

2 Jahre HIKrG: Rückblick und Umgang mit gegenwärtigen Herausforderungen

Bernhard Egger, WKÖ, Bundessparte Bank und Versicherung

Inhalt

- Wesentliche Inhalte des HIKrG
- Kreditvergabeverbot
- Einschränkung auf echte Wohnimmobilien
- Vorfälligkeitsentschädigung
- Geförderte Darlehen
- Fremdwährungskredite
- Zusammenspiel mit dem Verbraucherkreditgesetz
- Regulierung eines bestehenden Obligos und Konsequenzen
- Bonitätsbeurteilung auf Basis von Datenbanken
- Weitere Ausnahmen in der WIK-RL

Wesentliche Inhalte des HIKrG

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) regelt die Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkredit-RL (WIK-RL).

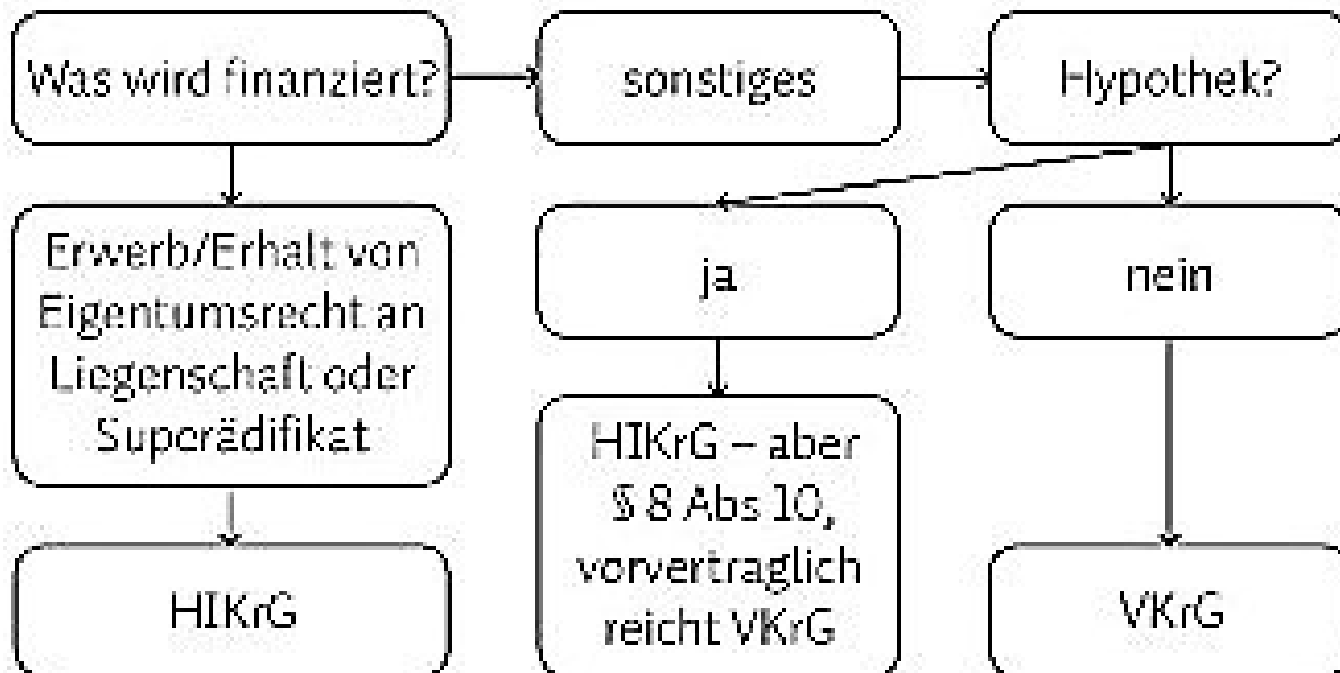
Seit 21. März 2016 in Kraft; Anwendungsbereich: Verbraucherkreditverträge,

- die durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert werden oder
- die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt sind. (z.B. Auszahlung bei Scheidung oder Erbteilsauszahlung – um bspw. das Haus zu übernehmen)

Ausnahmen für (i) Kredite zwischen AG und AN (als Nebenleistung aus Arbeitsverhältnis), (ii) gerichtliche Vergleiche, (iii) Wohnbauförderung und (iv) Immobilienverzehrkredite

Wesentliche Inhalte des HIKrG

Beratungsweg: Abgrenzung HIKrG – VKrG



Wesentliche Inhalte des HKrG

Werbung (§ 6)

- Mehr Pflichtinformationen als im VKrG (zB Effektivzinssatz hervorgehoben wie Sollzinssatz, Warnhinweise auf Wechselkursschwankungen bei FX-Krediten)
- Strengere Anforderungen an Repräsentativität des Beispiels

Allgemeine Informationen (§ 7) (keine Entsprechung im VKrG)

- Klare und verständliche allg. Informationen sind auf dauerhaftem Datenträger oder elektronisch zur Verfügung zu stellen
- Klare vorgegebene Inhalte (zB Kreditgeberdaten, mögliche Kreditzwecke, mögliche Sicherheiten, Sollzinssätze, Kostenhinweise, repräsentatives Beispiel, Verzugsfolgen etc.)

Wesentliche Inhalte des HKrG

Vorvertragliche Informationen (§ 8) (vgl. § 6 VKrG, jedoch strenger)

- Dient u.a. der Vergleichbarkeit von verschiedenen Angeboten
- Fehler im ESIS-Formblatt zivilrechtlich sanktioniert (i) wenn keine Angaben zum Sollzinssatz und effektivem Jahreszinssatz, dann 4% p.a.; (ii) gibt ESIS-Merkblatt den effektiven Jahreszinssatz zu niedrig an, ist Sollzinssatz neu zu berechnen; (iii) enthält ESIS-Merkblatt keine Angaben zu Bedingungen, unter denen der Sollzinssatz geändert werden kann, so können solche Änderungen zum Nachteil des Verbrauchers nicht vorgenommen werden; (iv) enthält ESIS-Merkblatt keine Angaben zum Recht auf vorzeitige Rückzahlung oder zum Anspruch auf Entschädigung, so kann der Kreditgeber keine Entschädigung verlangen)
- ESIS ist inhaltlich ähnlich wie vorvertragliche Infopflichten nach § 6 VKrG, aber Gestaltung der Formulare grundlegend anders. Anwendung der beiden Formulare muss abgegrenzt werden. Übergangsfrist bis 21.3.2019, wo auch das VKrG-Formblatt anstatt des ESIS verwendet werden darf. Wenn Kredit nicht dem Erwerb von Eigentum an einer Liegenschaft dient, kann generell VVI-VKrG verwendet werden. Bei Überziehungsmöglichkeit bis 1 Monat reicht Info nach VKrG.

Wesentliche Inhalte des HKrG

Rücktrittsrecht (§ 13)

- Gibt Verbraucher Vertragserklärung innerhalb von 2 Werktagen ab Erhalt des ESIS-Merkblattes ab, so kann er innerhalb von 2 Werktagen ab Vertragserklärung ohne Angabe von Gründen zurücktreten.
- Wenn ESIS-Merkblatt nicht übergeben wurde, kann Rücktritt innerhalb von 1 Monat erfolgen.

Vorzeitige Rückzahlung (§ 20)

- Regelung im Wesentlichen aus § 16 VKrG übernommen
- Kreditnehmer hat jederzeit das Recht zur gänzlichen oder teilweisen Rückzahlung
- Kreditgeber kann angemessene Vorfälligkeitsentschädigung verlangen (Deckelung 0,5% wenn höchstens 1 Jahr vor Vertragsablauf, ansonsten 1%)

Wesentliche Inhalte des HKrG

Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 9)

- schärfere Regelungen als im VKrG
- bei erheblichen Zweifeln an Fähigkeit des Kreditwerbers seine Pflichten vollständig zu erfüllen, gilt ein Kreditvergabeverbot (im VKrG nur Warnpflicht): Die Kreditgewährung ist nur zulässig, „wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen iZm dem Kreditvertrag in der gem. diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden.“
- Kreditgewährung also unzulässig, wenn es wahrscheinlich ist, dass nicht der Kreditwerber vertragsgemäß (also zu den vereinbarten Terminen) bezahlt, sondern Kredit aus (Dritt- oder Eigen-)Sicherheiten einbringlich gemacht werden muss.
- Prüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Liegenschaft den Kreditbetrag übersteigt oder der Wert der Liegenschaft steigen wird (außer bei Renovierungen oder Bau eines Gebäudes); d.h. Wertsteigerungen bei Bau- oder Renovierungsarbeiten können bei der Kreditwürdigkeitsprüfung angesetzt werden.

Wesentliche Inhalte des HKrG

Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 9) – Verstoß gegen Kreditvergabebebot

- Verwaltungsstrafbestimmung (§ 30)
- zivilrechtliche Folgen (Schadenersatz, Irrtumsanfechtung – Aufhebung oder Anfechtung des Vertrages, Nichtigkeit)

Kreditvergabeverbot - Änderungsbedarf

- derzeitige Regelung behindert Kreditvergabe
- vor HIKrG war Kreditvergabe auch bei ausreichenden Sicherheiten erlaubt
- Änderung der WIK-RL auf EU-Ebene unrealistisch
- jedoch Konsequenzen eines Verstoßes gegen das Kreditvergabeverbot in Österreich strenger als bspw in Deutschland, wo keine Nichtigkeit gegeben ist
- in Österreich mitunter Nichtigkeit, somit auch Pfandrecht (akzessorisch) aufgehoben

Einschränkung auf echte Wohnimmobilien

- Art. 3 a) WIK-RL (Geltungsbereich der RL): „Kreditverträge, die entweder durch eine Hypothek der eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind“
- Im HIKrG wurde diese Beschränkung auf „Wohnimmobilien“ nicht übernommen. Zweifelsfragen über den Begriff der Wohnimmobilie werden dadurch ausgeschlossen.
- Somit sind im HIKrG alle Verbraucherkredite erfasst, die durch ein Grundpfandrecht besichert werden.
- Dzt. Fassung von § 9 Abs. 3 und notwendige Anpassung an Art. 18 Abs. 3 WIK-RL: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der ~~unbeweglichen Sache oder des Superädifikats (der Sache)~~ Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der ~~Sache~~ Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung ~~einer Sache~~ der Wohnimmobilie.“

Vorfälligkeitsentschädigung

- Entschädigung des Kreditgebers bei vorzeitiger Kündigung durch Kunden bei einem Hypothekarfixzinskredit.
- Entschädigung des Kreditgebers darf die Zinsen, die der Verbraucher bis zum Laufzeitende hätte zahlen müssen, nicht übersteigen; und
- maximal 1% des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrages als Entschädigung vom Kunden möglich bzw. 0,5%, wenn Zeitraum zwischen vorzeitiger Rückzahlung und vereinbartem Ablauf des Kreditvertrages weniger als 1 Jahr ist.
- Diese Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung war schon im VKrG vorgesehen, nicht jedoch in der WIK-RL; somit Gold-Plating.
- Wenn es der Aufsicht und Politik wirklich ein Anliegen ist, die Rate von Fixzinskrediten im Vergleich zu variablen Krediten zu steigern, dann ist die Beseitigung der Deckelung ein wichtiger Beitrag dazu.

Geförderte Darlehen

- Die WIK-RL sieht eine mögliche Ausnahme in Art. 3 (3) c) für Kredite vor, die „einem begrenzten Kundenkreis im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinwohlinteresse gewährt werden, sei es zinsenlos oder zu einem niedrigeren als dem marktüblichen Sollzins“
- Im HIKrG sind nur Kredite, die direkt von einem Land oder von einer vom Land beauftragten juristischen Person gewährt werden nach den Vorschriften der Wohnbauförderung vom HIKrG ausgenommen (§ 5 (2) Z 3).
- Von der Ausnahme sind Kredite nicht erfasst, die durch Haftungsübernahmen oder Zinsenzuschüsse gefördert werden.
- Daher wäre eine Erweiterung der Ausnahmebestimmung im HIKrG für Haftungsübernahmen und Zinsenzuschüsse nach den Landes-Wohnbaufördergesetzen sinnvoll.

Fremdwährungskredite

- Regelung im HIKrG ist weitergehender als im VKrG (und in den alten FMA-FX-MS)
- VKrG: FX-Kredit ist ein Kredit, der in einer anderen Währung als dem Euro gewährt wird
- HIKrG (§ 24): ein Kredit (i) auf eine andere Währung als die, in der der Verbraucher sein Einkommen bezieht oder die Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll oder (ii) auf eine andere Währung als die Währung des Mitgliedstaats lautet, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat.
- Somit kann ein Grenzgänger nur einen FX-Kredit aufnehmen. Führt in grenznahen Regionen zu Nicht-Euro-MS zu Problemen; Warnpflicht gem. § 24 (6), Mehrbelastung durch neue Kundengruppe, die zusätzliche Informationen benötigt (bereits in den vorvertraglichen Informationen)
- Art. 4 Z 28 WIK-RL (wurde wortgleich in § 24 HIKrG übernommen) ein Mitgliedstaatenwahlrecht?

Fremdwährungskredite

Warnpflicht gemäß § 24 (6) HIKrG

- Warnpflicht bei Kursunterschied von mehr als 20% zwischen Kreditvertragswährung und Währung des MS bei Vertragsabschluss.
- Gesetzeswortlaut unklar, ob mit Begriff „Mitgliedstaat“ Sitzstaat der Bank oder der Wohnsitzstaat des Verbrauchers gemeint ist (wohl eher Wohnsitzstaat des Kunden gemeint).
- An anderen Textstellen des § 24 HIKrG wird dieser jedoch regelmäßig als „Währung des MS, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat“ bezeichnet.
- Klarstellung wäre notwendig, weil diese textliche Unschärfe in der Praxis zu Widersprüchlichkeit bei der Warnpflichtversendung führt: Ein „Grenzgänger“, der seinen Wohnsitz in der Schweiz hat, erhält keinen Warnbrief (weil kein Mitgliedstaat), ein „Grenzgänger“ aus Ungarn muss jedoch einen Warnbrief erhalten.

Verbraucherkreditgesetz

- Die Verbraucherkredit-RL sieht ein Mitgliedstaatenwahlrecht vor, das eine Ausnahme vom Anwendungsbereich für Kreditverträge vorsieht, die mehr als 75.000 Euro betragen (sofern es sich nicht ohnehin um Fälle handelt, die dem HIKrG unterliegen, wo die Betragsgrenze von 75.000 Euro keine Anwendung findet).
- WKÖ ist für Nutzung dieses Wahlrechts eingetreten.
- Problem jedoch: Kredite für die Renovierung einer Wohnimmobilie fallen oft unter das VKrG, nicht unter das HIKrG; somit Argumentation, dass diese Renovierungskredite auch über 75.000 Euro dem VKrG unterliegen sollen.

Regulierung eines bestehenden Obligos und Konsequenzen

- Bei Änderung von bereits vor dem 21.3.2016 geschlossenen Verträgen (zB Stundung) ist das HIKrG auch anzuwenden.
- Das führt dazu, dass eine Stundung aufgrund der strengen Anforderungen des HIKrG häufig nicht gewährt werden kann.
- Der Anwendungsbereich des HIKrG sollte auf neu gewährte Finanzierungen eingeschränkt werden. Die nachträgliche Regelung eines bereits bestehenden Obligos (Vertragsänderung, Verlängerung, Entschuldungsmaßnahmen etc.) sollte ausgenommen werden.

Bonitätsbeurteilung auf Basis von Datenbanken

- § 9 (7) Datenbankabfrage
- bis dato ist Datenbank (zB KKE des KSV) ein bei der Datenschutzbehörde registriertes Informationsverbundsystem
- Recht auf Löschung der Daten durch Verbraucher gem. § 28 DSG 2000 ist in § 11 (3) ausgeschlossen.
- Ab 25.5.2018 EU-Datenschutzgrundverordnung

Weitere Ausnahmen in der WIK-RL

- Kreditverträge in Form von Überziehungsmöglichkeiten, bei denen der Kredit binnen eines Monats zurückzuzahlen ist
- Erwerb einer Immobilie zwecks Vermietung: „Kreditverträge für den Erwerb einer Immobilie, in denen festgehalten ist, dass die Immobilie zu keinem Zeitpunkt als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Verbraucher oder ein Familienmitglied des Verbrauchers genutzt werden kann und dass sie auf Grundlage eines Mitvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll“
- Beide Ausnahmen wurden im HIKrG nicht umgesetzt.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.