TOP 3.4.7 Richtlinienvorschlag Wohnimmobilienkredit

Die EU-Kommission hat 2011 einen **Richtlinienvorschlag für Wohnimmobilienkreditverträge** erlassen. Die wichtigsten Regelungsbereiche betreffen – ähnlich wie bei der vor einigen Jahren beschlossenen Verbraucherkreditrichtlinie - die vorvertragliche Phase der Vertragsanbahnung und die Werbung, die Produktinformation und die Kreditwürdigkeitsprüfung. Es werden aber zusätzlich auch Regelungen für Hypothekarkreditvermittler eingeführt.

Die BAK hat insbesondere den Zeitpunkt für die Richtlinie kritisiert, weil Österreich - wie etliche andere Mitgliedstaaten auch - bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie im Jahr 2010 den Anwendungsbereich des Verbraucherkreditgesetzes mit Ausnahme des Rücktrittsrechtes auch auf Wohnimmobilienkredite erstreckt hat. Eine neue EU-Richtlinie, die Hypothekarkredite separat regelt, ist daher aus österreichischer Sicht nicht notwendig. Hinsichtlich dieser grundsätzlichen Frage bestand auch bei allen Stakeholdern in Österreich weitgehende Einigkeit.

Die BAK hat 2011 eine grundsätzliche Stellungnahme zum RL-Vorschlag abgegeben und laufend an Sitzungen im BMJ teilgenommen, das einen österreichischen Standpunkt für die EU-Ratsarbeitsgruppen erstellt hat. Die Kernaussage der österreichischen Position im Rat war, dass Österreich den RL-Vorschlag ablehnt und die bestehenden Regelungen des Verbraucherkreditgesetzes weiterhin auf Wohnimmobilienkredite anwenden möchte.

Aus Verbrauchersicht problematische bzw fehlende Punkte:

- Viele Bestimmungen bei den Wohnimmobilienkrediten sind anders formuliert als in der Verbraucherkreditrichtlinie, was zu Auslegungsproblemen und zu Rechtsunsicherheit führen wird.
- Die Neuregelungen zum Verbraucherkredit sind erst vor 2 Jahren in Kraft getreten und es wäre daher sinnvoller gewesen, die praktische Umsetzung dieser Richtlinie gründlich zu evaluieren und die Ergebnisse in die neue Richtlinie über Wohnkredite einfließen zu lassen.
- Die Einführung der Möglichkeit von kostenpflichtigen Beratungsleistungen für Kreditgeber und Kreditvermittler wird sehr kritisch gesehen.
- Die ausdrücklichen Pflichten, die sich einseitig an Verbraucher richten, insbesondere Offenlegungspflichten, sind abzulehnen.
- Rücktrittsrechte (auch für alle Mithaftenden) und Formgebote (Schriftlichkeit) fehlen.
- Strengere Werberegeln bzw strengere Vorschriften für die vorvertragliche Kreditinformation wären notwendig.
- Es werden nur Hypothekarkreditvermittler geregelt. Es sollten besser alle Kreditvermittler separat in einer eigenen Richtlinie geregelt werden.
- Die Regelung für die vorzeitige Rückzahlung von Krediten ist unklar und kann Nachteile bringen.
- Die Datenschutzbestimmungen sind unzureichend.

Der **Richtlinienvorschlag wird derzeit auf der Ebene des sogenannten Trilog** behandelt, wo ein Konsens zwischen Kommission, Rat und EU-Parlament gesucht wird. Aus Verbrauchersicht ist vor allem der Vorschlag des EU-Parlaments über ein Rücktrittsrecht bemerkenswert, das den Mitgliedstaaten bei der Umsetzung 2 Varianten als Option einräumen würde. Das AK-Positionspapier wurde auf der Homepage des Brüsseler BAK-Büros veröffentlicht.