



tel: +43 (0) 4227 / 21 803      mobil: +43 (0) 664 / 32 52 742      fax: +43 (0) 4227 / 31 125  
e-mail: [office@licon.at](mailto:office@licon.at)      home: [www.licon.at](http://www.licon.at)

---

**S. E.**

**G. B.**

**ADRESSE**

## **CHANCE ZUR LÖSUNG EINER AUSWEGLOS SCHEINENDEN SITUATION**

**ANLAGEN:** LAUT LISTE AUF DER LETZTEN SEITE DIESES SCHRIFTSATZES

**ERSTELLT:** 15.8.2011

**ERGEHT AN:** FAM. B.  
VOLKSBANK GHB ZENTRALE  
VOLKSBANK GHB DIREKTION

ADRESSE 26

TEL.: +43(0)463/.....

FAX.: +43(0)463/.....

E-MAIL: .....

.....

Wir, die Firma LICON GmbH (nähere Informationen zum Unternehmen siehe unter [www.licon.at](http://www.licon.at)), wurden von der Familie B. beauftragt, für das Unternehmen S. Adresse, G. B., Straße ....., PLZ Adresse, das Einkommen bzw. den Cash-Flow zu verbessern und neue Einkommensquellen (Marketingmaßnahmen, etc.) zu erschließen. Weiters damit, mit der Volksbank hinsichtlich der bestehenden – und derzeit notleidenden – Kredite eine für alle Seiten tragbare Lösung zu finden und nach Möglichkeit auch herbeizuführen. Ziel ist die bestmögliche Rückführung der bestehenden Kredite und das Fortbestehen des Unternehmens.

In der der Bank bereits übergebenen Sachverhaltsdarstellung und der Fortbestehungsprognose – welche zeigt, welche finanziellen Verbesserungen für den Betrieb durchaus möglich und realistisch erscheinen - wurde ausführlich dargestellt, wie es zu den finanziellen Problemen kommen konnte und auch bereits ein Lösungsvorschlag unterbreitet.

Es wurde ebenfalls dargestellt, dass die von der Bank mittlerweile vorgenommenen Maßnahmen – welche dazu nicht zur Gänze rechtlich gedeckt erscheinen – zu einer weiteren gravierenden Verschlechterung der Situation geführt und den Schuldenstand weiter erhöht haben. Wir wollen hierzu nur einiges anführen:

1. Die Bank hat ein Wertpapierdepot von € 500.000,- vorzeitig um € 430.000,- zurückgekauft (Schaden somit € 70.000,-).
2. Vorzeitige Auflösung der Tilgungsträger Standard Life mit enormen Verlusten (vorzeitiger Rückkaufswert € 67.000,-) trotz hoher Renditen.
3. Über eine Zwangskonvertierung wurde ein Betrag von € 130.000,- (derzeitiger Kursverlust) von fiktiven Schulden zu effektiven Schulden gemacht. Herr G. B. wurde über die Konvertierung nicht informiert.

Alle diese Maßnahmen haben Herrn B. großen Schaden zugefügt, auch die Bank hätte bei einer anderen Vorgangsweise sicher eine bessere Position gehabt. Wir verweisen

auch auf die Sachverhaltsdarstellung, wonach für Herrn B. über diese Zwangsregelung Mehrkosten iHv € 1.864.768,- entstanden sind.

Wie erwähnt waren diese Maßnahmen unserer Meinung nach zumindest teilweise nicht gerechtfertigt und auch gesetzlich, bzw. nach der Rechtsprechung nicht erlaubt!

Wir verweisen diesbezüglich auf folgende Anlagen:

- Die Bank verdient, der Kreditnehmer verliert
- Erhöhte Kosten bei Fremdwährungskrediten
- Erste Hilfe für Ihren Franken-Kredit
- Kursverlust, Performanceverlust unter der Finanzkrise

Zur Besprechung der Situation, der erstellten Unterlagen und auf Grund der Fälligstellung der Kreditkonten 10003....., 20004..... und 10002..... wurde ein Bank- bzw. Besprechungstermin für 25.7.2011 vereinbart. Das von Herrn B. festgehaltene Ergebnis findet sich im Aktenvermerk vom 25.7.2011. Die Bank ist offensichtlich an den Ausführungen in der Sachverhaltsdarstellung und der Fortbestehungsprognose (Budget) kaum interessiert gewesen bzw. wurden diese Ausführungen wohl kaum auf Plausibilität überprüft. Denn Herr Sch. von der Volksbank teilte Herrn G. B. telefonisch am 4.8.2011 – die Stellungnahme war ursprünglich bis 29.7.2011 zugesagt worden. mit, dass das Anliegen abgelehnt sei und die Fälligstellung aufrecht bleibe! (siehe hierzu Anlage AV G. B.).

Zu erwähnen ist weiters noch folgendes:

Laut Bilanzanalyse 2010 wurde der Betrieb mit Zinsen und Spesen iHv € 103.614,- (wie ergibt sich die Höhe dieser verrechneten Zinsen?) belastet. Es ist eindeutig klar, dass mit diesem Betriebstyp, dem gegebenen Standort und den vorhandenen Kapazitäten keinesfalls auch nur annähernd diese Zinsen erwirtschaftet werden können, ganz abgesehen von einer Tilgung.

Die Bank hat auch Vereinbarungen nicht eingehalten: So wurde als Haftung für das Girokonto von Herrn G. A. B. eine CMI Polizze in Höhe von

€ 50.000,- unter der Bedingung abgegeben, dass die S.-Darlehen zumindest bis Ende September 2011 von der Volksbank zins- und tilgungsfrei gestellt werden, damit in dieser Zeit eine Regelung gefunden werden kann.

Eine Zins- und Tilgungsfreistellung durch die Volksbank erfolgte entgegen der Vereinbarung jedoch nicht! Im Gegenteil, es wurden die Kreditkonten am 11.7.2011 fällig gestellt. Herrn G. A. B. ist daher der berechtigten Meinung, dass die abgegebene Haftung gegenstandslos geworden ist.

Weiters wurde vereinbart, dass mit dem Eingang der Wärme-Sanierungsförderung iHv € 11.300,- die Bezahlung der Versicherungen (Paket Gebäude, Haftpflicht, Feuer, Wasser, etc.) vorgenommen wird. Auch diese Vereinbarung wurde nicht eingehalten. Die Bank hat auch noch Eingänge auf das Girokonto erhalten (rd. € 25.000,-). Mit diesen Eingängen hätten dringend notwendige Zahlungen, wie an das Finanzamt, die GKK, etc., durchgeführt werden müssen, dies ohne Überziehung des Kontos! Dies ist nicht geschehen, die Beträge wurden „eingefroren“ und damit der Betrieb in weitere Schwierigkeiten gebracht!

Es wurde mitgeteilt, dass die Fälligestellung erfolgt sei, da man den vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sei! Das war, wie ausgeführt – zB bei der Höhe der verrechneten Zinsen (mehr als € 100.000,-) auch bei bestem Willen gar nicht möglich. Ursachen für diese Zinsenhöhe sind offensichtlich die von der Bank getroffenen Maßnahmen, welche unserer Meinung nach nicht zulässig waren.

Herr B. teilte auch mit, dass er sich die rechtliche Überprüfung der Vorgänge ausdrücklich vorbehält!

### **ABSCHLUSSBEMERKUNGEN / VORSCHLAG:**

Laut Aktenvermerk vom 4.8.2011 teilte Herr Sch. Herrn B. mit, dass die weitere Vorgangsweise mit Herrn Zeiberger (Fa. LICON) besprochen werden wird.

Herr Sch. ist auch der Meinung, dass, damit die Bank nicht „voll anfährt“ eine Möglichkeit bestehe, einen gemeinsamen Weg zu gehen!

**Die Fa. LICON ist immer bestrebt, Probleme im gemeinsamen Einvernehmen zwischen Klienten und der jeweiligen Bank zu lösen. Und solche Lösungen sollen immer zum Vorteil beider Seiten gereichen!**

Zwangsversteigerungen, sonstige Zwangsmassnahmen, Konkurs etc. führen da sicher nicht zum Ziel, da bei einer solchen Vorgangsweise sicherlich auch die Bank nicht gerade gut aussteigt! Eine einvernehmliche Vorgangsweise ist daher absolut empfehlenswert! (Vor allem haben ja auch sicher beide Seiten einen Beitrag zur derzeitigen Misere geleistet!)

Voraussetzung für eine Lösung ist natürlich eine erhebliche Verbesserung des Betriebsergebnisses, welche auch – gemeinsam mit der Fa. LICON – angestrebt wird, wie es ja bereits mitgeteilt wurde. **Dazu wird jedoch Zeit benötigt, zumindest 1 Jahr.** Nach Ablauf dieses Jahres müsste die dann bestehende Situation erörtert und die weitere für beide Seiten sinnvolle Vorgangsweise besprochen werden.

**Damit die zu treffenden Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles auch greifen können, ist jedoch für die Dauer dieses Jahres eine Zins- und Tilgungsfreistellung erforderlich!**

**Möglicherweise findet sich in dieser Zeit auch eine Lösung zum Verkauf von Grundstücken zu einem annehmbaren Preis, wozu diese jedoch als Bauland ausgewiesen werden müssten! Nur dann ist ein sinnvoller Preis erzielbar und gibt es keine Verschleuderung mit späteren Gewinnen für den Käufer nach Umwidmung!**

**Wir sind der Meinung, dass die Situation und Vorgangsweise in einem weiteren, ruhigen und wirklich sachlichen Gespräch ohne negative Emotionen, allenfalls in der Chefetage, besprochen und dort eine Entscheidung getroffen werden sollte!**

## **KOMMENTAR ZUM BISHERIGEN TILGUNGSTRÄGER:**

Bei einer Laufzeit von 20 Jahren wäre der Tilgungsträger (€ 500.000,-) ausreichend gewesen, um den Kreditbetrag in voller Höhe abzudecken. Beweis: LICON-Information CMI (siehe <http://www.licon.at/download.php?id=202>)

# ANLAGEN

- Sachverhaltsdarstellung
- Aktenvermerk Bankgespräch vom 25.07.2011 G. A. B.
- Aktenvermerk von G. A. B. vom 29.07.2011
- Aktenvermerk von G. B. bezüglich des Telefonats mit Herrn Sch. vom 04.08.2011
- „Die Bank verdient, der Kreditnehmer verliert“
- Erhöhte Kosten bei Fremdwährungskrediten
- Erste Hilfe für Ihren Franken-Kredit
- Kursverlust, Performanceverlust unter der Finanzkrise



tel: +43 (0) 4227 / 21 803      mobil: +43 (0) 664 / 32 52 742      fax: +43 (0) 4227 / 31 125

e-mail: [office@licon.at](mailto:office@licon.at)

home: [www.licon.at](http://www.licon.at)

---

**S. Adresse**

**G. B.**

**ADRESSE 26**

**PLZ ADRESSE**

## **SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

**Erstellt am: 21.07.2011**

**Für Entscheidungen braucht man Zahlen und Informationen, welche aktuell und richtig  
aufbereitet sind! LICON liefert diese Instrumente.**

---

**Nicht der Umsatz ist das Ziel des Wirtschaftens eines Unternehmens, sondern der erzielbare  
Gewinn!**

---

**Information ist die beste Investition!**

---

Herr G. B. erhielt auf Grund einer hervorragenden Bonitätssituation und der möglichen grundbücherlichen Sicherstellungen ein Kreditengagement bzw. eine Kreditfinanzierung über Vermögensbildung (siehe <http://www.licon.at/download.php?id=127>).

Am 31.03.2011 betrug das Kreditobligo € 2.016.516,- (inkl. Kursverlust rd. € 130.000,-). Bei Beibehaltung der ursprünglichen Kreditvereinbarungen - alle Kredite endfällig und in Fremdwährung CHF, bei einer vereinbarten Marge von 1,25% plus 3M-Libor CHF 0,1800 (I. Quartal 2011 - betrugen die Zinsen rd. 1,5%.

Diese Zinshöhe bedeutete einen jährlichen Zinsaufwand in Höhe von € 30.248.- bzw. monatlich einen Betrag in Höhe von € 2.521,-.

Dies ergab bei einer Restlaufzeit von 16 Jahren einen restlichen Zinsaufwand von insgesamt (30.248.-- x 16) € 483.968.-.

Herr B. hat im Jahr 2008 in ein Hotelkonzept bzw. Projekt – dies auf Grund eines Geschäftsplanes, erstellt von „conexx consulting experts“, betreffend eine Erweiterung des Betriebes um einen 3-Stern-Hotelbetrieb - € 1.300.000,- investiert.

Die Planungsrechnung für das Jahr 2010 - laut „conexx consulting experts“ - betrug:

Erlöse Gastronomie	€ 490.000,-	70%
Erlöse Zimmer	€ 206.000,-	30%
<b><u>Betriebsleistung</u></b>	<b><u>€ 696.000,-</u></b>	<b><u>100%</u></b>

Diese Planrechnung war wohl weitaus zu optimistisch ausgefallen und konnte demnach die erwartete Betriebsleistung nicht erreicht werden.

Laut Bilanz 2010 betrug die Betriebsleistung lediglich € 463.628.- (Plan € 696.000,-, Ist € 463.628,-, es ergab sich sohin eine Abweichung von € 232.372,-!!).

Dies war dann offensichtlich die Ursache für Kontoüberziehungen. Offensichtlich wurden keine Soll – Ist Analysen durchgeführt und wurden sohin in Bezug auf die Abweichungen keine zeitgerechten, Maßnahmen gesetzt, wie es erforderlich gewesen wäre.



Dem gegenüber konnte der Betrieb vorher in den Jahren 2004 – 2007 nachhaltige und positive Cash-Flows und Betriebsergebnisse erzielen.

**Annahme:** Wir müssen davon ausgehen, dass auf Grund der Kontorückstände und des aufgetretenen – vorläufigen, temporären - Kursverlustes etc. die Bank eine Kontenregelung bzw. eine Kreditregelung vorgenommen hat, dies mit dem Ziel, das Obligo zu reduzieren.

Nach dieser Regelung weist der Kreditstand nunmehr zum 11.07.2011 eine Höhe von € 1.604.992,- auf. Es wurde von der Bank eine Konvertierung des Kredites von CHF in Euro (Kursverlust € 130.000,-) und ein vorzeitiger Rückkauf des Tilgungsträgers (Verlust von € 500.000,- auf € 430.000,-) sowie Rückkauf der beiden Lebensversicherungen CMI und Skandia (rd. € 67.000,-) durchgeführt. Daraus ergibt sich die nunmehrige Kredithöhe.

Es wurde dabei übersehen, dass durch solche Maßnahmen – wie anschließend ausgeführt wird – alles erreicht wird, niemals jedoch eine Erleichterung für den Kreditnehmer bzw. eine höhere Sicherheit für die Bank, sondern im Gegenteil eine erhebliche Verschlechterung für alle Seiten herbeigeführt wird!

### **Kommentar zum bisherigen Tilgungsträger:**

Bei einer Laufzeit von 20 Jahren und einer Performance von 7,5 – 8,0% wäre der Tilgungsträger (€ 500.000,-) ausreichend gewesen, um den Kreditbetrag in voller Höhe abzudecken.

(Anmerkung: Laut CMI Information Feber 2011 betrug die Performance für Pools mit garantiertem Wertzuwachs zum 01. Feber 2011 rd. 10% !!! Siehe auch <http://www.licon.at/download.php?id=202>. )

Ein Abstattungs- bzw. Annuitätenkredit würde nachstehende Belastung für das Unternehmen bedeuten. Geht man von den derzeit verrechneten Zinsen in Höhe von 5,125 % aus, so ergeben sich – bei der gleichen Restlaufzeit von 16 Jahren - jährliche

Kosten bzw. notwendige Zahlungen in Höhe von rd. € 146.796.- bzw. monatlich solche von € 12.233.- (siehe Anlage).

Durch diese Maßnahmen der Bank hat der Betrieb nunmehr pro Jahr für den verringerten Kreditbetrag (!! ) jährlich um € 116.548.- mehr aufzuwenden !! (€ 146.706.- gegenüber zuvor für den Kreditbetrag von € 2.016.516.- nur € 30.248.-).

**Das ergibt über die Laufzeit Mehrkosten von (116.548.- x 16) € 1.864.768.- !!!**  
Solche Mehrkosten kann der Betrieb nicht verkraften!!

Offensichtlich wurden bei dieser „Regelung“ die wirtschaftlichen Daten und Fakten, insbesondere die möglichen optimalen Erträge, nicht berücksichtigt. Auch gesetzliche Regelungen wurden – laut veröffentlichten Gerichtsentscheidungen - nicht beachtet. („Zwangskonvertierung“, vorzeitiger Rückkauf des Tilgungsträgers, etc.)

Die Nichtbeachtung der Daten und Fakten und die – an sich keinesfalls erforderlich gewesen - getroffenen Maßnahmen führten nunmehr dazu, dass der Betrieb in die Zahlungsunfähigkeit geführt wird.

Siehe dazu [www.licon.at](http://www.licon.at) – Downloads – Newsletter:

- Die Bank verdient, der Kreditnehmer verliert
- Erhöhte Kosten bei Fremdwährungskrediten
- Erste Hilfe für Ihren Franken-Kredit

Diese unnotwendigen, nicht gerechtfertigten und gesetzlich nicht erlaubten Maßnahmen verursachen daher einen enormen Schaden und führen sogar zur Zahlungsunfähigkeit. Es ist daher dringend erforderlich, um den Betrieb erhalten zu können und damit die Rückzahlung des Obligos zu sichern, eine neue Regelung (allenfalls zumindest teilweise Rückführung zur alten Situation) zu treffen, welche von der Leistungsfähigkeit des Betriebes (siehe Anlage „Prognose 2012“) ausgeht. Anzuführen ist hiezu, dass bei der seinerzeitigen Situation durch entsprechende Maßnahmen (auch im Marketingbereich) die volle Liquidität hergestellt hätte werden können, welche durch die fehlerhafte (und nicht rechtzeitig kontrollierte) Planrechnung verloren ging. Dies wäre die geeignete, für alle Seiten sinnvolle Vorgangsweise gewesen!

Herrn Georg B. wurde überdies zugesagt, dass, wenn er eine Bürgschaft in Höhe von € 50.000,- beibringt, der Kredit für das Jahr 2011 zins- und tilgungsfrei gestellt wird. Die Zusage wurde bisher von der Bank nicht eingehalten. Im Gegenteil, es wurde sogar am 11.07.2011 der Kredit fällig gestellt. Diese Bürgschaft (CMI Polizze über einen Betrag in Höhe von € 50.000.-) müsste daher korrekterweise wieder herausgegeben werden bzw. die Zusage über Zins- und Tilgungsfreistellung für ein Jahr gegeben werden, damit in dieser Zeit die oben erwähnte, unbedingt erforderlich Neuregelung des Kreditverhältnisses vorgenommen werden kann.

Bemerkt sei, dass sich die Bank über diese Maßnahmen selbst großen Schaden zufügt bzw. zugefügt hat, da Zwangsmaßnahmen und Zwangsversteigerungen oder Konkurse bzw. Schuldenregelungen nie den Erlös bringen, der erforderlich wäre um zumindest ein zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen. Die vorgenommene Regelung war jedenfalls, abgesehen von oben Erwähntem, sicherlich übereilt und auch unüberlegt. Ein Jahr früher oder später, nach anderen zielführenden Regelungsbemühungen, das hätte sicher keine Rolle gespielt.

Bei allfälliger Notwendigkeit eines Konkursantrages wird dieser Sachverhalt sicher entsprechende Erwähnung finden, auch in der Öffentlichkeit wird die bisherige Vorgangsweise sicher nicht gut geheißen!

**Es wäre daher im allseitigen Interesse, eine sinnvolle und zielführende Regelung herbeizuführen, welche für alle Seiten tragbar ist, was wir hiermit für unseren Klienten auch beantragen!**



tel +43 (0) 4227 / 21 803      mobil +43 (0) 664 / 32 52 742      fax +43 (0) 4227 / 31 125  
e-mail: [licon@aon.at](mailto:licon@aon.at)      home: [www.licon.at](http://www.licon.at)

---

## **BETRIEBSABRECHNUNGSBOGEN (BAB)**

Umsatzträgerrechnung / Kostenträgerrechnung für Profit-Center

**WIRTSCHAFTSJAHR  
2012  
PROGNOSE**

# BETRIEBSABRECHNUNGSBOGEN (BAB)

Umsatzträgerrechnung / Kostenträgerrechnung für Profit-Center

Wirtschaftsjahr 2012 Prognose

# PROGNOSE 2012

## Gewinn- und Verlustrechnung

	Gesamt	%	Restaurant	%	Beherbergung	%		%	Anmerkung
Umsatz	487.008	100%	403.095	83%	83.913	17%			30% Auslastung
<i>Umlage in % v. Umsatz</i>	100%		83%		17%				
Steigerung Umsatz	93.530								
Steigerung Umsatz	40.000		40.000		93.530				60% Auslastung
Summe	620.539	100%	443.096	100%	177.443	100%			Frequenzerhöhu
Wareneinsatz	129.688		126.328		3.360				Ist-Zahlem
<i>Umlage in % v. WES</i>	100%		97%		3%				
Erhöhung WES	3.168				3.168				
Erhöhung WES	12.500		12.500						
Summe	145.357	23%	138.829	31%	6.528	4%			
Rohertag	475.182	77%	304.267	69%	170.915	96%			



## Übergang aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in eine Cash Flow Rechnung

Gewinn / Verlust	26.716		1.575						25.141				
Zinsen und ähnl. Aufw.	47.820								40.647				
<b>EBIT</b>	74.536		8.748						65.788				
Abschreibungen	64.123		21.161						42.962				
<b>EBITDA</b>	138.659		29.909						108.750				
Zinsen und ähnl. Aufw.	47.820		7.173						40.647				
<b>Operativer Cash Flow</b>	90.839		22.736						68.103				

siehe Erläuterungen



Anzahl	Restaurant	Beherbergung			Anmerkung
8	7	1			Stammpersonal
	-0,5	0,5			Umlage Restaurant
8	6,5	1,5			Gesamt

Personalstand NEU

Anzahl	Restaurant	Beherbergung			Anmerkung
					Stammpersonal
					Gesamt

## Erläuterungen zum BAB (Prognose 2012)

Für die Prognoseberechnung wurden drei Budgets erstellt:

1. Restaurant-Budget
2. Beherbergungs-Budget
3. Personal-Budget

Auf Grund des **Restaurant-Budgets** wurden folgende Zahlen ermittelt:

Über die Analysen der Öffnungszeiten, der durchschnittlichen Gästeanzahlen sowie der durchschnittlichen Konsumationen pro Gast, wurde der Umsatz iHv € 403.095,- netto ermittelt. Der daraus resultierende Kosteneinsatz beträgt € 126.328,-. Auf Grund dieser Analysen wäre es möglich, dass dieser Umsatz noch um rd. € 40.000,-, sohin auf gesamt € 443.096,- gesteigert werden kann. Daraus ergibt sich eine Erhöhung des Wareneinsatzes um rd. € 12.500,-. Die Umsatzsteigerung erfolgt über eine Frequenzerhöhung sowie über ein neues Marketingkonzept.

Auf Grund des **Beherbergungs-Budgets** wurden folgende Daten ermittelt:

Der Umsatz beträgt € 83.913,- bei einer derzeitigen Auslastung iHv 30%. Diese Auslastung könnte auf 60% gesteigert werden. Daraus würde ein Gesamtumsatz von rd. € 177.443,- resultieren. Der dazugehörige Wareneinsatz (Frühstück, Minibar) beträgt € 6.528,-.

Auf Grund des **Personalkosten-Budgets** wurden nachfolgende Zahlen ermittelt:

Beschäftigt werden derzeit 8 Personen, davon sind 7 Personen im Restaurant und 1 Person im Hotel beschäftigt. Hierbei ist zu erwähnen, dass 1 Person aus dem Restaurant auch im Hotelbetrieb das Frühstück vorbereitet und serviert (sohin 6,5

Restaurant und 1,5 Hotelbetrieb). Die Kosten hierfür belaufen sich auf € 212.089,- p.a., davon entfallen € 172.322,- auf das Restaurant und € 39.767,- auf den Hotelbetrieb.

### **Weitere Anmerkungen zu den Zinsen:**

Die bestehenden endfälligen Kredite wurden aufgelöst und die Tilgungsträger zurückgekauft. Der Gesamtschuldenstand beträgt rd. € 1.594.000,-. Würde man diesen Kredit mit 3% verzinsen, so belaufen sich die Zinsen jährlich auf € 47.820,-. Zu beachten ist, dass die Höhe der Zinsen von Jahr zu Jahr geringer werden, da die Tilgung des Kapitals über Pauschalraten erfolgt (Achtung: Tilgungsrate wird höher bei gleichbleibender Pauschalrate). Unter diesen Annahmen ist das Unternehmen positiv zu führen.

Gewinn gesamt	€ 26.716,-
davon Restaurant	€ 1.575,-
und Hotelbetrieb	€ 25.141,-

Der operative Cash-Flow aus diesem Resultat beläuft sich somit auf

Cash-Flow gesamt	€ 90.839,-
davon Restaurant	€ 22.736,-
und Hotelbetrieb	€ 68.103,-

Der Gesamt-Cash-Flow wäre somit ausreichend, um die Privatentnahmen, die Kapitaltilgung und die Investitionen zu bedienen.

### **Anmerkung**

Die Leasingrate in Höhe von € 1.645,93,- (netto) entfällt ab dem 31.08.2013. Der operative Cash-Flow erhöht sich dadurch um € 19.751,- p.a..

*ANLAGE*

*MUSTERBERECHNUNG*

		Schuldungsdauer
KREDITSUMME	EURO	22.065.171
LAUFZEIT	Jahre	16
ZINSAUFWAND	%	5,1250
ZINSETRAG	%	4,5000

1	KREDITILGUNG über ANNUITÄTEN-METHODE
2	KREDITILGUNG über VERSICHERUNGSBEITRÄGE
3	KREDITILGUNG über EINMALERLAG - FREMDKAPITAL
4	KREDITILGUNG über EINMALERLAG - EIGENKAPITAL

FINANZIERUNGSVARIANTEN	Kreditbelastung		Finanzierungs- aufwand	Kredit kosten	Betrag Einmalerlag	Tilgungsart
	MONAT	JAHRE				
TILGUNG über ANNUITÄTEN-METHODE	€ 12.233	€ 146.796	€ 2.348.736	€ 743.744		16. Tilgung
S: tilgungsinformation 168.330 2.019.957 32.319.316 102.341.45						
TILGUNG über VERSICHERUNGSBEITRÄGE	€ 13.536	€ 162.437	€ 2.598.994	€ 994.002		endfällig
S: tilgungsinformation 186.265 2.235.184 35.762.940 13.677.769						
TILGUNG über EINMALERLAG mit FREMDKAPITAL	€ 14.699	€ 176.389	€ 2.822.230	€ 1.217.238	€ 1.836.752	endfällig
S: tilgungsinformation 202.264 2.427.171 38.834.735 16.749.564 25.274.261						
TILGUNG über EINMALERLAG mit EIGENKAPITAL	€ 6.855	€ 82.256	€ 1.316.093	€ 288.899	€ 880.917	endfällig
S: tilgungsinformation 94.322 1.131.865 18.109.841 -3.975.331 12.121.688						

## Kreditbelastungs - Ersparnis

(Die Ersparnis Einmalerlag mit Eigen-/ Fremdkapital gegenüber der banküblichen Annuitäten Methode)

Die monatliche Liquiditätsentlastung beträgt	€ 5.378
Die jährliche Liquiditätsentlastung beträgt	€ 64.540
Die Kostenreduzierung mit Hilfe eines Tilgungsträgers beläuft sich somit auf	€ 1.032.643

✓ EIGENMITTEL

Die Firma Licon ist zukünftig nie insolvent und ist daher bei Bezahlung dem Kunden gegenüber verpflichtet. Die Firma Licon gibt generell keinerlei Zusagen über die Wertentwicklung von Bonds oder die Gewinnschwankungen von Versicherungen ab. Daraus ergibt sich immer Stützungen ohne Gewähr.

UNVERBINDLICHE MUSTERBERECHUNG

Schilling-Info  
22.085.171

KREDITSUMME	EURO	€ 1.604.992
-------------	------	-------------

LAUFZEIT	Jahre	16
----------	-------	----

ZINSAUFWAND	%	5,13
-------------	---	------

ZINSERTRAG	%	4,50
------------	---	------

KREDITTILGUNG über  
ANNUITÄTEN - METHODE

Schilling-Info  
22.085.171

KREDITSUMME	€ 1.604.992
-------------	-------------

Annuitätenfinanzierung  
Eine Annuitätenfinanzierung ist eine Darlehensart bei der die Rückzahlungsrate über die gesamte Laufzeit des Darlehens den gleichen Betrag aufweist. Die Annuitätenrate setzt sich dabei aus einer Tilgungsrate und einer Zinsrate zusammen, deren Verhältnis sich während der Laufzeit immer weiter verändert. Die Raten für die Rückzahlung der Zinsen werden dabei immer kleiner.

DIE KREDITTILGUNG ERFOLGT DURCH DIE ANNUITÄTEN METHODE

Schilling-Info  
2.019.957

JAHRESANNUITÄT	€ 146.796
----------------	-----------

168.330

MONATLICHE BELASTUNG	€ 12.233
----------------------	----------

Die Firma Licon ist zu keiner wie immer gearteten steuerlichen Beratung dem Kunden gegenüber verpflichtet. Die Firma Licon gibt generell keinerlei Zusagen über die Wertentwicklung von Fonds oder die Gewinnbeteiligungen von Versicherungen ab. Derartige Angaben sind immer Schätzungen ohne Gewähr.

Aktenvermerk vom 25.07.2011

Besprechung in der Volksbank GHB Kärnten AG Hauptzentrale  
Beginn: 11.00 Uhr

Anwesende:

Herr Mag. H. und Herr Sch. für die Volksbank.

Herr Walter Zeilberger Fa. Licon Berater der Fam. B..

Frau Ch. und Herr G. B. S.

Herr G. A. B. als Begleitperson Fam. B..

Grund der heutigen Sitzung ist die Fälligestellung der von der Volksbank gewährten Darlehensknoten: 100036227, 200041689 und 100024173 mit 11.07.2011.

Herr Zeilberger stellt sich persönlich, sein Unternehmen und sein für den S. ausgearbeitetes Sanierungskonzept Herrn Mag. Holzer und Herrn Sch. ausführlich vor.

Im Wesentlichen geht es darum, dass die Volksbank, wie eigentlich schon vor einiger Zeit zugesagt, das Gesamtbligo des S.es für ein Jahr zins- und tilgungsfrei stellt.

In diesem Jahr wird Herr Zeilberger bzw. die Fa. Licon das Unternehmen S. beratend begleiten und laufend, wenn notwendig, Kurskorrekturen vornehmen.

Herr Zeilberger gibt gegenüber der Volksbank die Garantie ab, den Restaurantumsatz von derzeit € 430.000,00 auf € 460.000,00 und die Hotelauslastung von derzeit 30% auf 60% binnen einem Jahr zu steigern.

Herr Zeilberger ist felsenfest davon überzeugt: Ob die Volksbank die Kreditlinie des S.es jetzt oder in einem Jahr fällig stellt ist völlig egal.

Herr Zeilberger gibt zu bedenken, dass im Konkursfall B. G. finanziell völlig ruiniert ist, aber auch die Volksbank massive Verluste wird hinnehmen müssen.

Jedenfalls kann nach diesem Jahr bei Erreichen der Zahlen im Restaurantbereich € 460.000,00 und im Hotelbereich durch die Steigerung auf eine Auslastung von 60% ein Darlehen von € 1.500.000,00 bedient werden.

Herr Zeilberger bittet die Volksbank, die seit der Fälligstellung am Girokonto Nr.: 100024173 eingegangenen und derzeit durch die Volksbank eingefrorenen Gelder in Höhe von ca. € 25.000,00 dem Unternehmen S. wieder zur Verfügung zu stellen, damit die Liquidität des Unternehmens aufrecht erhalten werden kann.

Denn es wurden die laufenden Einziehungs- und Abbuchungsaufträge, welche vom Girokonto durchgeführt wurden, von der Volksbank rückgebucht, darunter z.B. die GKK, Versicherungen, Lieferanten, usw.

Herr Zeilberger teilt den Herren von der Volksbank mit das gerade die GKK sehr schnell einen Konkursantrag aufgrund der Rückbuchung stellen könnte.

Herr G. B. teilt den Herrn der Volksbank mit, dass er mit Frau Mag. Taurer Geher vereinbart hat, dass die Wärme-Sanierungsförderung, welche ebenfalls nach der Fälligstellung am Girokonto eingegangen ist, für die Bezahlung des Rückstandes der Gebäude und Haftpflichtversicherung des S.es verwendet wird.

Herr B. G. teilt den Herren von der Volksbank mit, dass derzeit bis zur Bezahlung der Versicherung das Gebäude des S.es keinen Versicherungsschutz hat.

Herr Mag. Holzer ist heute nicht bereit Zugeständnisse zu machen, wird aber bis Freitag, dem 29.07.2011, Herrn Zeilberger bekanntgeben, wie und was weiter von Seiten der Volksbank unternommen wird.

Herr Sch. ist sehr erbost darüber, dass die Baugründe, welche Herrn G. B. gehören, aber nicht betriebsnotwendig sind, entgegen der letzten Vereinbarung noch immer nicht verkauft sind.

Herr B. G. teilt Herrn Sch. mit, dass der Makler die Gründe wieder aus der Vermarktung genommen hat, da diese im Grundbuch die Widmung Grünland und nicht Bauland aufweisen und er der Makler in eine Haftung gegenüber eines Käufers kommen könnte.

Herr G. B. teilt Herrn Sch. mit, dass er G. B. einer Verscherbelung der Baugründe nur deshalb damit es schnell geht, sicher nicht zustimmen wird.

Wenn schon Verkauf, dann um den bestmöglichen Preis, denn er (B. G.) hat diese Grundstücke als Erbteil aus dem Familienbesitz seiner Eltern erhalten und diese stehen für eine Verscherbelung der Grundstücke um jeden Preis sicher nicht zur Verfügung (alle diese Grundstücke haben ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Eltern).



Bezüglich der von G. A.B. abgegebenen Haftung für das Girokonto via CMI Polizze will Herr Sch. wissen, ob diese jetzt aufgelöst werden kann.

Herr G. A.B. teilt Herrn Sch. mit, dass die CMI Polizze als Haftung für das Girokonto nur unter der Bedingung abgegeben wurde, dass die dem S. gewährten Darlehen zumindest bis Ende September 2011 von der Volksbank zins- und tilgungsfrei gestellt werden.

Eine Zins- und Tilgungsfreistellung durch die Volksbank erfolgte entgegen der Vereinbarung nie.

Deshalb ist die von Herrn G. A.B. abgegebene Haftung gegenstandslos.

Herr B. G. A. teilt Herrn Sch. mit: Da die Volksbank ihren Teil der mit B. G. A. geschlossenen Teil der Vereinbarung nicht eingehalten hat (Zins- und Tilgungsfreistellung), steht auch die von B. G. A. gegenüber der Volksbank abgegebene Haftung (CMI Polizze) nicht mehr zur Verfügung.

Vereinbarung mit der Volksbank Zins- und Tilgungsfreistellung bis Ende September 2011.

- Trotzdem werden von der Volksbank laufend Zinsen vom Girokonto abgebucht!
- Trotzdem wird das gesamte Darlehen am 11. Juli 2011 durch die Volksbank fällig gestellt.

Sehen so Vereinbarungen aus?

Aus der Sachverhaltsdarstellung, welche von Herrn Zeilberger erstellt wurde, geht eindeutig hervor, dass die Volksbank die finanzielle Misere selbst verursacht hat.

Herr Mag. Holzer teilt Herrn Zeilberger im Stiegenhaus noch mit, dass es deswegen schwer sein wird, eine Einigung zu erzielen, da die Volksbank das Vertrauen in die Eheleute B. (G. und Christina) verloren hat.

Für die Richtigkeit des Aktenvermerkes  
B. G. A.

Aktenvermerk vom 29.07.2011

Besprechung mit Herrn Zeilberger Walter im GH S. in Adresse Beginn: 13.20 Uhr

Anwesende:

Herr Walter Zeilberger Fa. LICON Berater der Fam. B.

Herr G. B. S.

Herr G. A.B.

Grund der heutigen Sitzung ist, dass am Montag, dem 25.07.2011, mit Herrn Mag. Holzer von der Volksbank vereinbart wurde, dass er Mag. Holzer Herrn Zeilberger Walter bis zum heutigen Tag bekannt gibt, was bzw. wie die Volksbank plant mit den Vorschlägen der Sanierung des S.es nach den Vorstellungen von Herrn Zeilberger umzugehen z.B. genehmigen oder auch abzulehnen.

Herr Zeilberger teilt mir G. A.B. und G. B. mit, dass er verwundert ist, noch nichts von der Volksbank in dieser Causa gehört zu haben.

Um 15.05 Uhr beschließt Herr Zeilberger vom Haustelefon des S.es Herrn Mag. Holzer anzurufen, die Dame am Telefon der Volksbank sagte, dass Herr Mag. Holzer in einer Besprechung ist. Herr Zeilberger gibt seine Telefonnummer bekannt und erhält die Auskunft, dass Herr Mag. Holzer nach der Besprechung zurückrufen wird.

Um 15.10 Uhr ruft Herr Zeilberger vom Haustelefon des S.es Herrn Sch. an. Die Dame am Telefon sagte, dass Herr Sch. in einer Besprechung ist. Herr Zeilberger gibt seine Telefonnummer bekannt und bekommt die Auskunft, dass Herr Sch. nach der Besprechung zurückrufen wird.

Anmerkung: B. G. A.

Es gab in der KW 30 keine Stellungnahme der Volksbank, auch keinen Rückruf.

Für die Richtigkeit des Aktenvermerkes

B. G. A.

10.30 Uhr : Anruf von der Volksbank Herr Sch..

Herr Sch.: Anliegen wurde im Vorstand abgelehnt und die Fälligkeit bleibt aufrecht!

Herr Sch.: Was gedenken Sie nun zu tun?

Ich: Das wird erst mit Herrn Zeilberger besprochen!

Herr Sch.: Es gibt die Möglichkeit mit der Bank einen gemeinsamen Weg zu gehen, oder einen eigenen Weg zu gehen, im zweiten Fall würde irgendwann dann die Bank (wörtlich) voll anfahren!

Ich: Nehme ich zur Kenntnis und werde dies mit Herrn Zeilberger besprechen.

Ende.



<http://www.licon.at/download.php?id=228>

**INFO**  
März 2011



## "Die Bank verdient, der Kreditnehmer verliert"

19.03.2011 | 07:47 | Jochen Hahn (Wirtschaftsblatt)

Interview: Die Anwälte Helmut Rieger und Alexander Wall beleuchten die kritische Rolle der Banken bei Fremdwährungskrediten.

**WirtschaftsBlatt:** *Seit der Finanzkrise sind Fremdwährungskredite in die Schlagzeilen geraten. Besonders das Vorgehen der Banken steht dabei immer noch in der Kritik. Dürfen Kreditnehmer zur Konvertierung in Euro gedrängt werden?*

**Helmut Rieger:** Nein. Zwar räumen die Kreditverträge den Banken oft die Möglichkeit ein, den Kredit auch gegen den Willen des Kunden in Euro zu konvertieren. Viele dieser Klauseln sind aber rechtswidrig und wurden daher von den Gerichten für unzulässig erklärt. Grundsätzlich ist ein Fremdwährungskredit nämlich erst zu Laufzeitende zu konvertieren und zu tilgen. Seit der Abwertung des Euro in der Finanzkrise würde eine vorzeitige Konvertierung die Realisierung eines erheblichen Verlusts für den Kreditnehmer bedeuten. Zudem würden dann beim Euro-Kredit auf den Kunden Mehrbelastungen in Form von höheren Zinsen und höheren Rückführungsraten zukommen, die er sich vielleicht gar nicht leisten kann.

**Alexander Wall:** Durch die Konvertierung ist die Bank aus dem Schneider, der Kunde trägt dagegen alle negativen Folgen. Banken sind wirtschaftlich einfach übermächtige Vertragspartner. Deshalb sind Kreditverträge auch immer einseitig zugunsten der Banken gestaltet. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Vertragsmuster, auf die der Kunde eigentlich keinerlei Einfluss nehmen kann. Die darin enthaltenen Klauseln sind sogar für so manchen Experten schwer zu durchschauen. Der Verhandlungsspielraum des Kunden beschränkt sich in der Regel auf die grundlegenden Konditionen wie Aufschlag und Sicherheiten.

Solchen einseitigen Vertragsklauseln steht unsere Rechtsordnung zu Recht ablehnend gegenüber, insbesondere wenn die Konvertierung zur Unzeit vorgenommen wird, also den einen Vertragspartner-wie bei der derzeitigen Euro-Schwäche-besonders hart treffen würde.

*Apropos Konditionen, auch dabei häufen sich ja die Beschwerden punkto Einseitigkeit.*

**Wall:** In den vergangenen beiden Jahren sind eine Reihe gerichtlicher Entscheidungen ergangen, mit denen Klauseln in Fremdwährungskreditverträgen für unwirksam erklärt wurden. Das gilt freilich auch für bestehende Verträge. Zum Beispiel ist die Überwälzung von höheren Kreditkosten der Bank auf den Kunden unzulässig. Das Heikle daran ist allerdings, dass alle Urteile bislang das Verhältnis Bank zu Verbraucher betroffen haben. Die Urteilsbegründungen lassen jedoch eine analoge Anwendung auch auf Kreditverträge mit Unternehmern möglich erscheinen. Zum Verständnis: Der Greißler ums Eck erscheint dabei bestimmt ähnlich schützenswert, wogegen der große Immobilienkonzern, der sich seinen Vertrag im Detail einzeln ausverhandeln kann, bestimmt anderen Grundsätzen unterliegt.

**Rieger:** Wenn also die Bank aufgrund der Finanzkrise die Zinsmarge auf den Libor von zuvor üblichen rund ein Prozent plötzlich mehr als verdoppeln möchte, dann ist das nicht zulässig, selbst wenn das aufgrund des Kreditvertrags möglich erscheint.

*Wie verhält sich das Ganze in Bezug auf Tilgungsträger bzw. Nachbesicherung von Verträgen?*

**Wall:** Ganz ähnlich. Hier wurde der berühmten Zehn-Prozent-Klausel, wonach bei einer Abwertung des Euro gegenüber der Fremdwährung um mehr als zehn Prozent zusätzliche Sicherheiten verlangt werden können, ein Riegel vorgeschoben. Verbraucher müssen demnach keine zusätzlichen Sicherheiten bringen. Das ist auch verständlich, denn ein Fremdwährungskredit ist eine einvernehmliche Währungsspekulation, bei der beide Parteien Risiken tragen müssen. Währungsschwankungen gehören einfach zum Wesen eines Fremdwährungskredits und die Risiken waren der Bank zu Vertragsabschluss ja bewusst und bekannt.

**Rieger:** Die Gerichte stellen sich hier in der Regel zu Recht auf die Seite des Schwächeren. Der Gesetzgeber hat aus diesem Grund auch das Verbraucherkreditgesetz geschaffen, das die Position des Konsumenten gegenüber der Bank von vornherein stärkt. Man darf auch nicht übersehen, dass

die Banken an den mitverkauften Tilgungsträgern-meist eigene Produkte-gut verdienen.

*Das hört sich alles sehr verständlich an, nur wie verhält sich ein Kunde, der von der Bank unter Druck gesetzt wird und dem das Wasser bis zum Hals steht?*

**Rieger:** In so einem Fall ist immer professioneller Rechtsbeistand zu empfehlen. Denn so großzügig einem Kunden eine einvernehmliche Lösung auch erscheinen mag, ist eines klar: Eine einvernehmliche Lösung ist immer eine Lösung zugunsten der Bank, d. h. die Bank verdient, der Kreditnehmer verliert.

**Wall:** Es ist leider sehr oft so, dass ein unter Druck stehender Kunde einer Verschlechterung seiner Konditionen zustimmt, obwohl er dazu gar nicht verpflichtet wäre.

*In diesem Zusammenhang: Wann darf denn eigentlich die Bank einen Kredit fällig stellen?*

**Wall:** Ich kann hier keine allgemeine Aussage treffen und es liegt mir fern, Banken hier Ratschläge zu erteilen. Aber aus Kundensicht ist es natürlich wichtig, dass die vereinbarten Kreditraten immer pünktlich bezahlt werden. Passiert das, dann ist es für die Bank sehr schwer, einen Kredit fällig zu stellen. Aber selbst dann kommt eine Fälligestellung noch keinem Gerichtsurteil gleich. Ist der Kunde nämlich der Meinung, dass die Fälligestellung zu Unrecht erfolgt ist, dann wird erst in einem Gerichtsverfahren geklärt werden, ob der Kredit auch tatsächlich vorzeitig zurückgezahlt werden muss.



● LIQUID CONSULTING GmbH

tel +43 (0) 4227 / 21803 mobil +43 (0) 664 / 3252742 fax +43 (0) 4227 / 31125

e-mail licon@aon.at www.licon.at

---

## **ERHÖHTE KOSTEN BEI FREMDWÄHRUNGSKREDITEN:**

### **RECHTSKRÄFTIGE GERICHTSENTSCHEIDUNG**

#### **VERBIETET**

### **BANKEN ÜBERWÄLZUNG AN KUNDEN!**

Banken dürfen erhöhte Kosten für die Beschaffung von Fremdwährungen nicht auf Grund unbestimmter oder grob nachteiliger Klauseln in den Kreditbedingungen an Konsumenten überwälzen.

Ohne Zustimmungen des Kunden steht es ihnen auch nicht zu, die Währung des Kredits zu wechseln – zu diesem Urteil kam unlängst das Oberlandesgericht Graz nach einer Klage der Arbeiterkammer. Das Urteil ist rechtskräftig

Quelle: help.orf.at - News - Urteil zu erhöhten Kosten bei Fremdwährungskrediten [Link](#)

07.05.2010 **Urteil zu erhöhten Kosten bei Fremdwährungskrediten**

**Banken dürfen erhöhte Kosten bei Frankenkrediten nicht einfach auf Konsumenten überwälzen. Das entschied das Oberlandesgericht Graz nach einer Klage der Arbeiterkammer. Das Urteil ist rechtskräftig.**

Die von der AK Tirol geklagte Sparda-Bank Villach/Innsbruck hat nach Angaben der Kammer das Urteil der zweiten Instanz nicht mehr bekämpft.

Laut der damit rechtskräftigen Entscheidung steht fest: Banken dürfen erhöhte Kosten für die Beschaffung von Schweizer Franken nicht durch unbestimmte oder gröblich benachteiligende Klauseln in den Kreditbedingungen an Privatkunden weiterverrechnen.

**Kostenüberwälzung "ungeheuerlich"**

AK-Präsident Erwin Zangerl erklärt dazu in einer Aussendung: "Die Gewinnspanne der Banken hat sich im Zuge der Wirtschaftskrise reduziert, diese Zeche sollten die Kunden bezahlen. Die AK Tirol hat von Beginn an die Ansicht vertreten, dass diese Kostenüberwälzung auf den kleinen Kreditnehmer ungeheuerlich und vor allem rechtlich nicht erlaubt ist."

Das Gericht hat vier von der AK beanstandete Klauseln als unzulässig eingestuft. Deren weitere Verwendung wurde der Sparda-Bank Villach/Innsbruck untersagt.

Mit diesem Österreichweit relevanten Urteil hat die AK Tirol in Zusammenarbeit mit dem VKI erstmals eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung zu Refinanzierungskosten in allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Fremdwährungskrediten erstritten.

**Weitere unzulässige Bestimmungen**

Die Bank darf auch nicht, wenn ihr das Risiko des Geschäftes zu groß erscheint, ohne Zustimmung des Kunden die Währung wechseln. Außerdem ist ein unbeschränktes Kündigungsrecht der Bank gröblich benachteiligend und damit unwirksam.

Zangerl fordert alle Banken auf, dieses rechtskräftige Urteil zur Kenntnis zu nehmen und sich auch daran zu halten. Man werde nicht zögern, weitere Abmahnungen oder Klagen einzubringen, heißt es.





<http://www.licon.at/download.php?id=251>

**INFO**  
Juni 2011



## ERSTE HILFE FÜR IHREN FRANKEN-KREDIT

Service. Der Schweizer [Franken](#) eilt von Hoch zu Hoch. Das ist für Franken-Kreditnehmer doppelt unangenehm, denn Banken versuchen neuerlich, Kunden zur Konvertierung in Euro zu zwingen. Wir geben Rechts-Tipps, wie Sie sich dagegen wehren können.

### "DEN BANKEN SIND DIE HÄNDE GEBUNDEN"



#### ZUR PERSON

Helmut Rieger und Alexander Wall

Die beiden Rechtsanwälte sind Partner in der Kanzlei Rieger & Wall in Wien. Ihr rechtliches Know-how setzen sie auch als Immobilienunternehmer ein.

Rechtsbeistand. Die Rechtsanwälte Helmut Rieger und [Alexander Wall](#) geben im Interview mit dem WirtschaftsBlatt Auskunft über die aktuelle Rechtslage bei Franken-Krediten und haben Tipps, wie man sich als Kreditnehmer gegenüber Banken verhalten soll.

Auf Sand gebaut? Um ihr Eigenheim zu finanzieren, haben sich die österreichischen Privathaushalte per Ende April mit umgerechnet rund 26 Milliarden € in Schweizer Franken verschuldet. Aufgrund des jüngst markierten Allzeithochs der eidgenössischen Währung gegenüber dem Euro wird den Kreditnehmern aber nicht nur wieder ihre laufend buchmäßig steigende Kreditschuld bewusst. Die Banken tragen ihren Teil dazu bei, dass sich Angst bei den Kunden breitmacht. Denn die Institute versuchen Druck auszuüben, um die Betroffenen von einer teuren Konvertierung der Schuldensumme in Euro zu überzeugen. Als beliebteste Druckmittel gelten dabei die Forderungen nach zusätzlichen Sicherheiten oder die Erhöhung von Spesen und Zinsmargen sowie die Einhebung sogenannter "Liquiditätsaufschläge".

Das WirtschaftsBlatt hat sich dieser Entwicklung nun nach vielfachem Leserwunsch angenommen, um mit den Rechtsanwälten [Helmut Rieger](#) und Alexander Wall die dringendsten rechtlichen Fragen zu beantworten. Damit möchte das WirtschaftsBlatt auch als Vermittler zwischen Banken und Kreditnehmern auftreten und alle Beteiligten zum Informationsaustausch anregen. Dazu haben wir auf [www.wirtschaftsblatt.at/sfr](http://www.wirtschaftsblatt.at/sfr) einen eigenen Channel eingerichtet, wo wir die Betroffenen zusammenführen wollen, um Lösungen zu ermöglichen. Der "Franken-Channel" wird von uns stets redaktionell betreut und wir werden dabei nicht nur den aktuellen Verlauf des Franken-Wechselkurses begleiten, sondern auch ein Forum zum Thema Fremdwährungs-Kredite anlegen. Wobei darin nicht nur rechtliche und ethische Fragen erläutert werden sollen, sondern auch Banken ihre Sicht der Dinge darlegen können.

*Der Schweizer Franken hat gegenüber dem Euro kürzlich ein neues Allzeithoch erreicht. Damit nimmt der Druck von Banken auf Kreditnehmer wieder zu.*

**Helmut Rieger/Alexander Wall:** Wichtig ist, dass sich der Kreditnehmer über seine Rechte im Klaren ist, um den Banken entgegentreten zu können. Vor allem, wenn sich die Banken dabei auf die Kreditverträge berufen, muss er wissen, dass bei Weitem nicht alle Vertragsbestimmungen auch rechtswirksam sind.

*Aber die Verträge wurden doch von den Kunden unterschrieben. Ist es dann nicht das Recht der Bank, sich auf den Vertrag zu berufen?*

Ja, aber die Gerichte haben in vielen Fällen Vertragsbestimmungen in bestehenden Kreditverträgen für unwirksam erklärt. Es stehen sich nämlich zwei ungleiche Vertragspartner gegenüber, wobei die Bank über eine wirtschaftliche Übermacht verfügt. Eine Bank kann existenzbedrohenden Druck auf Kreditnehmer ausüben, auch weil die Kreditverträge teilweise einseitig und intransparent zu ihren Gunsten ausformuliert wurden. Dem schieben Gesetzgeber und Gerichte aber einen Riegel vor, indem sie diese Vertragsbestimmungen überprüfen und in vielen Fällen für unwirksam erklärt haben. Aus diesem Grund wurde auch das Verbraucherkredit-Gesetz erlassen. Es soll verhindert werden, dass der übermächtige Vertragspartner machen kann, was er will. Zumindest bei privaten Franken-Kreditnehmern sind den Banken daher derzeit die Hände gebunden.

*Um welche Vertragsbestimmungen handelt es sich dabei?*

Da fällt mir sofort die berüchtigte "Zehn-Prozent-Klausel" ein. Es ist nämlich nicht zulässig, dass die Bank zusätzliche Sicherheiten verlangt, wenn der Franken gegenüber dem Euro um mehr als zehn Prozent aufwertet. Ein derartiges Vorgehen wäre rechtswidrig. Genauso verhält es sich mit einer Erhöhung der Kreditkosten. Mag das nun die Einhebung sogenannter Liquiditätszuschläge betreffen, oder die Erhöhung der Zinsmargen.

*Ist eine Zwangskonvertierung zulässig?*

Eine Konvertierung ohne die Zustimmung des Kreditnehmers ist in der Regel nicht zulässig, auch wenn sich die Bank dabei auf Klauseln im Kreditvertrag beruft.

*Wie soll man sich verhalten, wenn die Bank den Kredit fällig stellt oder damit droht?*

Eine Fälligestellung bedeutet noch lange nicht, dass der Kredit auch tatsächlich sofort zurückgezahlt werden muss. Wenn der Kreditnehmer mit der sofortigen Rückzahlung nämlich

nicht einverstanden ist, dann muss erst einmal vor Gericht geklärt werden, ob die Fälligestellung zulässig war. Die Bank muss dabei den Kunden klagen und dieser kann sich im Gerichtsverfahren wehren.

*Aber genau das fürchten doch die meisten Kunden?*

Dazu gibt es aber keinen Grund, wenn der Kredit immer pünktlich bedient wurde. Auch die Gerichte schützen in der Regel den Schwächeren und prüfen sehr genau, ob das Vorgehen der Bank rechtmäßig ist und ob Vertragsbestimmungen gültig sind.

*Die Angst vor Banken ist also unbegründet?*

Keinesfalls, aber vor einem Gerichtsverfahren braucht man sich nicht zu fürchten. Es ist in Wirklichkeit nämlich umgekehrt: Die Banken fürchten ein Gerichtsverfahren wie der Teufel das Weihwasser, weil sie vermeiden wollen, dass es zu negativen Urteilen kommt, die von anderen Kreditnehmern als Präzedenzfälle herangezogen werden können.

*Warum machen die Banken eigentlich solchen Druck in Richtung Konvertierung?*

Für Banken gilt wie für jedes andere Unternehmen: Es geht um Gewinnmaximierung und Minimierung des eigenen Risikos. Schließlich verdient die Bank bei jeder Konvertierung, weil sie neben den Konvertierungsspesen auch Gewinne durch das Devisengeschäft lukriert. Zudem vermeidet die Bank damit die Hinterlegung eigener Sicherheiten-Stichwort Kernkapital-, die bei einem weiter steigenden Franken notwendig wären.

*Gibt es auch Möglichkeiten für Kreditnehmer, die einer Konvertierung auf Druck der Banken bereits zugestimmt haben, diese rückgängig zu machen?*

Hier kommt es auf den Einzelfall an. Bei falscher oder unvollständiger Beratung und Ausübung von unzulässigem Druck ist eine Anfechtung möglich oder es kann an Schadenersatz gedacht werden. Dabei kann der Schaden vor allem im Verlust des Zinsvorteils, also den höheren Belastungen im Eurokredit, sowie dem Kursverlust und den durch die Konvertierung entstandenen Kosten liegen. Gerade den Zinsvorteil darf man nicht vergessen. Denn bei einer Laufzeit von z. B. 20 Jahren ist dieser immer dem Währungsverlust gegenüberzustellen. Dabei wird man rasch feststellen, dass trotz der temporären Franken-Stärke noch immer ein positiver Saldo für den Kreditnehmer heraussehen kann. Außerdem ermöglicht die lange Laufzeit ja jederzeit eine Trendwende zwischen Euro und Franken, denn die aktuelle Kräfteverschiebung ist vor allem wegen der Euro-Schuldenkrise angstgetrieben.

*Und wie schaut es bei Verträgen aus, in denen ein Stopp-Kurs verankert und dadurch eine Zwangskonvertierung schlagend wurde?*

So ein Stopp kann ja der Sicherheit des Kunden dienen und auch von diesem gewünscht sein, insbesondere bei Verträgen, die bald auslaufen. Eine aufgezwungene Stopp-Loss-Order, die auch vom Kunden nicht mehr widerrufen werden kann, kommt hingegen unseres Erachtens einer Zwangskonvertierung gleich und wäre daher ebenfalls unzulässig, wie eben auch die Einforderung von zusätzlichen Sicherheiten.

*Warum versteifen sich die Banken in ihrem "Konvertierungswahn" eigentlich so auf das Wechselkurs-Verhältnis? Liegt nicht das größte Risiko in einer möglichen Erosion der Tilgungsträger?*

Das ist natürlich richtig, vor allem bei Krediten, wo schon sehr viel Kapital in den Tilgungsträgern angespart wurde. Da es sich bei den allermeisten Tilgungsträgern aber um hauseigene Bankprodukte handelt bzw. diese Produkte von der Bank vermittelt wurden, darf man nicht vergessen, dass die Banken immer gut an den Tilgungsträgern verdient haben und immer noch verdienen.

*Abseits rechtlicher Bedenken: Wie schaut eigentlich der ideale Tilgungsträger aus?*

Wenn Sie auf der ganz sicheren Seite bleiben wollen: Kaufen Sie Schuldverschreibungen ihres Kreditinstituts. Denn dann sind Sie Schuldner und Gläubiger in einer Person. Vielleicht ist auch ein Produkt in Franken sinnvoll-quasi als Hedge gegen die Währungsverluste beim Kredit.

*Macht es Sinn, den Tilgungsträger während der Laufzeit zu switchen?*

Ja, natürlich kann das sinnvoll sein. Im aktuellen Umfeld, bei sehr hohen Aktienkursen macht es Sinn, den Tilgungsträger deutlich risikoloser zu gestalten, insbesondere wenn sich die Laufzeit dem Ende zuneigt. Denn schließlich stellt der Tilgungsträger ja auch eine wesentliche Besicherung des Kredits dar. Hier muss allgemein gesagt werden, dass während der Laufzeit eines Fremdwährungskredits immer die Gesamtbesicherung betrachtet werden muss. Das mit dem Kredit gekaufte oder [gebaute Haus](#) kann während der Laufzeit im Wert steigen und dadurch natürlich die Besicherung automatisch erhöhen. Genauso erhöht die Ansparung im Tilgungsträger laufend die Besicherung des Kredits.

*Machen Banken bei Veränderungen beim Tilgungsträger Probleme?*

Da der Tilgungsträger auch ein wesentliches Sicherungsinstrument ist, kann es unseres Erachtens nur dann eine Widerspruchsmöglichkeit für die Bank geben, wenn man in eine deutlich risikoreichere Variante wechseln möchte. Grundsätzlich sollte man aber auch Tilgungsträger in Betracht ziehen, die nicht der Bank direkt zuzurechnen sind. In den meisten Fällen führt das nämlich zu höheren Renditen.

*Warum ist es in Österreich eigentlich so schwer, fundierte Beratung bei Problemen mit Fremdwährungskrediten zu erhalten?*

Weil es ein sehr spezieller Bereich ist, bei dem sowohl rechtliche als auch wirtschaftliche Überlegungen eine Rolle spielen. Für eine kompetente Beratung bedarf es hier besonderer Erfahrung. Nichtsdestotrotz sollen Kreditnehmer im Ernstfall niemals alleine, also ohne professionellen Beistand, mit der Bank in Verhandlung treten.





<http://www.licon.at/download.php?id=172>

**INFO**  
*April 2010*



- **KURSVERLUST**
- **PERFORMANCEVERLUST UNTER DER FINANZKRISE**

Banken nehmen derzeit die Finanzkrise zum Anlass, Kreditnehmern, welche einen Fremdwährungskredit haben, ein Informationsschreiben zukommen zu lassen, welches auf Kursverluste hinweist, aber auch darüber informiert, dass die Veranlagung in Tilgungsträger am Ende der Laufzeit des Kredites das ausstehende Kapital nicht voll abdecken wird. Weiteres wird ein persönliches Gespräch angeboten, um die aktuelle Situation zu besprechen (meist mit dem Vorschlag auf €-Darlehen zu wechseln).

Für eine Rückzahlung sind verschiedene Gestaltungen möglich:

- Bei dem **Annuitätendarlehen** bleibt der jährliche Kapitaldienst aus Zins und Tilgung konstant (Zinssatzänderungen ändern die Laufzeit).
- Bei dem **Tilgungsdarlehen** sind nur die jährlichen Tilgungsraten konstant, während die Zinsen mit fortschreitender Tilgung allmählich sinken.
- Bei dem **endfälligen Darlehen** werden während der Darlehenslaufzeit nur die Zinsen bezahlt. Die Tilgung der Darlehenssumme erfolgt am Ende der Laufzeit in einer Summe.

Bei Abschluss dieser Finanzierungsmodelle in Fremdwährung will der Kreditnehmer den Zinsvorteil der Fremdwährung ausnützen, um weniger Zinsen zu bezahlen.

Bei der Veranlagung in Tilgungsträger für das endfällige Kapital ist auf eine entsprechende Performance zu achten!

In vielen Fällen hat man – nach derzeitigen Zahlen – mehr Schulden, da in den Tilgungsträger, die von Kursen abhängig sind (fondsgebundene Lebensversicherung etc.), mehr einbezahlt wurde, als man ausbezahlt bekommt und der Tilgungsträger die prognostizierte Performance nicht erreicht.

Eine solche Situation kann auch durch eine „Fehlberatung“ – besonders hinsichtlich der Veranlagung – entstanden sein.

**Aber:** Bei regelmäßiger Überwachung kann man sowohl auf positive als auch auf negative Entwicklungen des Finanzierungsmodells reagieren!

Unter Hinweis auf die Finanzkrise, verschärfte die Finanzmarktaufsicht (FMA) nunmehr die Mindeststandards für Fremdwährungskredite. Eine Neuvergabe an Private ist nun so gut wie unmöglich. *„Die Empfehlung der FMA ist nur eine unverbindliche Richtlinie, die mit keinen Sanktionen verknüpfbar ist. Sie richtet sich unmittelbar an die Banken und nicht an die Kreditnehmer“.* Viele Kreditnehmer haben bisher durch die niedrigeren Zinsen der Fremdwährung profitiert. Fremdwährungskredite sind nicht für jedermann geeignet und bedürfen einer professionellen Beratung und laufenden Betreuung. Fremdwährungskredit ist eine lukrative Finanzierungsform, die in der Vergangenheit vielen nachweislich große finanzielle Vorteile gebracht hat. Gleichzeitig sind die Banken bestrebt, das Volumen bei den bestehenden Verträgen zu reduzieren. **Dennoch:** Empfohlene Umstiegsangebote von den Banken bzw. Konvertierungen (Umstieg auf Euro) erscheinen momentan *„nicht unbedingt sinnvoll“*. Ohne fachkompetente Beratung sollte keine Änderung des Finanzierungsmodells vorgenommen werden!

**Warum eher nicht Konvertieren?** Bei einem eventuellen Kursverlust sollte man erst am Ende der Laufzeit darüber sprechen (falls es dann noch einen Kursverlust gibt). Ein derzeitiger Kursverlust ist fiktiv, bei Konvertierung wird er real und schlagend.

Informieren Sie sich über die Charts der letzten 20 Jahre einer Fremdwährung (zB CHF) und Sie werden sehen, dass bei einem Arbitragegeschäft (Zinsdifferenz) der Zinsvorteil,

über die Laufzeit gesehen, immer höher ist, als ein eventueller Kursverlust, da der Zinsvorteil jedes Jahr entsteht und mit der Anzahl der Jahre multipliziert wird, ein Kursverlust stichtagbezogen ist, der sich laufend ändert und nur einmal anfällt (Stichtag).

Die Bank spricht immer über Verluste, jedoch nicht von Gewinnen...

Übrigens sollte man als Tilgungsträger, obwohl die Banken nach wie vor das Fondsparen bewerben, keinen Fond wählen, sondern ein Produkt mit Kapitalgarantie und Höchststandgarantie. Fonds sind volatile Tilgungsträger. Allgemein gilt für Tilgungsträger (Fondssparen, etc.): Nur wer gut informiert ist, kann das eigene Geld auch mit gutem Gefühl investieren!

Die Banken nehmen derzeit auf Grund der Marktsituation gerne eine Neuberechnung der Performance der Tilgungsträger vor. Das kann zu bedenklichen Ergebnissen führen. Denn, wenn die Performance derzeit geringer ist, als die bei der Kreditgewährung berechnete, ergibt sich eine momentane Unterdeckung. Und dies führt oft dazu, dass die Bank an den Kreditnehmer zusätzliche Forderungen stellt. Diese sind oft nicht berechtigt, denn meistens ist eine derzeitige Unterdeckung durch zusätzliche grundbücherliche Pfandrechte ohnehin mehr als besichert. Und wesentlich ist ja das Ergebnis am Ende der Laufzeit, nicht das momentane! Denn die Performance des Tilgungsträgers schwankt immer mehrmals über die Laufzeit und Werte der Vergangenheit sind im Hinblick auf zukünftige Werte unbeachtlich. Einzig relevant ist dann das Ergebnis am Ende der Laufzeit.

Sollte am Ende der Laufzeit dennoch eine Unterdeckung gegeben sein, kann man dieses Problem lösen, indem dann eine Laufzeitverlängerung vereinbart wird. Die Bank erhält dann länger Zinsen und die Unterdeckung wird behoben!

Hier und auch bei den anderen Kreditformen gilt:

Bei negativer Entwicklung des Firmenergebnisses erhalten Sie ein schlechtes Rating (Bewertung) der Bank und müssen auf Grund des bewerteten Risikos höhere Zinsen



bzw. Margen bezahlen und eventuell Sicherheiten nachreichen bzw. beibringen.  
Denn Kreditkonditionen orientieren sich an der Bonität:

- gute Bonität = geringes Risiko = niedrigere Kreditzinsen
- schlechte Bonität = hohes Risiko = höhere Kreditzinsen oder kein Kredit

**Zu beachten:** Die Nichtverlängerung des Betriebsmittelkredites bzw. eines Kontokorrentkredites (KKK) durch die Hausbank führt leicht zur Zahlungsunfähigkeit (KKK vergleichsweise teure Kreditart, und Gefahr der Abhängigkeit).

Mit der Licon-Bonitätsprüfung (finden Sie unter [www.licon.at](http://www.licon.at) – Downloads – Analysen – Bonitätsanalyse Allgemeine Erklärung oder klicken Sie [hier](#)) kann jeder selbst die Finanzkraft des eigenen Unternehmens errechnen und ist dann den Daten und Fakten Dritter nicht „ausgeliefert“. Weiterführende Informationen zum Bonitätsmanagement finden Sie [hier](#)!

**Um richtige Entscheidungen treffen zu können, nehmen Sie sich Zeit und informieren Sie sich über einige der Licon-Leistungen, unter dem Motto:**

*„Licon kämpft für Sie!“*

[www.licon.at](http://www.licon.at) – Downloads – Erfolgsgeschichten abruf- und downloadbar:

- Ein „Bankenschicksal“ [mehr Information Teil 1 – Teil 2](#)
- Der Leidensweg eines Unternehmers [mehr Information!](#)
- Bedrohte Existenz über Finanzoptimierung zum liquiden Betrieb [mehr Information!](#)
- Das Problem nicht richtig erkannt [mehr Information!](#)
- Das Problem eines endfälligen, nicht abgesicherten Kredites [mehr Information!](#)

Für Feedback und Kontaktaufnahme klicken Sie [hier](#)!

oder um den Licon-Newsletter zu erhalten klicken Sie [hier](#)!

Mit freundlichen Grüßen





## EMPFEHLUNGEN

### DIE RATSCHLÄGE DER EXPERTEN AN FRANKEN-KREDITNEHMER

„Sanierungsfall Fremdwährungskredit (FWK) ?“

- **Ruhig Blut bewahren**

Überstürzte Aktionen bringen nichts. Auf keinen Fall unüberlegt den Kredit von Franken auf Euro wechseln.

FWK die nunmehr als „*riskant*“ geltende Kreditform...

- **Tilgungsträger-Check**

Der Tilgungsträger sollte laufend kontrolliert werden.

Generell gilt: Je kürzer die Laufzeit, desto geringer sollte auch das Risiko sein.

- **Sehen Sie es positiv, „Panik ist nicht angebracht...“**

Sehen Sie es auch von einer anderen Seite:

Die Verzinsung ist aktuell auf niedrigem Niveau.

- **Beratung ist wichtig**

Lassen Sie sich von Experten umfassend über Ihr Produkt beraten. Suchen Sie zusätzlich auch Rat außerhalb der finanzierenden Bank.