

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Hauptgesichtspunkte des Entwurfs

A. Allgemeines zur Konzeption der Richtlinienumsetzung

Die Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010, ABl. Nr. L 60 vom 28.02.2014 S. 34, in der Fassung der Berichtigung ABl. Nr. L 47 vom 20.02.2015 S. 34, muss bis 21. März 2016 umgesetzt werden. Dieser Entwurf dient der Umsetzung der zivilrechtlichen Bestimmungen dieser Richtlinie. Soweit die Richtlinie aufsichtsrechtliche Regelungen für Kreditgeber und Kreditvermittler enthält, die nicht in den Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Justiz fallen, soll die Umsetzung im Rahmen anderer Vorhaben erfolgen.

Der zivilrechtliche Teil der Richtlinie enthält Vorgaben für bestimmte Aspekte der auf Kreditverträge anwendbaren Vorschriften, etwa betreffend Werbung, vorvertragliche Informationen anhand eines standardisierten Formulars, angemessene Erläuterungen, effektiven Jahreszins, Angaben zum Sollzinssatz, Kreditwürdigkeitsprüfung, Zugang zu Datenbanken und vorzeitige Rückzahlung.

Regelungen zu den genannten Aspekten enthält auch die Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates, ABl. Nr. L 133 vom 22.05.2008 S. 66, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/17/EU, ABl. Nr. L 60 vom 28.02.2014 S. 34. Österreich hat (wie einige andere Mitgliedstaaten auch) bereits bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie den Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes mit wenigen Ausnahmen auch auf Hypothekarkreditverträge erstreckt, um ein möglichst einheitliches Regelungswerk für alle Arten von Krediten mit Verbrauchern zu erreichen. Aus österreichischer Sicht bestand daher grundsätzlich kein Bedarf nach einer gesonderten Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge, die – noch dazu – in den allermeisten Punkten von den Regelungen der Verbraucherkreditrichtlinie abweicht.

Durch die Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge ergibt sich nun das Erfordernis, die unter diese Richtlinie fallenden Verträge aus dem Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes herauszulösen und für sie ein eigenes – der Richtlinie entsprechendes – Regelungswerk zu schaffen. Eine Harmonisierung scheitert an den unterschiedlichen Richtlinienvorgaben, insbesondere auch daran, dass die Richtlinie über Verbraucherkreditverträge vollharmonisiert ist, die Mitgliedstaaten daher auch dann keine von den Richtlinienvorgaben abweichenden Bestimmungen aufrecht erhalten oder einführen dürfen, wenn sie zum Zweck des Verbraucherschutzes strenger sind.

Grundsätzlich bestünde die Möglichkeit, innerhalb des Verbraucherkreditgesetzes Sonderbestimmungen für jene Kreditverträge zu schaffen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge fallen. Durch die zahlreichen Abweichungen von den im Verbraucherkreditgesetz umgesetzten Vorgaben der Richtlinie über Verbraucherkreditverträge würde dadurch aber das Verbraucherkreditgesetz schwer lesbar und unübersichtlich werden, dies umso mehr, als es innerhalb des Verbraucherkreditgesetzes bereits jetzt – von der Richtlinie über Verbraucherkreditverträge vorgegebene – Sonderanknüpfungen für Überziehungsmöglichkeiten, Überschreitungen sowie den Zahlungsaufschub und sonstige Finanzierungsmöglichkeiten gibt.

Die Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher soll daher in einem eigenen Gesetz, dem neuen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, umgesetzt werden.

B. Anwendungsbereich

Das neue Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz soll sich auf alle hypothekarisch besicherten Kreditverträge und alle Kreditverträge beziehen, die dem Erwerb einer Liegenschaft dienen. Die Richtlinie sieht zwar bei der hypothekarischen Besicherung einen Kontext mit Wohnimmobilien vor, diese Einschränkung soll aber nicht übernommen werden. Es wäre unpraktikabel und würde Abgrenzungsschwierigkeiten schaffen, hypothekarisch besicherte Kredite teilweise weiterhin im Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes zu belassen. Daher sollen alle mit Verbrauchern geschlossenen Kreditverträge, die durch eine Hypothek besichert werden, dem Anwendungsbereich des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes unterstellt werden und nicht mehr dem Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes unterliegen. Die ebenfalls vorgesehene Einbeziehung von Krediten, die

dem Erwerb einer Liegenschaft dienen (unabhängig von einer hypothekarischen Besicherung), ist durch die Richtlinie vorgegeben.

C. Inhalt des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes

Bei der Umsetzung der einzelnen Bestimmungen hält sich der Entwurf möglichst eng an die Richtlinienvorgaben. Gleichzeitig wird der Aufbau des Verbraucherkreditgesetzes übernommen und – soweit die Richtlinienvorgaben dies zulassen – eine Harmonisierung mit den entsprechenden Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes angestrebt.

Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz umfasst insbesondere folgende Regelungsbereiche:

- Informationspflichten

Neben Standardinformationen, die bei der Werbung zu geben sind, sind umfassende – sehr detailliert geregelte – vorvertragliche Informationspflichten des Kreditgebers (bzw. Kreditvermittlers) vorgesehen, die anhand eines standardisierten Formulars zu erfüllen sind. Überdies müssen stets allgemeine Informationen über Kreditverträge bereitgestellt werden. Während des Vertragsverhältnisses muss über Zinssatzänderungen informiert werden.

- Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers

Eine Kreditvergabe ist nur bei positiver Kreditwürdigkeitsprüfung zulässig, für die allgemeine Standards vorgegeben werden.

- Bedenkzeit für den Verbraucher

Zur Verhinderung einer Drucksituation für den Verbraucher soll das Angebot eines Kreditgebers mindestens sieben Tage verbindlich bleiben. Überdies soll dem Verbraucher ein Rücktrittsrecht zustehen, wenn er seine Vertragserklärung kurz nach Erhalt der vorvertraglichen Informationen abgegeben hat.

- Vorzeitige Rückzahlung

Die schon bisher im Verbraucherkreditgesetz für Hypothekarkreditverträge enthaltenen Sonderregelungen werden unverändert in das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz übernommen.

Kompetenzgrundlage

Die Kompetenz des Bundes zur Erlassung dieses Bundesgesetzes gründet sich auf Art. 10 Abs. 1 Z 6 B-VG (Zivilrechtswesen).

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens

Keine.

Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz)

Zu § 1

Diese Bestimmung gibt – nach dem Vorbild von § 1 VKrG – einen programmatischen Überblick über die Regelungen des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes und hält ausdrücklich fest, dass diese Regelungen der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (in der Folge: Richtlinie) dienen.

Zu § 2

In dieser Bestimmung wird der Großteil der Begriffsbestimmungen aus Art. 4 der Richtlinie umgesetzt. Die restlichen Begriffe werden erst im Zusammenhang mit jenen Bestimmungen definiert, in denen sie verwendet werden (etwa „benannter Vertreter“ in § 25, „Beratungsdienstleistungen“ in § 14, „Kopplungsgeschäft“ und „Bündelungsgeschäft“ in § 23, „Fremdwährungskredit“ in § 24). Für einige Bestimmungen aus Art. 4 der Richtlinie ist in diesem Gesetz keine Definition erforderlich, weil sie nicht den zivilrechtlichen Teil der Umsetzung dieser Richtlinie betreffen (etwa „Personal“, „Herkunftsmitgliedstaat“, „Aufnahmemitgliedstaat“).

Bei der Umschreibung der Begriffe „Kreditgeber“ (**Abs. 1**) und „Kreditnehmer“ (**Abs. 2**) wird – wie schon im VKrG – auf den bewährten Unternehmer- bzw. Verbraucherbegriff aus dem KSchG zurückgegriffen. Auch hier wird damit der Verbraucherbegriff etwas weiter gefasst als nach der Richtlinie, weil damit auch die Gründungs- und Vorbereitungsgeschäfte (§ 1 Abs. 3 KSchG) mit einbezogen sind.

Ebenfalls wie im VKrG wird der Begriff „Kreditvertrag“ bzw. „Verbraucherkreditvertrag“ in **Abs. 3** der bisherigen österreichischen Terminologie entsprechend nicht in dem weiten von der Richtlinie vorgesehenen Sinn (Art. 4 Z 3) umschrieben, sondern knüpft an die Definition als entgeltlicher Gelddarlehensvertrag in § 988 ABGB an. Andere Formen der Kreditierung, die die Richtlinie ebenfalls unter dem Begriff des Kreditvertrags nennt – wie der Zahlungsaufschub und „sonstige ähnliche Finanzierungshilfen“ – sollen von Abs. 3 nicht erfasst sein. Diese Formen der Kreditierung werden gesondert im 3. Abschnitt geregelt.

Die **Abs. 4 bis 14** setzen die entsprechenden Begriffsbestimmungen aus der Richtlinie (Art. 4 Abs. 4 bis 7 und Art. 4 Abs. 12 bis 18) ohne inhaltliche Änderungen um. Soweit die Richtlinie auf die Definitionen der Richtlinie 2008/48/EG verweist, sind anstelle eines Verweises auf die entsprechenden Definitionen im VKrG im Sinn einer besseren Lesbarkeit die Definitionen hier nochmals wiedergegeben.

In **Abs. 15** ist der Begriff „Immobilienverzehrkredite“ nach den Vorgaben von Art. 3 Abs. 2 Buchstabe a der Richtlinie definiert.

Abs. 16 übernimmt die Definition des Begriffs „Kredit mit Tilgungsträger“ aus § 2 Abs. 13 VKrG. Diese Definition ist erforderlich, weil § 8 Abs. 7 auch die besonderen vorvertraglichen Informationspflichten für solche Kredite aus § 6 Abs. 6 VKrG übernimmt.

Zu § 3

Wie im VKrG wird auch für das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz angeordnet, dass die Vorschriften einseitig zwingend sind; von ihnen kann durch vertragliche Vereinbarung nur zum Vorteil, nicht aber zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Damit wird Art. 41 Buchstabe a der Richtlinie umgesetzt.

Zu § 4

Wie von der Richtlinie in Art. 8 vorgegeben, wird hier angeordnet, dass die in diesem Bundesgesetz vorgesehenen Informationen dem Verbraucher unentgeltlich erteilt werden müssen.

Zu § 5

Diese Bestimmung legt den Anwendungsbereich des 2. Abschnitts des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes fest.

Der 2. Abschnitt soll nach **Abs. 1** (wie auch der 2. Abschnitt des VKrG) nur für Kreditverträge in Sinn der Definition in § 2 Abs. 3 gelten, somit nur für entgeltliche Gelddarlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Kreditgeber und einem Verbraucher als Kreditnehmer. Durch das Erfordernis der

Entgeltlichkeit werden – wie in Art. 3 Abs. 2 Buchstabe c der Richtlinie – zins- und gebührenfreie Kreditverträge ausgenommen.

Darüber hinaus setzt die Anwendbarkeit des 2. Abschnitts voraus, dass entweder die Voraussetzungen der Z 1 oder die Voraussetzungen der Z 2 erfüllt sind. Der Kreditvertrag muss entweder durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert werden (Z 1) oder für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt sein (Z 2). Unter Erhaltung ist hier nicht eine faktische Instandhaltung im Sinne einer Renovierung zu verstehen, sondern vielmehr die Erhaltung einer rechtlichen Position (nämlich des Eigentumsrechts). Zu denken wäre etwa an eine Kreditaufnahme zur Finanzierung einer Ausgleichzahlung, die dazu dient, einem Ehegatten im Rahmen der nachehelichen Aufteilung das Eigentum an einer Liegenschaft zu erhalten.

Abs. 1 Z 1 und 2 übernehmen – sprachlich der österreichischen Terminologie angepasst – die Festlegungen zum Geltungsbereich aus Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie. Lediglich in einem Aspekt geht der Anwendungsbereich des 2. Abschnitts über den Geltungsbereich der Richtlinie hinaus: Anders als die Richtlinie stellt Abs. 1 Z 1 keinen Kontext zu einer Wohnimmobilie her. Damit wird erreicht, dass alle hypothekarisch gesicherten Kreditverträge in den Anwendungsbereich fallen. Eine Übernahme der Einschränkung aus der Richtlinie würde bedeuten, dass jene Kreditverträge, die an einer anderen Liegenschaft als einer Wohnimmobilie hypothekarisch besichert sind, weiterhin unter das Regime des VKrG fielen. Die damit verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten anhand des Begriffs „Wohnimmobilie“ sollen vermieden werden, zumal dieser Begriff in der Richtlinie nicht definiert ist.

Abs. 2 enthält Ausnahmen vom Anwendungsbereich. Die Z 1 bis 3 entsprechen wörtlich den Ausnahmen in § 4 Abs. 2 Z 3 bis 5 VKrG. Diese Ausnahmen umfassen spezielle Kredite zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern, Kredite, die als Vergleich vor Gericht oder einer sonstigen staatlichen Einrichtung geschlossen werden, und Wohnbauförderungskredite. Die Ausnahmebestimmungen gründen sich auf Art. 3 Abs. 2 Buchstaben b und e sowie Art. 3 Abs. 3 Buchstabe c der Richtlinie. Die für Wohnbauförderungskredite trotz Ausnahmemöglichkeit gebotenen Mindestanforderungen (Art. 3 Abs. 5 der Richtlinie) finden sich im 4. Abschnitt.

In Abs. 2 Z 4 werden überdies die Immobilienverzehrskredite (basierend auf Art. 3 Abs. 2 Buchstabe a der Richtlinie) ausgenommen. Auch für diese sollen aber die gleichen Mindestanforderungen wie für Wohnbauförderungskredite gelten. Das ist im 5. Abschnitt vorgesehen.

Zu § 6

Diese Bestimmung setzt (in Abs. 5) Art. 10 und (in Abs. 1 bis 4) Art. 11 der Richtlinie um.

Abs. 1 legt die in der Richtlinie vorgesehenen Standardinformationen fest, die dann – klar, prägnant und auffallend – in der Werbung enthalten sein müssen, wenn in der Werbung Zinssätze oder sonstige auf die Kosten bezogene Zahlen genannt werden.

Diese Informationen müssen nach **Abs. 2** durch ein repräsentatives Beispiel veranschaulicht werden, wobei in Abs. 2 auch die von der Richtlinie geforderten Kriterien für die Festlegung des repräsentativen Beispiels enthalten sind: Das repräsentative Beispiel muss dem beworbenen Vertragstyp entsprechen. Das bedeutet derzeit, dass etwa bei Renovierungen und Sanierungen ein Gesamtkreditbetrag von 30.000,- Euro und eine Laufzeit von 10 Jahren zugrunde zu legen ist, für den Erwerb von Baugrund ein Gesamtkreditbetrag von 100.000,- Euro und eine Laufzeit von 20 Jahren sowie für den Erwerb eines Baugrundes und die Errichtung eines Eigenheims oder für den Erwerb einer Eigentumswohnung ein Gesamtkreditbetrag von 300.000,- Euro und eine Laufzeit von 25 Jahren. Das repräsentative Beispiel ist überdies so auszuwählen, dass nach den Erwartungen des Werbenden der überwiegende Teil der Verträge zu dem angegebenen oder einem niedrigeren effektiven Jahreszins abgeschlossen werden wird.

Abs. 3 setzt die Vorgaben der Richtlinie für den Fall um, dass der Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags, zwingende Voraussetzung für die Kreditvergabe ist. In diesem Fall muss zusammen mit dem effektiven Jahreszins auf diese Verpflichtung hingewiesen werden, wenn die Kosten der Nebenleistung nicht im Voraus bestimmt werden können.

Abs. 4 legt fest, dass die in der Werbung zu gebenden Informationen gut lesbar bzw. akustisch gut verständlich sein müssen. Daraus sowie aus Abs. 1 ergibt sich, dass etwa Kosteninformationen nicht im „Kleingedruckten“ versteckt werden dürfen. Freilich müssen aber nicht alle Teile der Werbung gleich prominent hervorgehoben werden.

Abs. 5 setzt, soweit erforderlich, Art. 10 der Richtlinie um, wonach jegliche Kreditverträge betreffende Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit

genügen muss und nicht irreführend sein darf. Insbesondere sind nach der Richtlinie Formulierungen zu untersagen, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits wecken. Wenngleich wohl davon ausgegangen werden kann, dass den Anforderungen des Art. 10 bereits durch die allgemeinen Regeln des UWG Genüge getan ist, soll in Abs. 5 zur Sicherstellung einer vollständigen Umsetzung ausdrücklich festgelegt werden, dass ein Verstoß gegen die Anforderungen des Art. 10 als unlautere Geschäftspraktik im Sinn des § 1 UWG gilt.

Zu § 7

Diese Bestimmung setzt Art. 13 der Richtlinie um.

Kreditgeber und gegebenenfalls gebundene Kreditvermittler haben – unabhängig von der Anbahnung eines konkreten Vertragsverhältnisses – stets allgemeine Informationen über Kreditverträge bereitzustellen. Diese Informationen müssen die in Z 1 bis 14 detailliert aufgelisteten Mindestinhalte haben. Die Bereitstellung hat auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger oder in elektronischer Form (also etwa auf der Website) zu erfolgen.

Diese Verpflichtung trifft primär die Kreditgeber, die gebundenen Kreditvermittler insbesondere dann, wenn von ausländischen Kreditgebern keine adäquaten Informationen bereitgestellt werden, etwa nur nicht-deutschsprachige Informationen.

Zu § 8

Abs. 1 und **Abs. 2** legen (wie in der Richtlinie in Art. 14 Abs. 1 und 2 vorgegeben) fest, dass der Kreditgeber dem Verbraucher bestimmte vorvertragliche Informationen zu erteilen hat. Dabei verweist Abs. 2 auf das ESIS-Merkblatt in Anhang II, das bei Erteilung dieser Informationen obligatorisch zu verwenden ist. Welche Informationen im Detail zu erteilen sind, ergibt sich aus dem ESIS-Merkblatt in Anhang II, insbesondere auch aus den Hinweisen zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts in Anhang II Teil B.

Abs. 3 setzt Art. 14 Abs. 7 der Richtlinie um und legt fest, dass mit der Vorlage des ESIS-Merkblatts die Anforderungen in Bezug auf die Unterrichtung des Verbrauchers vor Abschluss eines Fernabsatzvertrags gemäß § 5 Abs. 1 FernFinG als erfüllt gelten, die Anforderungen des § 7 Abs. 1 FernFinG aber nur dann, wenn das ESIS-Merkblatt zumindest vor Abschluss des Vertrags vorgelegt worden ist.

Entsprechend Art. 14 Abs. 10 der Richtlinie ordnet **Abs. 4** an, welche im ESIS-Merkblatt vorgesehenen Angaben bei Ferngesprächen zur Beschreibung der Hauptmerkmale der Finanzdienstleistung (§ 6 Abs. 2 Z 2 FernFinG) erforderlich sind.

Wie in Art. 14 Abs. 8 der Richtlinie vorgegeben, müssen nach **Abs. 5** etwaige zusätzliche (über das ESIS-Merkblatt hinausgehende) Informationen, die der Kreditgeber dem Verbraucher erteilt, in einem gesonderten Dokument gegeben werden. Das betrifft auch zusätzliche Informationen, zu deren Erteilung der Kreditgeber verpflichtet ist, wie etwa die nach Abs. 7 und 8 vorgesehenen näheren Informationen bei Krediten mit Tilgungsträgern und bei Fremdwährungskrediten.

Abs. 6 ordnet an, dass der Kreditgeber dem Verbraucher angemessene Erläuterungen zu den angebotenen Kreditverträgen und etwaigen Nebenleistungen zu geben hat, damit der Verbraucher in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Kreditverträge und die Nebenleistungen seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden. Die Erläuterungen müssen sich insbesondere auf die vorvertraglichen Informationen beziehen, auf die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte, auf die möglichen spezifischen Auswirkungen der angebotenen Produkte auf den Verbraucher, einschließlich der Konsequenzen bei Zahlungsverzug des Verbrauchers, sowie darauf, ob und mit welchen Folgen jeder einzelne Bestandteil eines allfälligen Pakets gesondert beendet werden kann. Der Inhalt von Abs. 6 ist durch Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie vorgegeben.

Abs. 7 und **Abs. 8** ordnen – parallel zu § 6 Abs. 6 und 7 VKrG – besondere zusätzliche Informationspflichten für Kredite mit Tilgungsträgern und Fremdwährungskredite an. Wie § 6 Abs. 7 VKrG bezieht sich Abs. 8 aber nur auf Kredite, die dem Verbraucher ganz oder teilweise in einer anderen Währung als in Euro gewährt werden, nicht jedoch auf andere Kredite, die nach der Definition in § 24 Abs. 1 ebenfalls als Fremdwährungskredite zu qualifizieren wären.

Abs. 9 erstreckt die in den vorangegangenen Absätzen enthaltenen Informationspflichten auch auf den Kreditvermittler, den die Richtlinie in Art. 14 und Art. 16 ebenfalls erfasst. Die Verpflichtung sowohl des Kreditgebers als auch des Kreditvermittlers zur Information bedeutet nicht, dass dem Verbraucher die Informationen zugleich von beiden und damit zweimal zu geben wären. Die Informationspflicht gegenüber dem Verbraucher ist erfüllt, wenn dieser die Informationen von einem der beiden erhält.

In **Abs. 10** wird von der Option nach Art. 3 Abs. 3 Buchstabe a der Richtlinie Gebrauch gemacht und den Kreditgebern bzw. Kreditvermittlern die Möglichkeit eingeräumt, für bestimmte Kreditverträge weiterhin anstelle des ESIS-Merkblatts das Informationsformular nach Anhang II des VKrG zu verwenden. Dadurch soll insbesondere bei Kreditverträgen, die zunächst ohne hypothekarische Besicherung geplant waren, dann aber doch hypothekarisch besichert werden sollen, die Notwendigkeit entfallen, im Rahmen der vorvertraglichen Informationspflichten auf ein anderes Formular zu wechseln.

Das Informationsformular aus dem VKrG soll aber – wie von der Richtlinie vorgegeben – dann nicht ausreichend sein, wenn ein Kreditvertrag für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt ist. In diesem Fall (der § 5 Abs. 1 Z 2 entspricht) muss jedenfalls das ESIS-Merkblatt verwendet werden. Wenn sich hingegen die Anwendbarkeit des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes nur aus § 5 Abs. 1 Z 1 ergibt, wenn also der Kreditvertrag durch ein Pfandrecht oder ein sonstiges Recht an einer unbeweglichen Sache oder einem Superädifikat besichert wird, ohne für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einer unbeweglichen Sache oder einem bestehenden oder geplanten Superädifikat bestimmt zu sein, dann soll anstelle des ESIS-Merkblatts das Informationsformular nach Anhang II des VKrG verwendet werden können.

Abs. 11 enthält eine Sonderregelung für Kreditverträge in Form von Überziehungsmöglichkeiten, bei denen der Kredit binnen eines Monats zurückzuzahlen ist. Diese Sonderregelung ist zulässig, weil die Richtlinie für solche Kreditverträge nicht gilt (Art. 3 Abs. 2 Buchstabe d). Eine vollständige Ausnahme solcher Kredite vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes wäre aber überschießend, zumal von der Parallelausnahme bei Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie kein Gebrauch gemacht wurde. Stattdessen soll in Abs. 11 eine Erleichterung der vorvertraglichen Informationspflichten nach dem Vorbild des VKrG vorgesehen werden.

Zu § 9

Abs. 1 enthält die Grundregel, dass vor Abschluss eines Kreditvertrags eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Weiters ist allgemein festgelegt, dass dabei die Faktoren in angemessener Form zu berücksichtigen sind, die für die Prüfung der Aussichten relevant sind, dass der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommt. Abs. 1 übernimmt damit die Vorgaben aus Art. 18 Abs. 1 der Richtlinie.

Abs. 2 regelt – wie in Art. 20 Abs. 1 der Richtlinie vorgegeben – Näheres zur Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung. Überdies ist im letzten Satz angeordnet, dass der Kreditvermittler dem Kreditgeber die vom Verbraucher erhaltenen erforderlichen Angaben korrekt vorlegen muss, damit die Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden kann. Diese Anordnung setzt Art. 20 Abs. 2 der Richtlinie um.

Abs. 3 enthält eine weitere Anforderung an die Kreditwürdigkeitsprüfung und übernimmt damit Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Immobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf eine erwartete Wertsteigerung, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Sache. Erwägungsgrund 55 der Richtlinie führt dazu aus, dass der Wert der Immobilie zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Kreditsumme sei, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden könne, der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit aber auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt werden sollte, seinen Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag nachzukommen.

Abs. 4 ordnet an, dass die Kreditgeber die Verfahren und Angaben, auf die sich die Bewertung stützt, festzulegen, zu dokumentieren und aufzubewahren haben. Damit wird Art. 18 Abs. 2 der Richtlinie umgesetzt.

Abs. 5 legt – wie in Art. 18 Abs. 5 Buchstabe a der Richtlinie vorgegeben – ausdrücklich fest, dass der Kredit nur gewährt werden darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise wahrscheinlich erfüllt werden. Abs. 5 muss auf Grund der klaren Richtlinienvorgaben über § 7 Abs. 2 VKrG hinausgehen, der als Konsequenz einer negativen Kreditwürdigkeitsprüfung nur eine Warnpflicht des Kreditgebers vorsieht.

Abs. 6 erstreckt die Verpflichtung zur Kreditwürdigkeitsprüfung auch auf den Fall einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrags nach Abschluss des Kreditvertrags und setzt damit Art. 18 Abs. 6 der Richtlinie um.

In Umsetzung von Art. 18 Abs. 5 Buchstabe c der Richtlinie enthält **Abs. 7** Informationspflichten des Kreditgebers für den Fall der Ablehnung des Kreditantrags. Der Kreditgeber hat den Verbraucher über die

Ablehnung als solche zu informieren und gegebenenfalls darüber, dass die Entscheidung auf einer automatisierten Verarbeitung von Daten beruht. Wenn die Ablehnung auf dem Ergebnis einer Datenbankabfrage beruht, muss der Verbraucher auch über das Ergebnis dieser Abfrage und über die Einzelheiten der betreffenden Datenbank informiert werden.

Abs. 8 setzt Art. 18 Abs. 4 sowie Art. 20 Abs. 3 Unterabsatz 2 und 3 der Richtlinie um, die beide im Wesentlichen gleiche Vorgaben enthalten: Eine nicht ordnungsgemäße Prüfung der Kreditwürdigkeit darf nicht dazu führen, dass der Kreditgeber den Vertrag im Nachhinein aufhebt, beendet oder zum Nachteil des Verbrauchers ändert. Das gilt dann nicht, wenn der Verbraucher Informationen wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat.

Der Hinweis auf die uneingeschränkte Geltung des Datenschutzgesetzes 2000 in **Abs. 9** hat seine Grundlage in Art. 18 Abs. 7 bzw. Art. 20 Abs. 5 der Richtlinie.

Zu § 10

Diese Bestimmung fasst die Regelungen zum Informationsaustausch zwischen Kreditgeber und Verbraucher im Vorfeld der Kreditwürdigkeitsprüfung zusammen.

Nach **Abs. 1** hat der Kreditgeber dem Verbraucher klare und einfache Angaben darüber zu machen, welche Informationen bzw. Nachweise er für die Kreditwürdigkeitsprüfung braucht, wobei dieses Auskunftersuchen verhältnismäßig und auf die Auskünfte beschränkt sein muss, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen. Damit wird Art. 20 Abs. 3 Unterabsatz 1 umgesetzt.

Überdies muss der Verbraucher nach **Abs. 2** vom Kreditgeber oder vom Kreditvermittler darüber informiert werden, dass er korrekte Angaben machen muss, und dass diese Angaben so vollständig sein müssen, wie dies für eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist, verbunden mit der Warnung (**Abs. 3**), dass der Kredit nicht gewährt werden kann, wenn der Kreditgeber nicht im Stande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen. Abs. 2 und Abs. 3 setzen Art. 20 Abs. 4 der Richtlinie um.

Abs. 4 ordnet in Umsetzung von Art. 18 Abs. 5 Buchstabe b der Richtlinie an, dass im Fall einer Datenbankabfrage der Kreditgeber den Verbraucher vorab über die Datenbankabfrage zu informieren hat.

Wie in § 9 Abs. 9 wird auch in **Abs. 5** nochmals auf die uneingeschränkte Geltung des Datenschutzgesetzes 2000 hingewiesen, dies auf Grundlage von Art. 18 Abs. 7 bzw. Art. 20 Abs. 5 der Richtlinie.

Zu § 11

Abs. 1 und 2 setzen Art. 21 der Richtlinie um, der Kreditgebern aus allen Mitgliedstaaten einen diskriminierungsfreien Zugang zu Kreditdatenbanken gewähren soll. Der Hinweis auf die Geltung „für von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken als auch für öffentliche Register“ wurde im Sinn einer vollständigen Richtlinienumsetzung zur Gänze übernommen, wenngleich der Begriff „Kreditbüro“ nach der innerstaatlichen Terminologie eher für Kreditvermittler verwendet wird, die keine Datenbanken betreiben.

Abs. 3 übernimmt die bereits in § 7 Abs. 5 VKrG enthaltene Regelung, wonach § 28 Abs. 2 DSG 2000 auf bei der Datenschutzbehörde registrierte Informationsverbundsysteme kreditgebender Institutionen zur Bonitätsbeurteilung, bei denen die Verwendung auf § 8 Abs. 1 Z 2 oder Z 4 DSG 2000 beruht, nicht anzuwenden ist. Zur Klarstellung, dass sich der Ausschluss des Lösungsanspruchs auf alle in den Informationsverbundsystemen erfassten Verträge bezieht, soll ergänzend der Einschub „ungeachtet des Zeitpunkts des Abschlusses der darin erfassten Verträge“ aufgenommen werden. Eine Paralleländerung ist auch für das VKrG vorgesehen. In beiden Gesetzen soll der zeitliche Anwendungsbereich, der grundsätzlich auf Neuverträge eingeschränkt ist, nicht für den Ausschluss des Lösungsanspruchs von Relevanz sein. Denn wenn eine Datenbankabfrage ein valides Instrument zur Durchführung einer Kreditwürdigkeitsprüfung sein soll, muss gewährleistet sein, dass die Datenbank grundsätzlich sämtliche Verbindlichkeiten des Kreditwerbers erfassen kann und nicht dadurch gravierend lückenhaft wird, dass der Kreditwerber Verbindlichkeiten, die vor einem bestimmten Datum eingegangen worden waren, durch seinen Lösungsanspruch „unsichtbar“ machen kann.

Zu § 12

Abs. 1 setzt Art. 14 Abs. 3 und Art. 14 Abs. 11 der Richtlinie um und soll sicherstellen, dass dem Verbraucher gemeinsam mit einem verbindlichen Angebot ein Kreditvertragsentwurf und spätestens dann auch ein ESIS-Merkblatt bzw. ein aktualisiertes ESIS-Merkblatt vorgelegt wird. Überdies müssen verbindliche Angebote des Kreditgebers auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger übermittelt werden.

Nach Art. 14 Abs. 6 der Richtlinie haben die Mitgliedstaaten eine Frist von mindestens 7 Tagen festzulegen, die dem Verbraucher ausreichend Zeit gibt, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten und eine fundierte Entscheidung zu treffen. Diese Frist kann als Bedenkzeit vor Abschluss des Kreditvertrags festgelegt werden oder als Zeitraum, in dem nach Abschluss des Kreditvertrags ein Widerrufsrecht besteht. **Abs. 2** setzt die Anforderungen der Richtlinie in Form einer Bedenkzeit fest, indem festgelegt wird, dass das Angebot des Kreditgebers für mindestens 7 Tage verbindlich bleiben muss. Eine Änderung des Angebots innerhalb dieser Frist soll, wie ebenfalls in Art. 14 Abs. 6 der Richtlinie vorgesehen, nur möglich sein, wenn der Sollzinssatz oder andere für das Angebot maßgebliche Kosten auf Basis des Verkaufs zugrunde liegender Anleihen oder anderer langfristiger Finanzierungsinstrumente festgelegt werden.

Abs. 3 stellt klar, dass der Verbraucher das Angebot bereits vor Ablauf der Bindungsfrist annehmen kann.

Abs. 4 übernimmt sinngemäß den Inhalt von § 9 Abs. 5 VKrG und die dort geregelten Konsequenzen für bestimmte fehlende bzw. unrichtige Informationen des Verbrauchers. Das VKrG knüpft diese Konsequenzen an Mängel in der Ausfertigung des Kreditvertrags. Hier sollen diese Konsequenzen an fehlende bzw. unrichtige Informationen im ESIS-Merkblatt geknüpft werden, weil die Richtlinie keine Vorgaben über die Inhalte der Ausfertigung des Kreditvertrags enthält und solche Vorgaben auch entbehrlich sind. Die Informationen müssen ohnehin im ESIS-Merkblatt bereitgestellt werden, sodass deren Duplizierung im Kreditvertrag nicht erforderlich ist. Mängel im ESIS-Merkblatt sollen allerdings in gleicher Weise sanktioniert werden wie Mängel in der Ausfertigung des Kreditvertrags nach dem VKrG.

Zu § 13

Diese Bestimmung soll nicht der Umsetzung von Art. 14 Abs. 6 der Richtlinie bzw. der dort vorgesehenen Variante eines Rücktrittsrechts dienen, weil die nach Art. 14 Abs. 6 gebotene Frist bereits in Form einer Bedenkzeit in § 12 umgesetzt ist. § 13 soll vielmehr die nach der Richtlinie vorgegebene und in § 8 Abs. 2 Z 2 umgesetzte Verpflichtung des Kreditgebers unterstreichen, die vorvertraglichen Informationen mittels des ESIS-Merkblatts rechtzeitig zu erteilen, bevor der Verbraucher durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist.

Dem in **Abs. 1** vorgesehenen Rücktrittsrecht liegt der Gedanke zugrunde, dass der Verbraucher das ESIS-Merkblatt mindestens zwei Werktage vor Abgabe seiner Vertragserklärung erhalten sollte, damit er ausreichend Zeit hat, sich mit den Inhalten des ESIS-Merkblatts auseinanderzusetzen. Nur wenn diese Frist nicht eingehalten wird, soll der Verbraucher innerhalb von zwei Werktagen ab Abgabe seiner Vertragserklärung ein Rücktrittsrecht haben. Die Rücktrittsfrist soll – sofern überhaupt ein Rücktrittsrecht besteht – erst zu laufen beginnen, wenn der Verbraucher vom Kreditgeber darüber informiert wird. Die Verpflichtung zur Belehrung über ein Rücktrittsrecht ergibt sich aus Anhang II Teil B Abschnitt 11. Die Rücktrittsfrist soll aber spätestens einen Monat nach Vertragsabschluss enden, damit nach diesem Zeitraum jedenfalls Rechtssicherheit hergestellt ist.

Abs. 2 bis 4 betreffend Fristwahrung bei der Rücktrittserklärung, Rückzahlung bereits ausgezahlter Beträge und Rücktritt von Nebenleistungen entsprechen § 12 Abs. 2 bis 4 VKrG.

Zu § 14

In dieser Bestimmung werden Anforderungen für Beratungsdienstleistungen festgelegt, wobei der Begriff „Beratungsdienstleistungen“ – wie in der Richtlinie in Art. 4 Z 21 vorgegeben – in **Abs. 1** definiert wird.

Nach **Abs. 2** haben Kreditgeber und Kreditvermittler den Verbraucher zu informieren, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden oder erbracht werden können. **Abs. 2** setzt Art. 22 Abs. 1 der Richtlinie um.

Sofern Beratungsdienstleistungen erbracht werden, ist der Verbraucher nach **Abs. 3** vorab darüber zu informieren, welche Bandbreite an Produkten den Empfehlungen zugrunde liegt, sowie über die Höhe des für die Beratungsdienstleistungen zu entrichtenden Entgelts. **Abs. 3** setzt Art. 22 Abs. 2 der Richtlinie um.

Abs. 4 enthält Regelungen für die Erbringung von Beratungsdienstleistungen. Dabei muss der Verbraucher zur Erteilung der erforderlichen Informationen aufgefordert werden, um geeignete

Kreditverträge empfehlen zu können (Z 1). In die Beratung ist eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen einzubeziehen, wobei sich die erforderliche Bandbreite danach richtet, ob die Beratungsdienstleistungen von einem Kreditgeber, einem gebundenen Kreditvermittler oder einem nicht gebundenen Kreditvermittler erbracht werden (Z 2 und 3). In allen Fällen ist unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers ein geeigneter Kreditvertrag (oder mehrere geeignete Kreditverträge) zu empfehlen (Z 2 und 3). Bei der Erbringung von Beratungsdienstleistungen ist dabei im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln (Z 4). Dem Verbraucher ist eine Aufzeichnung der Empfehlung auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen (Z 5).

Abs. 4 setzt Art. 22 Abs. 3 der Richtlinie um. Gleichzeitig sind damit auch Art. 7 Abs. 1 Satz 2 und 3 der Richtlinie umgesetzt, die Gleichartiges nochmals anordnen.

Abs. 5 erstreckt die Verpflichtungen aus Abs. 3 und 4, die dort nur für Kreditvermittler festgelegt sind, der Richtlinie entsprechend auch auf Kreditgeber, sofern diese Beratungsdienstleistungen erbringen.

Zu § 15

Diese Bestimmung legt in Umsetzung von Art. 7 Abs. 1 der Richtlinie allgemeine „Wohlverhaltensregeln“ für die Gestaltung von Kreditprodukten, die Gewährung oder Vermittlung von Krediten, die Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Krediten sowie die Ausführung von Kreditverträgen fest. Kreditgeber und Kreditvermittler müssen dabei unter Berücksichtigung der Rechte und Interessen der Verbraucher ehrlich, redlich, transparent und professionell handeln.

Zu § 16

Diese Bestimmung übernimmt § 10 VKrG und räumt dem Verbraucher das Recht ein, einen Tilgungsplan zu verlangen. Ein interessierter Verbraucher soll die Möglichkeit haben, einen Tilgungsplan zu erhalten. Von der Möglichkeit nach Anhang II Teil B Abschnitt 7 Absatz 1 Unterabsatz 1 letzter Satz der Richtlinie, wonach eine generell verpflichtende Aufnahme eines Tilgungsplans in das ESIS-Merkblatt vorgesehen werden könnte, wurde hingegen kein Gebrauch gemacht.

Zu § 17

Abs. 1 und 2 setzen – sprachlich angepasst an die Parallelbestimmung in § 11 Abs. 1 und 2 VKrG und inhaltlich mit dieser weitgehend ident – Art. 27 Abs. 1 und 2 der Richtlinie um. **Abs. 1** führt die Informationen an, die der Kreditgeber dem Verbraucher vor dem Wirksamwerden einer Änderung des Sollzinssatzes zu geben hat. **Abs. 2** lässt eine gegenüber Abs. 1 abweichende vertragliche Vereinbarung über das Wirksamwerden einer Änderung des Sollzinssatzes für den Fall zu, dass die Änderung auf die Änderung eines Referenzzinssatzes zurückgeht und der neue Referenzzinssatz öffentlich zugänglich gemacht wird. Wie nach § 11 Abs. 2 VKrG muss sich auch hier der Kreditgeber verpflichten, dem Verbraucher regelmäßig die Informationen nach Abs. 1 (Sollzinssatz sowie Höhe, Anzahl und Fälligkeit der Teilzahlungen) zu übermitteln. Die einzige Abweichung von den Regeln im VKrG besteht darin, dass – wie von der Richtlinie vorgegeben – dem Verbraucher zusammen mit diesen Informationen auch die Höhe des Referenzzinssatzes mitgeteilt werden muss.

Abs. 3 übernimmt die Regelung über die Anpassung der Raten aus § 11 Abs. 3 VKrG.

Abs. 4 übernimmt die Regelung über die Kontomitteilung aus § 11 Abs. 4 VKrG, wobei gleichzeitig – wie in der Praxis ohnehin üblich – festgelegt werden soll, dass nicht nur die Summe der einzelnen Zahlungen und Belastungen, sondern die einzelnen Zahlungen und die einzelnen Belastungen auszuweisen sind.

Eine Umsetzung von Art. 27 Abs. 3 der Richtlinie ist nicht erforderlich, weil die darin angesprochenen Regelungen, die beibehalten werden könnten, nicht bestehen. Auch eine Umsetzung von Art. 27 Abs. 4 der Richtlinie, der dem Kreditgeber ein Abweichen von der Grundregel des Abs. 1 für den Fall ermöglicht, dass Änderungen des Sollzinssatzes im Wege der Versteigerung auf den Kapitalmärkten festgelegt werden, ist mangels praktischen Bedarfs nicht erforderlich.

Zu § 18

Diese Bestimmung übernimmt mit einer Einschränkung § 14 VKrG. Das systemwidrige – aber von der Verbraucherkreditrichtlinie vorgegebene und im VKrG daher zwingende – Erfordernis einer vertraglichen Vereinbarung für ein ordentliches Kündigungsrecht von auf unbestimmte Zeit geschlossenen Kreditverträgen wurde hier nicht übernommen.

Zu § 19

Diese Bestimmung übernimmt § 15 VKrG.

Zu § 20

Abs. 1 bis 5 übernehmen § 16 VKrG und lassen damit bei der vorzeitigen Rückzahlung für Hypothekar- und Immobilienkredite die bereits derzeit bestehende Rechtslage unverändert aufrecht. Schon die bestehende Rechtslage entspricht den – sehr flexiblen – Anforderungen, die die Richtlinie in Art. 25 für die vorzeitige Rückzahlung aufstellt. Eine Ergänzung war nur zur Umsetzung von Art. 25 Abs. 4 erforderlich und wurde in **Abs. 6** aufgenommen. Abs. 6 sieht vor, dass der Kreditgeber dem Verbraucher, der eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt, unverzüglich bestimmte Informationen zur Prüfung dieser Möglichkeit erteilen muss.

Zu § 21

Diese Bestimmung übernimmt § 17 VKrG.

Zu § 22

Diese Bestimmung setzt Art. 24 der Richtlinie um. **Abs. 1** enthält Mindestanforderungen für die zur Berechnung des Sollzinssatzes herangezogenen Indizes und Referenzzinssätze, die zumindest zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erfüllt sein müssen. **Abs. 2** sieht Aufbewahrungspflichten für Indizes und Referenzzinssätze vor. Die Richtlinie nennt in Art. 24 Buchstabe b nur Indizes. Da es sich dabei um ein Redaktionsversehen handeln dürfte, beziehen sich die Aufbewahrungspflichten in Abs. 2 auch auf Referenzzinssätze.

Schon im ESIS-Merkblatt hat der Kreditgeber anzugeben, etwa durch Verweis auf eine Internetadresse, wo weitere Informationen zu den Indizes oder Referenzzinssätzen zu finden sind. Diese Verpflichtung findet sich Anhang II Teil B Abschnitt 3 Absatz 2 Unterabsatz 2 und ist von der Richtlinie vorgegeben.

Zu § 23

Diese Bestimmung setzt Art. 12 der Richtlinie zur Zulässigkeit von Kopplungs- und Bündelungsgeschäften um.

Abs. 1 definiert den Begriff des Kopplungsgeschäfts entsprechend den Vorgaben der Richtlinie in Art. 4 Z 26. Unter Kopplungsgeschäften sind Kreditverträge zu verstehen, die nur gemeinsam mit anderen Finanzprodukten oder -dienstleistungen angeboten werden.

Abs. 2 legt – den Vorgaben der Richtlinie entsprechend – fest, dass Kopplungsgeschäfte grundsätzlich unzulässig sind.

Abs. 3 und 4 enthalten jene Fälle, in denen Kopplungsgeschäfte ausnahmsweise zulässig sind. **Abs. 3** übernimmt die Ausnahmemöglichkeit aus Art. 12 Abs. 2 der Richtlinie, **Abs. 4** die Ausnahmemöglichkeit aus Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie. Von der weiteren Ausnahmemöglichkeit in Art. 12 Abs. 3 der Richtlinie wird kein Gebrauch gemacht.

Art. 5 stellt klar, dass – wie von der Richtlinie in Art. 12 Abs. 1 vorgegeben – Bündelungsgeschäfte zulässig sind. Überdies wird der Begriff des Bündelungsgeschäfts entsprechend den Vorgaben der Richtlinie in Art. 4 Z 27 definiert. Unter Bündelungsgeschäften sind Kreditverträge zu verstehen, die zwar gemeinsam mit anderen Finanzprodukten oder -dienstleistungen angeboten werden, aber auch separat erhältlich sind, wenngleich nicht zu den gleichen Bedingungen.

Festgehalten wird, dass § 98 EheG zur Anwendung kommt, wenn es sich um eine Schuld handelt, für die im Außenverhältnis beide Ehegatten haften. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Ehegatten solidarisch oder als Hauptschuldner und schlichter Bürge, Ausfallsbürge oder Bürge und Zahler haften (*Hopf/Kathrein*, Eherecht³ § 98 EheG Rz 6). Die Geltung von §98 EheG bleibt unberührt.

Zu § 24

Diese Bestimmung setzt Art. 23 der Richtlinie um.

Abs. 1 definiert den Begriff des Fremdwährungskredits entsprechend den Vorgaben der Richtlinie in Art. 4 Z 28. Ein Fremdwährungskredit liegt dann vor, wenn der Kredit entweder auf eine andere Währung lautet als die, in der der Verbraucher sein Einkommen bezieht oder die Vermögenswerte hält, aus denen

der Kredit zurückgezahlt werden soll (Z 1), oder auf eine andere Währung als die Währung des Mitgliedstaats lautet, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat (Z 2).

Nach Art. 23 Abs. 1 der Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass ein geeigneter Regelungsrahmen existiert, mit dem zumindest gewährleistet wird, dass der Verbraucher unter festgelegten Bedingungen das Recht hat, den Kreditvertrag auf eine alternative Währung umzustellen (Buchstabe a), oder dass andere Vorkehrungen getroffen wurden, um das für den Verbraucher im Rahmen des Kreditvertrags bestehende Wechselkursrisiko zu begrenzen (Buchstabe b). **Abs. 2** setzt diese Anordnung in der Variante des Buchstaben a um. Der Verbraucher soll das Recht haben, den Fremdwährungskredit jeweils zum Quartalsende unter Einhaltung einer Frist von vierzehn Tagen auf eine alternative Währung umzustellen. Abweichende Regelungen im Kreditvertrag sind zulässig, sofern dies etwa durch abweichende Zinsanpassungstermine gerechtfertigt ist. Überdies müssen andere Umstellungstermine in zumindest gleicher Anzahl festgelegt werden.

Abs. 3 definiert in Umsetzung von Art. 23 Abs. 2 der Richtlinie die alternative Währung, auf die die Umstellung erfolgen kann. Alternative Währung ist entweder die Währung, in der der Verbraucher überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, wie zum Zeitpunkt der jüngsten Kreditwürdigkeitsprüfung, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag durchgeführt wurde, angegeben (Z 1), oder die Währung des Mitgliedstaats, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat oder in welchem er bei Abschluss des Kreditvertrags seinen Wohnsitz hatte (Z 2). Wie in Art. 23 Abs. 2 vorgesehen, soll es nach **Abs. 4** zulässig sein, die alternative Währung, auf die die Umstellung erfolgen kann, vertraglich auf die in Abs. 3 Z 1 oder die in Abs. 3 Z 2 genannte Währung einzuschränken.

Abs. 5 sieht vor, dass der für die Umstellung verwendete Wechselkurs dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs entsprechen muss, sofern im Kreditvertrag nichts anderes festgelegt ist, und setzt damit Art. 23 Abs. 3 der Richtlinie um. Die Möglichkeit einer abweichenden vertraglichen Vereinbarung soll zusätzlich dahingehend eingeschränkt werden, dass nur ein solcher Tag festgelegt werden darf, der nicht mehr als vierzehn Tage nach dem Tag des Antrags auf Umstellung liegt.

Abs. 6 legt in Umsetzung von Art. 23 Abs. 4 der Richtlinie eine Warn- und Informationspflicht des Kreditgebers fest, die dann einsetzt, wenn der Wert des vom Verbraucher noch zu zahlenden Gesamtbetrags oder der regelmäßigen Raten um mehr als 20 % von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags und der Währung des Mitgliedstaats zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde.

Nach **Abs. 7** ist der Verbraucher im ESIS-Merkblatt und im Kreditvertrag über die für Fremdwährungskredite geltenden Regelungen zu unterrichten. Überdies ist im ESIS-Merkblatt ein Beispiel anzugeben, das die Auswirkungen einer Wechselkursschwankung von 20 % deutlich macht, sofern das Wechselkursrisiko für den Verbraucher nicht auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt ist. Damit wird Art. 23 Abs. 6 der Richtlinie umgesetzt.

Zu § 25

In dieser Bestimmung wird festgelegt, dass die für Kreditvermittler geltenden Bestimmungen in diesem Abschnitt auch für benannte Vertreter gelten. Gleichzeitig wird der Begriff des benannten Vertreters – wie in der Richtlinie in Art. 4 Z 8 vorgegeben – definiert.

Die Richtlinienbestimmungen nennen zusammen mit Kreditvermittlern generell auch die benannten Vertreter. Im Sinn einer leichteren Lesbarkeit sind in den einzelnen Umsetzungsbestimmungen nur Kreditvermittler genannt. Mit dieser Bestimmung sollen die Umsetzungsbestimmungen auch für benannte Vertreter anwendbar gemacht werden.

Wenngleich die Konstruktion des benannten Vertreters in der Gewerbeordnung nicht umgesetzt werden soll, ist es denkbar, dass das österreichische Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz für Auslandsverhältnisse zur Anwendung gelangt, in denen ausländische benannte Vertreter auftreten. Eine Umsetzung der Richtlinienvorgaben auch für benannte Vertreter ist daher erforderlich.

Zu § 26

Nach der Definition der Richtlinie (Art. 4 Z 3) kann ein Kreditvertrag im Sinn der Richtlinie auch ein Vertrag sein, bei dem ein Kreditgeber einem Verbraucher einen Kredit in Form eines Zahlungsaufschubs oder einer sonstigen Finanzierungshilfe gewährt oder zu gewähren verspricht. Da der 2. Abschnitt nur den Kreditvertrag im Sinn des § 988 ABGB umfasst, müssen für eine richtlinienkonforme Umsetzung die Bestimmungen des 2. Abschnitts auch auf den Zahlungsaufschub und sonstige Finanzierungshilfen anwendbar gemacht werden.

Wie bei den Kreditverträgen, die gemäß § 988 ABGB definitionsgemäß entgeltlich sind, sind auch hier nur der entgeltliche Zahlungsaufschub und sonstige entgeltliche Finanzierungshilfen erfasst, zumal die Richtlinie gemäß Art. 3 Abs. 2 Buchstabe c auf zins- und gebührenfreie Verträge nicht anwendbar ist. Durch den Verweis auf den 2. Abschnitt werden überdies die in § 5 enthaltenen Beschränkungen des Anwendungsbereichs übernommen.

Diese Konstruktion entspricht jener, die auch im VKrG gewählt wurde. Auch dort ist der 2. Abschnitt nur auf Kreditverträge im engeren Sinn anwendbar, während im 3. Abschnitt die Bestimmungen auch auf den Zahlungsaufschub und sonstige Finanzierungshilfen erstreckt werden.

Zu § 27

Diese Bestimmung legt Mindestanforderungen für Wohnbauförderungsverträge fest. Verträge, die von einem Land, einem von einem Land eingerichteten Fonds oder einer von einem Land beauftragten juristischen Person nach den gesetzlichen Vorschriften über die Wohnbauförderung geschlossen oder gewährt werden, sind zwar vom 2. und 3. Abschnitt dieses Gesetzes ausgenommen (§ 5 Abs. 2 Z 3), die Richtlinie sieht in Art. 3 Abs. 5 aber bestimmte Mindestanforderungen auch für solche Verträge vor, die hier umgesetzt sind.

Der Kreditgeber muss den Verbraucher nach **Z 1** rechtzeitig über die Hauptmerkmale, Risiken und Kosten solcher Kreditverträge oder Finanzierungshilfen informieren. Diese Information muss auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger erteilt werden.

Nach **Z 2** hat die Werbung für solche Kreditverträge und Finanzierungshilfen den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit zu genügen und darf nicht irreführend sein.

Zu § 28

Diese Bestimmung legt Mindestanforderungen für Immobilienverzehrcredite fest. Solche Verträge sind zwar vom 2. und 3. Abschnitt dieses Gesetzes ausgenommen (§ 5 Abs. 2 Z 4), für sie sollen aber zumindest jene Anforderungen gelten, die nach § 27 auch für Wohnbauförderungsverträge festgelegt sind.

Zu § 29

Diese Bestimmung setzt Art. 17 der Richtlinie (Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes) ohne inhaltliche Änderungen um.

Zu § 30

In dieser Verwaltungsstrafbestimmung wird – über weite Strecken parallel zu der bereits bestehenden Verwaltungsstrafbestimmung in § 28 VKrG – dem Sanktionierungsgebot von Art. 38 der Richtlinie Rechnung getragen.

Besondere Regelungen zur Verbandsklagebefugnis sind nicht erforderlich, weil sich § 28a Abs. 1 KSchG ganz allgemein auf Verbraucherkreditverhältnisse bezieht. Davon sind schon bisher auch mit Verbrauchern abgeschlossene Hypothekar- und Immobilienkreditverträge umfasst. An diesem weiten Begriffsverständnis ändert sich auch dadurch nichts, dass sich die Regelungen für Hypothekar- und Immobilienkreditverträge in Hinkunft nicht mehr im Verbraucherkreditgesetz, sondern im Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz finden werden.

Zu § 31

Das Inkrafttreten des Gesetzes ist für den 21. März 2016 vorgesehen; an diesem Tag endet nach Art. 42 die Umsetzungsfrist der Richtlinie.

Das neue Recht soll – wie auch in Art. 43 Abs. 1 der Richtlinie vorgesehen – nach **Abs. 2** nur für solche Kreditverträge gelten, die ab seinem Inkrafttreten geschlossen werden. Auf früher abgeschlossene Kreditverträge sind noch die bisherigen Bestimmungen des Verbraucherkreditgesetzes bzw. dessen Vorgängerregelungen anzuwenden.

Abs. 3 macht von der Option in Art. 14 Abs. 5 der Richtlinie Gebrauch und legt fest, dass bis zum 21. März 2019 anstelle des nach diesem Bundesgesetz vorgesehenen ESIS-Merkblatts (Anhang II) das Informationsformular nach Anhang II des Verbraucherkreditgesetzes verwendet werden kann. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass bislang sämtliche unter dieses Gesetz fallenden Verträge im Anwendungsbereich des VKrG liegen und die entsprechenden Informationsformulare erst mit dem

Inkrafttreten des VKrG im Jahr 2010 etabliert wurden. Den Kreditgebern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, diese Formulare weiter zu verwenden, solange dies nach der Richtlinie zulässig ist, also bis 21. März 2019. Damit soll den Kreditgebern ausreichend Zeit für die Umstellung auf das ESIS-Merkblatt gewährt werden. Das liegt auch im Verbraucherinteresse, weil damit die für Verbraucher übersichtlichere Verwendung einheitlicher Formulare noch eine gewisse Zeit weitergeführt werden kann.

Zu Anhang I

In den Anhang I wird der Anhang I der Richtlinie ohne inhaltliche Änderungen übernommen.

Zu Anhang II

Anhang II übernimmt den Anhang II der Richtlinie. Dieser Anhang besteht aus einem Teil A, der ein Muster für das ESIS-Merkblatt enthält, und einem Teil B, der mit detaillierten Hinweisen – verbindlich – anordnet, wie das ESIS konkret auszufüllen ist.

Von der in Teil B Abschnitt 7 Absatz 1 Unterabsatz 1 der Richtlinie vorgesehenen Möglichkeit, die verpflichtende Aufnahme eines Tilgungsplans für alle Kreditverträge vorzusehen, wurde nicht Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde in § 16 dem Verbraucher die Möglichkeit eingeräumt, einen Tilgungsplan zu verlangen.

Zu Artikel 2 (Verbraucherkreditgesetz)

Zu Z 1 (§ 4)

Bislang fallen jene Verträge, für die das neue Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz gelten wird, unter den Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes. Wegen der abweichenden Richtlinienvorgaben müssen diese Verträge aus dem Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes herausgelöst werden. Dies soll durch die neuen Ausnahmetatbestände in Abs. 2 Z 6 und 7 geschehen.

Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs – wie in Art. 46 für die Verbraucherkreditrichtlinie vorgesehen – um Renovierungskredite, bei denen der Gesamtkreditbetrag mehr als 75.000,- Euro beträgt, ist nicht erforderlich, weil das Verbraucherkreditgesetz schon bisher generell keine betragliche Obergrenze kennt.

Zu Z 2 (§ 7)

Wie in § 11 Abs. 3 HIKrG soll auch hier klargestellt werden, dass sich der Ausschluss des Löschanforderungsanspruchs auf alle in den Informationsverbundsystemen erfassten Verträge bezieht.

Zu Z 3 und Z 4 (§ 12 und 16)

Die Sonderregelungen für hypothekarisch gesicherte Kredite sind obsolet, weil solche Kredite nicht mehr unter den Anwendungsbereich des VKrG fallen. Sie haben daher zu entfallen.

Zu Z 5 (§ 29)

Die Änderungen sollen gemeinsam mit dem neuen Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz in Kraft treten.