad- und Klagloshaltung:
Der Verkäufer wird den Kreditgeber bei allen Einwendungen des Käufers aus dem Kaufvertrag schad- und klaglos halten.
6. Sollte der Käufer vom Kreditvertrag (Punkt A) nach Verbraucherkreditgesetz zurücktreten, wird der Kreditgeber den Verkäufer davon verständigen. Sollte der Käufer nach verbraucherschutzrechtlichen Vorschriften vom Kaufvertrag (Punkt B) zurücktreten, wird der Verkäufer den Kreditgeber davon verständigen.
Tritt der Käufer vom Kaufvertrag zurück wird der Verkäufer den an ihn vom Kreditgeber auf die eingelöste Kaufpreisforderung bezahlten Betrag samt Zinsen in der im Kreditvertrag vereinbarten Höhe unverzüglich zurückzahlen. Mit vollständiger Rückzahlung geht das vorbehaltene Eigentum wieder auf den Verkäufer über. Der Verkäufer nimmt Punkt 6 der Erklärung des Käufers zur Kenntnis.

Abbildung 30: EVB Teil 2

5.10 Sicherungsübereignung

Bei der Sicherungsübereignung werden dem Kreditgeber als Sicherstellung **bewegliche Sachen übereignet**, obwohl der Besitzer diese weiterhin benützt. Diese Sicherheit eignet sich z.B. Maschinen, mit denen der Kreditnehmer arbeiten muss und die daher nicht zur Pfandverwahrung geeignet sind. Die übereigneten Sachen sind als solche zu **kennzeichnen** (zB mit angenieteten Schildern „Sicherungseigentum des Raiffeisen Verband Salzburg eGen.)

5.11 Forderungszession

Zur Besicherung des Kredites können auch die Forderungen des Kreditnehmers gegenüber Dritten abgetreten (zediert) werden.

- **offene Zession**: der Drittschuldner wird von der Forderungsabtretung verständigt, d.h. er kann mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr an den Zessionar (Bank) zahlen
- **stille Zession**: der Drittschuldner weiß von der Forderungsabtretung nichts

Verschlechtert sich die wirtschaftliche Lage des Kreditnehmers oder droht gar ein Insolvenzverfahren, führt man auch bei stiller Zession eine “Drittschuldnerverständigung” durch, aus der stillen wird damit eine offene Zession.

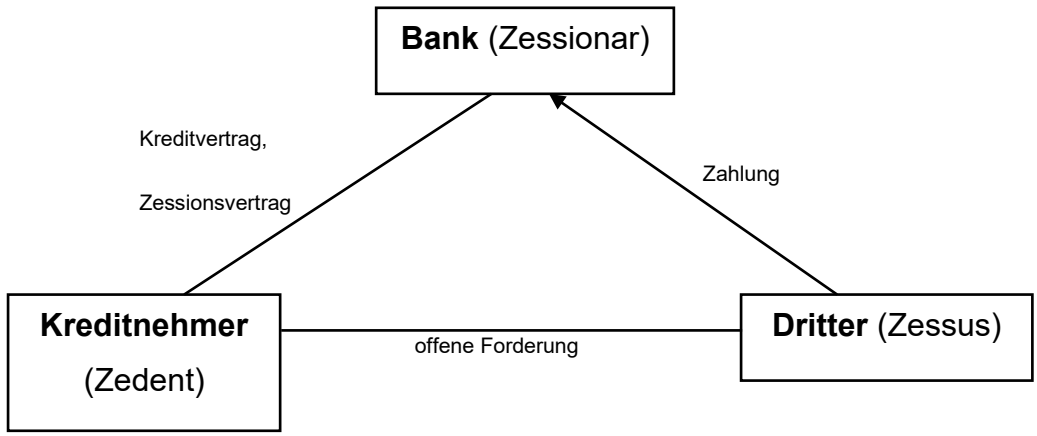


Abbildung 31: Schaubild Zession

5.12 Verpfändung von Lohn- und Gehaltsansprüchen

Grundsätzlich kann sich die Bank sämtliche der Pfändung unterliegenden Bezüge bis zum Existenzminimum verpfänden lassen. Sie sind abhängig von der Höhe des Nettoeinkommens und der Anzahl der unterhaltsberechtigten Personen.

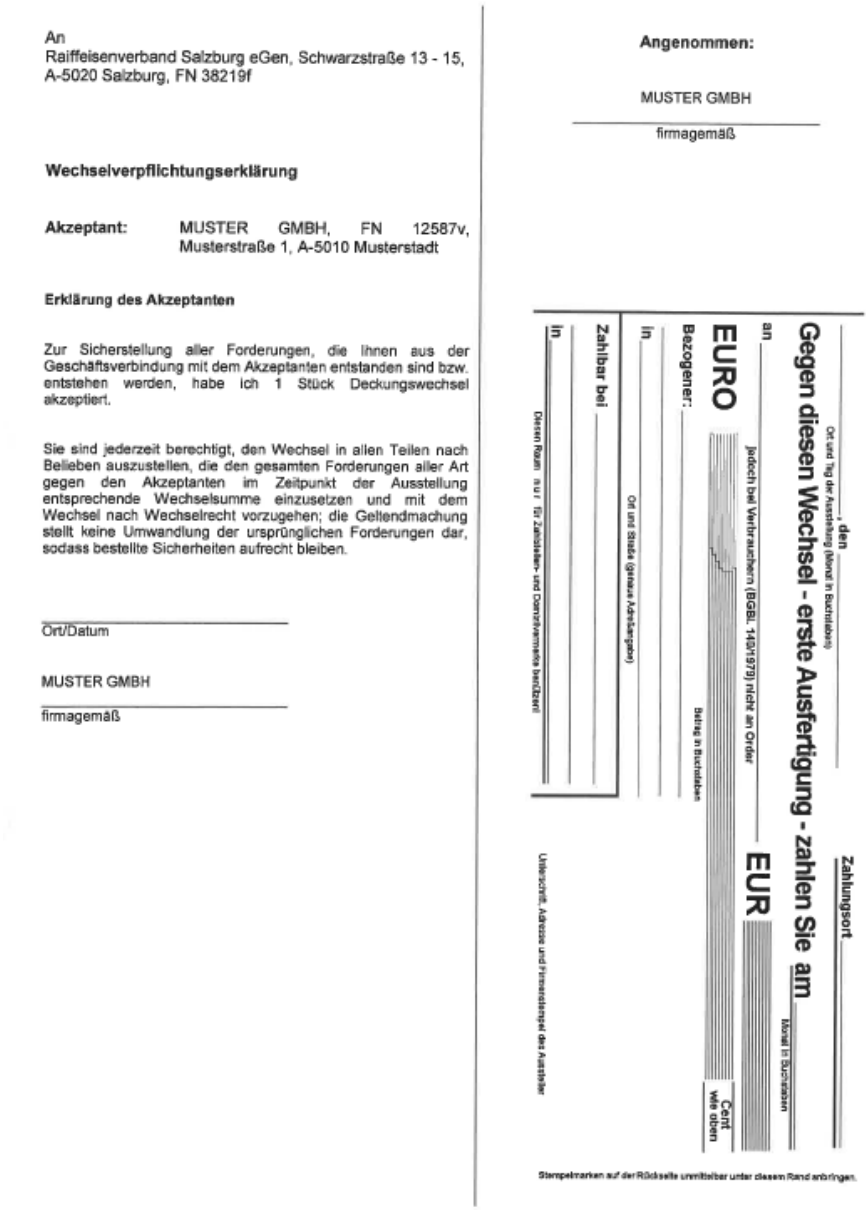
Hierbei sind die Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes besonders zu beachten (insbesondere Verbot der Gehaltsabtretung).

5.13 Blankowechsel

Der Wechsel ist eine Urkunde, welches ein Recht auf eine Auszahlung zu einem unbestimmten Zeitpunkt beinhaltet. Ein Blankowechsel ist unterfertigt, jedoch nicht ausgefüllt.

Banken nehmen im Zusammenhang mit einer Kreditvergabe von den Kreditnehmern und/oder den (Wechsel-)Bürgen unterfertigte Blankowechsel herein.

Der Blankowechsel bietet den Vorteil einer schnelleren Rechtsdurchsetzung im Zuge der Wechselklage („normale“ Klage dauert länger).



An
Raiffeisenverband Salzburg eGen, Schwarzstraße 13 - 15,
A-5020 Salzburg, FN 38219f

Wechselverpflichtungserklärung

Akzeptant: MUSTER GMBH, FN 12587v, Musterstraße 1, A-5010 Musterstadt

Erklärung des Akzeptanten

Zur Sicherstellung aller Forderungen, die Ihnen aus der Geschäftsverbindung mit dem Akzeptanten entstanden sind bzw. entstehen werden, habe ich 1 Stück Deckungswechsel akzeptiert.

Sie sind jederzeit berechtigt, den Wechsel in allen Teilen nach Belieben auszustellen, die den gesamten Forderungen aller Art gegen den Akzeptanten im Zeitpunkt der Ausstellung entsprechende Wechselsumme einzusetzen und mit dem Wechsel nach Wechselrecht vorzugehen; die Geltendmachung stellt keine Umwandlung der ursprünglichen Forderungen dar, sodass bestellte Sicherheiten aufrecht bleiben.

Ort/Datum

MUSTER GMBH

firmagemäß

Angenommen:

MUSTER GMBH

firmagemäß

Gegen diesen Wechsel - erste Ausfertigung - zahlen Sie am ____ den ____
(Ort und Tag der Ausstellung (Monat in Buchstaben))

Zahlungsort ____

an ____

EURO ____ EUR ____

(Monat in Buchstaben)

Bezogener: ____

jedoch bei Verbrauchern (BGBl. 140/1979) nicht an Order

Betrag in Buchstaben

in ____

(Ort und Straße (genaue Adressangabe))

Zahlbar bei ____

in ____

Diesen Raum nur für Zahlstellen- und Domizilvermerke benützen!

Cent
wie oben

Unterschrift, Adresse und Firmenstempel des Ausstellers

Stempelmarken auf der Rückseite unmittelbar unter diesem Rand anbringen.

Abbildung 32: Blankowechsel

6 Kreditprüfung

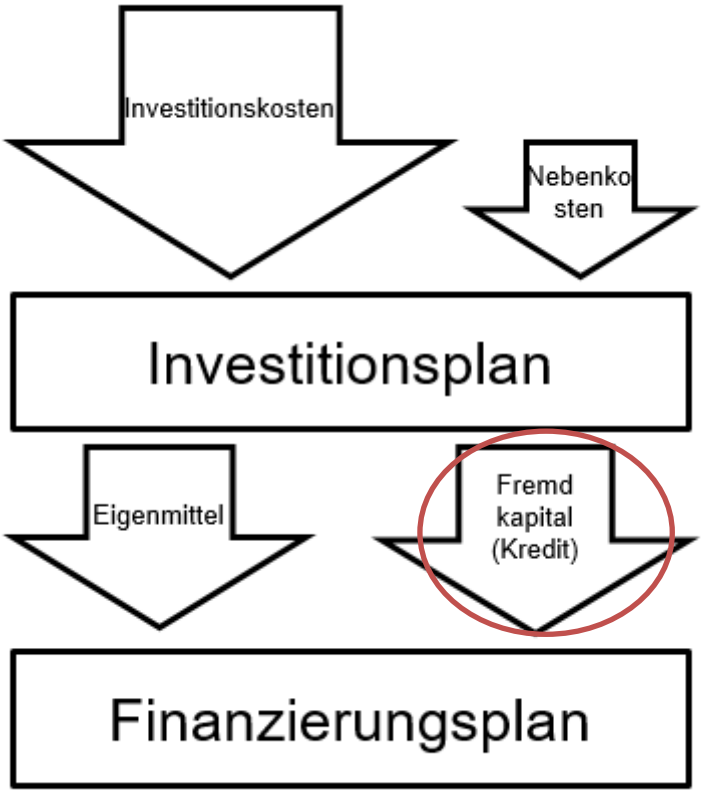


Abbildung 33: Berechnung Kreditbedarf

Nach Ermittlung des Finanzierungsplans (Kreditsumme) kann ein Kreditantrag gestartet werden. Die Beurteilung und Einstufung jedes Kreditantrages erfolgt dabei hinsichtlich der Bonität und der Sicherstellung.

6.1 Bonität

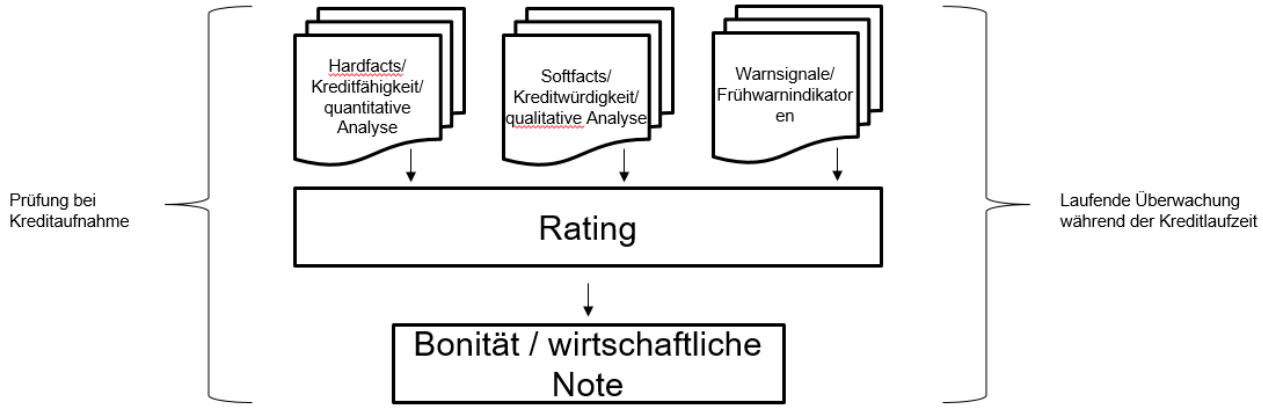


Abbildung 34: Bonitätsermittlung

Die Bonitätsnote wird anhand des „Ratings“ ermittelt, wobei die “quantitative Bonitätsnote”, die sich rechnerisch aus der Bilanzanalyse, der Haushaltsrechnung etc. ergibt, oft noch um “qualitative” Kriterien (auch als „Soft-Facts“ bezeichnet) ergänzt werden kann.

Zu den „Soft-Facts“ zählen z.B. die Einschätzung der Person des Kreditnehmers (Kreditwürdigkeit), die Marktstellung, Kundenstruktur, Konkurrenzsituation, Nachfolgeregelung usw.

Das Rating ist das Kernelement der bankinternen Risikosteuerung. Die aus der Bonitätsbeurteilung gewonnenen Erkenntnisse werden dokumentiert und gewertet. Die Ratingeinstufung findet in einer 27teiligen alphanumerischen Skala von 1A bis 9C statt. Die Aussagekraft der Ratings wird durch unterschiedliche Ratingmodelle gesichert. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen folgenden Ratingmodellen:

- Privatkunden-Rating:
    - Antragsscoring (manuelle Ermitlung von Einnahmen/ Ausgaben, Vermögen/ Verbindlichkeiten
    - Verhaltensscoring (automatische Ermittlung durch Berechnungen auf Basis unterschiedlicher Parameter: Branche, Einkommen, Kontoüberziehungen, Alter, usw.
- Unternehmens-Rating auf Basis der wirtschaftlichen Unterlagen
- Sonderratings für Projekte und Gemeinden

6.2 Sicherheiten

Die Sicherheitennote ergibt sich aus der Höhe des unbesicherten Kreditanteils. 0% Blankoanteil ist Sicherheitennote 1.

Sicherheitennote	Blankoanteil
0,5	0%
1,0	0,1% - 5%
1,5	5,1% - 15%
2,0	15,1% - 30%
2,5	30,1% - 45%
3,0	45,1% - 55%
3,5	55,1% - 70%
4,0	70,1% - 85%
4,5	85,1% - 95%
5,0	95,1% - 100%

Abbildung 35: Sicherheitennote

Aus der Kombination von Bonitäts- und Sicherheitennote werden Risikokategorien gebildet. In Verbindung mit der Höhe des bestehenden Obligos und des beantragten Kredites ergibt sich daraus auch die Einstufung in die Bewilligungskompetenz.

SICHERHEITENNOTE			BONITÄTSNOTE								
			0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
unbesichert	0%	0,5										
	0,1% - 5%	1,0										
	5,1% - 15%	1,5										
	15,1% - 30%	2,0										
	30,1% - 45%	2,5										
	45,1% - 55%	3,0										
	55,1% - 70%	3,5										
	70,1% - 85%	4,0										
	85,1% - 95%	4,5										
	95,1% - 100%	5,0										

Abbildung 36: Sicherheiten - Risikotöpfe

7 Risikostreuung

Unabhängig von der Bonität und der Sicherheit ist für die Bank noch die Streuung des Risikos wichtig:

7.1 betragsmäßige Streuung

Sind zu viele Kredite an den gleichen Kreditnehmer gebunden, entsteht die Gefahr der Abhängigkeit der Bank vom Kreditnehmer. Die Bank läuft Gefahr, bei einer Insolvenz des Kreditnehmers selbst hohen Schaden zu nehmen. Aus diesem Grund hat auch

das Bankwesengesetz (BWG) strenge Regelungen für “Großveranlagungen” getroffen.

7.2 Sicherheitenstreuung

Bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Kreditnehmers kommt einer guten Streuung der Sicherheiten hohe Bedeutung zu. Es ist bei den Sicherheiten auch besonders darauf zu achten, dass diese nicht von der Bonität des Kreditnehmers abhängig sind!

7.3 Branchenstreuung

Die einzelnen Branchen sind verschieden krisenanfällig. Das Kreditvolumen sollte sich daher auf möglichst viele Branchen verteilen, was nicht immer leicht ist (in Fremdenverkehrsgebieten machen Tourismus-Betriebe oft einen Großteil des Kreditvolumens aus).

8 Laufende Überwachung und Betreuung

Während der gesamten Kreditlaufzeit ist das Engagement zu überwachen, um auftauchende **Probleme und Risiken frühzeitig erkennen** zu können. Je früher man auftretende Probleme erkennt, desto wirksamer können Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Die regelmäßige Überprüfung umfaßt insbesondere:

- Bonität, wirtschaftliche Lage
- Werthaltigkeit der Sicherheiten
- Einhaltung der Rückzahlungsverpflichtung
- Kontoführung (kommt es zu Überschreitungen?)
- Kontoumsätze (nimmt das Volumen stark ab?)
- Umsatz (z.B. auch anhand unterjähriger Saldenlisten etc.)

Zur Überwachung der Bonität und Sicherheiten dienen:

- Bilanzen (Bilanzanalyse)
- Auftragslage
- Kundenbesuche/Betriebsbesichtigung
- regelmäßige Einsichtnahme in das Grundbuch

- regelmäßige Einsichtnahme in das Firmenbuch (Rechtsformänderung? Änderung der Zeichnungsberechtigten?)
- persönliche Kontakte
- Aktualisierung der Werte der Sicherheiten (neue Schätzungen etc.)

Frühwarnindikatoren:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- Gesetzliche Frühwarnindikatoren (Unternehmensreorganisationsgesetz „URG“)

9 Beendigung des Kreditverhältnisses

Das Kreditverhältnis kann grundsätzlich auf zwei Arten beendet werden:

9.1 Ordnungs-/vereinbarungsgemäße Beendigung

- Zeitablauf und vollständige Rückzahlung: Das Laufzeitende des Kreditvertrages wurde erreicht und der Kreditnehmer hat die letzte Rate bezahlt, auf dem Kreditkonto befindet sich kein Sollsaldo mehr.
- Schuldübernahme, Umschuldung, Forderungseinlösung: Der Kredit kann auch auf eine andere Bank umgeschuldet oder von dieser eingelöst werden.

9.2 Zwangsweise Beendigung

- Kündigung und Fälligstellung des Kredites
- Festsetzung einer Zahlungsfrist
- Eintreibung
- Klage
- Exekution
- Verwertung der Sicherheiten

10 Finanzierungsalternativen

Um den Kunden langfristig an die Bank zu binden, ist es wichtig, das für ihn optimale Produkt zu finden. Das gilt auch im Kredit-/Finanzierungsbereich. Neben der Auswahl der richtigen Kreditart gehört dazu auch die Beratung und Information über Förderungsmöglichkeiten und eventuell alternative Finanzierungsvarianten wie Leasing oder Bausparen (Bauspardarlehen).

10.1 Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen ist wie ein normaler Darlehen gestaltet, wird jedoch nicht von der Raiffeisenbank vergeben, sondern von der Raiffeisen Bausparkasse. Die Darlehensvergabe ist meist mit der Einverleibung einer Hypothek im Grundbuch verbunden. Seit kurzem werden auch kleinere Darlehen ohne Hypothek vergeben. Zudem wurde der Verwendungszweck von Wohnbaufinanzierungen auf Ausbildung und Pflege erweitert.

Ein großer Vorteil des Bauspardarlehens ist die Zinsdeckelung bei 6 % p.a. Auch bei höherem Markt-Zinsniveau bleibt die maximale Zinsbelastung für den Darlehensnehmer kalkulierbar.

Nähere Infos gibt es auf der Homepage der Raiffeisen Bausparkasse:

www.wohnbausparen.at

10.2 Förderungen

Die Information unserer Kunden über Fördermöglichkeiten gehört zu den Aufgaben der Bank im Rahmen der Finanzierungsgespräche. Eine optimale Förderungs-Beratung und –abwicklung trägt viel zu einer langfristigen Kundenbindung bei.

Förderungen gibt es in vielen verschiedenen Bereichen:

- Exportförderungen
- Forschung, Entwicklung, Innovationen
- Regionalförderungen, insbesondere der EU

- Förderungen und günstige Finanzierungen für den Tourismus (z.B. über die ÖHT – Österreichische Hotel- und Tourismusbank Ges.m.b.H.)
- Wohnbauförderungen

Die verschiedenen Förderungsmöglichkeiten und die Konditionen ändern sich relativ oft. Es ist daher für die Mitarbeiter der Bank notwendig, immer am aktuellen Stand zu sein bzw. sich vor einem Beratungsgespräch entsprechend zu informieren.

Einige Förderstellen (Förderungsgeber):

- AWS (Austria Wirtschaftsservice Gesellschaft mit beschränkter Haftung)
- ERP-Fonds
- Forschungsförderungsfonds
- ÖHT (Österreichische Hotel- und Tourismusbank GmbH)
- Amt der Salzburger Landesregierung

10.3 Leasing

Unter Leasing versteht man eine besondere Form der Miete. Das Leasing hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen.

Der Leasingnehmer wählt das Investitionsgut aus und vereinbart mit dem Lieferanten auch die Konditionen des Kaufvertrages. Der Kaufvertrag wird jedoch dann zwischen dem Lieferanten und der Leasinggesellschaft abgeschlossen.

Anders als beim Kreditkauf wird der Leasingnehmer nicht Eigentümer der Sache!

Eigentümer wird die Leasinggesellschaft, die dem Leasingnehmer ein Benützungsrecht einräumt. Der Leasingnehmer bezahlt eine Leasingrate (Miete) an den Leasinggeber.

Gegenstand des Leasings können sein:

- **Kfz-Leasing:** Kraftfahrzeuge, aber auch Flugzeuge, Lokomotiven, Schiffe, etc.
- **Mobilienleasing:** bewegliche Anlagegüter, z.B. Maschinen, EDV, Büroausstattung etc.

- **Immobilienleasing:** unbewegliche Wirtschaftsgüter, z.B. Lagerhallen, Garagen, Abstellplätze etc.

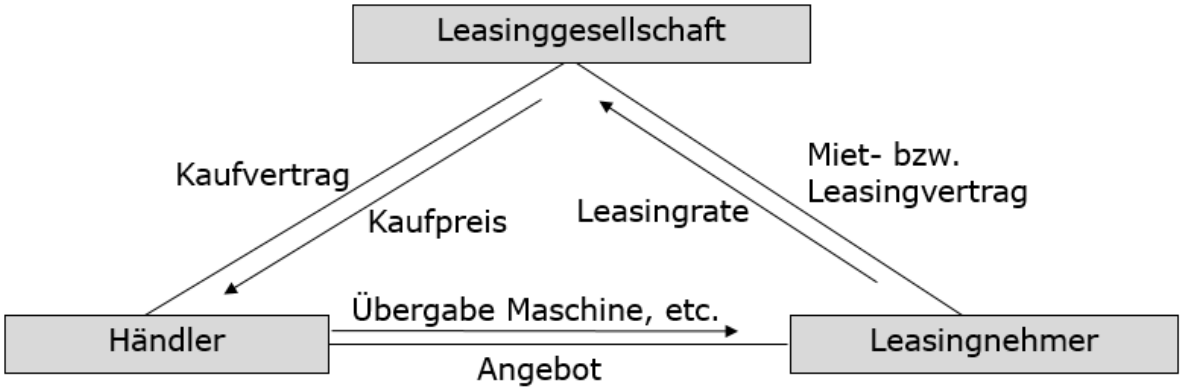


Abbildung 37: Schaubild Leasing