

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – vorvertragliche (Informations-)pflichten und Kreditverhältnis



Caroline Weerkamp
c.weerkamp@bkp.at

Übersicht. Am 21.3.2016 trat das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz („HIKrG“) in Kraft, mit welchem die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (RL 2014/17/EU) in Österreich umgesetzt wurde. Es ergänzt die Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes („VKrG“), das seit 11.06.2010 in Kraft ist für bestimmte Arten von Verbraucherkrediten und besteht aus drei Regelungsgruppen: allgemeine Verhaltensregeln und Standards für Kreditgeber, Tätigkeitsvoraussetzungen und Standards für Kreditvermittler, sowie zivilrechtliche Regelungen betreffend vorvertragliche (Informations-)pflichten und Kreditverhältnisse. Auf den letzten Themenkreis wird in diesem Beitrag näher eingegangen.

Anwendungsbereich. Das HIKrG stellt darauf ab, dass ein Verbraucherkredit auf eine bestimmte Weise besichert ist, oder zu einem bestimmten Zweck abgeschlossen wurde. Es gilt also für mit Verbrauchern abgeschlossene Hypothekarkredite, das sind Kredite, die durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit besichert sind, und Immobilienkredite, das sind Kredite, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind. Zeitlich gilt das HIKrG nur für Kredite, die nach dem 20.3.2016 abgeschlossen werden.

Vorvertragliche Informationspflichten. Der Kreditgeber hat die Pflicht, dem Kreditnehmer rechtzeitig vor Vertragsabschluss Informationen über den Kredit zukommen zu lassen; dazu hat sich der Kreditgeber eines Formblatts („ESIS-Formblatt“) zu bedienen.

Bonitätsprüfung. Weiters hat der Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des potentiellen Kreditnehmers sorgfältig und eingehend zu prüfen und zwar auf Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Verbrauchers. Der Kreditgeber darf sich dabei nicht nur auf die Informationen stützen, die er vom Verbraucher selbst erlangt hat, sondern muss diese Informationen auch selbst aus einschlägigen internen oder externen Quellen ermitteln. Darüber hinaus

muss der Kreditgeber die Informationen „in angemessener Weise“ überprüfen, soweit notwendig, auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Unterlagen.

Negative Bonitätsprüfung. Kommt der Kreditgeber bei der Bonitätsprüfung zu einem negativen oder zweifelhaften Ergebnis, so darf er keinen Kredit gewähren. Dies darf der Kreditgeber nämlich nur, wenn wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise vom Kreditnehmer erfüllt werden. Nach dem VKrG hatte der Kreditgeber dagegen lediglich eine Warnpflicht. Unterlässt der Kreditgeber die Bonitätsprüfung oder vergibt er trotz negativer Bonitätsprüfung einen Kredit, der dem HIKrG unterliegt, so begeht er einen Sorgfaltsverstoß. Für einen solchen sieht das HIKrG eine verwaltungsrechtliche Sanktion in Form einer Geldstrafe von bis zu EUR 10.000 vor. Einem Verbraucher, dem ein Kredit gewährt wurde, obwohl die Bonitätsprüfung negativ ausfiel, steht möglicherweise Schadenersatz gegen den Kreditgeber zu. Auch an irrtumsrechtliche Folgen ist zu denken, zB an eine Anpassung oder Aufhebung des Kreditvertrages.

Rücktritt. Der Verbraucher hat das Recht binnen zwei Tagen ab Vertragserklärung vom Kreditvertrag zurückzutreten, wenn der Verbraucher seine Erklärung abgegeben hat, ohne vorher ein ESIS-Formblatt und eine Rücktrittsbelehrung erhalten zu haben. Damit soll dem Verbraucher Gelegenheit gegeben werden, das Angebot des Kreditgebers überprüfen und überdenken zu können. Darüber hinaus sieht das HIKrG eine absolute Rücktrittsfrist von einem Monat nach Zustandekommen des Vertrags vor. Der Rücktritt des Verbrauchers kann ohne Angabe von Gründen und formlos erfolgen.

Zusammenfassung. Mit dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz schafft der Gesetzgeber ein eigenes Regelungsregime für Hypothekar- und Immobilienkredite mit Verbrauchern. Die Regelungen zur Bonitätsprüfung stellen einen besonderen Schutz für Verbraucher dar.

Brauneis Klauer Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien ■ Bauernmarkt 2 ■ Tel.: +43 1 532 12 10 ■ Fax: +43 1 532 12 10-20
office@bkp.at ■ www.bkp.at ■ UID ATU62022625 ■ DVR 0821381 ■ Handelsgericht Wien ■ FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.

Zeitlich unbeschränkter Rücktritt vom Lebensversicherungsvertrag?



Matthias Strohmayer
m.strohmayer@bkp.at

Übersicht. Lebensversicherungsverträge sind in Österreich nach wie vor ein großes Geschäft. Derzeit gibt es hierzulande etwa zehn Millionen Lebensversicherungsverträge. Damit gibt es in Österreich mehr Lebensversicherungen als Einwohner.

Was ist passiert? Eine stichprobenartige Überprüfung von Versicherungsverträgen durch den Verein für Konsumenteninformation („VKI“) hat ergeben, dass die Belehrungen über das Rücktrittsrecht des Kunden in vielen Fällen fehlerhaft waren. Seit der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 2.9.2015 (7 Ob 107/15h) steht fest: Eine fehlerhafte Belehrung über das Rücktrittsrecht (zB Hinweis auf eine Rücktrittsfrist von 14 Tagen anstelle von richtigerweise 30 Tagen oder Verknüpfung des Rücktritts mit unzulässigen Bedingungen) kann gravierende Folgen haben. Statt einer 14- oder 30-tägigen Rücktrittsfrist steht dem Kunden im Fall einer fehlerhaften Belehrung nämlich ein unbefristetes Rücktrittsrecht zu (siehe unten zu den Details).

Mit anderen Worten: In einem der vielen Schriftstücke, die heute bei jedem Abschluss eines Versicherungsvertrags anfallen, könnte ein scheinbar kleiner Fehler enthalten sein, der dazu führt, dass dem Kunden ein „ewiges“ Rücktrittsrecht zusteht.

Rücktrittsfristen bei ordnungsgemäßer Belehrung. Seit 1.7.1994 hat jeder Kunde das Recht, von einem Lebensversicherungsvertrag in den ersten 30 Tagen ohne Angabe von Gründen zurückzutreten (bereits vor 1.7.1994 gab es übrigens dieses Rücktrittsrecht mit gewissen Einschränkungen). Für zwischen 1.1.1997 und 30.9.2004 geschlossene Verträge gilt eine kürzere Rücktrittsfrist von nur zwei Wochen. Seit 1.10.2004 liegt die Rücktrittsfrist wieder bei 30 Tagen. Der Versicherer hat die Pflicht, Kunden bereits vor Vertragsabschluss über das Rücktrittsrecht zu informieren.

Zeitlich unbegrenzter Rücktritt? Das Gesetz sah zwar für den Fall der fehlerhaften Belehrung oder unterlassenen Rücktrittsbelehrung nicht explizit eine Konsequenz vor. Der Europäische Gerichtshof hat aber entschieden, dass dem Kunden im Fall der fehlerhaften Belehrung ein unbefrist-

tetes Rücktrittsrecht zusteht. Der Obersten Gerichtshof hat diese Entscheidung, wie bereits gesagt, am 2.9.2015 bestätigt und für Österreich klargestellt, dass dem Kunden sowohl im Fall einer fehlerhaften als auch im Fall einer gänzlich unterlassenen Belehrung ein zeitlich unbegrenztes Rücktrittsrecht zusteht. Anderes könnte nur dann gelten, wenn dem Kunden im Einzelfall nachgewiesen wird, dass ihm das Rücktrittsrecht ohnehin (trotz unterbliebener Belehrung) bekannt gewesen wäre. Dann besteht nämlich das Risiko, dass der Kunde durch langjährige Prämienzahlungen schlüssig auf die Geltendmachung des Rücktrittsrechts verzichtet hat. Das unbefristete Rücktrittsrecht im Fall einer fehlerhaften oder gänzlich unterlassenen Belehrung gilt für alle nach dem 1.7.1994 abgeschlossenen Lebensversicherungen.

Folgen des Rücktritts. Die Folgen könnten für Versicherungsgesellschaften fatal sein. Erklärt der Kunde den Rücktritt, muss der Versicherer dem Kunden alle eingezahlten Beträge inklusive Abschluss- und Verwaltungskosten samt 4% Zinsen zurückerzahlen. Sollten im Fall einer fondsgebundenen Lebensversicherung hohe Verluste entstanden sein, könnte der Kunde so unter Umständen die Verluste ungeschehen machen. Der genaue Umfang der Rückzahlung ist allerdings höchstgerichtlich noch nicht geklärt. Umstritten ist etwa, ob eine Risikoprämie für den Ablebensschutz in Abzug gebracht werden muss. Der VKI hat kürzlich eine Sammelaktion gestartet: Konsumenten können ihre Polizze gegen einen Kostenbeitrag von EUR 95 prüfen lassen. Der VKI prüft nicht nur, ob die Belehrung fehlerhaft war, sondern prüft auch (überschlagsmäßig), ob sich der Rücktritt finanziell auszahlt. Diente die Lebensversicherung als Tilgungsträger für einen Kreditvertrag, ist überdies noch zu prüfen, ob dadurch nicht vielleicht auch ein Rücktritt vom verbundenen Kreditvertrag möglich geworden ist.

Zusammenfassung. Auch noch Jahre nach Abschluss einer Lebensversicherung kann der Kunde ohne Begründung vom Lebensversicherungsvertrag zurücktreten, wenn der Versicherer ihn nicht oder nur fehlerhaft über das derzeit 30-tägige Rücktrittsrecht belehrt hat.

Brauneis Klauer Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien ■ Bauernmarkt 2 ■ Tel.: +43 1 532 12 10 ■ Fax: +43 1 532 12 10-20
office@bkp.at ■ www.bkp.at ■ UID ATU62022625 ■ DVR 0821381 ■ Handelsgericht Wien ■ FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.