



Checkliste für Kosten der Wohnfinanzierung

Beachten Sie, dass beim Kaufpreis der Immobilie (z.B. Eigentumswohnung, Haus, Grundstück) die **Kaufvertragsnebenkosten** anfallen können. Dazu zählen die Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, die Eintragungsgebühr der Eigentümereigenschaft im Grundbuch, Notariatskosten und Beglaubigungsgebühren für den Kaufvertrag, eventuell Kosten für Treuhänder, Notar, Rechtsanwalt etc.

Die **benötigte Kreditsumme** errechnet sich somit aus der Summe des Kaufpreises der Immobilie zuzüglich der Summe der Kaufvertragsnebenkosten, wovon die vorhandenen Eigenmittel (zB von vorhandenem Ersparnis) abgezogen werden. Bei der Aufnahme des Kredites sind einige Punkte zu beachten – vor allem die Nebenkosten der Finanzierung.

Wichtige Punkte, die bei den Finanzierungskosten zu beachten sind:

1. Zinssatz

- An welche Leitzinsen ist der vertragliche Sollzinssatz gebunden (Euribor, Sekundärmarktrendite, Euro-Zinsswap, usw.)? Hinweis: Ein Glossar mit Finanzbegriffen finden Sie auf der Website der Nationalbank: <https://www.oenb.at/Service/Glossar.html>
- Wie hoch ist der Aufschlag (Marge, Zinsspanne) auf den vertraglichen Leitzinssatz (z.B. Euribor) bzw. die vertraglichen Leitzinssätze? Gibt es gar eine zeitliche Limitierung für die Marge?
- Wie oft (und wann) wird der Zinssatz laut Kreditvertrag an die Zinsen des Marktes angepasst? (Anmerkung: Das steht in der sogenannten Zinsgleitklausel im Kreditvertrag)
- Ist die Vereinbarung eines Fixzinssatzes möglich?
- Kann der Zinssatz mittels „Cap“ gedeckelt werden? Wie teuer ist ein Zinsdeckel?
- Wie hoch ist der Effektivzinssatz (also der Zins, der die Kosten rechnerisch berücksichtigt) und der Gesamtbetrag (die Summe aller Zahlungen an die Bank)?

2. Bankspesen, die einmalig anfallend und laufend verrechnet werden

- Wie hoch ist die einmalige Bearbeitungsgebühr (in Prozent der Kreditsumme, zwischen 0 und 3%) bei Kreditvertragsabschluss?
- Falls der Vertrag über einen Kreditvermittler/Vermögensberater kommt: Was kassiert der Berater für die Vermittlung des Kredites (Provision bezahlt von der Bank? Honorar, das vom Kreditnehmer direkt bezahlt wird?)
- Kosten einer hypothekarischen Besicherung: Mit welcher Pfandrechtshöhe ist die Bank im Grundbuch vermerkt? (zB Höchstbetragshypothek mit 130 %? 120 %? des Kreditbetrages)
- Pfandrechtseintragungsgebühr im Grundbuch (beim Bezirksgericht): 1,2 % von der eingetragenen Pfandrechtshöhe. Beispiel: Kredithöhe 100.000 Euro. Eingetragenes Pfandrecht: 130.000 Euro. Pfandrechtseintragungsgebühr: 1560 Euro.

- Sonstige Kosten des Grundbuchs, zB Gesuchskosten, Grundbuchauszug etc.
- Kosten für die Beglaubigung der Unterschrift(en) des Kreditnehmers (der Kreditnehmer). Erkundigen Sie sich ob die Beglaubigung beim Bezirksgericht oder bei einem Notar günstiger ist.
- Schätzkosten für die Immobilie (Fixbetrag oder ein Prozentsatz von der Kreditsumme, wie zB bis 0,625 % der Kreditsumme)?
- Sonstige Kosten für Sicherstellung (wie zB Bankgarantie, die Verkäufer/Errichter/Fertigteilhausfirma der Immobilie verlangt)?
- Fallen bei Vertragsabschluß sonstige einmalige Spesen an wie zum Beispiel Anfragekosten beim Kreditschutzverband, Drucksortenbeitrag, Porti etc.
- Während der Laufzeit: Wie hoch ist Kontoführungsgebühr, die für das Kreditkonto verrechnet wird (zumeist quartalsweise)?
- Während Laufzeit: Änderungsspesen von Sicherheiten (zB an die Bank abgetretene Versicherungen, Tilgungsträger etc. die getauscht werden)
- Sonstige Bankspesen für Vertragsänderungen wie Stundungen, Laufzeitverlängerung etc.
- Wie hoch sind die Verzugszinsen (zumeist 5%) und Mahnspesen (bei nicht fristgerechter Zahlung der Rate)?
- Höhe der Pönale („Vorfälligkeitsgebühr“) bei Fixzinsvereinbarungen sowie Kündigungsfristen (maximal sechs Monate laut Hypothekar- und Immobilien-Kreditgesetz) bei vorzeitigen Rückzahlungen (ganzer Kreditbetrag, Teiltilgungen)?
- Bankkosten bei Beendigung des Kreditvertrages, wie vor allem Spesen für die Löschung des Pfandrechtes (Löschungsquittung von der Bank, Grundbuchskosten)

3. Versicherungen:

- Wie hoch ist die Prämienhöhe einer von Bank verlangten oder empfohlenen Kreditrestschuldversicherung (die den aktuell aushaftenden Kreditsaldo abdeckt)? Wie hoch ist die Prämienhöhe einer reinen Risikoversicherung (die eine fix vertraglich vereinbarte Versicherungssumme, zB 100.000 Euro, im Todesfall auszahlt)?
- Bei Versicherungen die als Kreditsicherheit dienen, wird zumeist eine Unanfechtbarkeitsklausel vereinbart (Versicherung zahlt auch bei Selbstmord) – wie hoch ist die Prämie, die dafür anfällt?
- Feuerversicherung: Wie hoch sind die Prämien und die Versicherungssummen?
- Wie lauten die Konditionen einer Haushalts- und/oder Eigenheimversicherung (Laufzeit, Prämienanpassung, versicherte Sparten und Versicherungssummen, Einschlüsse, Ausschlüsse)?
- Vinkulierungsspesen für Versicherungsverträge (zum Beispiel für die Feuer-, Lebensversicherung)?
- Fallen Bankspesen an, wenn Änderungen am Versicherungsvertrag (zB Austausch, Wechsel, sonstige Vertragsänderungen) vorgenommen werden? Falls ja, dann sind diese Spesen unter Umständen verhandelbar.