CZERNICH RECHTSANWÄLTE

Wir bewegen Wirtschaft.

Aktuelle Judikatur zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz

RA Dr. Daniel Tamerl

Innsbrucker Bankrechtsgespräche

Innsbruck, 22.6.2023

Aktuelle Entwicklungen zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz

- **Anwendungsbereich des HIKrG**
- **Judikatur-Update**
  - Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages
  - Kreditwürdigkeitsprüfung
  - Verbot von Kopplungsgeschäften
- **HIKrG-Novelle 2023 („Seniorenkredite“)**

Anwendungsbereich des HIKrG

- **Persönlicher Anwendungsbereich**
  - Verbraucherkreditvertrag (§ 2 Abs 3 HIKrG)
  - Unternehmer als Kreditgeber, Verbraucher als Kreditnehmer
  - mehrere gemeinsame Kreditnehmer: HIKrG gilt nur zugunsten des Verbrauchers
- **Zeitlicher Anwendungsbereich**
  - nach 20.3.2016 abgeschlossene Hypothekar- und Immobilienkreditverträge (§ 31 Abs 2 HIKrG)
- **Sachlicher Anwendungsbereich**
  - Hypothekarkredite (§ 5 Abs 1 Z 1 HIKrG)
  - Immobilienkredite (§ 5 Abs 1 Z 2 HIKrG)
  - entgeltliche Zahlungsaufschübe und sonstige Finanzierungshilfen (§ 26 HIKrG)
  - keine Einschränkung auf Wohnimmobilien (Art 3 Abs 1 lit a WIKr-RL) → überschießende Umsetzung in Ö in § 5 HIKrG → unbewegliche Sachen; Superädifikate
  - Ausnahmetatbestände (§ 5 Abs 2 HIKrG)

Zeitlicher Anwendungsbereich des HIKrG

- **Verbraucherkreditverträge, zwischen 1.1.1994 und 10.6.2010 abgeschlossen → § 33 BWG aF**
  - § 33 BWG aF – „Altverträge“
  - VKr-RL 1987 (RL 87/102/EWG)
- **Verbraucherkreditverträge, nach 10.6.2010 abgeschlossen → VKrG**
  - Verbraucherkreditgesetz (VKrG)
  - VKr-RL 2008 (RL 2008/48/EG)
- **Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, nach 20.3.2016 abgeschlossen → HIKrG**
  - vom VKrG ausgenommen → Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)
  - WIKr-RL 2014 (RL 2014/17/EU)

– weiterführend: *Tamerl*, "Fleckerlteppich" im Verbraucherkreditrecht, ZFR 2021/260.

Sachlicher Anwendungsbereich des HIKrG

- **Hypothekarkredite (§ 5 Abs 1 Z 1 HIKrG)**
  - hypothekarisch besicherte Verbraucherkreditverträge
  - Verwendungszweck unerheblich
  - Besicherung „durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht“ an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat

- **Immobilienkredite (§ 5 Abs 1 Z 2 HIKrG)**
  - Verbraucherkreditverträge, „die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt sind.“
  - Besicherung unerheblich
  - Verwendungszweck maßgeblich: Erhaltung einer rechtlichen Position (≠ Erhaltung oder Verbesserung eines Gebäudes)
  - Dual-Use-Fälle: maßgeblich ist das Überwiegen des Verwendungszwecks

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

Darlehensrecht (§§ 983 ff ABGB)

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **§ 20 Abs 1 HIKrG (§ 16 Abs 1 VKrG)**

  Der Kreditnehmer hat das jederzeit ausübbare Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen gilt als Kündigung des Kreditvertrags.

Recht zur vorzeitigen Kreditrückzahlung für Verbraucher
Vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrages (samt Zinsen) → Kündigung des Kreditvertrags

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **Lexitor-Entscheidung des EuGH**
  - Vorabentscheidungsersuchen nach Art 267 AEUV zur Auslegung der VKr-RL 2008
  - Vorlage aus Polen durch Erstgericht
  - Rückforderung bezahlter Provisionen nach vorzeitiger Kündigung durch einen Verbraucher
  - Vorlagefrage:

    „Ist Art. 16 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 3 Buchst. g der Richtlinie 2008/48 dahin auszulegen, dass ein Verbraucher bei vorzeitiger Erfüllung seiner Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag das Recht auf eine Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits hat, darunter auch der Kosten, deren Höhe nicht von der Laufzeit des betreffenden Kreditvertrags abhängig ist?“

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **EuGH 11.9.2019, C-383/18, „*Lexitor*“**
  - *„Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates ist dahin auszulegen, dass das Recht des Verbrauchers auf die Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits bei vorzeitiger Kreditrückzahlung sämtliche dem Verbraucher auferlegten Kosten umfasst.“*

- **Begründung**
  - Art 3 lit g VKr-RL 2008 enthält keine Beschränkung hinsichtlich der Laufzeit (Rz 23)
  - Hoher Schutz des Verbrauchers soll nicht durch besondere Gestaltung der Verträge umgangen werden können (Rz 30)
  - Beschränkung auf laufzeitabhängige Kosten birgt Gefahr, dass dem Verbraucher zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags höhere einmalige Zahlungen auferlegt werden, da der Kreditgeber versucht sein könnte, laufzeitabhängige Kosten auf ein Minimum zu reduzieren (Rz 32)
  - Interessen des Kreditgebers wird durch Entschädigungsmöglichkeiten ausreichend Rechnung getragen (Rz 34)
  - Kreditgeber erhält Kreditbetrag früher zurück und kann für neuen Kreditvertrag verwendet werden (Rz 35)

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **Novelle des Verbraucherkreditrechtes mit BGBl. I Nr. 1/2021 (478 BlgNr 27. GP)**
- **§ 16 Abs 1 VKrG aF, § 20 Abs 1 HIKrG aF**
  - *„Der Kreditnehmer hat das jederzeit ausübbare Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen gilt als Kündigung des Kreditvertrags. Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer;* ***~~laufzeitabhängige~~*** *Kosten verringern sich verhältnismäßig.“*
- **§ 16 Abs 1 VKrG nF, § 20 Abs 1 HIKrG nF**
  - *„Der Kreditnehmer hat das jederzeit ausübbare Recht, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen. Die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Kreditbetrags samt Zinsen gilt als Kündigung des Kreditvertrags. Die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen verringern sich bei vorzeitiger Kreditrückzahlung entsprechend dem dadurch verminderten Außenstand und gegebenenfalls entsprechend der dadurch verkürzten Vertragsdauer;* ***die Kosten*** *verringern sich verhältnismäßig.“*
- **Inkrafttreten**
  - Uneinheitlich: § 29 Abs 12 VKrG; § 31 Abs 5 HIKrG

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **Ist Art 25 Abs 1 WIKr-RL iSd Lexitor-Entscheidung auszulegen?**
  - Gleichlautende Auslegung von Art 16 Abs 1 VKr-RL 2008 und Art 25 Abs 1 WIKr-RL 2014?
  - Argumente sowohl dafür als auch dagegen

- **OGH 19.8.2021, 5 Ob 66/21y: Vorabentscheidungsersuchen an EuGH (Rs C-555/21)**
  - *„Ist Artikel 25 Abs 1 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr 1093/2010 dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung entgegensteht, die vorsieht, dass sich im Fall der Ausübung des Rechts des Kreditnehmers, den Kreditbetrag vor Ablauf der bedungenen Zeit zum Teil oder zur Gänze zurückzuzahlen, die vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsen und die von der Laufzeit abhängigen Kosten verhältnismäßig verringern, während es für laufzeitunabhängige Kosten an einer entsprechenden Regelung fehlt?“*

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **EuGH 9.2.2023, C-555/21**

  „Art 25 Abs 1 WIKR-RL 2014 ist dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung, die vorsieht, dass das Recht des Verbrauchers auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits bei vorzeitiger Rückzahlung des Kredits nur die Zinsen und die laufzeitabhängigen Kosten umfasst, nicht entgegensteht.“

  → **bei vorzeitiger Rückzahlung sollen sich im Geltungsbereich der WIKr-RL nur die vom Verbraucher zu zahlenden Zinsen und die von der Vertragslaufzeit abhängigen Kosten verhältnismäßig verringern (anders als in der Lexitor-E zur VKr-RL 2008)**

  – Besonderheiten von Wohnimmobilienkreditverträgen – insb hinsichtlich der (nur) bei diesen Verträgen anfallenden Kosten – muss Rechnung getragen werden.

  – Die in der WIKr-RL vorgesehene Aufschlüsselung der zu zahlenden Kosten im ESIS-Merkblatt in einmalige und regelmäßige Kosten verringert die Gefahr, dass der Kreditgeber dem Verbraucher einseitig einmalige Zahlungen auferlegt.

  – Der Kreditgeber muss nachweisen, ob es sich bei den betreffenden Kosten um einmalige oder um regelmäßige Kosten handelt.

  – weiterführend: *Tamerl*, Reduktion laufzeitunabhängiger Kosten bei vorzeitiger Rückzahlung nach § 20 Abs 1 HIKrG?, ImmoZak 2023/13.

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **EuGH 9.2.2023, C-555/21**

4. Zinssatz und andere Kosten
Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote.
Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt [effektiver Jahreszins].
Er setzt sich zusammen aus:
Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der Zinsmarge des Kreditgebers]
[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]
Einmalige Kosten:
(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig. [Gebühr sofern bekannt oder Grundlage für die Berechnung.]
Regelmäßig anfallende Kosten:
(falls zutreffend) Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet.
(falls zutreffend) Da es sich bei Ihrem Kredit [einem Teil Ihres Kredits] um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, kann der effektive Jahreszins auf [Beispiel für den gemäß diesem Szenario fälligen effektiven Jahreszins] ansteigen.
(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.
(falls zutreffend) Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]
(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.
Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

- **EuGH 9.2.2023, C-555/21**

(3) In der Rubrik „sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses“ sind alle sonstigen im effektiven Jahreszins enthaltenen Kosten aufzuführen, einschließlich einmaliger Kosten – etwa Verwaltungsgebühren – sowie regelmäßige Kosten wie jährliche Verwaltungsgebühren. Der Kreditgeber listet die einzelnen Kosten nach Kategorien auf (einmalige Kosten, in den Raten enthaltene regelmäßig anfallende Kosten, in den Raten nicht enthaltene regelmäßig anfallende Kosten) und gibt die jeweiligen Beträge, den Zahlungsempfänger und den Zeitpunkt der Fälligkeit an. Dabei müssen die für Vertragsverletzungen anfallenden Kosten nicht enthalten sein. Ist die Höhe der Kosten nicht bekannt, so gibt der Kreditgeber, falls möglich, einen Näherungswert an; ist dies nicht möglich, so erläutert er, wie sich der Betrag berechnen wird, wobei ausdrücklich anzugeben ist, dass der genannte Betrag lediglich Hinweischarakter hat. Sind einzelne Kosten im effektiven Jahreszins nicht enthalten, weil sie dem Kreditgeber nicht bekannt sind, so ist dies optisch hervorzuheben.

Hat der Verbraucher dem Kreditgeber seine Wünsche in Bezug auf eines oder mehrere Elemente seines Kredits mitgeteilt, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit des Kreditvertrags oder den Gesamtkreditbetrag, so muss der Kreditgeber diese Elemente soweit möglich aufgreifen; sofern ein Kreditvertrag unterschiedliche Verfahren der Inanspruchnahme mit jeweils unterschiedlichen Gebühren oder Sollzinssätzen vorsieht und der Kreditgeber die Annahmen nach Anhang I Teil II zugrunde legt, so weist er darauf hin, dass andere Mechanismen der Inanspruchnahme bei dieser Art des Kreditvertrags zu einem höheren effektiven Jahreszins führen können. Falls die Bedingungen für die Inanspruchnahme in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließen, hebt der Kreditgeber die Gebühren optisch hervor, die mit anderen Mechanismen der Inanspruchnahme verbunden sein können, welche nicht notwendigerweise diejenigen sind, anhand deren der effektive Jahreszins berechnet worden ist.

(4) Fällt eine Gebühr für die Eintragung einer Hypothek oder vergleichbaren Sicherheit an, so ist diese zusammen mit dem Betrag (sofern bekannt) in diesem Abschnitt anzugeben, oder – falls dies nicht möglich ist – ist die Grundlage für die Festsetzung dieses Betrags anzugeben. Ist die Gebühr bekannt und wurde sie in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so sind das Anfallen der Gebühr und deren Höhe unter „einmalige Kosten“ auszuweisen. Ist dem Kreditgeber die Gebühr nicht bekannt und wurde diese daher nicht in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so muss das Anfallen einer Gebühr klar und deutlich in der Liste der dem Kreditgeber nicht bekannten Kosten aufgeführt werden. In beiden Fällen ist die Standardformulierung gemäß Teil A unter der entsprechenden Rubrik zu verwenden.

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, die zwischen 21.3.2016 und 31.12.2020 abgeschlossen wurden

- **§ 20 Abs 1 HIKrG aF**
  - *„… **laufzeitabhängige** Kosten verringern sich verhältnismäßig “*
- **EuGH 9.2.2023, C-555/21**
  - nur die von der Vertragslaufzeit abhängigen Kosten sollen sich verhältnismäßig verringern
- **Aussage des EuGH entspricht dem Wortlaut des § 20 Abs 1 HIKrG aF**

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, die zwischen 21.3.2016 und 31.12.2020 abgeschlossen wurden

- **OGH 18.4.2023, 5 Ob 25/23x (Verbandsverfahren)**
  - *„Klargestellt wird, dass die laufzeitunabhängigen Bearbeitungsspesen nicht – auch nicht anteilig – rückerstattet werden.“* → **Klausel widerspricht nicht § 20 Abs 1 HIKrG aF**

- **OGH 21.4.2023, 8 Ob 17/23t (Verbandsverfahren)**
  - *„Alle einmaligen Kosten/Entgelte sind laufzeitunabhängig und werden bei vorzeitiger Rückzahlung nicht rückerstattet.“* → **Klausel widerspricht nicht § 20 Abs 1 HIKrG aF**

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, die zwischen 21.3.2016 und 31.12.2020 abgeschlossen wurden

- **OGH 25.4.2023, 10 Ob 6/23i**
  - Zwei Kreditverträge zur Wohnraumbeschaffung im April 2018 abgeschlossen
  - Beim Abschluss der Verträge fielen folgende „Entgelte aufgrund des Darlehensvertrages“ an
    - Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsgebühr, KSV-Gebühr und Lebensversicherungsprämien für die Dauer des Kreditvertrages
  - Kläger tilgte beide Kredite im Juli 2019 zur Gänze vorzeitig und forderte diese Entgelte anteilig zurück

  - *Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsgebühr und KSV-Gebühr sind einmalige Kosten und **nicht zu refundieren*** (Rz 27)
  - *Lebensversicherungsprämien sind laufzeitabhängige Kosten und anteilsmäßig zurückzuzahlen (Rz 28)*
  - *Berechnung des Rückzahlungsanspruchs im Verhältnis zur Laufzeit (Rz 30)*

Ergebnis: Bei Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen, die zwischen 21.3.2016 und 31.12.2020 abgeschlossen wurden, steht Verbrauchern bei vorzeitiger Rückzahlung nach § 20 Abs 1 HIKrG aF keine Kürzung von laufzeitunabhängigen Kosten (zB Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsgebühr und KSV-Gebühr) zu.

Vorzeitige Rückzahlung des Kreditbetrages

Hypothekar- und Immobilienkreditverträge, die nach 31.12.2020 abgeschlossen wurden

- **§ 20 Abs 1 HIKrG nF**
  - *„… **die** Kosten verringern sich verhältnismäßig“*
- **EuGH 9.2.2023, C-555/21**
  - nur die von der Vertragslaufzeit abhängigen Kosten sollen sich verhältnismäßig verringern
- **Wie ist § 20 Abs 1 HIKrG nF auszulegen?**
  - Entscheidung des OGH abzuwarten
  - Unterschiedliche Standpunkte in der Lit
    - für die Erfassung laufzeitunabhängiger Kosten: *Rudorfer*,, ÖBA 2023, 158 (159); *Tamerl*, ImmoZak 2023/13; *Tamerl* (in Schwimann/Kodek, § 20 HIKrG [FN 29]).
    - dagegen: *Perner*/*Spitzer*, ÖJZ 2023/22; *Perner*, ÖBA 2021, 844.

Ergebnis: Bei Hypothekar- und Immobilienkreditverträgen, die nach dem 31.12.2020 abgeschlossen wurden, ist die Entscheidung des OGH abzuwarten; Entgelte Dritter sind von der Kostenreduktion jedenfalls nicht erfasst.

Kreditwürdigkeitsprüfung

- **Kreditwürdigkeitsprüfung**
  - Bewertung der Aussicht, dass den Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachgekommen wird (§ 2 Abs 13 HIKrG)
  - Kreditnehmer ist kreditwürdig, wenn es wahrscheinlich ist, dass er die mit dem Kreditvertrag übernommenen Verpflichtungen erfüllen kann (§ 9 Abs 5 HIKrG) → **Prognose über die Ausfallswahrscheinlichkeit des Verbrauchers**
  - vor Abschluss des Vertrages (§ 9 Abs 1 HIKrG); und vor deutlicher Erhöhung des Gesamtkreditbetrages (§ 9 Abs 6 HIKrG)
  - Prüfungsfaktoren: Einkommen, Ausgaben sowie andere finanzielle und wirtschaftliche Umstände (§ 9 Abs 2 HIKrG)
  - Mitwirkungspflicht des Kreditnehmers (§ 10 HIKrG)
  - Wert der Immobilie grundsätzlich nicht maßgeblich (§ 9 Abs 3 HIKrG)
  - **Abschlussverbot** bei mangelnder Kreditwürdigkeit (§ 9 Abs 5 HIKrG)

Kreditwürdigkeitsprüfung

- **Abschlussverbot (§ 9 Abs 5 HIKrG)**
  - bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Verbrauchers darf der Kreditgeber den Kredit nicht gewähren

- **Sanktionen bei einem Verstoß gegen das Abschlussverbot**
  - Verwaltungsübertretung (§ 30 Z 4 HIKrG)

  - Zivilrechtliche Folgen:
    - Nichtigkeit des Kreditvertrages infolge Gesetzwidrigkeit iSd § 879 Abs 1 ABGB
    - in Lit strittig, ob relative oder absolute Nichtigkeit → Rückabwicklung
    - allenfalls Irrtum und Schadenersatz

Kreditwürdigkeitsprüfung

- **OGH 23.6.2021, 6 Ob 80/21i: Kreditwürdigkeit von Solidarschuldnern**
  - E zum VKrG, aber unter Bezugnahme auf das HIKrG
  - gemeinsamer Kreditvertrag von den beiden Klägern (Pensionisten) am 1.2.2017 abgeschlossen
  - „Superschnellkredit“, EUR 70.000 mit einem Zinssatz von 6,97 % p.a. (Effektivzinssatz 10,5 % p.a.)
  - im Oktober 2017 zog Zweitkläger bei der Erstklägerin aus und stellte monatliche Rückzahlungen ein
  - die Kläger begehrten – gestützt auf „List, Irrtum, culpa in contrahendo, Schadenersatz, VKrG, KSchG, BWG“ – die Aufhebung des Kreditvertrags sowie Rückzahlung, ua mit dem Argument, die beklagte Bank hätte ihnen unter Bedachtnahme auf ihre finanzielle Situation den Kredit nicht gewähren dürfen (Warnpflichtverletzung)
  - die Kläger hätten den Kreditvertrag bei ordnungsgemäßer Aufklärung über: die Solidarhaftung, die Höhe der Provision der Kreditvermittlerin, die überhöhten Nebengebühren sowie Zinsbelastungen und „unzulässige und sittenwidrige Klauseln“, nicht abgeschlossen – in eventu nur zwei gesonderte Kreditverträge über je EUR 35.000.
  - die Beklagte wandte ein, der Kreditvertrag ist vor Unterfertigung mit beiden Klägern ausführlich besprochen worden und die Bonität der Kläger wurde ordnungsgemäß geprüft - die Kreditrate war leistbar; die Auflösung der Lebensgemeinschaft fällt in die Sphäre der Kläger.

Kreditwürdigkeitsprüfung

- **OGH 23.6.2021, 6 Ob 80/21i: Kreditwürdigkeit von Solidarschuldnern**
  - *„Wird ein Kredit zwei Verbrauchern eingeräumt, die solidarisch haften sollen, gebietet das Verbraucherschutzinteresse als Schutzzweck des § 7 VKrG die Prüfung der Bonität beider Verbraucher.“* (Rz 26)
  - *„§ 9 HIKrG steht einem Verständnis des § 7 VKrG dahin, dass jeder einzelne Solidarschuldner allein den Kredit zurückzahlen können müsse, entgegen*.“ (Rz 33)
  - *„Aus systematischen Erwägungen ist die nunmehr im HIKrG statuierte Vorgabe für die Bonitätsprüfung, dass **mehrere solidarisch haftende Kreditnehmer** lediglich **gemeinsam zur Rückzahlung in der Lage** sein müssen, auch auf das VKrG zu übertragen.“* (Rz 34)
  - *„Dieses Ergebnis entspricht auch der Rechtslage insofern besser, als beim Solidarschuldverhältnis nach § 891 ABGB sich die Schuldner verpflichten, die Schuld gemeinsam zu erfüllen… Eine Prüfung der (alleinigen) Rückzahlungsfähigkeit von Personen, die nach dem maßgeblichen materiellen Recht gerade nicht zur (alleinigen) Rückzahlung verpflichtet sind, wäre sinnwidrig.“* (Rz 35)

  - Zustimmung in Lit: *Foglar-Deinhardstein*, ÖBA 2021/2780, *Hofer*, VbR 2022/23, *Tamerl*, ZFR 2021/262.

Kreditwürdigkeitsprüfung

- **OGH 21.2.2023, 2 Ob 8/23x: Mitwirkungspflichten des Kreditnehmers**
  - Kläger kontaktierte beklagte Bank im Herbst 2019 wegen eines Kreditvertrages zur Finanzierung eines Wohnungskaufs
  - Kläger hatte Abgabenschuld beim Finanzamt iHv EUR 22.000,00, die er nicht angab
  - „vorläufige Finanzierungszusage“ der beklagten Bank; verbindliche Zusage mit Vorlage des Kaufvertrages
  - Kläger schloss Kaufvertrag über Wohnung
  - Beklagte erhielt Bescheid über Pfändung einer Geldforderung zur Hereinbringung der offenen Abgabenschulden
  - Beklagte widerrief wegen dieser Pfändung die vorläufige Kreditzusage
  - Kläger musste Kaufvertrag rückabwickeln und eine Konventionalstrafe zahlen
  - Kläger begehrt nun von beklagten Bank Schadenersatz, ua mit dem Argument, beklagte Partei wäre ihren vertraglichen Sorgfalts- und Nebenpflichten bei Kreditwürdigkeitsprüfung nicht nachgekommen
  - Beklagte wandte Alleinverschulden des Klägers ein, dieser wäre verpflichtet gewesen, Verbindlichkeiten bekanntzugeben

Kreditwürdigkeitsprüfung

- **OGH 21.2.2023, 2 Ob 8/23x: Mitwirkungspflichten des Kreditnehmers**
  - *„Vor Abschluss eines Kreditvertrags hat der Kreditgeber nach § 9 Abs 1 HIKrG eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vorzunehmen. … Den Kreditgeber trifft eine (in § 9 HIKrG näher geregelte) aktive Ermittlungspflicht, deren konkretes Ausmaß aber in jedem Fall von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig ist.“* (Rz 15)
  - *„Entscheidende Bedeutung kommt im Anlassfall dem Umstand zu, dass der Kläger die Abgabenschuld gegenüber der Beklagten verschwieg, obwohl er nach Verbindlichkeiten gefragt wurde.“* (Rz 18)
  - *„Die Bonitätsprüfung des Kreditgebers darf nämlich nicht isoliert von den Mitwirkungspflichten des Kreditnehmers betrachtet werden. Der Verbraucher hat bei der Beschaffung der vorvertraglichen Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung mitzuwirken (§ 10 Abs 2 HIKrG). Demnach muss er „korrekte Angaben“ machen, wobei diese „Angaben so vollständig sein müssen“, damit eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung möglich ist.“* (Rz 19)
  - *„Der **Kläger hat gegen diese Mitwirkungspflicht verstoßen**, weil er die Abgabenschulden verschwiegen hat.“* (Rz 20)
  - *„Aufgrund des Umstands, dass die Abgabenschulden des Klägers für die Beklagte nicht erkennbar waren und vom Kläger verschwiegen wurden, **haftet die beklagte Partei mangels einer Pflichtverletzung** im Zusammenhang mit der Kreditwürdigkeitsprüfung **nicht für den Schaden des Klägers** wegen der Konventionalstrafe nach dem Rücktritt vom Kaufvertrag. Für den unredlich handelnden Kläger bestand in diesem Zusammenhang zudem kein Anlass, auf die (als solche bezeichnete) „vorläufige Finanzierungszusage“ zu vertrauen.“* (Rz 21)

Verbot von Kopplungsgeschäften

- **Kopplungsgeschäft (§ 23 Abs 1 HIKrG)**
  - Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag nicht separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann.
  - idR unzulässig, nur in gesetzlich genannten Fällen zulässig
    - Zahlungs- oder ein Sparkonto (Abs 3 Z 1)
    - Anlageprodukt oder privates Rentenprodukt (Abs 3 Z 2)
    - Abschluss eines gesonderten Kreditvertrags (Abs 3 Z 3)
    - Einschlägige Versicherung (Abs 4)

- **≠ Bündelungsgeschäft (§ 23 Abs 5 HIKrG)**
  - Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann, jedoch nicht zwangsläufig zu den gleichen Bedingungen, zu denen er mit den Nebenleistungen gebündelt angeboten wird

Verbot von Kopplungsgeschäften

- **Sanktionen bei Abschluss eines verbotenen Kopplungsgeschäfts**
  - Verwaltungsübertretung (§ 30 Z 8 HIKrG)
  - Zivilrechtliche Folgen:
    - Teilnichtigkeit des Kopplungsgeschäftes infolge Gesetzwidrigkeit iSd § 879 Abs 1 ABGB
    - in Lit strittig, ob relative oder absolute Nichtigkeit
    - allenfalls Irrtum und Schadenersatz

weiterführend: *Tamerl/Schwager,* Das Kopplungsverbot beim Verbraucherkredit, ZFR 2021/183.

Verbot von Kopplungsgeschäften

- **EuGH 15.10.2020, C-778/18**
  - Französisches Vorabentscheidungsersuchen nach Art 267 AEUV
  - ua um die Auslegung von Art 12 Abs 2 lit a WIKr-RL, in Ö in § 23 Abs 3 Z 1 HIKrG umgesetzt

  - *„Art. 12 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2014/17 ist dahin auszulegen, dass er einer nationalen Regelung entgegensteht, die es einem Kreditgeber erlaubt, einen Kreditnehmer beim Abschluss eines Wohnimmobilienkreditvertrags im Gegenzug für einen individuellen Vorteil zu verpflichten, alle seine Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit oder diesen gleichgestellte Bezüge unabhängig von der Höhe, den Fälligkeiten und der Laufzeit des Kredits per Dauerauftrag auf ein bei diesem Kreditgeber eröffnetes Zahlungskonto fließen zu lassen. Dagegen ist diese Bestimmung dahin auszulegen, dass sie nicht einer nationalen Regelung entgegensteht, nach der die Dauer des verlangten Eingangs per Dauerauftrag, wenn dieser nicht die gesamten Einkünfte aus nicht selbständiger Arbeit des Kreditnehmers betrifft, zehn Jahre oder die Laufzeit des betreffenden Kreditvertrags, wenn diese kürzer ist, erreichen kann.“*

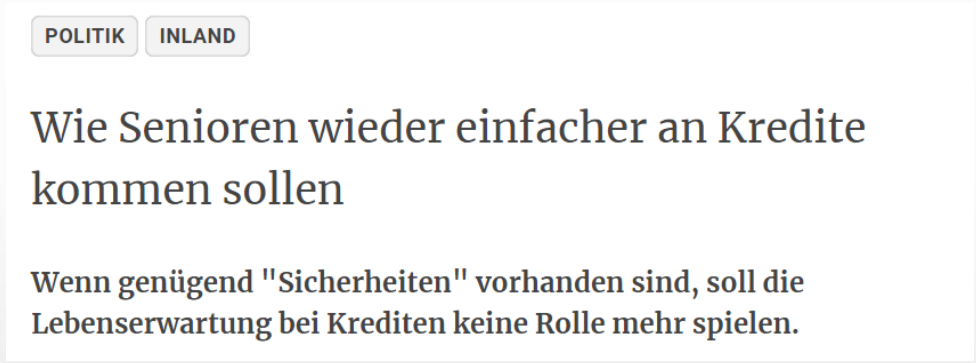
Anhängige Vorabentscheidungsverfahren vor dem EuGH

- **EuGH Rs C-536/22**
  - deutsches Vorabentscheidungsersuchen nach Art 267 AEUV
  - Auslegung von Art 25 Abs 3 WIKr-RL → „Vorfälligkeitsentschädigung“
- **EuGH Rs C-76/22**
  - polnisches Vorabentscheidungsersuchen nach Art 267 AEUV
  - Auslegung von Art 25 1 WIKr-RL → Umfang und Art der Berechnung der Kostenreduktion bei vorzeitiger Rückzahlung

HIKrG-Novelle 2023

Finanzen

Kredite für Pensionisten: Wenn die Zeit knapp wird


POLITIK INLAND

Wie Senioren wieder einfacher an Kredite kommen sollen

Wenn genügend "Sicherheiten" vorhanden sind, soll die Lebenserwartung bei Krediten keine Rolle mehr spielen.

29.11.2022 11:43 | NACHRICHTEN > POLITIK

MIT GESETZESÄNDERUNG

Senioren sollen bald leichter Kredite bekommen

HIKrG-Novelle 2023

- **Kreditwürdigkeitsprüfung**
  - Problem: unklar, ob die Kreditwürdigkeitsprüfung eine Kreditvergabe auch dann zulässt, wenn auf Grund des Alters des Kreditnehmers damit gerechnet werden muss, dass dieser während der Vertragslaufzeit verstirbt
  - Ziel: **Kreditvergabe an ältere Personen soll erleichtert werden**.
  - Klarstellung in § 9 Abs 5 HIKrG, unter welchen Voraussetzungen bei der Kreditwürdigkeitsprüfung die Möglichkeit unberücksichtigt bleiben kann, dass der Verbraucher während der Vertragslaufzeit verstirbt:
    - Es muss wahrscheinlich sein, dass der Verbraucher zu Lebzeiten den laufenden Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen kann, und
    - der Wert der als Sicherheit dienenden Vermögenswerte muss die mit dem Kreditvertrag im Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten abdecken.
  - trat mit 1.5.2023 in Kraft

HIKrG-Novelle 2023

- **Kreditwürdigkeitsprüfung**

Artikel 1

Änderung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, BGBl. I Nr. 135/2015, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 199/2021, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 9 Abs. 5 wird folgender Satz angefügt:

„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."

2. Dem § 31 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) § 9 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2023 tritt mit 1. April 2023 in Kraft."

CZERNICH RECHTSANWÄLTE

Wir bewegen Wirtschaft.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Dr. *Daniel Tamerl*

Praxisgruppe Banking & Finance

CHG Czernich Rechtsanwälte

tamerl@chg.at

www.chg.at