

Bundesministerium für Justiz
Museumstraße 7
1070 Wien

per Email: team.z@bmj.gv.at

BEREICH Integrierte Aufsicht
GZ FMA-LE0001.220/0001-INT/2023
(bitte immer anführen!)

SACHBEARBEITER/IN Dr. Christoph Seggermann
TELEFON (+43-1) 249 59 -4216
TELEFAX (+43-1) 249 59 -4299
E-MAIL christoph.seggermann@fma.gv.at
E-ZUSTELLUNG: ERsB-ORDNUNGSNR. 9110020375710
WIEN, AM 09.01.2023

Stellungnahme der FMA zum Begutachtungsentwurf für ein Bundesgesetz, mit dem das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz und die Rechtsanwaltsordnung geändert werden; Geschäftszahl: 2022-0.790.477

Sehr geehrte Damen und Herren,

die FMA bedankt sich für die Gelegenheit zum vorbezeichneten Gesetzesentwurf Stellung zu nehmen. Dabei beschränken wir uns auf Artikel I, mit dem eine Klarstellung im Rahmen der Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß § 9 des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG) vorgenommen werden soll. Die Erläuternden Bemerkungen legen dar, dass mit der Klarstellung eine zwingend negative Kreditwürdigkeitsprüfung allein aufgrund des Alters des Kreditnehmers ausgeschlossen werden soll. Diese Zielsetzung können wir innerhalb der Grenzen des prudentiellen Bankaufsichtsrechts unterstützen.

HIKrG und prudentielles Bankaufsichtsrecht bewerten die Kreditwürdigkeit im Wesentlichen anhand eines gleichen Maßstabes. § 9 Abs. 5 HIKrG stellt in Umsetzung von Art. 18 Abs. 5 Buchstabe a der 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 auf die Wahrscheinlichkeit ab, dass der Kreditnehmer seine Verbindlichkeiten vertragsgemäß erfüllt. Daran knüpft auch Art. 178 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 die Bewertung, dass ein Kredit prudentiell nicht als ausgefallen gilt. Deswegen orientiert sich hieran auch die prudentielle Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß § 39 Abs. 4 des Bankwesengesetzes (BWG) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 der Kreditinstitute-Risikomanagementverordnung (KI-RMV). Anhand dieses Maßstabes lässt sich vertreten, dass allein auf das Alter des Kreditnehmers abzustellen für eine negative Kreditwürdigkeitsprüfung zu kurz griffe.

Der gegenständliche Gesetzesentwurf stellt in § 9 Abs. 5 Z 2 HIKrG-E allerdings auch darauf ab, dass im Todesfall des Kreditnehmers die Immobilie nebst allfälligen sonstigen dinglichen Sicherheiten die ausstehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten hinreichend besichert. Damit wäre die Verwertung der finanzierten Immobilie jedoch keine nachgelagerte,

sondern eine gleichwertige Option für die Kreditwürdigkeit. Hierin sehen wir einen Widerspruch sowohl zum zulässigen Prüfungsmaßstab gemäß § 9 Abs. 3 erster Fall HIKrG, der Art. 18 Abs. 3 der Richtlinie 2014/17/EU umsetzt („*nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt*“), als auch zur prudentiellen Definition ausgefallener Kredite gemäß Art. 178 Abs. 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 („*ohne dass das Institut auf Maßnahmen wie die Verwertung der Sicherheiten zurückgreift*“).

Unseres Erachtens kann das Ziel der Gesetzesnovelle in der gewünschten klarstellenden Art und Weise erreicht werden, ohne zu den aufgezeigten Widersprüchen mit den grundlegenden Maßstäben für eine Kreditwürdigkeitsprüfung zu führen. Dazu könnte dem § 9 Abs. 5 folgender Satz angefügt werden:

„(5) Das Alter allein muss nicht zur Ablehnung der Kreditwürdigkeit führen.“

In den Erläuternden Bemerkungen könnte in weiterer Folge dargelegt werden, warum das Alter allein nicht gegen die Wahrscheinlichkeit einer ordnungsgemäßen Kredittilgung im Sinne von § 9 Abs. 5 HIKrG und Art. 178 Abs. 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 sprechen muss. Denn es sollte in diesem Zusammenhang auch klar sein, dass der nationale Gesetzgeber weder über die Richtlinienvorgabe aus Art. 18 Abs. 5 Buchstabe a der Richtlinie 2014/17/EU hinausgehen kann, noch zu einem Wertungswiderspruch zur unmittelbar anwendbaren Ausfallsdefinition gemäß Art. 178 Abs. 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 sowie grundsätzlich zum vollständig harmonisierten prudentiellen Aufsichtsrechtsrahmen führen will. So kann das hohe Alter des Kreditnehmers zwar dazu führen, dass erst einer seiner Rechtsnachfolger die vertragsgemäße Erfüllung bis zur vollständigen Kredittilgung leisten wird. Deren Kredittilgung ist umso wahrscheinlicher, wenn durch kreditfinanzierte Investitionen der Wert der Immobilie überhaupt erst derart gesteigert wurde, dass die Immobilie als attraktives Erbe oder Vermächtnis angenommen wird. Diesen Gedanken der Wertsteigerung verfolgt auch § 9 Abs. 3 zweiter Fall HIKrG. Aber auch alle anderen einvernehmlichen Lösungsmöglichkeiten bis zur Verwertung der Immobilie durch die Erben gehen einer zwangsweisen Befriedigung des Kreditinstituts aus der Immobilie vor. Dies ergibt sich aus § 33 Abs. 6 BWG in Verbindung mit den dort in Bezug genommenen europäischen Gepflogenheiten, konkret den Leitlinien der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde zu Zahlungsrückständen und Zwangsvollstreckung vom 19.08.2015, EBA/GL/2015/12. Schließlich darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass bei insgesamt geringfügig verschuldeten Kreditnehmern die Wahrscheinlichkeit, dass der Kredit nicht bedient wird, gering ist, also eine Tilgung des Kredites durch den Kreditnehmer oder mangels überschuldeter Erbschaft zumindest durch seinen Rechtsnachfolger (sehr) wahrscheinlich ist. Diesem Umstand ist allenfalls durch Geringfügigkeitsgrenzen Rechnung zu tragen. Derartige Geringfügigkeitsgrenzen sind dem prudentiellen Aufsichtsrecht nicht unbekannt, wie das Beispiel des § 5 Abs. 1 der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) zeigt. Mithin kann vom hohen Alter des Kreditnehmers nicht ohne Weiteres auf die Wahrscheinlichkeit einer zwangsweisen Verwertung der Immobilie nach dessen Versterben geschlossen werden, die gegen die Kreditwürdigkeit spräche.

Wir ersuchen höflich um Berücksichtigung unserer Anregungen und stehen für Rückfragen sehr gerne zur Verfügung.

Diese schriftliche Stellungnahme wurde auch durch Upload auf der Parlamentshomepage (https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/ME/ME_00236/index.shtml) an das Präsidium des Nationalrats übermittelt.

Finanzmarktaufsichtsbehörde
Bereich Integrierte Aufsicht

Für den Vorstand

Mag. Lukas Eder

Dr. Christoph Seggermann

elektronisch gefertigt

Signaturwert	CrIM20q1STP15kQ93AvmAOGsex98H0+MyLn+K2Hq8ZunHBvhtxnAtmHxtHwlpEfxpQ/Pf16YExYj1EWRqhBs yjFIOWdQZ1KkVv1U6Xy1T0M15L/gnFxzRYo3lhZsV1XGUGSH1DJwo/Y9zo811t8sFu4umeJuxmxySbpGA0gG V4m9K56Y8TQvUUorRaWdwbcypFftuPKdqxDjhWixHG3g/rqxDrfmMREmrsSMWotseV86rB+FtCf1U1ppOwdm CagZKCMwO2EBHvq9m15CNJep1Du+t/2So3a3wSkxP9wtgUcf+fv308YWhrMMvmJcKZqVKR339qpZcZT4o9P I+OEAg==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2023-01-09T15:53:37Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	