

Frühere Rückzahlung: Urteil lässt Fragen offen

Immobilienkredite. Zahlt ein Verbraucher einen Immo-Kredit vorzeitig zurück, muss die Bank nur laufzeitabhängige Spesen anteilig zurückzahlen, entschied der EuGH. Klarheit schafft dieses Urteil aber nur für ein bestimmtes Zeitfenster.

VON CHRISTINE KARY

Wien. Kredite vorzeitig zurückzahlen: Während des Zinsentiefs war das kein gar so großes Thema, seit die Zinsen steigen, dürften wieder mehr Kreditnehmer darüber nachdenken. Nicht immer ganz klar ist allerdings, wie viel man sich damit wirklich erspart – konkret, inwieweit man auch Bankspesen anteilig zurückbekommt. Dazu gibt es nun eine neue EuGH-Entscheidung, die Immobilienfinanzierungen betrifft. Und, soviel vorweg: Sie fiel nicht zugunsten der Kreditnehmer aus.

Aber von Anfang an: Wer als Verbraucher einen Kredit vorzeitig zurückzahlt, hat Anspruch auf Ermäßigung der „Gesamtkosten“. Auf Basis der Verbraucherkredit-Richtlinie entschied der EuGH schon vor Jahren, dass neben den Zinsen auch Bankspesen – egal ob laufzeitabhängig oder nicht – zu reduzieren sind (C-383-18, „Lexitor“). Aber gilt das auch für Finanzierungen, die unter die Richtlinie für Wohnimmobilienkreditverträge fallen? Darum ging es in einem Fall aus Österreich. Der VKI hatte die Unicredit Bank Austria geklagt – wegen einer Vertragsklausel, wonach bei vorzeitiger Kredittilgung „die laufzeitunabhängigen Bearbeitungs-spesen nicht – auch nicht anteilig – rückerstattet werden“. Das entsprach der bis Ende 2020 geltenden Regelung im Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) – und der EuGH erklärte es nun für

richtlinienkonform (C-555/21). Laufzeitunabhängige Kosten müssen somit nicht reduziert werden.

Neue Rechtslage ab 2021

Der EuGH kam hier also zu einem anderen Ergebnis als in der Causa „Lexitor“. Er begründete das formalistisch: Bei Immobilienkrediten müssen Kreditgeber die Kosten in einem standardisierten Merkblatt aufschlüsseln. Das erlaube eine objektive Prüfung, welche Kosten von der Laufzeit abhängen und welche nicht. Also können Kreditgeber die Kostenpositionen nicht so leicht willkürlich verschieben, befand der EuGH.

„Für Verträge, die zwischen 21. März 2016 und 31. Dezember 2020 abgeschlossen wurden, haben wir damit Klarheit“, sagt Daniel Tamerl, Partner bei CHG Czerlich Rechtsanwälte, zur „Presse“. Ältere Verträge unterliegen jedoch den Regeln für Verbraucherkredite.

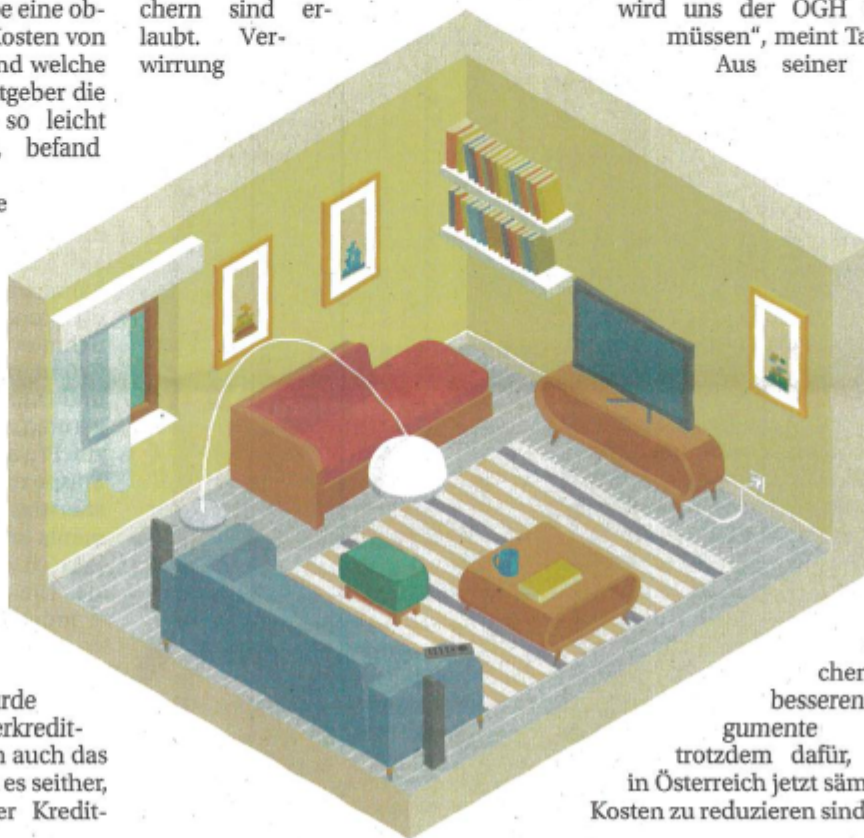
Und später abgeschlossene? Für diese ist weiterhin offen, was gilt. Denn nach dem Lexitor-Urteil wurde nicht nur das Verbraucherkreditgesetz novelliert, sondern auch das HIKrG. Da wie dort heißt es seither, dass sich bei vorzeitiger Kredit-

rückzahlung „die Kosten“ verhältnismäßig verringern. Das Wort „laufzeitabhängig“ wurde gestrichen. Anscheinend wollte der Gesetzgeber beide Vertragstypen einheitlich regeln. Unionsrechtlich zulässig wäre das: Bei der Richtlinie für Immo-Kredite handelt es sich um eine „mindestharmonisierende“ Regelung. Abweichungen zugunsten von Verbrauchern sind erlaubt. Verwirrung

stiftet jedoch ein kryptischer Satz in den Erläuterungen zur Novelle: Die Entscheidung über die Auslegung der unionsrechtlichen Regelung – und von jener im HIKrG – „liegt allein beim EuGH“, heißt es da.

Warten auf das Höchstgericht

Was gilt also bei Neuverträgen, nachdem ja jetzt ein anderslautendes EuGH-Urteil vorliegt? „Das wird uns der OGH sagen müssen“, meint Tamerl. Aus seiner Sicht



sprechen die besseren Argumente wohl trotzdem dafür, „dass in Österreich jetzt sämtliche Kosten zu reduzieren sind“.

Leicht möglich ist allerdings, dass das noch strittig wird. Markus Kellner, Partner bei DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte, der die Bank Austria vor dem EuGH vertreten hat, meint im Gespräch mit der „Presse“, der Verweis in den Gesetzesmaterialien liefere ein gewichtiges Argument dafür, dass der Kostenbegriff hier eben doch anders auszulegen sei und laufzeitunabhängige Spesen nicht zu reduzieren sind.

Und es gebe auch einen sachlichen Grund für die Differenzierung: Nur bei Verbraucherkrediten sehe das Unionsrecht zwingend vor, dass dem Kreditgeber (in gewissem Rahmen) eine Entschädigung für Kosten zusteht, die mit der vorzeitigen Rückzahlung unmittelbar im Zusammenhang stehen („Vorfalligkeitsentschädigung“). Abweichungen zugunsten von Verbrauchern sind hier nicht erlaubt. Diese Entschädigung wertet der EuGH im Lexitor-Urteil als eine Art Ausgleich für die Ermäßigung sämtlicher Spesen. Die Richtlinie für Immobilienkredite lässt dagegen günstigere Regelungen für Verbraucher zu – das sei ein gravierender Unterschied.

Freilich, das österreichische Recht differenziert hier nicht, die Vorfalligkeitsentschädigung gibt es bei Immobilienkrediten genauso. Es bleibt dabei: Nur der OGH wird Klarheit schaffen können. Oder der Gesetzgeber, indem er die HIKrG-Novelle neuerlich novelliert. (Gatty)