

Δ -Ermittlung

Stichtag zum 31.12.2008

MUSTER

BANK 1

Kreditobligo	Sicherheiten
1.219.128	2.136.939
<div><div></div><div><div>Delta x</div><div>917.811</div></div><div></div></div>	

BANK 2

Kreditobligo	Sicherheiten
407.523	585.729
<div><div></div><div><div>Delta x</div><div>178.206</div></div><div></div></div>	

BANKEN GESAMT

Kreditobligo	Sicherheiten
1.626.651	2.722.668
<div><div></div><div><div>Delta x</div><div>1.096.017</div></div><div></div></div>	

BESICHERUNG

Üblich ist bei langfristigen Finanzierungen eine Eintragung ins Grundbuch (=Hypothek), bei der die Bank Ihre Hypothek als Sicherheit verwenden kann.

Bei Euro-Krediten ist eine diesbezügliche Besicherung in Höhe von 100 % bis 130 % (inkl. Nebengebührensicherstellung) der Kreditsumme gängig. Das eingetragene Pfandrecht beträgt immer mehr als 100 % des Kreditbetrages, weil die Bank im Verwertungsfall der Immobilie (zB Zwangsversteigerung) auch anfallende Nebenkosten (zB Rechtskosten, Schätzkosten, Inseratskosten, Anwaltskosten, etc.) abgedeckt haben möchte.

Bei Fremdwährungskrediten wird üblicherweise eine höhere Besicherung aufgrund des höheren Risikopotenzials verlangt. Die Höhe des eingetragenen Pfandrechtes liegt oft bei 140 % der Kreditsumme. Von dieser Höhe wird anschließend auch die Eintragungsgebühr im Grundbuch in der Höhe von 1,2 % berechnet. Außerdem ist zu beachten, dass es bei ungünstigen Wechselkursentwicklungen der Kreditwährung im Vergleich zum Euro zu einer Nachbesicherung kommen kann. Die kreditgewährende Bank kann in diesem Fall zusätzliche Sicherheiten aufgrund der gestiegenen Kreditsumme verlangen.

Weiters ist auch eine Ablebensversicherung eine „Standardsicherheit“, bei der bei Ableben des Kreditnehmers die Kreditsumme zur Gänze getilgt wird. In diesem Fall hat aber nicht nur die Bank die Sicherheit, dass der Kredit im Ablebensfall durch die Versicherung zur Gänze gedeckt ist, sondern auch der überlebende Mitkreditnehmer die finanzielle Entlastung, keine weiteren Kreditraten mehr zahlen zu müssen und gleichzeitig zur Gänze „entschuldet“ zu sein.

DER VERKAUFSWERT

Immer wenn ein grundbücherlich besichertes Darlehen vergeben wird, muss vorher klar sein, wie viel die zu belehnende Liegenschaft wert ist. Der hier ermittelte Wert wird als Verkehrswert bezeichnet.

DEFINITION:

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Oder anders formuliert: der Preis, den eine größere Käuferschicht bereit wäre, für eine bestimmte Liegenschaft zu bezahlen. Besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

EINFLUSSFAKTOREN

Neben naheliegenden Faktoren wie Alter und Bauweise des Gebäudes haben auch andere, nicht so offensichtliche Kriterien, Einfluss auf den Verkehrswert einer Liegenschaft. Allerwichtigstes Kriterium ist grundsätzlich die Lage.

Einflussfaktoren	
Lage	<ul style="list-style-type: none">▪ Nähe zu Flughafen, Autobahn▪ Gefahrenzone (Hochwasser, Lawinen, Muren)▪ Infrastruktur
Bauweise & Erhaltungszustand	
Ausstattung	
Grundstücksgröße, -form, -neigung	
Umwelteinflüsse	<ul style="list-style-type: none">▪ Lärm▪ Rauch▪ Gerüche
Unter Umständen die Eigentumsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none">▪ Ideelle Anteile▪ Wohnungseigentum▪ Alleineigentum

ERMITTLUNG

Eine qualifizierte Berechnung des Verkehrswertes kann ausschließlich durch zertifizierte Bewerter der Banken, etc., erfolgen. In den meisten Fällen ist eine Besichtigung der Liegenschaft nötig. Handelt es sich um ein Gebäude, das erst errichtet wird, dient eine Baukostenberechnung als Grundlage.