

1. Grundlagen des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG)

1.1. Einleitung

Der Erwerb eines Grundstücks, der Bau eines Eigenheims oder der Kauf einer Eigentumswohnung sind in den meisten Fällen nur im Rahmen einer Fremdfinanzierung möglich. Viele Kreditwerber sind deshalb gezwungen, zwecks Einräumung eines Hypothekarkredits zur Realisierung ihres Investitionsvorhabens zunächst bei einem Kreditinstitut vorstellig zu werden.

Nicht selten wird ihre Anfrage aber trotz vorhandener Eigenmittel und guten Familieneinkommens abgelehnt. Oder aber die gebotenen Konditionen und Zinssätze entsprechen in keiner Weise den jeweiligen Vorstellungen und auch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Was für einen solchen Konsumenten auf den ersten Blick vermutlich nicht ganz nachvollziehbar erscheinen mag, hat bei näherer Betrachtung zumeist mit der bankseitigen Anwendung und Auslegung des sog Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes¹ – kurz „HIKrG“ – zu tun. Es handelt sich dabei um die Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkredit-Richtlinie RL 2014/17/EU² für Verbraucher, welche am 28.2.2014 im Amtsblatt der Europäischen Union (EU) unter L 60/34 veröffentlicht und am 21.3.2016 in österreichisches Recht umgewandelt wurde.

Die darin enthaltenen Vorschriften für Banken sollen für hohe und einheitliche Qualitätsstandards bei der Kreditvergabe an den Verbraucher sorgen. In den Anwendungsbereich des neuen Gesetzes fallen nach § 5 Abs 1 Z 1 HIKrG zunächst alle durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besicherten Kredite. Gemäß § 5 Abs 1 Z 2 HIKrG sind davon aber auch Darlehensverträge betroffen, die für den Erwerb oder den Erhalt von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt sind.

Unter „Erhaltung“ ist jedoch nicht eine faktische Instandhaltung im Sinne einer Renovierung zu verstehen, sondern vielmehr die Erhaltung der rechtlichen Position als Eigentümer. Dies ist bspw dann der Fall, wenn zwecks Erhaltung des

1 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) idgF.

2 EU-Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.2.2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher.

Eigentums die Finanzierung einer Ausgleichszahlung notwendig wird. Man denke dbzgl etwa an finanzielle Abgeltungen im Zusammenhang mit Scheidungen oder Erbschaften, um den weiteren Eigentumserhalt an einer Liegenschaft zu sichern. Auch die unbesicherte Finanzierung zur Vermeidung von Zwangsversteigerungen fällt darunter.³

Das HIKrG kommt somit immer dann zur Anwendung, wenn eine eigentumsrechtliche Verknüpfung des Verbrauchers mit dem Immobilienobjekt, für welches die Finanzierung ansteht, vorliegt. Der Verwendungszweck eines solchen Kredits ist zumeist sehr vielfältig. Im Alltag etwa kann er den Kauf eines Baugrundstücks, den Neubau, den Zu- oder Anbau einer Garage, einen Hauskauf, die Fertigstellung eines Hauses oder den Erwerb einer Eigentumswohnung umfassen. Die hypothekarische Sicherstellung des Pfandrechts ist für das HIKrG in solchen Fällen nicht unbedingt Voraussetzung. Erfahrungsgemäß werden die meisten Banken eine solche jedoch als Bedingung für die Gewährung des Darlehens verlangen.

Der Hauptanwendungsbereich des HIKrG liegt somit zwangsläufig bei den hypothekarisch besicherten Kreditverträgen. Mit diesen kann man im Rahmen des HIKrG dann auch Sanierungsmaßnahmen notwendig gewordener Investitionen und Umbauten verwirklichen. Ebenso sind damit die Anschaffung einer neuen Wohnungseinrichtung und die Finanzierung von Ausbildungskosten möglich. Selbst der alltägliche Lebensbedarf und sogar ein Pkw dürfen in solchen Fällen unter dem Rechtssystem des HIKrG finanziert werden.

Nur Finanzierungen, welche nach dem 21.3.2016 neu abgeschlossen wurden, sind von den neuen Regelungen betroffen. Kreditverträge, die bereits vor diesem Zeitpunkt bestanden und nachher abgeändert werden, fallen nur dann unter das HIKrG, wenn damit auch eine wesentliche Erhöhung des Obligos verbunden ist.

Ausgenommen vom Gesetz sind lt § 5 Abs 2 Z 1 HIKrG alle Nebenleistungen, die aus dem Arbeitsverhältnis zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern resultieren. Gerichtliche Vergleiche sind ebenfalls nicht inbegriffen. Nach § 5 Abs 2 Z 2 HIKrG sind darunter Kreditvereinbarungen zu verstehen, die vor einem Gericht oder einer sonstigen staatlichen Einrichtung als Vergleich oder Ergebnis geschlossen worden sind.

Nicht unter die Anwendung des Gesetzes fallen zudem jene Immobilienfinanzierungen, die als Wohnbauhilfe eines Landes zu werten sind oder Immobilienverzehrcredite darstellen. Letztere sind Kreditverträge, welche durch mtl Rentenzahlungen aus der Hypothek finanziert werden. Dies geschieht in der Praxis durch den Abschluss von Leibrentenverträgen zugunsten der Bank.⁴

3 Vgl Stempkowski/Trzebin (2016) 289.

4 Vgl Bohrn/Siemaszko (2016) 28.

Das HIKrG beinhaltet für diese beiden Kreditformen jedoch eigene Sonderregelungen hinsichtlich Werbung und Informationspflichten. Die Werbung hat zwecks Vermeidung von Irreführung die Anforderung von Redlichkeit und Eindeutigkeit zu erfüllen. Sowohl § 27 HIKrG, „Wohnbauförderung“, als auch § 28 HIKrG, „Immobilienverzehrcredite“, sehen in der vorvertraglichen Phase vonseiten des Kreditgebers dazu entsprechende Informationspflichten zu den jeweiligen Hauptmerkmalen, Risiken und Kosten des Kredits vor.

1.2. Grundsätzliches

Die EU-Richtlinie ist – insbesondere nach den schmerzhaften Erfahrungen und Folgen der Finanzkrise der Jahre 2007 und 2008 – ua auch aus der Erkenntnis entstanden, zukünftige Verbraucher für Hypothekarkredite vor möglichen Zahlungsschwierigkeiten zu schützen. Der Konsument darf durch voreilige und unrichtige Entscheidungen nicht dem Risiko von Überschuldung oder gar Insolvenz ausgesetzt sein. Das HIKrG verfolgt somit auch das Ziel, den Verbraucherschutz bei der Vergabe von Immobilienkrediten zu stärken. Damit verbunden ist aber nicht nur die Pflicht der Banken, ihre Kunden dbzgl noch besser aufzuklären. Um diesen Risiken auch wirksam entgegenzutreten, muss ein Kreditnehmer damit unweigerlich auch wesentlich strenger als bisher geprüft werden.

Weiters bezweckt die Richtlinie, den Kreditvergabeprozess bei Immobilien- und Hypothekarkrediten zugunsten von Verbrauchern europaweit zu harmonisieren und auch transparenter zu gestalten. Dies soll bereits bei der Imagewerbung von Kreditprodukten aufgrund bestimmter Hinweis- und Informationspflichten sowie exemplarischer Rechenbeispiele der Bank gewährleistet werden. Umfangreiche und einheitliche Aufklärungspflichten in der vorvertraglichen Anbahnungsphase mit nachvollziehbaren Darstellungen von Kosten und Zinssätzen tragen ferner dazu bei, dass der Verbraucher Kreditangebote auch objektiv miteinander vergleichen kann. Damit soll er nicht nur die für ihn richtige Entscheidung treffen können, sondern für das wirtschaftliche Gesamtrisiko seines Unterfangens auch besser sensibilisiert werden.

Banken nehmen anhand ihres eigenen Geschäftsmodells mit sehr unterschiedlichen Gewichtungen am Kapital- und Kreditmarkt teil. Je nach strategischer und operativer Ausrichtung entstehen dabei nicht nur sehr differenzierte Größenordnungen bei Bilanzsumme, Einlagen- und Finanzierungsvolumen. Die Tätigkeiten von Kreditinstituten bringen auch eine Vielzahl von Risiken mit sich. Im Zuge der internationalen Harmonisierung von Bankenaufsichtsnormen – hierfür seien federführend Basel III und zukünftig Basel IV erwähnt – hat die nationale Gesetzgebung auch die Bestimmungen des Bankwesengesetzes (BWG) in bestimmten Punkten überarbeitet.⁵ Die strengeren Anforderungen an die Solvabilität und

⁵ Bankwesengesetz (BWG) idgF.

Liquidität einer Bank, aber auch die zunehmende Internationalisierung von Kreditinstituten und von deren Geschäften haben solche Adaptierungen notwendig gemacht. § 39 BWG erläutert in mehreren Absätzen die dbzgl Sorgfaltspflichten von Kreditinstituten, wonach deren Risiken entsprechend erfasst, beurteilt, gesteuert, überwacht und letztendlich auch begrenzt werden müssen. Dabei ist auch auf die Gesamtertragslage des Kreditinstituts Bedacht zu nehmen. Zu den größten Risiken einer Bank zählen ua das Kreditrisiko, das Marktrisiko, das Konzentrationsrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Zinsrisiko sowie operationelle Risiken. Kreditinstitute müssen zudem über geeignete Verwaltungs-, Rechnungs- und Kontrollverfahren verfügen, die sowohl die genannten Gefahren als auch ihre Vergütungspolitik und -praktiken erfassen, bewerten und steuern können. Diese Methoden müssen letztendlich dem Umfang und der Komplexität der bankbetrieblichen Geschäfte angemessen sein. Kreditgeber haben somit ihre Kreditportfolios unter Berücksichtigung ihrer allgemeinen Kreditstrategie angemessen zu diversifizieren und diese auf ihre Zielmärkte abzustimmen.

Im Falle von Veränderungen bei der Ausprägung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung – mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität – ist die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) gemäß § 22b BWG dazu angehalten, entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Sie hat dabei für die Dauer von bis zu drei Jahren eine entsprechende Verordnung für alle oder einen Teil der Kreditinstitute zu erlassen, um den Anstieg systemischer Risiken beim Neugeschäft von Immobilienkrediten wieder einzudämmen.

Die FMA hat dafür ua geeignete Obergrenzen für den Quotienten aus der Summe der Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gegenüber dem Kreditgeber festzulegen. Dies unter Berücksichtigung der entsprechenden Marktwerte, die für diese Finanzierung als Sicherheit dienen, abzgl Vorlasten und zzgl sonstiger Sicherheiten (Beleihungsquote).

Weiters sind passende Obergrenzen für den Quotienten aus der Summe sämtlich aushaftender Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers und seines Einkommens für einen bestimmten Zeitraum einzuführen (Schuldenquote). Dies gilt ebenso für die Zins- und Tilgungsleistungen, die der Schuldner aus sämtlichen Kreditverbindlichkeiten für einen bestimmten Zeitraum zu erbringen hat (Schuldendienstquote).

Es müssen dann sowohl maximale Laufzeiten für Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien (Laufzeitbeschränkungen) festgelegt werden als auch Zeiträume, innerhalb derer ein festzulegender Anteil des an den Kreditnehmer ausbezahlten Gesamtvolumens spätestens zurückgezahlt werden muss (Amortisationsanforderung). Die FMA hat dazu alle näheren Berechnungsvorschriften festzulegen, insbesondere zu den Bestandteilen der Quotienten, den Ausgestaltungsmerkmalen des Kredits etc.

Die Komplexität und die Langfristigkeit einer Immobilienfinanzierung betreffen damit nicht nur den Verbraucher, sondern auch den Kreditgeber und im Ernstfall sogar die FMA sowie das ganze Finanzsystem. Banken arbeiten bekanntlich größtenteils mit fremdem Geld, indem sie es – vereinfacht ausgedrückt – von den Sparern einsammeln und es anderweitig wieder an Kapitalsuchende verleihen. Nicht jeder Anleger wird aber sein angespartes Vermögen auch langfristig zur Verfügung stellen wollen. Bei einem gewährten Langzeitkredit ist daher entscheidend, in welcher Art und Weise sich ein Kreditgeber wiederum refinanziert, um diese unterschiedlichen Fristigkeiten zu überbrücken. Unter Berücksichtigung der Eigenkapitalvorschriften und des vorherrschenden Marktzinses wird er im Umgang mit seinen Risiken in der Regel jenes Refinanzierungsportfolio wählen und solche Techniken nutzen, die seine Liquiditätssituation sowie Marktposition am besten stärken können.

Das Ergebnis der Bonitätsbewertung eines Kunden sollte normalerweise immer ein sehr objektiver Maßstab für die Zahlungsfähigkeit eines Kreditnehmers sein. Das jeweilige Geschäftsmodell, der dahinterstehende Refinanzierungsmechanismus sowie die damit verbundenen Liquiditätsanforderungen an das Institut können aber auch Gründe dafür sein, weshalb ähnliche Kreditfälle in der Praxis manchmal sehr abweichend interpretiert werden.

Die Kreditnehmer selbst haben aber ohnehin bereits eine recht unterschiedliche Ausgangslage. Die wirtschaftlichen und auch situationsbedingten Verhältnisse driften im Alltag von Verbraucher zu Verbraucher meistens weit auseinander. Dies führt vonseiten des Kreditgebers je nach Kreditfall dann logischerweise zu einer sehr unterschiedlichen Risikobewertung und damit verbunden auch zu ganz anderen Zinskonditionen.

1.3. Aufbau, Ziel und verwendete Quellen des Buchinhalts

Das vorliegende Praxisbuch beschäftigt sich zunächst mit der volkswirtschaftlichen Bedeutung eines Hypothekarkredits sowie der fundamentalen Rolle von Banken und der Figur des Kreditvermittlers. Anschließend setzt es sich mit den Inhalten und Wesenszügen vom HIKrG auseinander. Die genauere Erörterung von dessen Sinn- und Zweckmäßigkeit ergibt sich als Folge der historischen Entwicklung des Kreditmarkts für Immobilien.

Der Hauptteil beinhaltet hingegen die Untersuchung ausgewählter, rechtlich relevanter Aspekte in Theorie und Praxis. Er analysiert somit deren bankseitige Interpretation und Umsetzung beim Kreditvergabeprozess. Ein besonderes Augenmerk wird auf die bankinterne Immobilienbewertung gelegt und daraus resultierend auf den Ansatz der einzubringenden Eigenmittel. Der zentrale Aspekt im HIKrG ist jedoch die zu ermittelnde Leistbarkeit des Kreditnehmers. Der Gestaltung seiner privaten Haushaltsrechnung kommt damit eine wesentliche Bedeu-

tung zu. Die Streckung der Kreditraten für einen mehr oder weniger langen Zeitraum kann diese Leistungsfähigkeit bereits stark beeinflussen. Auch das Laufzeitende des Kreditvertrags im Verhältnis zum bis dahin technischen Endalter des Kreditnehmers sind dafür relevant.

Die Darstellung von Kosten und Gebühren, Nebenleistungen und Zinssätzen werden ebenfalls im HIKrG geregelt und sollen dem Konsumenten ein möglichst transparentes und einheitliches Bild der Vergleichbarkeit von Kreditangeboten vermitteln. Im ständigen Wettbewerb der Banken untereinander spielen solche Kriterien eine äußerst wichtige Rolle. Sie sind ausschlaggebend für rasche Umsatz- und Margenzuwächse bei Kreditgebern, können dort aber auch zu schnellen Rückgängen führen.

Es lohnt sich deshalb, gewisse Aspekte nicht nur rechtlich auf ihre Richtigkeit und Effizienz hin zu beleuchten, sondern unter dem Gesichtspunkt von Verdrängungswettbewerb und unterschiedlichen Geschäftsmodelle der Banken nochmals etwas spezifischer zu betrachten. Eine Hypothekarfinanzierung ist nicht nur langfristig ausgerichtet, sondern es geht dabei auch um eine hohe Investitionsbereitschaft durch den Kreditnehmer. Durch die über einen sehr langen Zeitraum stattfindende Rückführung des ausgeliehenen Kapitals samt Zinsen entstehen dem Verbraucher in jedem Fall hohe Gesamtkosten. Jede seiner Entscheidungen, die er mit der Wahl des jeweiligen Kreditprodukts aufgrund von „richtigen“ oder auch „falschen“ Annahmen getroffen hat, kann deshalb zu erheblichen finanziellen Vor- oder Nachteilen führen. Dem Leser sollen anhand von vereinfachten Rechenbeispielen aus der Praxis solche möglichen wirtschaftlichen Folgen etwas veranschaulicht werden.

Dieses Buch möchte deshalb ein möglichst abgerundetes Bild des gesamten Anwendungsspektrums im HIKrG vermitteln. Es ist dafür unerlässlich, die relevantesten rechtlichen und praxisnahen Punkte in diesem Zusammenhang auch möglichst intensiv zu beleuchten, miteinander abzugleichen und dabei kritische Zusatzaspekte nicht zu vernachlässigen.

Die dafür verwendeten Methoden beruhen im Wesentlichen auf:

- theoretischem Wissen, welches aus der wissenschaftlichen Literatur und Fachzeitschriften gewonnen wurde, weiters auf
- umfangreichen Gesetzestexten und OGH-Urteilen in Bezug auf das Bank- und Kreditwesen, weiters auf
- veröffentlichten Quellen und Statistiken sowie auf
- zahlreichen Recherchegesprächen mit VertreterInnen von Institutionen, wie zB Kreditinstituten, Wirtschaftskammern, Rechtsanwaltskanzleien, Schuldnerberatung etc, weiters auf
- persönlichen Gesprächen und Erfahrungswerten von direkt betroffenen Konsumenten und Kreditnehmern, weiters auf