

SUCHE

WO

z.B. Müller, Steuerrecht, Wirtsch z.B. Wien, 1020, Leopoldsgasse FINDEN

Name, Fachrichtung oder Thema

Ort, PLZ oder Adresse

## Das neue Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – Welche Neuerungen bringt es für Kreditnehmer und Banken?



Am 21.3.2016 ist das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) in Kraft getreten. Das HIKrG, mit dem die Wohnimmobilienkredit-Richtlinie 2014/17/EU umgesetzt wird, ist auf alle nach dem 20.3.2016 geschlossenen hypothekarisch besicherten Verbraucherkredite (unabhängig vom Verwendungszweck) anzuwenden sowie auf alle Verbraucherkredite, die dem Erwerb oder Erhalt von Eigentumsrechten an unbeweglichen Sachen dienen (auch ohne hypothekarische Besicherung). Die neuen, strengeren Regeln werden die Gewährung von Krediten künftig erschweren.

## Europäisches standardisiertes Merkblatt

Das HIKrG regelt detailliert die Berechnung des effektiven Jahreszinses (Anhang I) und sieht ein europäisches standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt) vor (Anhang II), mit welchem dem Verbraucher Informationen zur Verfügung zu stellen sind, die er benötigt, um Kreditprodukte zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu prüfen und eine fundierte Entscheidung zu treffen. Diese Informationen müssen bereits auf den betreffenden Verbraucher zugeschnitten sein, sodass dieser dem Kreditgeber vorher die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen machen muss. Da das ESIS-Merkblatt anders gestaltet ist als das inhaltlich weitgehend gleiche Informationsformular des VKrG, kann letzteres noch bis zum 21.3.2019 verwendet werden. Jedenfalls müssen die angebotenen Kreditverträge so erläutert werden, dass der Verbraucher beurteilen kann, ob sie seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden.

## Kreditwürdigkeitsprüfung und Verbot der Kreditgewährung

Sowohl HIKrG als auch VKrG sehen eine Kreditwürdigkeitsprüfung vor, die auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Verbrauchers durchzuführen ist. Schon im Vorfeld hat der Kreditgeber daher adäquate und einfache Angaben darüber zu machen, welche Informationen und Nachweise der Verbraucher innerhalb welches Zeitraums beizubringen hat. Weigert sich der Verbraucher, die erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen, ist er vom Kreditgeber zu warnen, dass der Kredit nicht gewährt werden kann. Ein Kredit darf zudem nur dann gewährt werden, wenn die Prüfung ergibt, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag zu den vereinbarten Zahlungszeitpunkten und ohne Verwertung von Sicherheiten erfüllt werden.

Im VKrG muss der Verbraucher darauf hingewiesen werden, falls erhebliche Zweifel an seiner Fähigkeit, die Pflichten aus dem Kreditvertrag vollständig zu erfüllen, bestehen. Das HIKrG normiert für die erfassten Fälle bei entsprechenden Bedenken sogar ein Verbot der Kreditgewährung. Ein Verstoß dagegen ist jedenfalls mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 10.000,00 sanktioniert. Zivilrechtliche Konsequenzen werden im HIKrG nicht geregelt; es kommen aber sowohl eine Irrtumsanfechtung als auch Schadenersatz oder eine Anpassung der Regelungen

## Angebot, Rücktrittsrecht und vorzeitige Rückzahlung

Ein Angebot zum Abschluss des Kreditvertrages muss für mindestens sieben Tage verbindlich bleiben; dem Angebot ist die Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs und überdies ein ESIS-Merkblatt anzuhängen, wenn letzteres dem Verbraucher noch nicht vorgelegt worden ist oder das Angebot vom bereits vorgelegten ESIS-Merkblatt abweicht. Ein Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher dann zu, wenn er bei Abgabe seiner Vertragserklärung das ESIS-Merkblatt noch nicht oder weniger als zwei Werktage davor erhalten hat. Dann kann er innerhalb von zwei Werktagen ab Vertragserklärung zurücktreten, wobei die Rücktrittsfrist erst ab Erhalt des ESIS-Merkblatts mit der Rücktrittsbelehrung läuft. Das Rücktrittsrecht erlischt aber spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags. Der Rücktritt, der formfrei erklärt werden kann, gilt automatisch auch für eine allfällige Restschuldversicherung oder eine sonstige Nebenleistung, nicht aber für das finanzierte Rechtsgeschäft selbst. Das HIKrG sieht auch Standards für Beratungsdienstleistungen vor, also die Erteilung individueller Empfehlungen an einen Verbraucher in Bezug auf ein Geschäft im Zusammenhang mit Kreditverträgen.

Nach dem HIKrG ist der Kreditnehmer jederzeit berechtigt, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, wobei dafür nur in ganz bestimmten Fällen eine angemessene und objektiv gerechtfertigte Entschädigung an den Kreditgeber zu zahlen ist. Die Entschädigung darf höchstens 0,5 % des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrags ausmachen, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen Rückzahlung und dem vereinbarten Ablauf des Kreditvertrags ein Jahr nicht überschreitet, sonst 1 %.

## Sonderregelungen

Das HIKrG enthält auch Sonderregelungen für Fremdwährungskredite, die dem Verbraucher das Recht einräumen, jeweils zum Quartalsende unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen auf eine alternative Währung umzustellen, wobei im Vertrag auch andere Umstellungstermine festgelegt werden können, wenn dies z.B. durch abweichende Zinsanpassungstermine gerechtfertigt ist. Außerdem ist der Verbraucher regelmäßig zu warnen, wenn die Wechselkursschwankungen mehr als 20 % der offenen Kreditsumme bzw. der Raten ausmachen, wobei der Verbraucher über den Anstieg des Gesamtbetrags und über sein Recht auf Umstellung in eine andere Währung und die dafür geltenden Bedingungen zu informieren ist.

## Vorschau

Zusammenfassend wird das HIKrG die Gewährung von Hypothekar- und Immobilienkrediten erschweren, weil die Anforderungen für die Prüfung der