

## **Exposé**

**Darstellung der Immobilienfinanzierung eines Verbrauchers mit ausgeprägtem  
Fokus auf das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz unter  
Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung der Höchstgerichte und der  
(auch COVID-19-bedingten) Änderung der Gesetzeslandschaft**

Wien, September 2021

Verfasserin: Ing. Mag. Maria König

Betreuer: Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner, LL.M.

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Universität Wien

## **Einleitung**

Der große Traum vom Eigenheim: Fast jedermann hat in einem gewissen Stadium seines Lebens den Wunsch sich (privat) ein Eigenheim anzuschaffen, was häufig die größte Investition im eigenen Leben darstellt, welche sehr gut überlegt sein muss.

Das in aller Munde befindliche bzw bekannte bestehende Ungleichgewicht zwischen dem Kreditgeber (= Unternehmer bzw Bank) und dem Kreditnehmer (= Verbraucher) und die damit einhergehende „verdünnte Willensfreiheit“ schlagen hier besonders stark zu Buche, weshalb der Gesetzgeber es als notwendig erachtete, derartig in das Leben des Verbrauches einschneidende Verträge einem erhöhten Schutzregime zu unterstellen, was letztlich in der Einführung des Verbraucherkreditgesetzes und in weiterer Folge des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes fußte.

## **Dissertationsvorhaben und Methodik**

Im Rahmen dieser Arbeit soll das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz von den „Kinderschuhen“ bis zum heutigen Tage durchleuchtet, ein besonderes Augenmerk auf Regelungslücken und/oder Unklarheiten gelegt und eine Lösung zur Überbrückung derselben aufgezeigt werden.

Da ein Gesetz selten isoliert betrachtet werden kann, wird immer wieder – an passenden Stellen - ein Blick über den Tellerrand geworfen, weshalb auch Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes als auch des allgemeinen Zivilrechtes herangezogen werden müssen.

Die Gliederung der Dissertation wird sich stark an der Struktur des Gesetzes orientieren, um eine leichtere Orientierung und Lesbarkeit zu gewährleisten. Zunächst wird ein Überblick über die wesentlichen Aspekte des Gesetzes gegeben, wie die erhöhten Informationspflichten zum Ausgleich des Informationsdefizites auf Seiten des Verbrauchers, die Kreditwürdigkeitsprüfung, die Rücktrittsrechte, vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten, Kreditierungen im Allgemeininteresse und die Strafbestimmungen bei Zuwiderhandeln.

Da das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz aufgrund der Richtlinienvorgaben der europäischen Union ihren Weg in die österreichische Gesetzeslandschaft

gefunden hat, ist insbesondere nicht nur auf die Wortinterpretation, sondern vor allem auf die teleologische und richtlinienkonforme Interpretation zurückzugreifen, welche jedoch auch erhebliche Probleme mit sich bringen kann und in der Literatur zum Teil kontrovers beurteilt wird.

Nach diesem „sanften“ Einstieg, soll ein besonderer Schwerpunkt auf die ergangene Rechtsprechung des OGH und EuGH gelegt werden. Die jüngsten Gesetzesänderungen, welche ihr Fundament vor allem in der „Lexitor“-Entscheidung des europäischen Gerichtshofes als auch der Notwendigkeit der Gewährung von Kreditmoratorien aufgrund der weltweit in Schach haltenden Corona-Pandemie, finden, werden kritisch begutachtet, die hiermit verbundenen (nicht gelösten oder sogar erst geschaffenen) Problemstellungen bzw Rechtsunsicherheiten aufgezeigt und – soweit möglich - Lösungsansätze erarbeitet.

Bereits an dieser Stelle möchte ich mich bei meinem Doktorvater Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner, LL.M. herzlichst bedanken, welcher mir - trotz der erheblichen Widrigkeiten, welche die aktuelle schwierige Zeit mit sich bringt - die Erfüllung meines Herzenswunsches, nämlich die Verfassung einer Doktorarbeit, ermöglicht.

**A. Vorwort**

**B. Finanzierung im Allgemeinen**

- B.1. Finanzierungsformen
  - B.1.1. Darlehen
  - B.1.2. Kredit
  - B.1.3. Fremdwährungs-Finanzierung
  - B.1.4. Immobilienverzehrskredit
  - B.1.5. Bankgarantien und Haftungskredite
  - B.1.6. Lombard-Kredit
  - B.1.7. Leasing
- B.2. Sicherungsmittel
  - B.2.1. Pfandrecht
  - B.2.2. Versicherung
  - B.2.3. Schuldbeitritt
  - B.2.4. Bürgschaft
  - B.2.5. Garantie
  - B.2.6. Eigentumsvorbehalt
  - B.2.7. Sicherungszession

**C. Historie des Verbraucherkredites**

- C.1. Die Entwicklung des Verbraucherkredites
- C.2. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie
  - C.2.1. Anwendungsbereich
  - C.2.2. Aufbau
  - C.2.3. Ziele
  - C.2.4. (mangelhafte?) Umsetzung in Österreich
  - C.2.5. Umsetzung in anderen Staaten

**D. Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz**

- D.1. Anwendungsbereich
  - D.1.1. Begriffsbestimmungen
    - D.1.1.1. *Kreditgeber*
    - D.1.1.2. *Kreditnehmer*
    - D.1.1.3. *Verbraucherkreditvertrag*
    - D.1.1.4. *Kreditvermittler*
    - D.1.1.5. *Gesamtkosten des Kredites*
  - D.1.2. Persönlicher Anwendungsbereich
  - D.1.3. Sachlicher Anwendungsbereich
  - D.1.4. Zeitlicher Anwendungsbereich
  - D.1.5. Ausnahmebestimmungen
- D.2. Abgrenzungen

- D.2.1. KSchG
- D.2.2. VKrG
- D.3. Werbung § 6
- D.4. Informationspflichten
  - D.4.1. Allgemeine Informationen § 7
  - D.4.2. Vorvertragliche Informationen § 8
- D.5. Kreditwürdigkeitsprüfung § 9
  - D.5.1. Begriff und Kriterien
  - D.5.2. Kreditgewährungsverbot
  - D.5.3. Sanktionen
- D.6. Verbindliche Angebote § 12
- D.7. Rücktrittsrecht § 13
- D.8. Beratungsdienstleistungen § 14
- D.9. Wohlverhaltensregeln § 15
- D.10. Kündigung des Kreditvertrages §§ 18, 19
- D.11. Vorzeitige Kreditrückzahlung § 20
- D.12. Fremdwährungskredite § 24
- D.13. effektiver Jahreszins § 29 und zu zahlender Gesamtbetrag
- D.14. Übergangsbestimmungen § 31
- D.15. Vergleich HIKrG und VKrG

## **E. Die Lexitor-Entscheidung und deren Auswirkungen**

- E.1. Sachverhalt und Urteil
- E.2. Auswirkungen auf das HIKrG
  - E.2.1. Vorzeitige Kreditrückzahlung § 20 HIKrG und § 16 VKrG
    - E.2.1.1. *laufzeit(un)abhängiger Kosten*
      - (i) Definition
      - (ii) Entgeltansprüche Dritter
      - (iii) Kürzung pro rata temporis?
    - E.2.1.2. *Pro futuro-Wirkung*
  - E.2.2. Kreditverträge im Gemeinwohninteresse §§ 5 Abs 2 Z 3, 27
- E.3. Lösungsansatz: Richtlinienkonforme Auslegung
  - E.3.1. Allgemeines
  - E.3.2. Richtlinienkonforme Auslegung des § 20 HIKrG und § 16 VKrG
  - E.3.3. Staatshaftung – hinreichend qualifizierter Verstoß
- E.4. Auswirkungen auf die Praxis der Banken

## **F. weitere ausgewählte aktuelle Rechtsfragen zum Verbraucherkredit**

- F.1. Vertragsgestaltung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen
  - F.1.1. Allgemeines
  - F.1.2. Einbeziehungsverweise
  - F.1.3. Transparenzgebot

- F.2. Rücktrittsrecht des Kreditnehmers
- F.3. Verzugszinsen und Mahnspesen
- F.4. Auswirkungen des COVID-19-Justizbegleitgesetzes auf Verbraucherkredite
  - F.4.1. Auswirkungen des COVID-19-Moratoriums
  - F.4.2. Beschränkung der Verzugsfolgen
- F.5. Fremdwährungskredite

## G. Schlusswort

<b>Vorläufiger Zeitplan</b>	
Sommersemester 2021	VO juristische Methodenlehre SE zur Vorstellung des Dissertationsvorhabens Beginn der Abfassung der Dissertation
Wintersemester 2021/2022	zwei Seminare aus Zivilrecht in eventu: Wahlfachkorblehrveranstaltungen Abfassung der Dissertation
Sommersemester 2022	ein Seminar aus Zivilrecht in eventu: Wahlfachkorblehrveranstaltungen Abfassung der Dissertation
Wintersemester 2022/2023 bis 2025	Abfassung der Dissertation Überarbeitung der Dissertation Defensio

### Auszug aus dem vorläufigen Quellenverzeichnis

*Aufladerkamm*, Praxishandbuch Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz

*Barth/Dokalik/Potyka*, ABGB (MTK)<sup>26</sup>

*Bydlinski*, § 16 Abs 1 VKrG und die Voraussetzungen analoger Anwendung , ÖBA 2020, 183

*Bydlinski/Lurger*, EuGH 11.9.2019, C-383/18 (Erste Kammer), ÖBA 2019/89

*Dehn*, Hypothekar- und Immobilienkredite für Verbraucher, in Petra Leupold (Hrsg), Forum Verbraucherrecht 2016

*Foglar-Deinhardstein/Koch*, Aktuelle Fragen zum Verbraucherkredit (Teil I), RdW 2020/517 (732)

*Foglar-Deinhardstein/Koch*, Aktuelle Fragen zum Verbraucherkredit (Teil II), RdW 2020/569 (824)

*Gelbmann*, Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, JAP 2015/2016/26

*Gelbmann*, Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, VbR 2016/46

*Haghofer*, Ermäßigung laufzeitunabhängiger Kreditkosten bei vorzeitiger Rückzahlung, VbR 2019/133

*Hofer*, Hypothekar- und Immobilienkreditverträge mit Verbrauchern

*Kellner*, Die Kreditwürdigkeitsprüfungen nach § 7 VKrG und § 9 HIKrG im Vergleich, ÖBA 2017, 307

*Kellner/Liebel*, Contra Lex-lata-Grenzverschiebungen , VbR 2019/153

*Koch*, Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, immolex 2016, 102

*Kriegner*, Reduktion laufzeitunabhängiger Kosten bei vorzeitiger Kreditrückzahlung contra legem?, ÖBA 2020, 180

*Leupold/Gelbmann*, VbR 2019/115, EuGH 11.9.2019, C-383/18

*Lovrek*, Stellungnahme des Obersten Gerichtshofes zum Ministerialentwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden sollen

OV, Verbraucherkredite: Kritik an Novelle, Die Presse - Recht 2020/324

Verbraucherkredite: Kritik an Novelle, Die Presse 2020/42/06

*Prankl*, Gesetzgeber reagiert auf Lexitor-Entscheidung des EuGH , ecolex 2021/11

*Rudorfer*, 1. Topthemen, ÖBA 2021, 1 (1)

*Schamberger*, Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das Kreditvergabeverbot nach § 9 Abs 5 HIKrG, ÖBA 2016, 638

*Schoditsch*, Rückzahlungsverpflichtung nach § 16 Abs 1 VKrG auch für Einmalzahlungen , VbR 2019/152

*Sommer*, Das Regierungsprogramm 2020 bis 2024 zum Thema „Wohnen“, immo aktuell 2020, 28

*Spitzer*, Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz

*Stempkowski/Trzebin*, Das Hypothekar- und Immobilienkredit-Gesetz (HIKrG) - Kurzüberblick, ecolex 2016, 289

*Wild*, Bankwissen Kompakt

*WKO*, Die Kreditvermittlung, 10.09.2020

*Wolfbauer*, Aktuelle Gesetzesvorhaben ZFR 2021, 46

*Writze*, Gesamtkosten, effektiver Jahreszins und zu zahlender Gesamtbetrag nach VKrG und HIKrG, ÖBA 2020, 107

EuGH 11.9.2019, C-383/18 (Erste Kammer), ÖBA 2019/89 (EuGH)

EuGH 14.01.2021, C-322/19, CELEX 62019CJ0322

BGBl I 1/2021: 1. Bundesgesetz: Änderung des Verbraucherkreditgesetzes und des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes