

3.4.8 EU-Richtlinie Wohnimmobilienkredite

Zur EU-Richtlinie Wohnimmobilienkredite, die von der EU-Kommission im März 2011 vorgeschlagen wurde, gab es ausführliche Konsultationen zwischen der Europäischen Kommission, dem Europäischen Parlament und den Mitgliedstaaten. Die sogenannten Trilogverhandlungen zur Richtlinie sind am 22. April abgeschlossen worden. Der ausverhandelte Textvorschlag liegt noch nicht vor, soll aber in den nächsten Wochen dem EU-Parlament zur Abstimmung vorgelegt werden. Aus einer Presseaussendung von Kommissar Barnier sind jedoch die wichtigsten Eckpunkte der Einigung erkennbar.

Geregelt werden in der Richtlinie insbesondere die vorvertragliche Phase der Vertragsanbahnung und die Werbung, Produktinformation und Kreditwürdigkeitsprüfung sowie auch die Hypothekarkreditvermittler. Viele Bestimmungen stehen in ähnlicher Form bereits im österreichischen Verbraucherkreditgesetz, das seit 2010 gilt. Das war auch einer Hauptkritikpunkte der BAK, dass es zwischen dieser Richtlinie und der Verbraucherkreditrichtlinie zu wenig Abstimmung gab, sodass nun für beide Bereiche im Detail - sachlich nicht notwendige - Unterschiede eingeführt werden. Dadurch wird die Umsetzung in Österreich schwieriger, aber auch die Rechtssicherheit kann darunter leiden. Abzuwarten ist der Endtext, der über die wichtige Frage des Harmonisierungsgrades bzw welche Optionen den Mitgliedstaaten verbleiben erst Klarheit bringen wird.

Eine wichtige Forderung der BAK die in die Richtlinie aufgenommen wurde, ist die Einführung eines Rücktrittsrechtes vom Wohnimmobilienkreditvertrag. Die Mitgliedstaaten werden die Auswahl haben, ob sie ein echtes Rücktrittsrecht einführen oder eine sogenannte reflection period. Während dieser Frist soll der Kreditgeber an sein Angebot gebunden sein, sodass der Verbraucher ein Kreditoffert nicht sofort annehmen muss. Es wird offenbar den Mitgliedstaaten freigestellt, ob sie eine der beiden Varianten oder beide einführen. Die Frist wird laut Pressemeldungen 7 Tage betragen - nicht wie beim Verbraucherkredit 14 Tage. Dennoch ist die Rücktrittsmöglichkeit eine Verbesserung, da das Verbraucherkreditgesetz die Wohnimmobilienkredite vom Rücktrittsrecht ausgenommen hat.

Aus BAK-Sicht zu kritisieren ist die nun explizit neu eingeführte Möglichkeit, dass neben Kreditvermittlern nun auch Kreditgeber selbst kostenpflichtige Beratungsdienstleistungen anbieten können. Definitionen und Voraussetzungen stehen in der Richtlinie, wobei die Abgrenzung zur ohnehin geschuldeten Beratung bzw Erläuterung des Kreditproduktes in der Praxis schwierig erscheint.

Bei der vorzeitigen Rückzahlung wird es nach letzten Informationen vor der Einigung insoweit Optionen für die Mitgliedstaaten geben, sodass es zu keiner Verschlechterung der österreichischen Rechtslage kommen wird.