

An das
Bundesministerium für Justiz
Museumsstraße 7
1010 Wien

per E-Mail:
team.z@bmj.gv.at

per Webformular:
Parlamentarisches Begutachtungsverfahren

Abteilung für Rechtspolitik
Wiedner Hauptstraße 63 | 1040 Wien
T +43 (0) 5 90 900-4002 | F +43 (0) 5 90 900233
E rp@wko.at
W wko.at/rp

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
2022-0.790.477

Unser Zeichen/Sachbearbeiter
Rp 50.2.4.2/22/MSt/Zl
Mag. Huberta Maitz-Straßnig

Durchwahl
4296

Datum
22.12.2022

Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz und die Rechtsanwaltsordnung geändert werden; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Österreich dankt für die Übermittlung des im Betreff bezeichneten Ministerialentwurfs. Wir nehmen zu diesem wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

Eine Änderung des HIKrG mit der Zielsetzung, die Kreditvergabe an Senior:innen zu erleichtern, ist zu begrüßen. Unbeschadet dessen möchten wir folgende Anmerkungen zu einzelnen Aspekten einbringen, damit sichergestellt ist, dass die vorgeschlagenen Ergänzungen des § 9 Abs 5 HIKrG ihre volle Wirkung entfalten können.

II. Im Detail

Zu Art 1 (Änderung des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes)

Zu Z 1 - Ergänzung des § 9 Abs 5

Gemeinschaftliche Kreditverträge

Im Hinblick auf gemeinschaftliche Kreditverträge (Solidarschuldverhältnisse gemäß § 891 ABGB) sollte Folgendes bedacht werden: Bei diesen Solidarkrediten verpflichten sich die Schuldner, ihre Schuld gemeinsam zu erfüllen. Die Kreditwürdigkeitsprüfung hat in solchen Fällen dahingehend zu erfolgen, dass mehrere solidarisch haftende Kreditnehmer:innen lediglich gemeinsam zur Rückzahlung in der Lage sein müssen. Darauf, ob sich auch einer oder einzelne von mehreren Kreditnehmern die Rückzahlung allein leisten könnten, kommt es somit nicht an.

Die diesbezügliche klarstellende Judikatur (6 Ob 80/21i) hat dieses zuvor Beschriebene auf den Wortlaut des HIKrG gestützte Ergebnis auch auf das Verbraucherkreditgesetz übertragen. Es wurde dabei völlig richtig ins Treffen geführt, dass eine Prüfung der alleinigen

Rückzahlungsfähigkeit von Personen, die nach dem maßgeblichen materiellen Recht gerade nicht zur „alleinigen“ Rückzahlung verpflichtet sind, sinnwidrig wäre. Ein gegenteiliges Verständnis würde - so der OGH - zudem in zahlreichen Fällen zu dem Ergebnis führen, dass Solidarschuldner als nicht ausreichend kreditwürdig einzustufen wären, wenn sie den gemeinsam aufgenommenen Kredit nicht allein zurückzahlen könnten. Diese Rechtsprechung wurde in der Literatur insbesondere wegen der damit verbundenen Rechtssicherheit begrüßt (zB Glosse von *Foglar-Deinhardstein*, ÖBA 2021/2780; *Hofer*, VbR 2022/23).

Die vorgeschlagene Ergänzung des § 9 Abs 5 HIKRG soll nun Senior:innenkredite erleichtern. Es soll künftig bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht mehr auf die Kreditlaufzeit abgestellt werden, sondern darauf, dass es wahrscheinlich ist, dass der Verbraucher „zu Lebzeiten“ den jeweils fälligen Verpflichtungen voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird und der Restkredit - mangels einer Fortsetzung der Zahlung oder einer anderen Vereinbarung mit den Erben - letztlich aus den vorhandenen Sicherheiten abgedeckt werden kann.

Die Erläuterungen (Seite 2, vorletzter Absatz) nehmen auf die oben beschriebenen Fälle gemeinsamer Kreditverträge Bezug und führen diesbezüglich aus, dass bei mehreren Kreditnehmern durchaus auf die Möglichkeit Bedacht zu nehmen sein wird, dass die laufende Kredittilgung durch einen der Kreditnehmer nicht bis zum Vertragsende wahrscheinlich ist.

Damit soll nun offenbar bei Senior:innenkrediten - anders als sonst bei gemeinschaftlichen Kreditverträgen - darauf abgestellt werden, ob sich (aus Sicht zum Zeitpunkt der Kreditgewährung) auch ein einzelner Kreditnehmer die Rückzahlung leisten kann. Wir gehen davon aus, dass den Erläuterungen, wonach darauf „Bedacht zu nehmen“ sei, dass die laufende Kredittilgung durch einen der Kreditnehmer bis zum Vertragsende nicht wahrscheinlich ist, wohl keine andere Bedeutung beigemessen werden kann.

Die dahinterstehende Überlegung scheint durchaus verständlich, weil damit leichter vermeidbar wäre, dass es in der Phase zwischen dem Tod des ersten und des letzten Kreditnehmers unter Umständen zu Verwertungshandlungen kommen würde, die den jeweils überlebenden Kreditnehmer in große Schwierigkeiten bringen könnten. Es gilt allerdings in aller Offenheit zu bedenken, dass Senior:innenkredite bei einem solchen Bonitätsverständnis - entgegen der eigentlichen Intention des vorliegenden Entwurfes - weniger Relevanz haben werden. Es würde vielmehr, wie der OGH in der oben zitierten Entscheidung schon zutreffend erkannt hat, in zahlreichen Fällen zu dem Ergebnis führen, dass Solidarschuldner als nicht ausreichend „kreditwürdig“ einzustufen wären, weil sie den - gemeinsam aufgenommenen - Kredit eben nicht allein zurückzahlen könnten.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, die Phase zwischen dem Versterben des ersten und des letzten Kreditnehmers nochmals eingehend zu prüfen und zu diskutieren. Wir sehen für die Lösung dieser Thematik zwei Optionen. Im Sinne einer rechtssicheren Gestaltung wäre es erforderlich,

- a) klar zu regeln, ob bei der Bonitätsprüfung für Solidarkredite von Senior:innen die Leistbarkeit eines einzelnen (wohl des am wenigsten verdienenden) Kreditnehmers für den Gesamtkredit gegeben sein muss, um Verwertungshandlungen bis zum Ableben des letzten Kreditnehmers möglichst zu vermeiden, oder
- b) den Passus in den Erläuterungen entsprechend zu ändern und an die aktuelle Rechtslage und Rechtsprechung anzupassen, wonach es nur auf die Leistbarkeit aller Kreditnehmer

gemeinsam ankommt, dies aber unter Umständen auch schon vor dem Ableben des letzten Kreditnehmers zu Verwertungshandlungen führen kann.

Wir plädieren für die Variante b), weil nur so Senior:innenkredite gem § 9 Abs 5 HIKrG auch für gemeinschaftliche Kreditverträge vermehrt in Anspruch genommen werden können.

Eventuelle Verwertungskosten

Wünschenswert wäre eine Klarstellung hinsichtlich eventueller Verwertungskosten, auf die in § 9 Abs 5 Z 2 HIKrG idF des Entwurfs ausdrücklich Bezug genommen wird.

Gemäß § 2 Abs 9 HIKrG zählen zu den Gesamtkosten des Kredits *„sämtliche Kosten [...], die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind.“*

In § 9 Abs 5 Z 2 HIKrG idF des Entwurfs wird dezidiert festgelegt, dass auch die eventuellen Verwertungskosten durch den Wert der Sicherheiten abgedeckt sein sollen. Dem Kreditgeber sind die genauen Kosten der gegebenenfalls bei der Verwertung in einigen Jahren anfallenden Kosten bei Kreditvertragsabschluss grundsätzlich nicht bekannt. Es wäre dennoch sinnvoll und zweckmäßig, wenn - zumindest in den Erläuterungen - klargestellt wird, dass die eventuellen Verwertungskosten auch bei Seniorenkrediten (wie in anderen Fällen) selbstverständlich nicht zu den Gesamtkosten des Kredits iSd § 2 Abs 9 HIKrG zählen und dementsprechend auch nicht bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses (iSd § 29 HIKrG) zu berücksichtigen sind.

Eigentum an den als Sicherheit dienenden Vermögenswerten

Nach der vorgeschlagenen Ergänzung des § 9 Abs 5 ist das Vorliegen ausreichender Sicherheiten das zweite Kriterium, das vorliegen muss, damit die Möglichkeit des Versterbens des Verbrauchers während der Vertragslaufzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung unberücksichtigt bleiben kann.

Auszugehen ist davon, dass es weder in der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie noch sonst im HIKrG explizit das Erfordernis gibt, dass die als Besicherung dienende unbewegliche Sache (Liegenschaft bzw Superädifikat) den jeweiligen Kreditnehmer:innen gehören muss. Die Formulierung, wonach der *„Wert der unbeweglichen Sache oder des Superädifikats oder der Wert anderer als Sicherheit dienender Vermögenswerte des Verbrauchers“* hinreichende Gewähr für die Abdeckung der Kreditvertragsverbindlichkeiten bieten soll, kann aber nun so verstanden werden, dass die als Sicherheit dienenden Vermögenswerte im Eigentum des Verbrauchers stehen müssten. Dabei ist schon nicht klar, ob sich die Wortfolge *„des Verbrauchers“* nur auf *„andere Vermögenswerte“* bezieht und damit diesbezüglich jedenfalls die Pfandbestellung durch Dritte ausgeschlossen wird. Denkbar ist aber auch, dass sich die Wortfolge auch auf Liegenschaften und Superädifikate bezieht, und diese somit nur herangezogen werden könnten, wenn der Kreditnehmer oder die Kreditnehmerin jeweils selbst Eigentümer der Liegenschaft ist.

Diesbezüglich bedarf es im Interesse der Rechtssicherheit wohl noch einer klarstellenden Lösung. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass eine Beschränkung auf Sicherheiten, die im Eigentum der jeweiligen Kreditnehmer:innen stehen, eine Erschwernis für Senioren:innenkredite bedeuten und sich damit doch ein gewisser Konflikt mit der eigentlichen Zielsetzung des Entwurfs ergeben dürfte. Gerade Senior:innen haben ihren Nachkommen oft schon zu Lebzeiten manche Vermögenswerte (wie zB auch Sparbücher, Wertpapiere) geschenkt. Es scheint nicht wirklich sachgerecht, dass diese Vermögenswerte nicht zur Besicherung eines Kredites, zB von Eltern oder Großeltern, verwendet werden könnten. Es wäre den Kreditnehmern und ihren Familien,

die eine solche Lösung zB zur Finanzierung eines dringend erforderlichen, pflegegerechten Umbaus anstreben möchten, wohl auch schwer erklärbar, dass eine Drittpfandbestellung zwar für „normale“ Kredite (dh für jüngere Kreditnehmern) möglich wäre, ein solcher Weg aber bei Senior:innenkrediten versperrt ist.

Ausnahme für Senior:innen-Kredite gemäß § 9 Abs 5 HIKrG von der FMA Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung)

Um der neuen Regelung in § 9 Abs 5 HIKrG zum Durchbruch zu verhelfen, wäre es auch sinnvoll, in der seit 1.8.2022 geltenden KIM-V eine Ausnahme für Kredite gemäß § 9 Abs 5 HIKrG vorzusehen. Ohne eine solche ergänzende Maßnahme können solche Kredite nur erschwert vergeben werden, weil die KIM-V insbesondere eine strenge Schuldendienstquote (DSTI - Debt service to income) von nicht mehr als 40% vorgibt, und diese Anforderungen für Senior:innen sehr restriktiv sind. Es gibt zwar Ausnahmekontingente, wonach Kredite auch vergeben werden dürfen, die nicht die Quoten erfüllen. Diese Kontingente sind aber nicht besonders groß. Eine Ausnahme von § 9 Abs 5 HIKrG-Krediten (und auch von Immobilienverzehr Krediten) aus der KIM-V wäre daher jedenfalls sinnvoll.

Unabhängig von dieser Anregung spezifisch für Senior:innenkredite ist eine Evaluierung und zeitnahe Adaptierung dieser Verordnung generell notwendig, um Finanzierungen, zB zur Schaffung von Eigentum für den Wohnbedarf, etwa auch für jüngere Kunden bzw Familien zu erleichtern.

Zu Art 2 (Änderung der Rechtsanwaltsordnung)

Z 6 - Inkrafttreten

Da Bundesgesetze schon nach allgemeinen Regeln mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft treten, scheint Art 2 Z 6 nicht unbedingt erforderlich.

III. Zusammenfassung

Wir stehen der Zielsetzung einer erleichterten Kreditvergabe an ältere Personen und damit dem vorliegenden Entwurf positiv gegenüber. Maßnahmen um Finanzierungsbedürfnisse von Senior:innen leichter und auf rechtssicherer Basis gerecht werden zu können, sind sinnvoll und wünschenswert.

Damit dieses Ziel auch tatsächlich erreicht werden kann, sehen wir in einigen Details aber Raum zur Optimierung. Unsere Anmerkungen sollen dafür einen konstruktiven Beitrag leisten. Wir sind jedenfalls zuversichtlich, dass für die aufgezeigten und noch zu klärenden Punkte, wie insbesondere betreffend gemeinschaftliche Kreditverträge und hinsichtlich der Frage, welche Sicherheiten bei der Kreditvergabe herangezogen werden können, sinnvolle und zufriedenstellende Lösungen im Interesse aller Beteiligten, aber insbesondere der Seniorinnen und Senioren gefunden werden können.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anmerkungen.

Diese Stellungnahme wird auch per Webformular im Rahmen des parlamentarischen Begutachtungsverfahrens übermittelt.

Freundliche Grüße

Dr. Harald Mahrer
Präsident

Karlheinz Kopf
Generalsekretär