



Legislativ- und  
Verfassungsdienst

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

2003-BG/583/5-2015

Datum

12.10.2015

Chiemseehof

Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-2165

landeslegistik@salzburg.gv.at

Mag. Thomas Feichtenschlager

Telefon +43 662 8042-2290

Betreff

Entwurf für ein Bundesgesetz, mit dem ein Bundesgesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge und sonstige Kreditierungen zu Gunsten von Verbrauchern (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz - HIKrG) erlassen wird und das Verbraucherkreditgesetz geändert wird; Stellungnahme

Bezug: BMJ-Z7.012M/0010-I 2/2015

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum im Gegenstand bezeichneten Gesetzentwurf gibt das Amt der Salzburger Landesregierung folgende Stellungnahme bekannt:

### 1. Allgemeines:

Das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG 2015) und die Wohnbauförderungsverordnung 2015 (WfV) enthalten Regelungen zu Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen, die der Ausfinanzierung geförderter Objekte dienen. Entsprechende Regelungen sind auch im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 enthalten.

Das geplante Vorhaben ist daher im Zusammenhang mit Umschuldungen bei laufender Förderung in Bezug auf den umzuschuldenden Kredit anzuwenden.

### 2. Zu einzelnen Bestimmungen:

#### Zu § 12 HIKrG:

1. § 12 HIKrG enthält Regelungen zu verbindlichen Finanzierungsangeboten. Dem Angebot ist ein sog. ESIS-Merkblatt (Europäisches Standardisiertes Merkblatt) beizufügen. Enthält dieses Merkblatt keine Angaben zum Sollzinssatz, zum effektiven Jahreszins oder zu dem vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag, so gilt gemäß der geplanten Z 1 des Abs 4 der in § 1000 Abs 1 ABGB angeführte Zinssatz (4 %) als vereinbarter Sollzinssatz, sofern nicht ein niedrigerer Sollzinssatz vereinbart wird.

[www.salzburg.gv.at](http://www.salzburg.gv.at)

Amt der Salzburger Landesregierung | Landesamtsdirektion

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 0\* | [post@salzburg.gv.at](mailto:post@salzburg.gv.at) | DVR 0078182

§ 8 Abs 1 WFV 2015 enthält Regelungen für Vorrangdarlehen, insbesondere in Bezug auf den der Verzinsung zugrunde zu legenden Zinsindikator sowie den Zinsaufschlag. Aufgrund der in dieser Bestimmung enthaltenen Festlegungen kann sich ein höchstens zulässiger Zinssatz für Vorrangdarlehen ergeben, der je nach Höhe des Referenzzinssatzes auch unter dem in § 1000 Abs 1 ABGB genannten Zinssatz liegen könnte. Im Fall einer fehlender Angabe im Merkblatt könnte daher die im § 12 Abs 4 Z 1 HIKrG zu einem Widerspruch zu den Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 bzw. zur Wohnbauförderungsverordnung 2015 führen.

Eine vergleichbare Konstellation ist auch bei Umschuldungen im Förderregime des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 1990 denkbar (§ 3 WFV). Damit im Zusammenhang stehende Probleme in der Förderungsabwicklung werden allerdings nicht erwartet, da als Förderungsvoraussetzung ein von einem Kreditinstitut unterfertigter Finanzierungsplan vorzulegen ist (§ 32 WFV), in dem dieses erklärt, dass die Bestimmungen des § 8 WFV 2015 (und somit auch die Zinsbindungsvorschriften für Vorrangdarlehen) eingehalten werden. Hingewiesen wird darauf, dass bereits jetzt eine vergleichbare Regelung in § 9 Abs 5 des Verbraucherkreditgesetzes enthalten ist.

2. Bei der derzeitiger Zinslandschaft für private Immobilienkredite erscheint eine Verzinsung in Höhe von 4 % als zu hoch.

3. Zu § 12 Abs 4 Z 4: Gemäß § 8 Abs 1 WFV muss, ausgenommen bei Fixzinsvereinbarung, generell eine vorzeitige Tilgung jederzeit möglich sein, und zwar ohne Anfall von Kosten jedweder Art.

#### **Zu § 29 HIKrG:**

Gemäß Abs 1 ist der effektive Jahreszins anhand der in Anlage I festgelegten mathematischen Formel zu berechnen. Abs 2 lit c des Anhangs I sieht vor, dass der Zinsberechnung 365 Tage bzw. in einem Schaltjahr 366 Tage zugrunde gelegt werden. Die Zinsberechnungsmethode nach § 8 Abs 1 WFV 2015 sieht die Zugrundelegung von 360/360 Tagen vor. Für Förderungen nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 enthält § 3 Abs 2 WFV eine vergleichbare Regelung. Da es sich dabei um eine für den Kreditnehmer günstigere Zinsberechnung handelt, wird davon ausgegangen, dass eine solche günstigere Regelung gemäß § 3 HIKrG wirksam vereinbart werden kann.

Diese Stellungnahme wird der Verbindungsstelle der Bundesländer, den anderen Ämtern der Landesregierungen, dem Präsidium des Nationalrates und dem Präsidium des Bundesrates ue zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Landesregierung  
Dr. Heinrich Christian Marckhgott  
Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Hinweise zur Prüfung der Amtssignatur finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)

**Ergeht an:**

1. Bundesministerium für Justiz, Museumstraße 7, 1070 Wien, E-Mail
2. Amt der Burgenländischen Landesregierung, E-Mail: CC
3. Amt der Kärntner Landesregierung, E-Mail: CC
4. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, E-Mail: CC
5. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, E-Mail: CC
6. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, E-Mail: CC
7. Amt der Tiroler Landesregierung, E-Mail: CC
8. Amt der Vorarlberger Landesregierung, E-Mail: CC
9. Amt der Wiener Landesregierung , Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Recht - Gruppe Verfassungsdienst und EU-Angelegenheiten, E-Mail: CC
10. Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der NÖ Landesregierung, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail: CC
11. Parlamentsdirektion - Abteilung L 1.6 Parlamentarische Dokumentation, Archiv und Statistik, E-Mail: CC
12. Bundeskanzleramt-Verfassungsdienst, E-Mail: CC
13. Institut für Föderalismus, E-Mail: CC
14. Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung, Fanny-v.-Lehnert-Straße 1, Postfach 527, 5020 Salzburg, zu do Zl 210-0100/32/ -2015, Intern