

Darlehen-Dekret (GvD Nr. 72/2016)

Wed, 07/27/2016 - 12:24

Neues Darlehen-Dekret: Bei Nicht-Zahlung von 18 Monatsraten geht das Haus an die Bank über

VZS: Klausel im Vertrag kritisch gegen Vorteile abwägen!

Das Dekret über die Darlehen (GvD Nr. 72/2016), welches die EU-Richtlinie 2014/17/EU über Kreditverträge für Verbraucher umsetzt, hat unter anderem die sogenannte „Anti-Insolvenz-Klausel“ eingeführt. Diese sieht bei Hypothekar-Darlehen für Immobilienkäufe vor, dass bei Nichtbezahlung von 18 Monatsraten die Bank ohne jegliches gerichtliches Vorgehen einen Direktverkauf der Immobilie einleiten kann.

Dieses Prinzip gilt **nur bei nicht erfolgter** Zahlung der Monatsraten, nicht aber bei verspäteter Zahlung. Die Übertragung der Immobilie, welche die reale Garantie für den Vertrag darstellt (oder der beim Verkauf erzielten Erträge), bewirkt eine vollständige Löschung der Schuld des Verbrauchers in Bezug auf den Kreditvertrag, auch wenn der Wert der übertragenen Immobilie (oder die Höhe des Verkaufsertrages) kleiner ist als die Restschuld.

Der Gewinn aus dem Verkauf der Immobilie und die Höhe der Restschuld müssen im Verhältnis zueinander stehen. Sollte das Kreditinstitut durch den Verkauf einen Mehrwert erwirtschaften, so muss dieser dem Schuldner erstattet werden. Ein von beiden Parteien oder vom zuständigen Gericht ernannter, unabhängiger Gutachter beurteilt im Falle der Säumigkeit des Darlehensnehmers den Wert der Immobilie in einem Gutachten.

Die „Anti-Insolvenz-Klausel“ muss ausdrücklich als explizite Vereinbarung im Darlehensvertrag zwischen Bank und Verbraucher festgehalten werden. Bei Abschluss des Vertrages muss den

VerbraucherInnen der kostenloser Beistand eines Beraters garantiert werden, welcher ihn genau über Vor- und Nachteile informiert.

Achtung: Das Kreditinstitut darf den Abschluss des Kreditvertrages nicht von der Unterschrift dieser Klausel abhängig machen.

Die „Anti-Insolvenz-Klausel“ darf nur in Kreditverträgen angeführt werden, welche ab dem 1 Juli 2016 abgeschlossen wurden. Für alle anderen gelten die vorher bestandenen Regeln.

Es ist ausdrücklich untersagt, diese Klausel bei Surrogationen einzufügen.

Mit der Einführung dieser Neuheit wurde der sogenannte „patto marciano“, eine Sonderform der Verfallsabrede, juristisch verschriftlicht. Es handelt es sich um ein Abkommen, bei welchem Gläubiger und Schuldner folgendes beschließen: bei jeglicher Nichteinhaltung erhält der Gläubiger Anrecht auf den Besitz des Schuldners und ist verpflichtet, die Differenz aus geschuldetem Betrag und Wert des Besitzes zu überweisen. Somit ist die sich aus dem Kreditvertrag ergebende Schuld gelöscht, auch wenn der Wert der abgegebenen Immobilie kleiner ist als die Restschuld. Die Bank ist verpflichtet, sich mit Sorgfalt dafür einzusetzen, dass der bestmöglichen Preis erzielt wird.

Der Rat an die VerbraucherInnen: kritisch abwägen, ob diese Klausel in den Vertrag aufgenommen werden soll. Da sie für die Bank wesentlich mehr Sicherheiten bringt, sollte sich die Unterzeichnung der Klausel bei den wirtschaftlichen Bedingungen zu Gunsten der DarlehensnehmerInnen niederschlagen. Auch gilt es gründlich zu überlegen, welche Ereignisse eine lange Zahlungsunfähigkeit nach sich ziehen könnten – Unfall, Arbeitsverlust, ... - und ob diese durch entsprechende Versicherungen abgedeckt werden sollten.

In der VZS ist eine eigene Beratung für den Bereich „Darlehen und Kredit“ im Rahmen der Beratung über Finanzdienstleistungen verfügbar (gegen Terminvormerkung unter Tel. 0471-975597).