

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

Per email: team.z@bmj.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

Wien, am 02. Oktober 2015
K. Fuchs

Stellungnahme Begutachtungsentwurf zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

GZ: BMWFW-96.306/0005-I/11/2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Industriellenvereinigung bedankt sich für die Möglichkeit eine Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), mit welchem die zivilrechtlichen Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU in das österreichische Recht umgesetzt werden sollen, abgeben zu dürfen.

A. Allgemein

Wir anerkennen die umfassenden Bemühungen des BMJ hinsichtlich des Zustandekommens dieses Begutachtungsentwurfs unter Einbindung der Stakeholder. Ungeachtet dessen wollen wir auf einige Kritikpunkte hinweisen.

So enthält der Begutachtungsentwurf zum HIKrG zahlreiche Abweichungen von den im Verbraucherkreditgesetz umgesetzten Richtlinienvorgaben über Verbraucherkreditverträge. Im konkreten handelt es sich um überschießende Bestimmungen zu Inhalten und Form von Werbung und vorvertraglichen Informationen, schärfere Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung, ein neues Rücktrittsrecht für Hypothekarkredite und neue und bis dato noch nicht existente Regelungen für Standards bei Beratungsdienstleistungen. Diese Vielzahl neuer Regelungen und Pflichten wird aus unserer Sicht massive Mehrkosten

(Umsetzungskosten und laufende Verwaltungskosten) im Bereich der österreichischen Kreditwirtschaft verursachen.

B. Besonderer Teil

Ad § 6 (Werbung)

Dass Werbung „prominent“ oder „weniger prominent“ hervorgehoben werden kann, geht aus der konkreten Passage in den Erläuternden Bemerkungen des Begutachtungsentwurfs hervor. Der eingangs erwähnte Teil in den EB, dass Kosteninformationen nicht im „Kleingedruckten“ „versteckt werden dürfen“ ist wertend und steht darüber hinaus in einem wortinterpretativen Spannungsverhältnis zu einer unterschiedlich prominenten Hervorhebung der Werbung. Im Übrigen sind aus unserer Sicht diverse Streitfälle, inwieweit eine Passage einer Werbung visuell oder akustisch zu verstehen ist, der Judikatur zu überlassen.

Ad § 9 (Prüfung der Kreditwürdigkeit)

Die Erläuternden Bemerkungen zu § 9 sprechen von einer „Aufbewahrung“ verschiedener Nachweise, wie Lohnzettel, Kontoauszüge etc. Diesbezüglich wäre die Festlegung einer Aufbewahrungsfrist notwendig, da eine unbefristete Aufbewahrung unverhältnismäßig wäre.

Ad § 17 (Änderung Sollzinssatz, Kontomitteilung)

Die Regelung in § 17 Abs.3 sieht vor, dass für den Fall, dass nichts anderes vereinbart wurde, eine Änderung des Zinssatzes zu einer Erhöhung der (pauschalierten) Raten führt und nicht zu einer Verlängerung der Kreditlaufzeit. Diese Vorgabe ist nicht in der Wohnimmobilienkredit-RL enthalten. Vielmehr wurde diese Bestimmung aus dem VKrG übernommen. Aus unserer Sicht mangels Erforderlichkeit ein Fall von „Gold Plating“. Nicht nur, dass es sich um eine überschießende Bestimmungen handelt, muss man sich auch die Frage stellen, inwieweit im konkreten Fall dem Interesse der Konsumenten Rechnung getragen wird. So könnte bspw. mit einer Verlängerung der Laufzeit eine überbordende Belastung des Haushaltsbudgets des Kreditnehmers verbunden sein. Unter Kenntnis einer überaus strikten Auslegung der Judikatur hinsichtlich des „Aushandelns im Einzelnen“ sollte man konkrete Bestimmungen im HIKrG und auch im VKrG streichen.

Darüber hinaus wollen wir in Zusammenhang mit der Kontomitteilung darauf hinweisen, dass alle zusätzlichen Mehrinfos mit erheblichen Mehraufwänden verbunden sind. So wird bspw.



in § 17 Abs. 4 hinsichtlich der Jahresmitteilung die Bestimmung des § 11 Abs. 4 übernommen, welcher nicht nur zur Angabe der Summe der Zahlungen und Belastungen, sondern auch zu einer gesonderten Auflistung dieser Themen auffordert. Auch dafür gibt es keine europarechtliche Vorgabe.

Ad § 18 (Kündigungsrecht und ähnliche Rechte des Kreditgebers)

Die in den Erläuternden Bemerkungen vorhandene Passage zu § 18 Abs. 2 bedarf aus unserer Sicht insofern einer Klarstellung, da nicht jene Fälle betroffen sind, in welchen eine Auszahlung nach Baufortschritt vereinbart wurde. In derlei Fällen kann eine weitere Auszahlung vom Nachweis des Eintritts an den zuvor vereinbarten Baufortschritt gekoppelt sein.

Ad § 20 (Vorzeitige Rückzahlung)

Auch diese Bestimmung ist überschießend, da sie sich in concreto nicht in der umzusetzenden Wohnimmobilienkredit-RL wiederfindet. Auch hier wird scheinbar eine Bestimmung des VKrG zur vorzeitigen Rückzahlung übernommen. Der Unterschiedlichkeit von Verbraucherkrediten zu den eher langfristig refinanzierten Hypothekarkrediten wird in den Überlegungen zu dieser Bestimmung offensichtlich nur wenig Beachtung geschenkt. Dabei wird auch nicht berücksichtigt, dass in der Wohnimmobilienkredit-RL nur die allgemeinen Kriterien der Angemessenheit und Objektivität der Vorfälligkeitsentschädigung vorgesehen sind, obwohl der Erwägungsgrund 66 der Richtlinie dazu anderes ausführt.

Eine für das HIKrG vorgesehene Limitierung der Vorfälligkeitsentschädigung würde dazu führen, dass dem Kreditgeber ein finanzieller Verlust verbleibt. Er wäre gezwungen, den rückgeführten Betrag entweder zu geringeren Konditionen (bei gleichbleibenden Refinanzierungskosten) wieder zu veranlagern oder dem Refinanzierungsgeber ein Auflösungsentgelt zu bezahlen. Dies würde die im Entwurf vorgesehenen Sätze bei weitem übersteigen. Des Weiteren wollen wir in diesem Zusammenhang auch auf das deutsche Umsetzungsgesetz verweisen, demnach auch keine fixe Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Hypothekarkrediten vorgesehen sein wird.

Darüber hinaus soll unserer Ansicht nach 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 (Option des Art. 25 Abs. 5). Dies dient der Wahrung gleicher internationaler Rahmenbedingungen (siehe Deutschland). Ohne Ziehung dieser Option würde entgegen den Interessen aller Beteiligten

die Möglichkeit der Vergabe von Fixzinsfinanzierungen zu marktgerechten Konditionen stark eingeschränkt. Der Kreditgeber müsste dann jederzeit mit v.a. marktbedingten vorzeitigen Rückzahlungen rechnen und wäre selbst weiter an seine Verpflichtungen aus der Refinanzierung gebunden.

Die Industriellenvereinigung bittet um Berücksichtigung der dargelegten Änderungsvorschläge.

Mit freundlichen Grüßen
INDUSTRIELLENVEREINIGUNG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alfred Heiter', written in a cursive style.

Mag. Alfred Heiter
Bereichsleitung Finanzpolitik & Recht