

Titel: Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes in Begutachtung

Datum: 03.12.2022

Autoren: RA Dr. Daniel Tamerl, RAA MMag. Katharina Schwager

Schlagworte: Kreditwürdigkeitsprüfung, HIKrG, Verbraucherkredit; Bonität; Kreditvergabe; Pensionisten

Erleichterung der Kreditvergabe an ältere Personen: Novelle des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes in Begutachtung

RA Dr. Daniel Tamerl, RAA MMag. Katharina Schwager

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) ist seit März 2016 in Kraft und seitdem ausschließlich auf Hypothekar- und Immobilienkreditverträge von Verbrauchern anzuwenden. Die wirtschaftliche Bedeutung des Gesetzes ist enorm, zumal sämtliche privaten Wohnkredite in den Geltungsbereich des HIKrG fallen.

Das HIKrG enthält umfassende Regelungen zur **Kreditwürdigkeitsprüfung**. So müssen Kreditgeber nach § 9 Abs 1 HIKrG jedenfalls vor Abschluss eines Kreditvertrages eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vornehmen. Diese Verpflichtung der Kreditgeber beruht auf dem **Prinzip der verantwortungsvollen Kreditvergabe**. Zugleich dient diese Pflicht zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers dazu, den kreditnehmenden Verbraucher vor der Gefahr der Überschuldung und der Zahlungsunfähigkeit zu schützen.

Prüfungsfaktoren

Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist auf Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu **Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des kreditnehmenden Verbrauchers** vorzunehmen. Der Kreditgeber hat die Informationen aus einschlägigen internen oder externen Quellen zu ermitteln, einschließlich des Verbrauchers. Dabei ist auch die derzeitige und künftige Einkommensentwicklung zu berücksichtigen.

Konkretisiert werden diese Prüfungsfaktoren in den Erwägungen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie (RL 2014/17/EU), die dem HIKrG zugrunde liegt, sowie durch die einschlägigen EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, EBA/GL/2020/06, die für Kreditgeber zwar nicht unmittelbar Rechtswirkungen entfalten, sie aber verpflichten, alle erforderlichen Anstrengungen zu unternehmen, um den Leitlinien und Empfehlungen nachzukommen.

Ein positives Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich dabei **nicht hauptsächlich** darauf stützen, dass der **Wert der Immobilie** (unbewegliche Sache oder Superädifikat) den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass deren Wert steigt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Sache (vgl § 9 Abs 3 HIKrG).

Abschlussverbot bei mangelnder Kreditwürdigkeit

Der Kreditgeber darf den Kredit nur gewähren, wenn sich aus der Kreditwürdigkeitsprüfung ergibt, dass der Verbraucher die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der in diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise wahrscheinlich erfüllen wird. Während das Verbraucherkreditgesetz (VKrG) bei einem negativen oder zumindest zweifelhaften Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung lediglich eine *Warnpflicht* des Kreditgebers vorsieht, untersagt der Gesetzgeber des HIKrG (aufgrund der klaren Vorgaben in der Wohnimmobilienrichtlinie) die Kreditgewährung als solche („**Abschlussverbot**“).

Novelle des HIKrG: Kreditvergabe an ältere Personen soll erleichtert werden

Ausgangspunkt der nun anstehenden Novelle des HIKrG sind Unklarheiten, die in der Praxis darüber bestehen, ob die im HIKrG vorgesehene Kreditwürdigkeitsprüfung eine Kreditvergabe auch dann zulässt, wenn aufgrund des Alters des kreditnehmenden Verbrauchers damit gerechnet werden muss, dass dieser während der Vertragslaufzeit verstirbt; wenn also die angestrebte **Kreditlaufzeit die durchschnittliche Lebenserwartung des kreditnehmenden Verbrauchers übersteigt**.

Mit der im vorliegenden Ministerialentwurf (236/ME XXVII. GP) vorgeschlagenen Ergänzung des § 9 Abs 5 HIKrG möchte der Gesetzgeber dazu nun klarstellen, dass auch in diesen Fällen die Kreditgewährung **nicht an den im HIKrG festgelegten Voraussetzungen scheitert**, sofern **Sicherheiten**, die an Vermögenswerten des kreditnehmenden Verbrauchers bestellt werden, hinreichende Gewähr für die **Abdeckung des offenen (Rest-)Betrags** bieten. Gleichzeitig muss der kreditnehmende Verbraucher in der Lage sein, die **zu Lebzeiten fälligen Verbindlichkeiten zu erfüllen**, also die vereinbarten laufenden Kreditraten zu bezahlen, soweit sie zu Lebzeiten fällig werden.

Konkret umgesetzt sollen diese Bestrebungen dadurch werden durch folgende Ergänzung in § 9 Abs 5 HIKrG:

„Selbst wenn es – etwa im Hinblick auf das Alter des Verbrauchers oder seinen Gesundheitszustand – konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Verbraucher während der Vertragslaufzeit versterben könnte, kann diese Möglichkeit unberücksichtigt bleiben, wenn

- 1. wahrscheinlich ist, dass der Verbraucher zu Lebzeiten den jeweils fälligen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehen, voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird, und*

- 2. der Wert der unbeweglichen Sache oder des Superädifikats oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte des Verbrauchers hinreichende Gewähr für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet.“*

Ausblick

Der vorliegende Ministerialentwurf soll die Kreditgewährung an ältere Personen erleichtern. Diese Neuregelung soll mit 01.04.2023 in Kraft treten. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form die Novelle tatsächlich in Geltung stehen wird, ist derzeit noch ungewiss. Der Ministerialentwurf wurde am 29.11.2022 zur allgemeinen Begutachtung versendet. Es bleibt hierfür die Begutachtungsfrist bis zum 09.01.2023 abzuwarten. Änderungsvorschläge und zahlreiche Stellungnahmen sind im Begutachtungsverfahren zu erwarten.

Disclaimer

Diese Ausführungen geben einen allgemeinen Überblick über die Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung und der bevorstehenden Novelle des HIKrG. Der Beitrag kann eine Beratung im Einzelfall aber nicht ersetzen. Weiterführende Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung finden Sie im [Lexis Briefing](#) von [Katharina Schwager](#).

Kontakt:

RA Dr. Daniel Tamerl: tamerl@chg.at

RAA MMag. Katharina Schwager: schwager@chg.at

Praxisgruppe Banking & Finance
CHG Czernich Haidlen Gast & Partner Rechtsanwälte
Bozner Platz 4 – 6020 Innsbruck
Tel.: 0512-567373 Fax: 0512-567373 -15
bankrecht@chg.at www.chg.at