

Lehrplan zur gesetzlichen Weiterbildung

Modul 6: Recht der Finanzierungsvermittlung

a. Recht der Kreditvermittlung (z.B. Landesregeln, VKrG, HIKrG)
Rechte und Pflichten des Kreditgebers – HIKrG

Christoph Kirchmair

Geschäftsführer, INFINA Credit Broker GmbH, 10.00-10.30 Uhr

Infina - gesetzliche Weiterbildung

- Alle Ausbildungsmodule der Infina Academy sind registriert unter: **meine-weiterbildung.at**
- Die Module haben den **Smaragstandard** erhalten
- Infina Verbundpartner und deren Mitarbeiter erfüllen freiwillig eine deutliche **Überschreitung** der geforderten Stundenanzahl
- Infina ist **Experte** bei der Vermittlung von Wohnkrediten

Infina - Die Wohnbau-Finanz-Experten

Marktvergleich

- ▶ Infina ist **Marktführer** bei der unabhängigen Vermittlung privater Immobilienfinanzierungen in Österreich
- ▶ Kunden von Infina erhalten einen individuellen **Marktvergleich** und finden einfach und sicher die richtige Bank
- ▶ Das Ergebnis ist eine **Gesamtoptimierung** und Konditionenverbesserung

Wie wir dies für unsere Kunden umsetzen



Persönliche
kostenlose
Beratung

- Analyse der individuellen Kundensituation
- ▼ Einholung Angebote für Kunden von relevanten Banken
- ▼ Vergleich und finale Verhandlung der Konditionen
- ▼ Fixierung bestes Kreditmodell gemeinsam mit Kunden
- ▼ Prüfung Kreditverträge und Begleitung Unterschriftentermin
- ▼ Betreuung nach Vertragsabschluss

Die Beratung von Infina ist unverbindlich und beinhaltet keine Extrakosten.
Infina finanziert sich ausschließlich durch Vermittlungsprovisionen der Banken



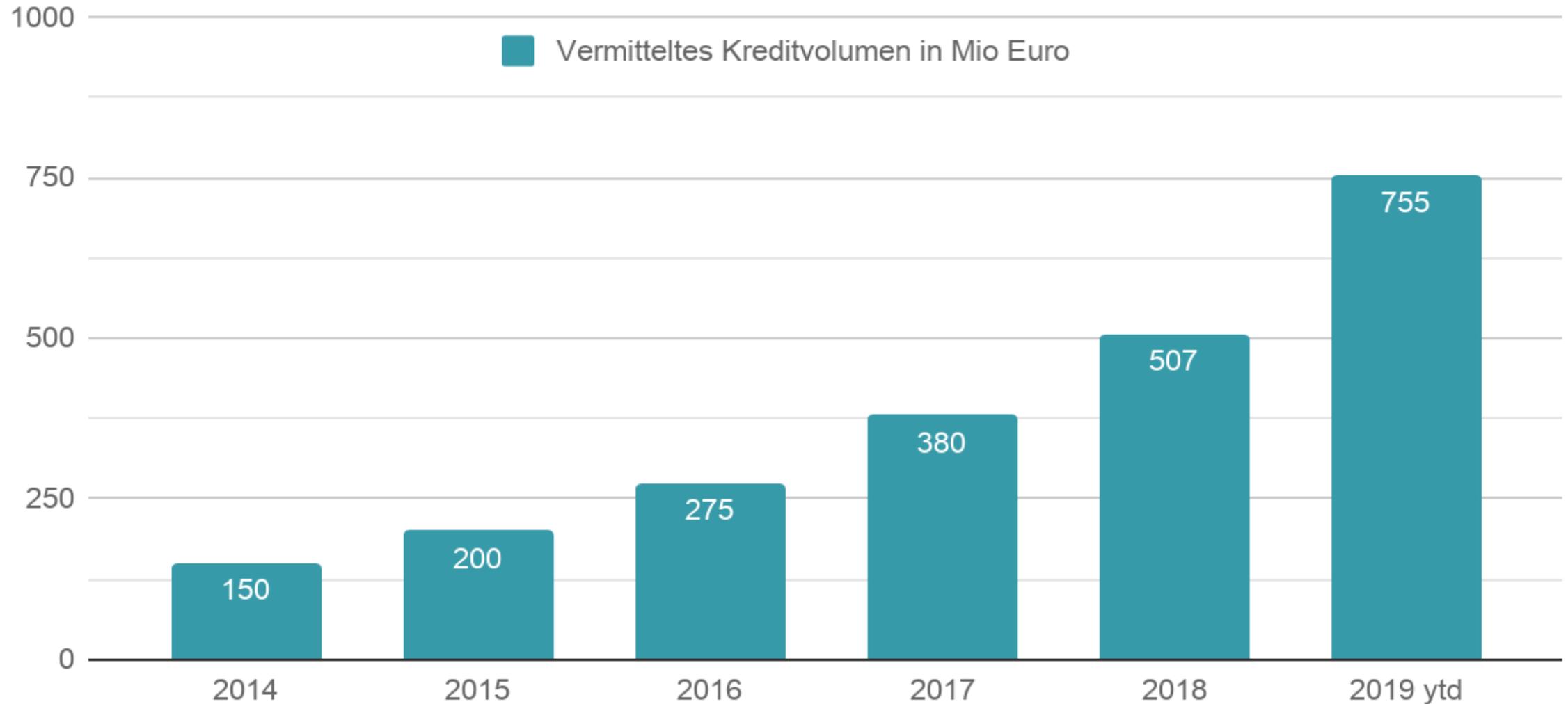
Träumen.
Wohnen.
Leben.



Entwicklungen Infina 2019

- Planvolumen* 750+ Mio. wird 2019 deutlich überschritten
(2018: 507 Mio. € / * abgerechnetes Kreditvolumen)
- Anzahl der Verbundpartner auf über 90 gesteigert
(2018: knapp über 60)
- Steigerung Volumen je Verbundpartner auf rd. 9,3 Mio. €
(2018: rd. 7,2 Mio. €)
- Rund 290 Teilnehmer Schulungen Infina Academy
(2018: rd. 200 Teilnehmer)

Infina - Umsatzentwicklung



Recht der Kreditvermittlung

Information des Fachverbands Finanzdienstleister

- 1 Einleitung
- 2 Der Kreditvermittler und die Kreditvermittlung
- 3 Allgemeine Kreditvertragsbestimmungen
- 4 Verbraucherkreditgesetz und Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz
- 5 Sonstige Regelungen für Kreditverträge
- 6 Rechte des Verbrauchers nach dem VKrG und HIKrG
- 7 Zusammenfassung für Leasingunternehmen nach dem VKrG
- 8 Sanktionen
- 9 Anhang

Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)

Grundlage

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIK-RL)

RICHTLINIE 2014/17/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010

Ende Februar 2014

publiziert im „Official Journal of the European Union“

Definition

Die WIK-RL soll den Verbraucherschutz bei der Vergabe von Immobiliendarlehen stärken.

Es wurden gesetzliche Rahmenbedingungen geändert/verschärft. Kreditgeber und Kreditvermittler haben zahlreiche Pflichten bei der Kreditvergabe/-vermittlung zu beachten wie:

- (Vor)vertraglichen Informationspflichten und Werbung
- Prüfung der Kreditwürdigkeit
- Widerrufsbelehrung
- Hinreichende Qualifikation für Mitarbeiter/Vermittler

WIK-RL - Umsetzung in Österreich

- Einführung Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)
- Einschränkung des Anwendungsbereichs des Verbraucherkreditgesetzes (VKrG)
- HIKrG in Kraft seit **21.03.2016** (Übergangsbestimmungen) bzw. **vollinhaltlich** seit dem **21.3.2019** (ESIS-Merkblatt II)
- Eingliederung in die österreichische Gewerbeordnung
- Landesregeln der Kreditvermittlung

Kreditvermittlung nach HIKrG

Die Kreditvermittlung ist ein Bankgeschäft.

Ausgenommen sind Kreditvermittlungen im Rahmen des Gewerbes der Immobilienmakler und **gewerblichen Vermögensberatung.**

Zu den Tätigkeiten zählen:

- Kreditverträge vorstellen und anbieten
- Andere Vorarbeiten, vorvertragliche Tätigkeiten beim Abschluss
- Für den Kreditgeber Kreditverträge abschließen

Kreditvermittlung nach HIKrG

Tätigkeitsformen des Kreditvermittlers:

- **Gebunden** - im Namen und auf Rechnung von einem oder mehreren Kreditgebern.
- **Ungebunden** - sofern nicht gebunden (d.h. kein Erfüllungsgehilfe oder Agent).
- **Unabhängig** - sofern keinerlei Vergütung vom Kreditgeber bezogen wird oder die Zahl der eingezogenen Kreditgeber eine Mehrheit am Markt darstellt.

Kreditvermittlung nach HIKrG

Angemessene Erläuterungen:

- Standardinformationen
- vorvertraglichen Informationspflichten
- Hauptmerkmale der angebotenen Produkte
- mögliche spezifische Auswirkungen (Zahlungsverzug)
- Informationen zu Nebenleistungen (Kündigungsmöglichkeiten)

Kreditvermittlung nach HIKrG

Standardinformationspflichten (Standesregeln) für Kreditvermittler:

- Rechtzeitig **vor** Ausübung jeder Kreditvermittlungstätigkeit
- Erteilung auf **Papier** oder einem dauerhaften Datenträger

Kreditvermittlung nach HIKrG

Beratungsdienstleistungen:

- Die Erteilung individueller Empfehlungen iBa ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen.

Informationspflicht bei Erteilung der Standardinformationen:

- Es finden Beratungsdienstleistungen statt
- Es finden keine Beratungsdienstleistungen statt
- Es **können** Beratungsdienstleistungen stattfinden

Anwendungsbereich - §5 HIKrG

- Verbraucher(kreditverträge) im Sinne von §1 Abs.1 Z1 KSchG
- Gilt für **pfandrechtlich** besicherte Kredite (auch Superädifikate)
- Gilt für alle Kredite, die dem **Erwerb** oder der **Erhaltung** einer Liegenschaft dienen
- Gilt **nicht** für Wohnbauförderungskredite (Infos jedoch siehe §27)
- Gilt **nicht** für Immobilienverzehrcredite

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Gesamtkreditbetrag:

Obergrenze oder die **Summe aller Beträge**, die auf Grund eines Kreditvertrags zur Verfügung gestellt wird.

Zu zahlender Gesamtbetrag:

Summe des Gesamtkreditbetrags und Gesamtkosten des Kredits (**während der Laufzeit**) für den Verbraucher.

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Gesamtkosten des Kredites:

Sämtliche Kosten für den Verbraucher einschließlich Zinsen, Provisionen, Schätzkosten und RAV sofern diese als Voraussetzung für die Kreditvergabe gelten.

Ausgenommen sind Gebühren die dem Kreditgeber nicht bekannt sind wie z.B. Eintragungs- oder Notariatsgebühren.

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Sollzinssatz:

Ist jener Zinssatz, den der Kreditgeber für ausgegebene Kredite berechnet. Er ist entweder **fest oder variabel** und wird auf **jährlicher Basis** angegeben.

D.h.: Der Zinssatz auf den zur Verfügung gestellten Gesamtkreditbetrag.

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Effektivzinssatz (= effektiver Jahreszins):

Drückt die **Gesamtkosten** des Kredits für den Verbraucher als **jährlichen Prozentsatz** des Gesamtkreditbetrags aus.

D.h.: Sollzinssatz unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit.

Anmerkung: Es wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses fiktiv angenommen, dass sich die Parameter während der Kreditlaufzeit nicht verändern.

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Konditionen

Gesamtkreditbetrag:	444.000,00 Euro Das ist der bereitgestellte Kreditbetrag.
Auszahlungsbetrag:	432.853,00 Euro Das ist der Gesamtkreditbetrag abzüglich der von der ING einbehaltenen und an Dritte bezahlten Kosten.
Laufzeit:	Bis zum 31.10.2049 / 360 Monate
Sollzinssatz:	1,00% p.a. als Fixzinssatz bis 31.10.2034 Ab 01.11.2034 anwendbarer 3-Monats EURIBOR Durchschnittszinssatz zuzüglich einem Aufschlag von 0,80% (das sind zum Zeitpunkt der Vertragserstellung 0,38% p.a.) Die Überprüfung und allfällige Anpassung des Sollzinssatzes erfolgt in weiterer Folge gemäß Punkt 6 unserer Besonderen Geschäftsbedingungen für Hypothekar-/Immobilienkredite der ING in Österreich erstmalig zum 01.02.2035.
Mindestzinssatz:	Für den Fall, dass der 3-Monats-EURIBOR Durchschnittszinssatz negativ wird, gilt dennoch ein Sollzinssatz von zumindest 0,01% p.a. als vereinbart.
Verzugszinssatz:	4,00% p.a. ab Fälligstellung der Forderung zusätzlich als Aufschlag zum aktuellen Sollzinssatz.

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Kosten

Die nachfolgenden Werte beruhen auf den Vorgaben für die Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes gemäß Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (Kostenanpassung gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der ING). Die unten stehend mit * gekennzeichneten Kosten werden vom Gesamtkreditbetrag einbehalten und von der ING an Dritte abgeführt.

› Vermittlervergütung* (Provision für Vermittler)	4.440,00 Euro
› Schätzgutachten (Kosten für die Liegenschaftsbewertung)	0,00 Euro
› Grundbucheintragungsgebühr Pfandrecht* (1,20% der im Grundbuch eingetragenen Höchstbetragshypothek)	6.394,00 Euro
› Grundbucheingabegebühren*	88,00 Euro
› Löschungsquittung (einmalig am Laufzeitende)	130,00 Euro
› Honorar für notarielle Begleitung der Umschuldung*	225,00 Euro
› Kontoführungsgebühr (für die gesamte Laufzeit)	1.074,00 Euro
<hr/>	
Gesamt	12.351,00 Euro

Begriffsbestimmungen - §2 HIKrG

Gesamt

12.351,00 Euro

Rückzahlung in 358 monatlichen Pauschalraten jeweils am 05. eines jeden Monats, beginnend mit 05.01.2020, Rate 1.436,72 Euro, ab 05.11.2034, Rate 1.373,04 Euro (dieser Betrag wurde auf Grundlage des bei Vertragserstellung anwendbaren 3-Monats-EURIBOR Durchschnittszinssatzes errechnet, der tatsächlich anfallende Betrag hängt von der zwischenzeitigen Entwicklung des Indikators ab).

Gesamtkosten

70.159,66 Euro

Zu zahlender Gesamtbetrag

503.012,66 Euro

(Gesamtkreditbetrag plus Gesamtkosten)

Effektiver Jahreszinssatz

1,20% p.a.

(Gesamtkosten des Kredites als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrages)

Werbung - §6 HIKrG

Wenn Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke, die Kreditverträge betrifft, nicht redlich und eindeutig ist, insbesondere wenn sie beim Verbraucher **falsche Erwartungen** in Bezug auf die Zugänglichkeit und die Kosten eines Kredites weckt oder irreführend ist, **gilt sie als unlautere Geschäftspraktik im Sinn des §1 UWG.**

Ein Niedrigzinssatz bei der Kreditwerbung ist **nicht repräsentativ** (siehe HG Wien 30.07.2019, 43 Cg 53/18v - betraf VKrG – Analogie). Es muss ein repräsentatives Beispiel dargestellt werden.

Werbung - §6 HIKrG

Informationspflicht über:

- Identität des Kreditgebers oder des Kreditvermittlers
- Angabe Sollzinssatz und ob ein fester oder variabler Zinssatz
- Einzelheiten aller Kosten (Gesamtkreditkosten)
- Gesamtkreditbetrag
- Effektiver Jahreszinssatz

Allgemeine Informationen - §7 HIKrG

Für Kreditgeber und Kreditvermittler:

- Identität und Anschrift
- Kreditzweck
- Formen von Sicherheiten
- Mögliche Laufzeit der Kreditverträge
- Arten von Sollzinssätzen, Kreditmodelle, Konsequenzen
- Repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrages
- Hinweis über die anfallen Kosten die nicht in den Gesamtkosten enthalten sind

Erläuterungen - Profin

PROFIN ☰

Projekt: Dr. Franz Muster [127]

Projekt suchen

suchen

🌐 Global

🏠 Projekt

Selbstauskunft

Bonitätsauskunft

Grundbuchsabfrage

Immobilienbewertung

Firmenbuchabfrage

Versicherung

Produktsuche

Produktübersicht

Antrag

Aktivitäten

Protokoll

Verrechnung

Verrechnung Neu

Provisionskonto

speichern
Selbstauskunft
Kundendokumente
Checkliste
Kontaktbericht
Erläuterungen
+ neues Ticket

Stammdaten
Finanzierungsplan
Haushaltsrechnung
Besicherung
Erläuterungen
Checkliste
Dokumente
2

Gemeinsam ermittelter Finanzierungsbedarf € 300.000,00 🔒

Gesamtkreditbetrag inkl. Kreditnebenkosten € 315.000,00

Folgende Zins- und Kreditmodelle stehen Ihnen zur Finanzierung Ihres Vorhabens zur Verfügung:

Zinsmodell (Optionen)	Zinssatz % (von/bis)	Zinssatz % (Annahme)	Laufzeit (Jahre)	Monatsrate (€)	Laufzeit (Jahre)	Monatsrate (€)	Laufzeit (Jahre)	Monatsrate (€)
<input checked="" type="checkbox"/> Variabel	0,471 / 1,221	0,8460	25	1.165,32	30	991,04	40	773,77
<input checked="" type="checkbox"/> Fix (10 Jahre)	1,125 / 1,875	1,5000	25	1.259,80	30	1.087,13	70	605,93
<input checked="" type="checkbox"/> Fix (15 Jahre)	1,375 / 2,125	1,7500	25	1.297,14	30	1.125,32	40	912,98
<input checked="" type="checkbox"/> Fix (20 Jahre)	1,750 / 2,500	2,1250	25	1.354,39	30	1.184,09	40	974,75
<input checked="" type="checkbox"/> Fix (25 Jahre)	1,750 / 2,500	2,1250	25	1.354,39	30	1.184,09	40	974,75
<input checked="" type="checkbox"/> Fix (30 Jahre)	1,875 / 2,625	2,2500	25	1.373,81	30	1.204,08	40	995,85
<input checked="" type="checkbox"/> Bandbreite	1,250 / 6,000	3,6250	25	1.598,16	30	1.436,56	40	1.244,01

Ihre persönlichen Präferenzen und Ziele

Kreditportfolio - Profin

Gewünschtes **Kreditportfolio** zur Finanzierung Ihres Vorhabens:

Rückzahlungsmodell	Zinsmodell	Sollzinsbindung	Anteil % (Aufteilung)	Anteil € (Aufteilung)	Zinssatz % (Annahme)	Lfz. Jahre (Präferenz)	Monatsrate €
<input checked="" type="checkbox"/> tilgend (Pauschalrate) ▼	fix ▼	20 Jahre ▼	50	157.500,00	1,500	40 ▼	aktuell 436,55 € fikt. 4% 658,25 € fikt. 6% 866,59 €
<input checked="" type="checkbox"/> tilgend (Pauschalrate) ▼	variabel ▼	-- Bitte auswäh ▼	50	157.500,00	0,750	40 ▼	aktuell 379,90 € fikt. 4% 658,25 € fikt. 6% 866,59 €
<input type="checkbox"/> tilgend (Pauschalrate) ▼	fix ▼	15 Jahre ▼			1,000	40 ▼	aktuell fikt. 4% fikt. 6%
indiv. Rückzahlunsm. <input type="text"/>			Gesamt:	100	315.000,00		aktuell 816,45 € fikt. 4% 1.316,51 € fikt. 6% 1.733,17 €

Kostentransparenz - Profin

tilgend (Pauschalrate) 

Kreditprodukt *	Standard				▼
Kredittyp *	Wohnbaufinanzierung				▼
Gewünschter Auszahlungsbetrag *				255.950,00	€
Summe Kreditnebenkosten				11.777,00	↑
Bearbeitungsgebühr	3,0000	% ▼	7.800,00	€	zuschlägig ▼
Eintragungsgebühr Pfandrecht	1,4400	% ▼	3.744,00	€	abschlägig ▼
Schätzgebühr		€			abschlägig ▼
Vermittlungsvergütung		%		€	zuschlägig ▼
Sonstige Kosten	171,00	€			zuschlägig
Sonstige Kosten	62,00	€			abschlägig
Prämie Risikoversicherung		€			fiktiv
Abschlussgebühr	11,92	€			Quartal ▼

Allgemeine Informationen - §7 HIKrG

Für Kreditgeber und Kreditvermittler:

- Spektrum der verschiedenen Optionen zur Rückzahlung des Kredites einschließlich Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Rückzahlungsraten
- Beschreibung der Bedingungen bei vorzeitiger Rückzahlung
- Angabe, ob eine Bewertung der Immobilie erforderlich ist
- Angabe zu Nebenleistungen für die Kreditgewährung
- Allgemeiner Warnhinweis

Vorvertragliche Informationen - §8 HIKrG

Für Kreditgeber und Kreditvermittler:

- Erteilung auf den Verbraucher **zugeschnittener Informationen** damit er vergleichen u. eine fundierte Entscheidung treffen kann.
- Durch Vorlage **ESIS-Merkblatt** - unverzüglich aber rechtzeitig vor der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist.
- **Angemessene Erläuterungen** zu den Kreditverträgen inkl. Hauptmerkmale, Zahlungsverzug und Nebenleistungen.
- **Der Verbraucher muss beurteilen können, ob die Angebote seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden.**

Prüfung der Kreditwürdigkeit - §9 HIKrG

- **Eingehende Prüfung** der Kreditwürdigkeit vor Abschluss eines Kreditvertrages durch den Kreditgeber.
- Kreditvermittler hat zu unterstützen und muss die vom Verbraucher erhaltenen Angaben korrekt vorlegen (HH-R).
- Prüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass „der Wert der unbeweglichen Sache“ zunimmt (außer Bau/Sanierung).
- Kreditgewährung darf nur erfolgen, wenn die Verpflichtungen wahrscheinlich erfüllt werden.
- Ablehnung: der Verbraucher ist unverzüglich zu informieren.

Kreditwürdigkeitsprüfung - §9-11 HIKrG

- Auskunftersuchen an den Verbraucher
- Warnhinweis bei Nichterfüllung
- Datenbankabfragen

Verbindliche Angebote - §12 HIKrG

- Verbindliches Angebot muss mindestens **7 Tage gelten**
- **Kreditvertragsentwurf** ist auszuhändigen
- **Vorlage ESIS-Merkblatt** – falls bis dahin noch nicht vorgelegt oder Abweichungen zum Angebot bestehen
- Verweis auf Konsequenzen bei Mängel im ESIS-Merkblatt

Rücktrittsrecht - §13 HIKrG

- Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen, sofern die Vertragserklärung (Kreditvertrag) innerhalb von **2 Tagen** nach Erhalt des ESIS-Merkblattes erfolgt.
- Rücktrittsrecht erlischt spätestens **einen** Monat nach Zustandekommen des Vertrags (falls kein ESIS übergeben wurde).
- Rücktritt gilt auch für Nebenleistungen (z.B. Restschuldversicherung).

Regelungen in Kreditverträgen - HIKrG

- Zinsen - verwendete Refinanzierungsindikatoren müssen objektiv, transparent und klar verfügbar sein - §22 HIKrG
- Terminverlust – nur bei sechs Wochen Rückstand und Nachfrist (Androhung von Terminverlust) von zwei Wochen bei erfolgloser Mahnung - §18(3) HIKrG
- Vorzeitige Rückzahlung – im wesentlichen wurden die Regelungen aus dem VKrG übernommen - § 20(1) HIKrG

Standesgemäßes Verhalten - GewO

Exkurs - Umschuldung §7:

Bei der Vermittlung von Krediten, die der Umschuldung dienen, ist es **unzulässig**, Kredite anzubieten oder zu vermitteln, bei denen der effektive Jahreszinssatz gegenüber den effektiven Zinssätzen der abzulösenden Kredite bei Einrechnung der Provision eine monatliche wirtschaftliche Mehrbelastung für den Kreditwerber bedeutet.

Standesgemäßes Verhalten - GewO

Exkurs - Umschuldung §7:

Vor Umschuldungen in Fällen, in denen die Gefahr des Eintritts der Zahlungsunfähigkeit droht, hat der Kreditvermittler dem Kreditwerber die Inanspruchnahme einer staatlich anerkannten **Schuldenberatungsstelle** (§ 267f der Insolvenzordnung, RGebl. Nr. 337/1914, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 34/2015) nachweislich zu empfehlen.

Standesgemäßes Verhalten - GewO

Exkurs - Umschuldung §7:

Anmerkung: Eine Änderung des Risikos (z.B. Zins- oder Währungsrisiko) oder der Sicherheiten kann eine wirtschaftliche Belastung oder Entlastung für den Kunden darstellen.

Wesentlich ist eine umfassende **Dokumentation** und die Erläuterung im Rahmen einer Beratungsdienstleistung.

Standesgemäßes Verhalten - GewO

Wohlverhaltensregeln §3:

- Kreditvermittler haben unter Berücksichtigung der Rechte und **Interessen der Verbraucher** ehrlich, redlich, transparent und professionell zu handeln.
- Kreditvermittler haben alle erforderlichen Informationen über die persönliche und finanzielle Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers einzuholen und **realistische Annahmen** bezüglich der Risiken zu treffen.

Standesgemäßes Verhalten - GewO

Wohlverhaltensregeln §3:

- Kreditvermittler haben bei Erbringung von Beratungsdienstleistungen Aufzeichnung der individuellen Empfehlung dem Verbraucher zu übergeben.
- **Empfehlung:** das Beratungsprotokoll als Standard auch bei Kreditvermittlung einsetzen.
- **Hinweis:** Die Haftung für die Beratung liegt seit Einführung des HIKrG beim ungebundenen oder unabhängigen Kreditvermittler (Makler) und nicht mehr beim Kreditgeber!