



CHECKLISTE

zum Fremdwährungskredit - Update

Für Kreditnehmer von Fremdwährungskrediten stellen sich viele Fragen. Neben angebotenen Umstiegen in andere Finanzierungsformen und Konvertierungen in den Euro führen auch Liquiditätsaufschläge oder zusätzlich verlangte Sicherheiten zur Verwirrung. Diese Checkliste soll helfen, die wichtigsten Fragen abzuklären. Selbstverständlich ist jeder Kredit individuell zu betrachten und daher eine abschließende Auflistung nicht möglich. Ihr Gewerblicher Vermögensberater hilft Ihnen gerne weiter.

1. Kontrolle des bestehenden Fremdwährungskredites

Bei der nachträglichen Kontrolle sollte bei den einzelnen Punkten überprüft werden, ob sich diese noch im Rahmen der im Zeitpunkt des Abschlusses festgestellten Bedingungen befinden oder ob sich Änderungen auf Grund von Faktoren wie höheres Fremdwährungsrisiko in der gewährten Fremdwährung, Veränderung der Einkommenssituation des Kunden oder anderes ergeben haben. Folgendes ist insbesondere zu beachten:

a. Fremdwährungsrisiko

- Wie steht der Wechselkurs im Moment?
- Welche Schwankungen beim Wechselkurs hat es gegeben?
- Welche Aussichten und Risiken birgt die Währung heute?

b. Überdeckung

Bei jeder Währung können Kursschwankungen gegenüber dem Euro auftreten. Zur Abdeckung dieses Risikos sollte ursprünglich eine Überdeckung eingeplant worden sein.

- Reicht die geplante Überdeckung noch aus?
- Wie hat sich die Einkommenssituation des Kreditnehmers entwickelt?
(Die Überdeckung ist auch auf der Einkommenseite und nicht nur auf der Ertragsseite zu berücksichtigen.)

c. Risikoabsicherung

- Ist die Deckung bei Berufsunfähigkeits-, Unfall- und Ablebensversicherung noch ausreichend gegeben?

d. Bleibender Wert

- Wie sieht die Wertentwicklung der Immobilie aus?

2. Kontrolle des Tilgungsträgers

Eine Finanzierung mit Tilgungsträger bedeutet, dass der Kredit erst am Ende der Laufzeit zurückgezahlt wird. In der Zwischenzeit wird ein Tilgungsträger aufgebaut. Bei der nachträglichen Kontrolle des Tilgungsträgers sollte insbesondere Folgendes beachtet werden:

a. Entwicklung des Tilgungsträgers

- Unter welchen Erwartungshaltungen wurde der Tilgungsträger abgeschlossen?
- Hat sich der Tilgungsträger plangemäß entwickelt?

b. Kursrisiko

- Hat sich das Kursrisiko des gewählten Tilgungsträgers geändert?
- Ist ein Umstieg auf andere Tilgungsträger empfehlenswert?
Bei einem Umstieg müssen die dafür anfallenden Kosten berücksichtigt werden.
- Ist der Abschluss eines weiteren Tilgungsträgers empfehlenswert?

c. Deckungslücke

- Ergibt sich auf Grund schlechter Entwicklung des Tilgungsträgers zusätzlicher Finanzierungsbedarf („Deckungslücke“)?
- Ist der Abschluss eines zusätzlichen Tilgungsträgers sinnvoll?

3. Fragen zu einzelnen Anpassungen

Hier stellen sich für Kreditnehmer von Fremdwährungskrediten viele Fragen. Sollten Sie eine Konvertierung durchführen wollen, dann sollten folgende Punkte bedacht werden:

a. Absicherung des Fremdwährungsrisikos

- Wie ist dieses Risiko abgesichert?

Einzelne Möglichkeiten sind:

- die geplante Überdeckung erhöhen,
- Abschluss eines (eigenen) Fremdwährungsabsicherungsprodukts,
- Vereinbarung laufender statt endfälliger Tilgung,
- Konvertierung in Euro (siehe dazu der Unterpunkt).

b. Wechsel des Tilgungsträgers

Hier ist zu prüfen:

- Wer hat den Tilgungsträger ausgewählt?
- Sind im Vertrag Klauseln enthalten, dass ein Wechsel des Tilgungsträgers gefordert werden kann?
- Steht der Tilgungsträger allenfalls dem Finanzierungsgeber nahe (häufig bei Volksbanken der Fall)?
- Wer trägt die Kosten für den Wechsel des Tilgungsträgers?
- Wer trägt die Differenz für den meist niedrigeren Rückkaufswert?

4. Fragen zur Konvertierung in einen Eurokredit

Sollten Sie eine Konvertierung durchführen wollen, müssen jedenfalls die folgenden Punkte bedacht werden:

a. Konditionen der Konvertierung

- Zu welchen Konditionen wird angeboten zu konvertieren?
- Kann der Kreditnehmer auch zu den gleichen Konditionen, wie sie der Bank eingeräumt worden sind, konvertieren?

b. Liquidität

- Wie steht es mit der Liquidität des Kreditnehmers bei einer höheren Volatilität des Fremdwährungskredites?
- Bringt die Konvertierung dem Kreditnehmer Liquiditätsprobleme?

c. Kosten

- Wie hoch sind eventuelle Konvertierungskosten?
- Wie steht der Kurs der Fremdwährung?
- Ist eine Verbesserung des Kurses zu erwarten?
- Entgeht dem Kreditnehmer ein Zinsvorteil, wird ihm dieser ersetzt?
- Hat der Kreditnehmer Kurs- und Zinssicherungsprodukte eingekauft und was passiert mit diesen Produkten?
- Hat der Kreditnehmer aus den Kurs- und Zinssicherungsprodukten einen Spekulationsgewinn, der sich - allenfalls losgelöst vom Kreditgeschäft - für den Kreditnehmer rentiert?
- Wer trägt die Steuerlast aus allenfalls lukrierten Kurs- oder Zinsgewinnen?

d. Tilgungsträgerwechsel

- Kann der Tilgungsträger weiter verwendet werden?
- Wer trägt die möglichen Verluste aus der Auflösung oder dem Wechsel des Tilgungsträgers, die wahrscheinlich durch einen verminderten Rückkaufswert entstehen?
- Bei Tilgungsträgerwechsel: Wer trägt die Kosten aus der Auflösung des alten und dem Abschluss des neuen Tilgungsträgers?

5. Fragen zu Forderungen der Kreditinstitute

Hier stellen sich für Kreditnehmer von Fremdwährungskrediten viele Fragen. Eine kurze Übersicht der möglichen Forderungen durch Kreditgeber samt einzelner verbraucherrechtlicher Bestimmungen:

a. Liquiditätsaufschlag

Die Begründung zum Liquiditätsaufschlag ist je nach Sichtweise darstellbar: Banken begründen diese Aufschläge zumeist mit erhöhten Refinanzierungskosten. Diesbezüglich ist zu differenzieren, wem diese zuzuschreiben sind: die gegenwärtig höheren Refinanzierungskosten sind eher dem Bankenbereich anzulasten, da die Finanzierungsnehmer auf Bonitätsverschlechterungen der Banken keinen Einfluss haben. Allenfalls wird versucht werden, Liquiditätsaufschläge wegen der „Art“ der Finanzierung zu verlangen, für die der Kreditnehmer verantwortlich ist.

Der Vertrag ist daher auf Klauseln zu Liquiditätsaufschlägen zu prüfen, diese sind wahrscheinlich nur in neueren Verträgen enthalten.

Ist eine Klausel zu einer Entgeltänderung vereinbart, so muss sie im Sinne von § 6 Abs 1 Z 5 KSchG folgende zusätzlichen Bedingungen erfüllen:

- Es müssen die Voraussetzungen konkret vereinbart sein.
- Es darf nicht nur eine Entgelterhöhung vereinbart sein, sondern muss jedenfalls unter den gleichen Voraussetzungen auch eine Entgeltsenkung ausbedungen sein.
- Die für die Entgeltänderungen maßgebenden Umstände müssen im Vertrag umschrieben sein.
- Die maßgebenden Umstände müssen sachlich gerechtfertigt sein.
- Der Eintritt der maßgebenden Umstände darf nicht vom Willen des Unternehmers (Bank) abhängen.

Zu prüfen ist:

- Kann der Kreditnehmer berechnen, welche Gesamtbelastungen er durch den Liquiditätsaufschlag zu tragen hat (§ 33 BWG)?
- Ist ihm der durch den Liquiditätsaufschlag erhöhte Schuldendienst wirtschaftlich zumutbar?

Häufig werden bei Kreditabschlüssen Haushaltsrechnungen erstellt; verfügt der Kreditnehmer noch über die Haushaltsrechnung, so ist dort der monatlich leistbare Betrag ausgewiesen. Übersteigt der monatlich (allenfalls auch eine andere Periode) zu zahlende Betrag diesen leistbaren Betrag? Wenn ja: in welcher Höhe?

b. Fälligestellung vs. Kündigung durch den Kreditgeber

Grundsätzlich ist die Fälligestellung nur bei Terminsverlust (etwa nach Nichtbezahlung von Raten) möglich.

Die Kreditnehmer sind daher unbedingt dazu angehalten, ihren Zahlungsverpflichtungen laufend nachzukommen.

In den Verträgen steht mitunter die Möglichkeit der Kündigung eines Kreditvertrages bei Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Kreditnehmers. Die von den Banken zu tragenden zusätzlichen Liquiditätskosten können schon begrifflich nur dann eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Schuldners bedeuten, wenn er sie anerkennt und sich seine aushaftende Schuld auch tatsächlich erhöht (selbstverständlich könnte auch eine Veränderung des Zins- bzw Wechselkurses zu einer höheren Schuld führen).

Die Bestimmungen zur Fälligestellung (grundsätzlich muss ein Terminsverlust eingetreten sein) müssen genau geprüft werden.

Bei Kündigungsmöglichkeit ist die entsprechende Kündigungsklausel (am besten durch einen Rechtsanwalt) zu prüfen.

c. Forderung nach zusätzlichen Sicherheiten

Möglicherweise verlangt der Kreditgeber zusätzliche Sicherheiten, dann ist jedenfalls wichtig:

- Welche Sicherheiten bestehen?
- Wie wird der Wertverlust begründet?
- Ist von Seiten der Bank darauf Bedacht genommen worden, dass bei einem Abstatterkredit durch die periodischen Tilgungen auch die Sicherheiten anteilig freiwerden müssten?
- Wurden diese im Vertrag vereinbart?
- Wie sind die Bedingungen vereinbart, dass solche Sicherheiten verlangt werden können?
- Ist es dem Kreditnehmer bei Vertragsabschluss überhaupt möglich gewesen, im Falle des Eintritts der Bedingungen zusätzliche Sicherheiten beibringen zu können?

Bei Tilgungsträgern mit Garantie wird diese erst am Ende der Laufzeit wirksam. Bei einem vorzeitigen Wechsel oder Ausstieg ist daher mit schweren Verlusten zu rechnen. Geprüft werden muss daher, ob für die Tilgung des Kredites die Versicherungssumme plus Gewinnkapital erforderlich ist: Wenn dies der Fall ist und die Gewinnbeteiligung zu hoch berechnet wurde, kann es zu Problemen kommen. Ist aber die Versicherungssumme bei einem Garantieprodukt ausreichend, so sollte die Bank darüber aufgeklärt werden, dass die Tilgung gesichert ist und eine kurzfristige Unterdeckung der Sicherheit kein Problem darstellt.

6. Zusätzliche Fragen

Nur bei direktem Abschluss des Kreditnehmers mit einer Bank oder bei Vermittlung durch einen anderen, früheren Finanzdienstleister stellen sich folgende Fragen:

- Von wem stammt die Finanzierungsstruktur (insbesondere bei Tilgungsträgern)?
- Unter der Annahme, dass diese von der Bank stammt: Erfolgte eine Aufklärung zum Unterschied zu Abstatterfinanzierungen?
- Wurde über das Zinsrisiko aufgeklärt?
- Wurde über das Währungsrisiko aufgeklärt?
- Wie ist das Risiko von Kursschwankungen bisher abgesichert?

Jedenfalls muss die Haushaltsrechnung geprüft werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, ob der monatlich leistbare Betrag auf der Haushaltsrechnung ausgewiesen ist und ob die neue Rückzahlung diesen Betrag übersteigen würde.

Diese Checkliste ist eine demonstrative Auflistung und kann keine professionelle Beratung ersetzen. Für eine solche wenden Sie sich bitte an Ihren Gewerblichen Vermögensberater.