



## Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,  
Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: [shotekova@advokat-wien.at](mailto:shotekova@advokat-wien.at), [www.robathin.at](http://www.robathin.at)

## Kreditwürdigkeit in der Pension?

In der Praxis treten häufig Fälle auf, in denen es Menschen ab einem bestimmten Alter kaum möglich ist, einen Kredit bei der Bank zu bekommen. Das, obwohl sie sogar über die notwendigen Sicherheiten verfügen und sohin zu erwarten ist, dass sogar im Falle des Todes die Krediteinräumung bei der Bank ausreichend besichert wäre. Ferner kommt dazu, dass manche Banken auch ein Höchstalter für die Krediteinräumung festlegen, sodass eine Antragstellung ab Überschreiten dieses Höchstalters gar nicht mehr möglich ist. Falls Menschen ab einem bestimmten Alter nun gewisse Anschaffungen oder beispielsweise Umbauten ihrer Wohnung vornehmen möchten, haben sie bisher oft gar kein Kreditangebot erhalten.

Sehr zu begrüßen ist in dieser Hinsicht die am 8. Februar beschlossene Novelle des Hypothekar- und Immobiliengesetzes: Die Neuregelung der Kreditvergabe soll die bestehende Altersdiskriminierung beenden. Nun wurde u.a. geregelt, dass die Lebenserwartung des Kreditnehmers der Kreditvergabe nicht mehr entgegenstehen darf. Die genannte Novelle soll nun am 1. Mai 2023 in Kraft treten und betrifft sämtliche Krediteinräumungen ab diesem Zeitpunkt.

Die Banken müssen demgemäß bei der Vergabe verstärkt die Rückzahlungswahrscheinlichkeit und die Existenz von Sicherheiten (Pfandbestellungen etc.) in Augenmerk nehmen und nicht so wie bisher primär auf die statistische Lebenserwartung des Kreditnehmers abstellen. Gleichzeitig muss der kreditnehmende Verbraucher in der Lage sein, die zu Lebzeiten fälligen Verbindlichkeiten wahrscheinlich zu erfüllen, also die laufenden Kreditraten vollständig zu begleichen.

Zudem darf sich ein allfälliges positives Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung des Verbrauchers durch die Bank nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Immobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass deren Wert steigt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Sache (vgl. §9 Abs. 3 HIKrG).

Die nun angestrebte Ergänzung des Hypothekar- und Immobiliengesetzes besagt ferner, dass „selbst wenn es – etwa im Hinblick auf das Alter des Verbrauchers oder seinen Gesundheitszustand – konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Verbraucher während der Vertragslaufzeit versterben könnte, diese Möglichkeit dann unberücksichtigt bleiben kann, wenn wahrscheinlich ist, dass der Verbraucher zu Lebzeiten den jeweils fälligen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehen, voraussichtlich vertragsgemäß nachkommen wird, und der Wert der unbeweglichen Sache oder des Superädifikats oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte des Verbrauchers hinreichende Gewähr für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet.“

Der Tod eines Kreditnehmers darf zudem nicht mehr automatisch zur Kündigung des Kreditvertrages führen. Die Erben sollen vielmehr selbst entscheiden, ob sie Rechtsnachfolger in den Kreditvertrag des Verstorbenen eintreten. Darüber hinaus sind die Banken auch zu einer angemessenen Nachsicht für die Erfüllung der Kreditverpflichtungen verpflichtet, zumal sie ein als Sicherheit dienendes Haus künftig nicht sofort verkaufen dürfen. Der Hintergrund dieser Erleichterung besteht darin, den Erben die Gelegenheit einzuräumen, das mit der Hypothek belastete Haus selbst bestmöglich zu verwerten.

Mit dieser Klarstellung wird die österreichische Rechtslage an jene in Deutschland angeglichen, wo bereits ähnliche Vorgaben existieren.