



Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Abteilung für Rechtspolitik
Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 195
1045 Wien
T +43 (0)5 90 900-4239DW | F +43 (0)5 90 900-114239
E karina.karlovits@wko.at
W <http://www.wko.at/rp>

Email: begutachtungsverfahren@parlament.gv.at
team.z@bmj.gv.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
	Rp /106/MSt/KK	4239	30.09.2015
	Mag. Maitz-Strassnig		

Entwurf für ein Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir danken für die Übermittlung des gegenständlichen Entwurfs eines Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes und geben dazu folgende Stellungnahme ab:

Allgemeine Bemerkungen:

Der Entwurf dient der Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie der EU. Der Vorschlag der Europäischen Kommission zu dieser Richtlinie wurde nur wenige Monate nach der Umsetzung der Verbraucherkredit-Richtlinie vorgelegt. Bei dieser Umsetzung wurden vom österreichischen Gesetzgeber, obwohl dies europarechtlich nicht geboten war, weil eine diesbezügliche Ausnahme in der Verbraucherkredit-RL enthalten ist, mit wenigen Ausnahmen auch Hypothekarkredite den Vorgaben des Verbraucherkredit-Gesetzes unterworfen, die Vorgaben der Verbraucherkredit-Richtlinie somit auf Hypothekarkredite erstreckt, und damit ein Gold Plating vorgenommen.

Wir dürfen auch in Erinnerung rufen, dass die Umsetzung der Verbraucherkredit-RL erst knapp vor Ablauf der Umsetzungsfrist erfolgt ist und damit die Legisvakanz für die betroffenen Unternehmen eigentlich unzumutbar kurz war (nur ca 3 Wochen zwischen Veröffentlichung des VKrG im BGBl und dem Inkrafttreten der Bestimmungen). Dadurch ist den betroffenen Unternehmen - zusätzlich zum ohnehin erforderlichen Anpassungsaufwand - durch den zeitlichen Druck zusätzlicher Umstellungs- und damit Kostenaufwand entstanden.

Die Wirtschaftskammer Österreich hat - da Hypothekarkredite ohnehin dem VKrG unterstellt wurden - die Schaffung der Wohnimmobilienkredit-RL abgelehnt. Im Bewusstsein der besonderen Umstände, die durch die „hausgemachte“ Erstreckung der Vorgaben der Verbraucherkredit-RL auch auf Hypothekarkredite entstanden sind, hat sich das BMJ bei den Verhandlungen über die Wohnimmobilienkredit-RL auf Ratsebene dankenswerter Weise ebenfalls nachdrücklich gegen die Schaffung dieser Richtlinie ausgesprochen und sich auch sehr darum bemüht, zumindest die Abweichungen zur Verbraucherkredit-RL möglichst gering zu halten, um weiteren und

neuerlichen Umstellungsaufwand für die betroffenen Unternehmen so weit als möglich hintanzuhalten.

Leider wurde das RL-Projekt auf EU-Ebene eiligst vorangetrieben und eine Kohärenz mit den Vorgaben der Verbrauchercredit-RL in vielen Punkten nicht erreicht. Zahlreiche Regelungen erinnern vielleicht an jene der Verbrauchercredit-RL, weichen aber doch erheblich von dieser ab und zwar in einem Maße, dass - und das machen auch die EB (S.1) zum gegenständlichen Entwurf deutlich - es nicht möglich war, im Verbrauchercreditgesetz (VKrG) Sonderbestimmungen aufzunehmen, sondern ein eigenes Gesetz geschaffen werden muss. Aber auch wenn es gelungen wäre, die neuen Vorgaben in ein Gesetz zu integrieren, würde es nichts daran ändern, dass die betroffenen Unternehmen sich nun für die bisher - auf Grund des Gold Platings - vom VKrG erfassten und künftig im HIKrG geregelten Kreditverträge auf ein anderes Regelungsregime umstellen müssen, was jedenfalls wiederum mit erheblichem Aufwand verbunden ist.

Die doch ausführlichere Darstellung dieser Hintergründe ist deshalb erforderlich, als damit Entscheidungsträgern deutlich gemacht wird, dass das - von der WKÖ bereits grundsätzlich - abzulehnende Gold Plating im konkreten Fall in der Praxis zu tatsächlichen negativen Auswirkungen geführt hat. Eine richtlinien-nahe Umsetzung und auch die Wahrnehmung von Optionen, die den nun neuerlich notwendig werdenden Aufwand für die Unternehmen möglichst gering hält, war daher angesichts dieser besonderen Ausgangssituation schon in den Expertengesprächen zur Vorbereitung der Umsetzung der RL einzumahnen und ist auch für das weitere Rechtsetzungsverfahren einzufordern.

Zu danken ist an dieser Stelle dem BMJ jedenfalls für die zeitige Inangriffnahme der Vorbereitung des Gesetzesentwurfes auf Expertenebene rasch nach Veröffentlichung der gegenständlichen Richtlinie im Amtsblatt und die konstruktive Arbeit in den Expertengesprächen sowie u.a. dafür, dass es ermöglicht wird, für bestimmte Kredite bestehende Informationsformulare weiter zu verwenden.

Zu den einzelnen Bestimmungen ist folgendes anzumerken:

§ 5 (Anwendungsbereich):

Im Anwendungsbereich werden nicht alle von der RL ermöglichten Ausnahmemöglichkeiten genutzt. Insbesondere gilt dies für die Ausnahmen nach Art 3 Abs 3 b (Erwerb einer Immobilie zwecks Vermietung) und Art 3 Abs 3 d der RL (Überbrückungskredite).

In beiden Fällen besteht keine Notwendigkeit, anstelle der - ohnehin geltenden - Bestimmungen des VKrG die Vorschriften des HIKrG anzuwenden. Beim Erwerb der Immobilie zur Vermietung liegt eine zumindest unternehmensnahe Tätigkeit vor, bei der der Schutz, den die RL primär für Wohnimmobilien anstrebt, zu weitgehend wäre. Überbrückungskredite sind vorübergehende Finanzierungen, die spätestens bei Abschluss des Projekts in eine dann dem HIKrG unterliegende Finanzierung übergeführt werden. Die beiden Ausnahmen sollen daher auch in die österreichische Umsetzung Eingang finden.

§ 9 (Prüfung der Kreditwürdigkeit):

§ 9 Abs 4 sieht vor, dass „die Angaben, auf die sich die Bewertung stützt, [...] aufzubewahren sind“. Das betrifft etwa Lohnzettel, Einkommenssteuerbescheide, Kontoauszüge und sonstige, die Einnahmen und Ausgaben des Kreditnehmers betreffende Unterlagen. Da eine unbefristete Aufbewahrung dieser Unterlagen wohl sicher nicht intendiert ist, regen wir an, in den EB darauf

hinzuweisen, dass hinsichtlich der Dauer der Aufbewahrungspflicht die allgemeine Bestimmung des § 212 UGB anzuwenden ist.

Zum Wort "wissentlich" in § 9 Abs 8 weisen wir auf den Umstand hin, dass diese Textierung aus der Richtlinienübersetzung herrührt und sicher nicht dem Begriff der „Wissentlichkeit“ im Sinne des § 5 StGB entspricht. Da kein Zweifel daran bestehen kann, dass die RL bezweckt, zumindest jede Art von vorsätzlichem Vorenthalten oder Fälschen von Informationen durch den Kreditgeber hintanzuhalten, wird - für den Fall, dass das Wort "wissentlich" im Gesetzestext aufrecht bleiben sollte - vorgeschlagen, zumindest in die EB einen klarstellenden Hinweis aufzunehmen, dass der Begriff der Wissentlichkeit nicht im Sinne der Definition des § 5 StGB zu verstehen ist.

§ 10 (Vorvertragliche Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung):

Hier wäre eine Klarstellung wünschenswert, dass diese Informationen auch auf der Homepage zur Verfügung gestellt werden können.

§ 11 Abs 3 (Zugang zu Datenbanken):

Es ist im Interesse der Sicherstellung von ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfungen richtig und notwendig, dass bei Informationsverbundsystemen kreditgebender Institutionen zur Bonitätsbeurteilung, welche bei der Datenschutzbehörde registriert sind, der ohne Angabe von Gründen auszuübende Lösungsanspruch des § 28 Abs 2 DSG 2000 nicht besteht.

Allerdings sollte diese sinnvolle Klarstellung nicht in § 11 erfolgen, da § 11 in seinen Absätzen 1 und 2 den Zugang von Kreditgebern aus anderen Mitgliedsstaaten regelt, und sich somit ausschließlich auf grenzüberschreitende Sachverhalte bezieht.

In der Praxis handelt es sich jedoch bei der Einschau in die betroffenen Informationsverbundsysteme um „externe Quellen“ und die „Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbar Unterlagen“ im Sinne des § 9 Abs 2. Dieser Paragraph, welcher die „Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers“ regelt, wäre daher der geeignetere Regelungsort für die Übernahme der Bestimmung des § 7 Abs 5 VKrG.

§ 12 Abs 4 (verbindliche Angebote):

Wir ersuchen zunächst um Klarstellung auch in den EB, dass die Konsequenzen der Ziffer 1-4 für den Fall von Mängeln des ESIS nur im Zusammenhang mit verbindlichen Angeboten ausgelöst werden.

Außerdem sollte der folgenden Situation Rechnung getragen werden: Der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler hat zum Zeitpunkt des verbindlichen Angebots dem Verbraucher eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs vorzulegen. Verbindliche Angebote der Kreditinstitute lassen die Konditionen für den Kreditnehmer abgesichert erkennen. Ein Kreditmakler verhandelt jedoch für seinen Kunden in der Praxis zeitgleich mit mehreren Kreditinstituten und holt damit mehrere verbindliche Angebote ein. Der Kreditvermittler soll - um unnötigen Aufwand zu vermeiden - in diesen Fällen erst dann zur Erstellung und Vorlage eines Kreditvertragsentwurfs verpflichtet sein, wenn sich der Kunde für eines der vorgelegten verbindlichen Angebote entschieden hat.

§ 13 (Rücktrittsrecht):

Die Forderungen nach und in deren Folge leider auch zunehmende Einräumung von Rücktrittsrechten für möglichst alle Lebenslagen bzw. Verträge stellen eine bedenkliche Entwicklung dar. Einer der tragenden Grundsätze des Privatrechts, dass Verträge einzuhalten

sind, wird gravierend aushöhlt, die Geschäftsabwicklung erschwert und verzögert und vor allem auch führt dies dazu, dass Verbraucher geradezu ermutigt werden, unüberlegt Verträge zu schließen, weil sie davon ausgehen, ihre Vertragserklärung ohnehin widerrufen zu können. Die Wirtschaftskammer Österreich hat sich daher schon bisher immer deutlich gegen die grundlose Einräumung von Rücktrittsrechten ausgesprochen.

Die EB selbst machen deutlich, dass die gegenständliche Bestimmung eben gerade nicht der Umsetzung des Art 14 Abs 6 der Wohnimmobilienkredit-RL dient, weil die von der RL gebotene Frist ohnehin in Form einer Bedenkzeit in § 12 umgesetzt wird. Dass nun zusätzlich zu dem Umstand, dass ein Angebot des Kreditgebers für mindestens sieben Tage verbindlich bleiben muss, der Verbraucher also die Sicherheit hat, dass er das Angebot in aller Ruhe in diesem Zeitraum prüfen kann, auch noch ein Rücktrittsrecht eingeräumt wird, ist nicht nachvollziehbar und wohl dem Umstand geschuldet, dass auch in diesem Fall erhobenen Forderungen nach Einräumung von Rücktrittsrechten, Rechnung getragen werden soll.

Unbeschadet dieser grundsätzlichen Ablehnung ist allerdings zu erkennen, dass die gegenständliche Bestimmung in einer Form vorgeschlagen wird, die vom Bemühen der Entwurfsverfasser getragen ist, die Rechtsunsicherheit und Behinderungen durch grundlose Rücktrittsrechte, die sich im konkreten Fall von Hypothekarkrediten insbesondere auch angesichts der Einschaltung von Dritten im Zuge der Geschäftsabwicklung ergeben, möglichst zu begrenzen.

In § 13 Absatz 3 des Entwurfes - sofern nicht eine Streichung der Bestimmung erfolgt - sollte jedenfalls klargestellt werden, dass der Verbraucher zwar grundsätzlich keine Entschädigung zu leisten hat, allerdings Schadenersatzansprüche vom Kreditgeber dann geltend gemacht werden können, wenn der Verbraucher die Rückzahlung des ausbezahlten Betrages verspätet vornimmt.

§ 14 und 15 (Beratungsdienstleistungen, Wohlverhaltensregeln):

Wie schon im Rahmen der Expertengespräche deponiert, wurde auch neuerlich in der kammerinternen Begutachtung vorgeschlagen, dass die Standards für Beratungsdienstleistungen (§ 14 HIKrG), die Wohlverhaltenspflichten (§ 15 HIKrG) sowie die Berufsvoraussetzungen für die Kreditvermittlung besser in einer eigenen „Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Gewerbliche Vermögensberater, die die Tätigkeit der Kreditvermittlung ausüben“ aufgenommen werden sollten. Als Grundlage dient die derzeitige Verordnung für Standes- und Ausübungsregeln für Personalkreditvermittler. Damit sollen insbesondere folgende Artikel der RL 2014/17/EU umgesetzt werden: Art 4 Z 11; Art 7 Abs 1, 2, 4; Art 9 Abs 1, 2; Art 15 Abs 1 lit a, b, c, d, e, f, g; Abs 2, Abs 3, Abs 4; Art 22 Abs 3 lit a, b, c, d, e; Art 29 Abs 2 lit c.

Die in § 14 HIKrG verwendeten Begriffe wie „realistische Annahmen“ oder „auf dem Markt verfügbar“ sollten zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit näher konkretisiert werden.

§ 17 (Änderung des Sollzinssatzes; Kontomitteilung)

§ 17 Absatz 3 überträgt eine Regelung - ohne entsprechende Vorgabe der Wohnimmobilienkredit-RL - aus dem VKrG, die dort wiederum (ebenfalls ohne Notwendigkeit aus der VerbraucherkreditRL heraus) aus dem BWG übernommen worden war. Das Gold Plating wird damit also fortgeschrieben. Die Regelung sieht vor, dass - wenn „im Einzelnen“ nichts anderes ausgehandelt wurde - eine Änderung des Zinssatzes zu einer Erhöhung der (Pauschal-)Raten führt und nicht zu einer Verlängerung der Kreditlaufzeit.

Wenn man berücksichtigt, dass damit eine Belastung des Haushaltsbudgets des Kreditnehmers verbunden ist, die durch Verlängerung der Laufzeit vermieden werden kann, ist die sachliche Rechtfertigung dieser Bestimmung mehr als zu hinterfragen. Sie trägt wohl auch den Interessen

der Konsumenten nicht Rechnung. Aus unserer Sicht ist diese Bestimmung sowohl im HIKrG als auch im VKrG zu streichen. Wenn man berücksichtigt, wie streng die von der Judikatur aufgestellten Kriterien für ein „Aushandeln im Einzelnen“ sind, sollte - wenn die Streichung nicht in Betracht gezogen wird - zumindest von diesem Erfordernis abgegangen werden.

Auch Abs 4 des § 17 HIKrG hinsichtlich der Jahresmitteilungen ist nicht durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL bedingt, sondern übernimmt - ohne dass es dafür eine europarechtliche Notwendigkeit gibt - die Bestimmung des § 11 Abs 4 VKrG, wobei die Vorgabe insofern auch erweitert ist, als nicht nur die Summe der Zahlungen und Belastungen anzugeben ist, sondern die einzelnen Zahlungen und Belastungen aufzulisten sind. Auch wenn - wie die EB ausführen - vielleicht davon auszugehen ist, dass dies in der Praxis mitunter freiwillig so gehandhabt wird, ändert dies nichts daran, dass damit die - gesetzlichen - Vorgaben für Informationspflichten verschärft werden.

Wir möchten daher mit aller Deutlichkeit darauf hinweisen, dass allfälligen Wünschen und Ansinnen nach vielleicht noch zusätzlichen, über die vorgeschlagene Regelung hinausgehenden Vorgaben für die Informationen auf den Kontomitteilungen, jedenfalls schon vorsorglich eine klare Absage zu erteilen ist.

§§ 18 (2) (Kündigungsrecht und ähnliche Rechte des Kreditgebers); 19 (Kündigung durch den Verbraucher):

Auch diese Bestimmungen dienen nicht der notwendigen Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL, sondern werden nur zwecks Gleichklangs mit dem VKrG vorgesehen. Da das ABGB aber für diese Materien ohnehin zweckmäßige Regelungen enthält, sollten diese zur Anwendung kommen und die Bestimmungen des § 18 Abs 2 und § 19 entfallen.

Jedenfalls erachten wir eine Klarstellung in den EB zu § 18 Abs 2 für erforderlich, dass davon nicht jene Fälle betroffen sind, bei denen eine Auszahlung nach Baufortschritt vereinbart ist und somit in diesen Fällen daher die (weitere) Auszahlung des Kredits vom Nachweis des Eintritts des vereinbarten Baufortschritts abhängig gemacht werden kann.

§ 20 (Vorzeitige Rückzahlung):

Auch diese Bestimmung findet sich in dieser Form nicht in der umzusetzenden Wohnimmobilienkredit-RL. Vielmehr wird auch hier einfach eine Bestimmung des VKrG zur vorzeitigen Rückzahlung übernommen. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass

- insbesondere die Limitierung der Vorfälligkeitsentschädigung in der Verbraucherkredit-RL gerade nicht für die in der Regel langfristig refinanzierten Hypothekarkredite (auf die die Verbraucherkredit-RL nicht anwendbar ist) vorgesehen war, und
- in der Wohnimmobilienkredit-RL nur die allgemeinen Kriterien der Angemessenheit und Objektivität der Vorfälligkeitsentschädigung vorgesehen sind.

Erwägungsgrund 66 der Wohnimmobilienkredit-RL führt dazu aus: *"In den von den Mitgliedstaaten festgelegten Bedingungen kann vorgesehen werden, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten hat, die ihm in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits entstehen. In den Fällen, in denen die Mitgliedstaaten vorsehen, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine Entschädigung hat, sollte es eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits im Einklang mit den nationalen Entschädigungsvorschriften sein. Die Entschädigung darf den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht übersteigen."*

Dem gegenüber würde die für das HIKrG vorgesehene Limitierung der Vorfälligkeitsentschädigung dazu führen, dass dem Kreditgeber ein finanzieller Verlust verbleibt, weil er gezwungen ist, den rückgeführten Betrag entweder zu geringeren Konditionen (bei gleichbleibenden Refinanzierungskosten) wieder zu veranlagen oder dem Refinanzierungsgeber ein Auflösungsentgelt zu bezahlen, das die im Entwurf vorgesehenen Sätze bei weitem übersteigen wird. Von einer fairen Entschädigung kann daher nicht gesprochen werden. Hinzuweisen ist noch darauf, dass auch im deutschen Umsetzungsgesetz bewusst keine fixe Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Hypothekarkrediten vorgesehen werden wird.

Nach wie vor vertreten wir auch die Auffassung, dass von der Option gemäß Art 25 Abs 5 der Wohnimmobilienkredit-RL Gebrauch gemacht werden soll, wonach für den Fall, dass die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum fällt, in dem ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, das Recht auf vorzeitige Rückzahlung nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zustehen soll. Dies diene der Wahrung gleicher Rahmenbedingungen im internationalen Vergleich, wobei insbesondere auf den deutschen Markt hinzuweisen ist.

Der Bedarf nach einer derartigen Regelung ist jedenfalls gegeben, er tritt nur momentan nicht akut in Erscheinung, weil beim derzeitigen Zinsniveau das Risiko von künftigen Zinssenkungen und dadurch ausgelösten vorzeitigen Rückzahlungen von Fixzinsfinanzierungen eingegrenzt ist. Auf längere Sicht wird aber damit gerechnet, dass bei sich änderndem Zinsniveau auch in Österreich Bedarf nach - und zwar für beide Seiten - abgesicherten Fixzinsfinanzierungen bestehen wird. Ohne Nutzung der Option gemäß Art 25 Abs 5 wird dann entgegen den Interessen aller Beteiligten die Möglichkeit der Vergabe von Fixzinsfinanzierungen zu marktgerechten Konditionen stark eingeschränkt sein, weil der Kreditgeber zwar jederzeit mit v.a. marktbedingten vorzeitigen Rückzahlungen - unter Umständen auch in größerem Umfang - rechnen müsste, selbst aber an seine Verpflichtungen aus der Refinanzierung gebunden bleiben würde.

„Indem vom Verbraucher ein berechtigtes Interesse gefordert wird, wenn ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, werden die schutzwürdigen Interessen des Verbrauchers und die des Darlehensgebers ausgewogen in Einklang gebracht. Eine weitergehende Abweichung vom Grundsatz der Vertragstreue erscheint nicht gerechtfertigt. Ein unbeschränktes Recht auf vorzeitige Rückzahlung auch innerhalb von Festzinsperioden würde voraussichtlich den unerwünschten Effekt haben, dass sich die unter Verbraucherschutzgesichtspunkten wünschenswerte Vereinbarung von Festzinsperioden zumindest verteuern würde“.

Diese kursiv wieder gegebene Passage ist der Begründung zum dt. Regierungsentwurf für die Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-RL entnommen und stellt die Gründe sehr prägnant dar, die für die Wahrnehmung der Option des Art 25 Abs 5 gerade auch im Interesse der Verbraucher sprechen.

§ 23 Abs 3 Z 3 (Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte):

Es wäre die Klarstellung erforderlich, dass Genossenschaftsanteile, die bei Kreditaufnahme verkauft werden, keine Kopplungsgeschäfte darstellen, da diese kein Finanzprodukt sind. Weiters sollte klargestellt werden, dass die Einräumung von Sicherheiten in Verbindung mit dem Kredit generell keine Kopplungsgeschäfte darstellen.

§ 24 (Fremdwährungskredite):

Eine Klarstellung in den EB wäre für den Fall sehr wichtig, dass ein Kunde mit einem Fremdwährungskredit, der nachträglich nur noch Einkommen in Euro bezieht, nicht mehr in die alternative Währung konvertieren kann, die sich aus dem Einkommen, das er bei der jüngsten Kreditwürdigkeitsprüfung angegeben hat, ergibt.

Beispiel:

Der Kunde ist Grenzgänger, verdient damit CHF und nimmt einen EUR-Kredit auf. Die alternative Währung, die sich aus den Angaben in der Kreditwürdigkeitsprüfung ergibt, wäre der CHF. Nunmehr verliert er seinen Job in der Schweiz und arbeitet jetzt in Österreich und verdient in Euro: Hier entspräche die Zulässigkeit einer Konvertierung nicht dem Ziel des Gesetzes und sollte daher eine Konvertierung in CHF in diesem Fall nicht mehr möglich sein.

Art 39 Wohnimmobilienkredit-RL (Streitbeilegungsmaßnahmen)

Der Fachverband Finanzdienstleister schlägt folgende Umsetzung von Artikel 39 für die Beilegung von Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Kreditvermittlern vor:

§ (xxx)

Die zuständige Fachorganisation in der Wirtschaftskammer Österreich für Kreditvermittler hat eine außergerichtliche Beschwerdestelle einzurichten oder eine bereits bestehende Einrichtung zur Inanspruchnahme heranzuziehen.

Erläuternde Bemerkungen:

Eine bestehende Einrichtung ist die Ombudsstelle des Fachverbands Finanzdienstleister, welche für die Streitbeilegung im Sinn von Artikel 39 der Wohnimmobilienkredit-RL in Anspruch genommen werden kann.

ESIS Merkblatt/ Pkt 3:

Die Angabe des Schätzwerts darf keinesfalls eine Haftung auslösen, da den Kreditgebern zu diesem Zeitpunkt kein offizielles Schätzgutachten vorliegt. Dies sollte klargestellt werden. Außerdem stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob - sollte der Kredit für den Hausbau aufgenommen werden - die Wertsteigerung im Gutachten zu berücksichtigen ist. Da der Schätzwert ohnedies keine maßgebliche Rolle bei der Kreditvergabe sein darf, sollte die Angabe nicht zwingend sein.

ESIS Merkblatt / Pkt 13:

Wir ersuchen um Klarstellung in den EB, dass mit Aufnahme der - vorformulierten -Textpassage des ESIS unter Punkt 13 („...kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden“.) kein Exekutionsverzicht für den Fall gemeint ist, dass nach Zwangsversteigerung noch Verbindlichkeiten bestehen. Dies ergibt sich zwar indirekt bereits aus Art 28 Abs 5 2. Satz der RL („Verbleiben nach Abschluss des Zwangsvollstreckungsverfahrens offene Verbindlichkeiten, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass Maßnahmen ergriffen werden, um zum Schutz der Verbraucher die Rückzahlung zu erleichtern“), sollte aber nochmals in den EB klargestellt werden.

Anhang II, Abschnitt 7, Beispiel eines Tilgungsplans:

Hier erachten wir eine Klarstellung als erforderlich, was unter Kredit mit "abgegrenztem Zins" zu verstehen ist. Insbesondere ist unklar, ob es sich dabei um Kredite mit Cap und Floor handelt (der Zins also betragsmäßig „abgegrenzt“ ist), oder aber sich die „Abgrenzung“ auf eine zeitliche Komponente bezieht. Angesichts der englischen Fassung der Richtlinie, in welcher von „a deferred interest credit“ die Rede ist, ist unseres Erachtens davon auszugehen, dass es sich um Kredite mit zeitlich aufgeschobener Zinszahlung handelt.

Anmerkungen redaktioneller Art:

Die EB zu § 22 Abs 2 nehmen auf „Art 24 Abs 2“ der RL Bezug. Dies dürfte wohl auf einem redaktionellen Versehen beruhen, zumal Art 24 keinen Absatz 2, sondern lediglich einen *Buchstaben b)* enthält.

In den EB zu § 23 Abs 4 wird auf die „Ausnahmemöglichkeit aus Art. 12 Abs 3 der Richtlinie“ Bezug genommen. Richtigerweise sollte die Bezugnahme wohl auf Art 12 Abs 4 erfolgen.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anliegen.

Wunschgemäß wird eine Ausfertigung dieser Stellungnahme dem Präsidium des Nationalrates in elektronischer Form übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christoph Leitl
Präsident



Mag. Anna Maria Hochhauser
Generalsekretärin