

Modul Immobilienfinanzierung

Der Kreditvergabeprozess



Dr. Markus Gramann

A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

Im folgenden Kapitel lernen Sie:

- ✓ Die Definition der Rechtsfähigkeit eines Kunden
- ✓ Die Unterscheidung zwischen beschränkter und unbeschränkter Geschäftsfähigkeit
- ✓ Die Merkmale der persönlichen Kreditwürdigkeit
- ✓ Den Umfang der materiellen Kreditwürdigkeitsprüfung
- ✓ Die Beurteilung der Kreditfähigkeit eines Kunden



A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

Merkmale eines Kredites:

- Gläubiger (z. B. Bank) stellt dem Schuldner seine Leistung („als Fremdkapital“) in der Gegenwart zur Verfügung
- Schuldner verpflichtet sich zur zukünftigen Rückzahlung des Kapitals zuzüglich der vereinbarten Zinsen

Der Kreditbegriff

ist aus dem lateinischen Sprachgebrauch „credere“ (= vertrauen) abzuleiten, d. h. Kreditgeschäft erfolgt auf Vertrauensbasis

Wesentlich ist Berücksichtigung der Risiken bei Kreditvergabe z. B.

Adressenausfallsrisiko (= Schuldner kann seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen) oder das **Besicherungsrisiko** (z. B. Kreditsicherheit verliert während Kreditlaufzeit an Wert).

Kreditvergabe – Allgemeines

- Kreditvergabe ist zweiseitiges Geschäft, dessen Zustandekommen die übereinstimmende Willenserklärung zweier oder mehrerer Vertragspartner erfordert.
- Unterscheidung zwischen **Rechts- und Geschäftsfähigkeit** sowie **Kreditwürdigkeit und -fähigkeit**

Rechtsfähigkeit:

= Fähigkeit einer Person, selbstständig Träger von Rechten und Pflichten zu sein

Geschäftsfähigkeit:

- Eigenschaft, die Vertragspartner aufweisen müssen, um Rechtsgeschäfte mit verbindlicher Wirkung abzuschließen
- Geschäftsfähig sind Personen, wenn sie durch eigene Handlungen **Rechte erwerben und Verpflichtungen eingehen** können
- Unterscheidung zwischen **unbeschränkter u. beschränkter Geschäftsfähigkeit**

Kreditvergabe – Kriterien der Geschäftsfähigkeit

- **Kinder** < 7 Jahren vollkommen geschäftsunfähig
- **unmündige Minderjährige vom 7. bis zum 14. Lebensjahr:** nur Geschäftsabschlüsse, die berechtigen, aber nicht verpflichten; für Gültigkeit anderer Geschäfte ist Zustimmung der gesetzlichen Vertreter erforderlich
- **mündige Minderjährige vom 14. bis zum vollendeten 18. Lebensjahr** erfordern Zustimmung des gesetzlichen Vertreters, jedoch selbstständige Verfügung über Einkommen und Verpflichtung, keine Beeinträchtigung der Befriedigung der Lebensbedürfnisse
- **Volljährigkeit:** ab vollendetem 18. Lebensjahr volle Geschäftsfähigkeit

Kreditvergabe – Ausnahmen der Geschäftsfähigkeit

Bei Personen, von denen vermutet wird, dass sie nicht die **erforderliche Vernunft zur ordentlichen Besorgung** ihrer Angelegenheiten besitzen, hat der Gesetzgeber die Bestellung eines Vertreters (z.B. Sachwalter) vorgesehen.

Dieser kann für alle oder auch nur für partielle Themen bestellt werden (z. B. nur Bankgeschäfte).

Die Kreditwürdigkeit

Kreditwürdigkeitsprüfung:

= aktuelle Bestandsaufnahme der persönlichen und wirtschaftlichen Situation eines Antragstellers

persönliche („subjektive) Kreditwürdigkeitsmerkmale:

- Auftreten
- äußeres Erscheinungsbild
- Grad der Offenheit
- familiäre Verhältnisse
- Charakter
- Hobbies und daraus folgende Risiken
- kaufmännische Qualifikationen bei Unternehmen
- unternehmerisches Verhalten

Die materielle („objektive“) Kreditwürdigkeitsprüfung:

- Erfolgt auf Basis der Analyse des Vermögens und der Überprüfung der Verbindlichkeiten des Antragstellers
- Geprüft werden z.B. ein etwaiger Immobilienbesitz, bewegliche Vermögensgüter und sonstige vermögenswerte Ansprüche
- Bei den Verbindlichkeiten werden aktuelle Kreditvereinbarungen, Bankgarantien, Bürgschaften und sonstige Verbindlichkeiten geprüft

Die Kreditfähigkeit

= Beurteilung, ob die **Summe aller Kreditverbindlichkeiten** eines Kreditnehmers mit dem aktuellen bzw. auch etwaigen höheren („nachhaltigen“) Zinssatz zurückgeführt werden können.

Kreditfähigkeit

- Erstellung einer **zukünftige Bestandsprognose** basierend auf der aktuellen Einkommenssituation bei unselbständig Erwerbstätigen
- bei **unselbständig Erwerbstätigen**: Prüfung durch Vorlage der aktuellen Gehaltsbestätigung durch den Arbeitgeber;
- bei **Selbständigen**: Prüfung durch Vorlage von Einkommenssteuerbescheiden, Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen, Saldenlisten, Steuerbilanzen

Bei Unternehmern und Freiberuflern ist z.B. ein mehrjähriger Bilanzvergleich, eine Abweichungsanalyse und Prognoserechnung wichtig für die Einschätzung der Kreditfähigkeit.

A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

Die Bürgschaft

= **akzessorisches** (d. h. Bürgschaft hängt von Existenz eines Grundgeschäftes ab) und obligatorisches Rechtsverhältnis zw. Bürgen, Gläubiger und Schuldner

Bürge verpflichtet sich vs. Gläubiger vereinbarte Verbindlichkeiten des Schuldners zu übernehmen, wenn dieser seiner Verpflichtung nicht mehr nachkommt.

Bürgschaftstypologien

Gemeine („gewöhnliche“) Bürgschaft nach § 1356 ABGB:

Bürge wird nur belangt, wenn der Hauptschuldner auf gerichtliche oder außergerichtliche Einmahnung des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht erfüllt hat.

Bürge- u. Zahlerhaftung nach § 1357 ABGB:

- Gläubiger kann Zahlungen beim Bürgen einfordern
- Wer sich als Bürge und Zahler verpflichtet, haftet als ungeteilter Mitschuldner für die ganze Schuld

Ausfallbürgschaft gemäß § 1356 ABGB

Bürge kann belangt werden, wenn gegen Hauptschuldner Insolvenzverfahren eröffnet wurde od. wenn Hauptschuldner zum Leistungszeitpunkt unbekanntes Aufenthaltsort hat.

Kreditgeschäfte mit Eheleuten

Gemäß § 25a KSchG sind folgende Inhalte u. Formvorschriften zu berücksichtigen:

Unternehmer muss Ehegatten (= Verbraucher die gemeinsam Kredit aufnehmen) durch die Übergabe einer gesonderten Urkunde darüber belehren,

- dass bei solidarischer Haftung der Ehegatten, von jedem der Schuldner der gesamte Schuldbetrag verlangt werden kann
- dass die Haftung auch bei Auflösung der Ehe aufrecht bleibt
- dass nur Gericht bei Scheidung die Haftung eines der Ehegatten gemäß § 98 Ehegesetz auf Ausfallbürgschaft beschränken kann

Aufklärungspflichten eines Kreditberaters

Hinweis auf § 25c KSchG:

*„Tritt ein **Verbraucher** einer Verbindlichkeit als Mitschuldner, Bürge oder Garant bei (Interzession), **so hat ihn der Gläubiger auf die wirtschaftliche Lage des Schuldners** hinzuweisen, wenn er erkennt oder erkennen muss, dass der Schuldner **seine Verbindlichkeit vorrausichtlich nicht oder nicht vollständig erfüllen wird**. Unterlässt der Unternehmer diese Information, so haftet der Interzedent nur dann, wenn er seine Verpflichtung trotz einer solchen Information übernommen hätte.“*

Die Interzession

- = rechtsgeschäftliche Sicherung einer materiell fremden Verbindlichkeit durch die Übernahme einer persönlichen Haftung
- Interzedent ist derjenige, der die Haftung übernimmt (z. B. Bürge, Garant, Schuldbeitritt)
- Interzessionen können bspw. auch wegen wirtschaftlicher Überforderung **unwirksam** sein.

Beispiel Interzession

Auszug OGH Urteil vom 26.01.2006 (Geschäftszahl 8 OB 121/05k)

*[...] Ein **sorgfältiger Kreditgeber** muss es zumindest ernstlich für möglich halten, dass ein ausschließlich fremdfinanziertes Unternehmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten kann. Dieser Umstand in Verbindung mit dem relativ geringen Monatseinkommen, dass der Kreditnehmer aus unselbständiger Erwerbstätigkeit bezog, stellt eine **ausreichende Verdachtslage** dafür dar, dass die Erfüllung der Kreditverbindlichkeit **voraussichtlich nicht möglich** sein werde [...].*

A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

- Eine wichtige Sicherheit ist die Pfandrechtseintragung.
- **Pfandrecht** ist das **dingliche und akzessorische Recht**, welches dem Gläubiger (=kreditgebende Bank) eingeräumt wird, aus einer Sache (z. B. der Immobilie) bei nicht Erfüllung der Verbindlichkeit zu einem bestimmtem Zeitpunkt, die Befriedigung zu erlangen.

Die Sache, worauf dem Gläubiger dieses Recht zusteht, heißt Pfand (§ 447 ABGB).

Besonderheiten dinglicher Rechte

Beim Erwerb aller dinglicher Rechte - Beachtung der Einhaltung der Lehre von Titel und Modus (§ 380 ABGB):

- Titel = rechtlicher Erwerbungsgrund
- Modus = taugliche Erwerbungsart

Besonderheiten dinglicher Rechte

Bei Pfandrecht sind zwei Komponenten zu berücksichtigen:

- Unterzeichnung u. (bei grundbücherlicher Besicherung – Beglaubigung) des Pfandbestellungsvertrages (= Titel)
- Begründung des Pfandrechtes durch Eingabe des Pfandbestellungsvertrages im Grundbuch (= Modus)

Prinzipien des Pfandrechtes Akzessorietätsprinzip

- für das Entstehen und Bestehen eines Pfandrechtes muss eine Forderung bestehen
- Pfandrecht ist von Existenz eines Grundgeschäftes (z.B. eine Kreditvertrages) abhängig
- das Pfandrecht an einer Liegenschaft erlischt mit vollständiger Rückzahlung des besicherten Kredites
- im Grundbuch separate Löschung des Pfandrechtes durch Eingabe beim Bezirksgericht erforderlich, da es ansonsten formell aufrecht bleibt

Prinzipien des Pfandrechtes Grundsatz der Spezialität

- konkrete Formulierung der zu besichernden Forderung
- Hypothek kann nur für eine ziffernmäßig exakt beschriebene Geldsumme (= Festbetragshypothek) bzw. für einen Höchstbetrag (= Höchstbetragshypothek) im Grundbuch intabuliert (= einverleibt/eingetragen) werden
- bezieht sich auf die Bestimmbarkeit des Pfandobjektes

Prinzipien des Pfandrechtes Besonderheiten der Hypothekenarten

- *bei der Festbetragshypothek*: Eintragung der Forderung zzgl. Nebengebührensicherstellung; **nicht wiederausnützbar**
- *bei der Höchstbetragshypothek*: Eintragung der Forderung zzgl. Nebengebührensicherstellung; **wiederausnützbar**

Höhe der Nebengebührensicherstellung beläuft sich auf ca. 30% u. bemisst sich an der Höhe des Pfandrechtes; dient der Sicherstellung der Zinsen u. sonstigen Kosten

Prinzipien des Pfandrechtes

Grundsatz des ungeteilten Pfandrechtes

- Pfandrecht bleibt bis zur **vollständigen Tilgung** aller Forderungen in vollem Umfang wirksam
- nach vollständiger Rückzahlung erhält der Hypothekarschuldner vom Kreditinstitut **Löschungsquittung** (dient zur formalen grundbücherlichen Löschung des Pfandrechtes)

Qualitäten von Hypotheken

- ✓ eingetragenes Pfandrecht
- ✓ Ranganmerkung für die beabsichtigte Verpfändung
- ✓ einverleibungsfähige Pfandurkunde

Qualitäten von Hypotheken

eingetragenes Pfandrecht

= stärkste Form der grundbücherlichen Besicherung

Ranganmerkung für die beabsichtigte Verpfändung

= Sicherung des Ranges für eine beabsichtigte Verpfändung
welcher maximal 1 Jahr gültig ist

Qualitäten von Hypotheken

einverleibungsfähige Pfandurkunde:

- wird beim Gläubiger hinterlegt
- da Hypothek nicht eingetragen wird, besteht während gesamtem Kreditverhältnis die Gefahr, dass Dritter Gläubiger Grundbuch vorrangig belastet

Pfandrecht an beweglichen Sachen u. Rechten

- Titel ist die Verpfändungserklärung
- Modus ist die „Übergabe von Hand zu Hand“ (z. B. Sparbuchübergabe) oder die Verständigung von Drittschuldner (z. B. Arbeitgeber)

A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

Zession

= Abtretung/Übertragung einer Forderung eines Schuldner von einem Gläubiger an einen neuen Gläubiger.

Zession

Betroffene Parteien:

- **Zedent** (= derjenige, der die Forderung abtritt, z. B. ursprünglicher Gläubiger)
- **Zessionar** (= z. B. die Bank als neuer Gläubiger)
- **Zessus** (= Schuldner)

- Unterscheidung zwischen stiller (keine Verständigung des Drittschuldners) u. offener (Verständigung des Drittschuldners)
Zession

A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

Garantievertrag

- eigenständiger Schuldvertrag
- Unterschied zur Bürgschaft:
 - Vereinbarung der Garantie losgelöst (=abstrakt) vom Grundgeschäft
 - Garant ist aus dieser Zusage jederzeit zur Leistung verpflichtet
 - Leistung erfolgt über Aufforderung des Begünstigten ohne Prüfung des Rechtsgrundes

Beispiel Mietkaution

Die Mietkaution kann im Rahmen eines Mietverhältnisses entweder

- **in bar**

oder

- **als Bankgarantie** (= Haftungs- bzw. Avalkredit)

erbracht werden.

Beispiel Mietkaution

Bankgarantie (= Haftungs- u. Avalkredit):

→ Bank übernimmt Haftung zu Gunsten des
Gläubigers (z. B. Vermieter)

→ dem Kunden der Bank wird für die bedungene
Laufzeit ein Haftungskreditrahmen eingeräumt, für
den ein laufende Haftungsprovision, Haftbriefspesen
u. Bearbeitungsgebühren zu begleichen sind

→ bei Inanspruchnahme durch Gläubiger fallen zusätzliche
Kosten an

A	Voraussetzungen an den Kreditnehmer
B	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Bürgschaften
C	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Pfandrechte
D	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Zessionen
E	Sicherheiten im Kreditgeschäft: Garantien
F	Der Finanzierungsprozess

Ersttermin erfolgt in Form eines **Analysegespräches** zur Prüfung des Bedarfes und der wirtschaftlichen und persönlichen Rückzahlungsfähigkeiten eines Klienten.

Es werden die für die Kreditprüfung entscheidungsrelevanten Unterlagen angefordert.

Vorbereitung zur **Kreditprüfung**:

- Erstellung eines individuellen **Kundenratings**
(=Bonitätsbeurteilung und Erstellung einer Haushaltsrechnung)
- **Interne Verkehrswertschätzung** der Immobilie
- Berechnung der **Werthaltigkeit u. Belehnbarkeit** der Besicherung

Mögliche Inhalte des Kreditantrages

Daten zum Kreditnehmer (z.B. Name, Geburtsdatum)

Verwendungszweck der beabsichtigten Ausleihung (z.B. Kauf Wohnung)

Kredithöhe (z.B. EUR 200.000)

vereinbarte Kondition (z.B. Zinssatz: 3M+1,75%)

Rückzahlungsmodalität (z.B. monatliche Rückzahlung)

vereinbarte Sicherheiten (z.B. Eintragung eines Pfandrechtes)

bestehende Rückzahlungsverpflichtungen (z.B. Erfassung der Daten - Fremdbankkredite)

Einkommensnachweis (z.B. Vorlage Einnahme-Ausgaben-Rechnung)

Vermögensreserven (z.B. Bausparer)

Versicherungen (z.B. Ablebensversicherung)

Stellungnahme des Kundenbetreuers

Kreditprüfung

- Erstellung einer **Haushaltsrechnung** ist Kernelement bei unselbstständigen Erwerbstätigen und Selbständigen.
- Die Haushaltsrechnung dient der Ermittlung des **Haushaltsüberschusses** u. dem damit verbundenen pfändbaren Einkommen.

Beispiel einer Haushaltsrechnung

Nettoneinkommen (1/12)		
Einkommen aus unselbständiger Tätigkeit - laufend		€ 2.138
Einkommen aus unselbständiger Tätigkeit - Sonderzahlungen (13./14. Gehalt)		€ 458
Sonstiges Einkommen		€ 0
Summe Einkommen		€ 2.596
Monatliche Ausgaben:		
Lebenshaltungskosten	Haushaltskosten	€ 400
	Bekleidung	€ 90
	Freizeit, Hobbies, Sport	€ 100
	Urlaub	€ 50
Wohnungsaufwand	Miete	€ 0
	Betriebskosten, Strom, Gas	€ 250
	Telefon, Fernsehen, Internet	€ 70
Verkehrsmittel	Treibstoff	€ 100
	Versicherung	€ 50
	Öffentliche Verkehrsmittel	€ 0
Versicherungen	Haushalt, Sonstige	€ 20
	Leben Kranken, Unfall	€ 50
Kredite	Bestehende Kreditraten	€ 150
	Leasingrate	€ 0
	Neue Kreditrate	€ 500
Sparen	Bausparen, Fondssparen	€ 50
Sonstiges	z.B. Alimente, sonstige Verpflichtungen	€ 0
Summe Ausgaben		-€ 1.880
Haushaltsüberschuss bzw. Defizit		€ 716

Brutto-Netto-Rechner:

Tool des Bundesministeriums für Finanzen zur persönlichen Steuerberechnung

Max Mustermann ist Angestellter im öffentlichen Dienst und bezieht ein Jahreseinkommen von EUR 49.000 brutto.

Dies entspricht einem monatlichen

Nettoeinkommen in Höhe von

ca. 2.138 EUR (zuzüglich Sonderzahlungen):

Brutto-Netto-Rechner
BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN

Persönliche Steuerberechnung "Wohin fließt mein Steuer-Euro?"

Jahr: 2015
Einkommen: Monatlich Brutto: 3500
Beitragsgruppe: Angestellter BV-Beitrag
Sachbezug: 0,00
Lohnsteuerfrei: 0,00
Kinder: 0 AVAB / AEAB
Bundesland: Wien
Pendlerpauschale: Keine Pendlerkilometer: 0

Berechnen Drucken Hilfe

Dienstnehmer Dienstgeber Wohin fließt mein Steuer-Euro?

	Monatlich	13. Bezug	14. Bezug	Jährlich
Brutto	3.500,00	3.500,00	3.500,00	49.000,00
SV	632,45	597,45	597,45	8.784,30
LSt	729,06	136,95	174,15	9.059,82
Netto	2.138,49	2.765,60	2.728,40	31.155,88

© haude electronica – Alle Angaben ohne Gewähr. Alle Rechte vorbehalten.
Wien, 2015.

haude

Beispiel Haushaltsrechnung

Es werden die Sonderzahlungen 13. und 14. Bezug
(= € 5.494) auf Jahresbasis hochgerechnet



Umlegung auf Monatsbasis



Berechnung der Sonderzahlungen auf Monatsbasis

(= € 458 p.m.)



Ermittlung des durchschnittlichen **monatlichen (1/12) Einkommens** von
€ 2.596 (= € 2.138 + € 458)

Beispiel Haushaltsrechnung

Gegenwärtige Miete von € 500 wird im Rahmen der Haushaltsrechnung nicht mehr angeführt, da Annahme, dass Mietvertrag mit Bezug der neuen Eigentumswohnung gekündigt wird.

→ Für die neue Immobilie wird monatliche Belastung von € 500 berechnet u. entsprechend in die Haushaltsrechnung eingestellt.

→ Als monatlicher Haushaltsüberschuss werden € 716 ermittelt.

Details zur Kreditprüfung

- Ermittlung des pfändbaren Betrages
- Unpfändbar sind lt. Exekutionsordnung z. B. Familienbeihilfe, Ausbildungshilfen
- Unpfändbares Existenzminimum hängt von der Höhe des Bezuges (Gehalt, Lohn) u. den Unterhaltspflichten des Verpflichteten ab



Ermittlung der Berechnungsgrundlage:

Bruttomonatsbezug

- Lohnsteuer

- Sozialversicherungsbeiträge

- Absolut unpfändbare Teile (z.B. Aufwandsentschädigungen)

- AK-/Gewerkschaftsbeiträge

= Berechnungsbasis

Details zur Kreditprüfung

- pfändbarer Betrag des Einkommens abhängig vom
 - allgemeinen Grundbetrag
 - Unterhaltsgrundbetrag
 - allgemeinen Steigerungsbetrag
- Für 2015 steht dem Arbeitnehmer **unpfändbarer monatlicher Freibetrag (= Existenzminimum)** in Höhe von € 872,31 zu.

Berechnung des Existenzminimums (Auszug)


Existenzminimum

Nettolohn monatlich in Euro		unpfändbarer Betrag bei Unterhaltspflicht für					
		0	1	2	3	4	5
		in Euro					
bis	859,99	857,00	alles	alles	alles	alles	alles
860,00	bis 879,99	857,90	alles	alles	alles	alles	alles
880,00	bis 899,99	863,90	alles	alles	alles	alles	alles
900,00	bis 919,99	869,90	alles	alles	alles	alles	alles
920,00	bis 939,99	875,90	alles	alles	alles	alles	alles
940,00	bis 959,99	881,90	alles	alles	alles	alles	alles
960,00	bis 979,99	887,90	alles	alles	alles	alles	alles
980,00	bis 999,99	893,90	alles	alles	alles	alles	alles
1.000,00	bis 1.019,99	899,90	alles	alles	alles	alles	alles
1.020,00	bis 1.039,99	905,90	1.028,00	alles	alles	alles	alles
1.040,00	bis 1.059,99	911,90	1.032,80	alles	alles	alles	alles
1.060,00	bis 1.079,99	917,90	1.040,80	alles	alles	alles	alles
1.080,00	bis 1.099,99	923,90	1.048,80	alles	alles	alles	alles
1.100,00	bis 1.119,99	929,90	1.056,80	alles	alles	alles	alles
1.120,00	bis 1.139,99	935,90	1.064,80	alles	alles	alles	alles
1.140,00	bis 1.159,99	941,90	1.072,80	alles	alles	alles	alles
1.160,00	bis 1.179,99	947,90	1.080,80	alles	alles	alles	alles
1.180,00	bis 1.199,99	953,90	1.088,80	1.199,00	alles	alles	alles
1.200,00	bis 1.219,99	959,90	1.096,80	1.199,50	alles	alles	alles

Berechnung des unpfändbaren Einkommens

Für den Fall von Max Mustermann, der alleinstehend ist und keinen Unterhaltsverpflichtungen nachkommen muss, beläuft sich der **unpfändbare Betrag** bei einem monatlichen Einkommen von EUR 2.138 auf EUR 1.235,90 .

Beispiel



2.100,00	bis	2.119,99	1.229,90	1.456,80	1.649,50	1.808,00	1.932,30	2.022,40
2.120,00	bis	2.139,99	1.235,90	1.464,80	1.659,50	1.820,00	1.946,30	2.038,40
2.140,00	bis	2.159,99	1.241,90	1.472,80	1.669,50	1.832,00	1.960,30	2.054,40
2.160,00	bis	2.179,99	1.247,90	1.480,80	1.679,50	1.844,00	1.974,30	2.070,40
2.180,00	bis	2.199,99	1.253,90	1.488,80	1.689,50	1.856,00	1.988,30	2.086,40
2.200,00	bis	2.219,99	1.259,90	1.496,80	1.699,50	1.868,00	2.002,30	2.102,40

In der Kreditvergabepraxis sollte die vereinbarte Rückzahlungsrate innerhalb des pfändbaren Teils liegen und gewisser Teil des Haushaltsnettoeinkommens nicht überschritten werden.

Bei positiver Befundung der Kreditanfrage erfolgt die Erstellung eines Konditionenoffers.

Weitere Schritte des Finanzierungsprozesses

Bei Zweittermin

Besprechung der Kreditentscheidung u. eines (etwaigen) Konditionenoffertes
Erörterung der monatlichen Rate, des Zinssatzes, der Effektivverzinsung, der Bearbeitungsgebühr, der erforderlichen Besicherung und des weiteren

Procedere



Kunde vergleicht Offert u.U. mit anderen Angeboten



Rückmeldung der Entscheidung an Kreditinstitut



Bei Angebotsannahme Ausfertigung der Kreditanträge



Bei **Dritttermin** Einholung der Unterschriften u. Beglaubigungen

Weitere Schritte des Finanzierungsprozesses



Bestellung der Sicherheiten (jederzeitige Verwertbarkeit u. angemessene Versicherung relevant)



Überweisung der Kreditvaluta an Verkäufer od. Treuhänder

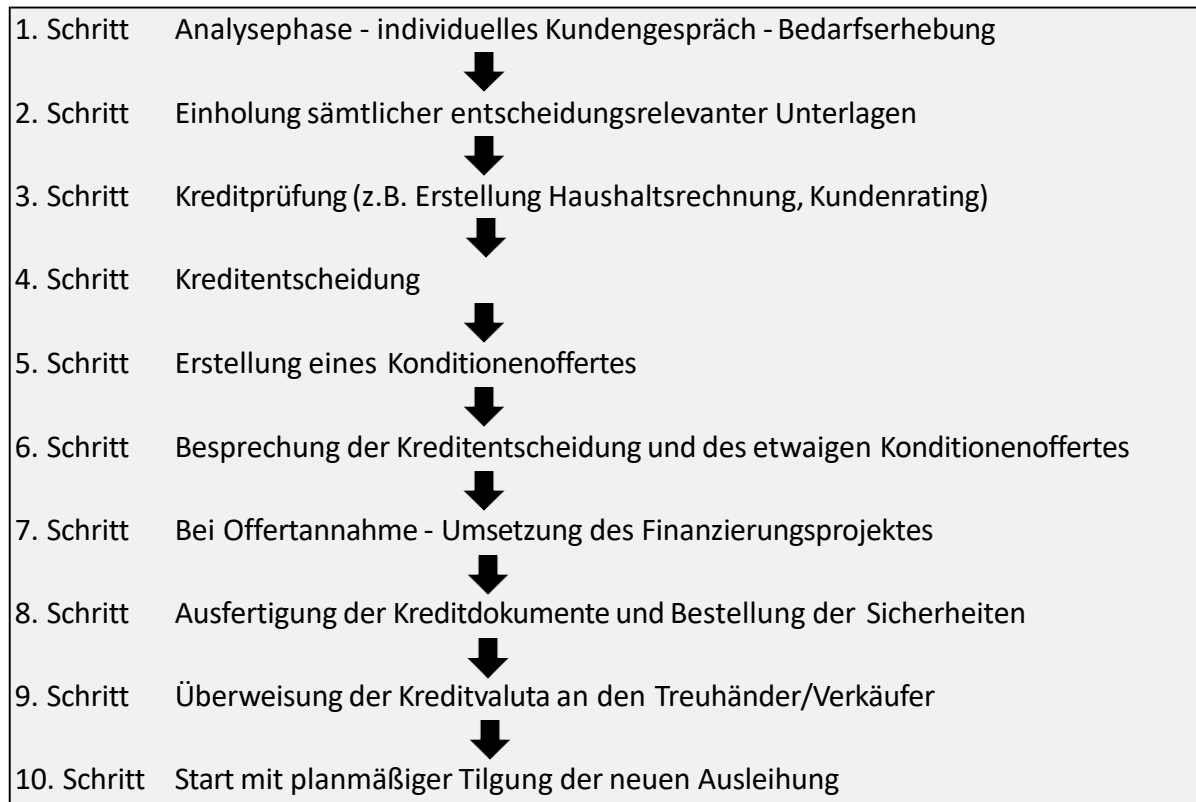


Einrichtung eines neuen Kreditkontos



Vorschreibung der ersten Kreditrate sowie Beginn der vertraglich vereinbarten Rückzahlung

Idealverlauf eines Finanzierungsprozesses



- **Jauk** (2018). Das Grundbuch in der Praxis: Das ABC der Grundbuchseintragungen (3. Auflage). LexisNexis Verlag
- **Kranewitter** (2017). Liegenschaftsbewertung (7. Auflage). Manz Verlag
- **Fischer, Kleiber, Werling** (2019), Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage), Köln: Verlag Bundesanzeiger (Deutschland)
- **Walch, Weichselbaum** (2018). Handbuch Immobilienfinanzierung (2. Auflage). Wien: Linde Verlag Österreich
- **Schäfer, Conzen** (2019). Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung (4. Auflage). Verlag: C.H.Beck (Deutschland)
- **Artner, Kohlmaier** (2017). Praxishandbuch Immobilienrecht (2. Auflage). Wien: Linde Verlag Österreich
- **Wendlinger** (2018). Immobilienkennzahlen: Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis (2. Auflage). Linde International Verlag
- **Rainer** (2019). Handbuch des Miet- und Wohnrechts inkl. 32. Erg.-Lfg. Wien: Manz Verlag.
- **Zäuner** (2018). 1x1 der Immobilienverwaltung. Wien: Linde Verlag Österreich
- **Bayer** (2018). Grundbuch NEU (4. Auflage). Wien: Linde Verlag Österreich

Download und Verwendung von Bildern

CC0 Alle zum Download bereitgestellten Bilder auf Pixabay sind gemeinfrei (Public Domain) entsprechend der Verzichtserklärung Creative Commons CC0. Soweit gesetzlich möglich, wurden von den Bildautoren sämtliche Urheber- und verwandten Rechte an den Bildern abgetreten. Die Bilder unterliegen damit keinem Kopierrecht und können - verändert oder unverändert - kostenlos für kommerzielle und nicht kommerzielle Anwendungen in digitaler oder gedruckter Form ohne Bildnachweis verwendet werden. Dennoch wissen wir einen freiwilligen Link auf die Quelle Pixabay sehr zu schätzen.

Bilderverzeichnis

http://pixabay.com/de/service/terms/#download_terms

Disclaimer:

Der vorliegende Foliensatz wurde mit bestem Wissen und Gewissen erstellt. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.