

ERSTE HILFE FÜR IMMOBILIEN-PROJEKTE

Nachhaltige Sanierungen von Wiener Gründerzeithäusern sind wegen stark gestiegener Finanzierungskosten bedroht. Müssen sich die Kreditkunden mit den stark gestiegenen Zinsen bei variablen EURIBOR-Krediten wirklich abfinden?

Rückblick zur Marktentwicklung

Der Wiener Immobilienmarkt hat von 2013 bis 2023 eine erstaunliche Boomphase erlebt. Viele Gründerzeithäuser wurden saniert und durch Dachausbauten zusätzlich neuer, hochwertiger Wohnraum geschaffen. Eine an sich positive Entwicklung, gerade unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Im Verbund mit laufenden Erhaltungsmaßnahmen kann durch hochwertige Sanierungen die technische Lebensdauer eines Altbaus um Jahrzehnte verlängert werden. Projektfinanzierungen wurden in diesen Boomjahren regelmäßig auf „variabler Basis“ eingeräumt und mit Aufschlag an den 3- oder 6-Monats-EURIBOR-Index gekoppelt. Regelmäßig ist auch eine „Mindestzinsklausel“ in den Verträgen festgelegt. Demnach hat der Kunde mindestens den Aufschlag zu bezahlen.

Der 3-Monats-EURIBOR lag von Mitte 2015 bis Sommer 2022 im **negativen Bereich**. In dieser Zeit war bei den Projektfinanzierungen lediglich der jeweilige „Aufschlag“ zu bezahlen. Die Finanzierungskosten lagen damit in einer Bandbreite von 1,7 bis 2,5% p.a. und waren historisch betrachtet sehr günstig. Ab Frühjahr 2022 ist der 3-Monats-EURIBOR innerhalb weniger Monate stark angestiegen, von - 0,58% per Dezember 2021, bis zu einem vorläufigen Höchststand von rd. 4% p.a. per Oktober 2023. In Kombination mit dem jeweiligen „Aufschlag“ ergaben sich damit Zinsbelastungen bei variablen Krediten von 6,5% p.a. und mehr. In Kombination mit strengeren Vergabekriterien für neue Kredite führte der Zinsanstieg in 2023/2024 zu einem massiven Nachfragerückgang beim Kauf von Wohnungen. Es baute sich eine Doppelmühle aus vervielfachten Finanzierungs-

kosten bei gleichzeitig einbrechender Nachfrage auf.

Ein Blick etwa nach Deutschland zeigt, dass variable Projektfinanzierungen eher ein österreichisches Unikum sind. Dort werden Bauprojekte regelmäßig auf fixer Basis finanziert, womit eine Senkung des Projektfinanzierungsrisikos einhergeht. In der Negativzinsphase von 2015 bis 2022 wurden beispielsweise auch 5-Jahres Fixbindungen in einer Bandbreite von -0,15 bis -0,2%, also mit Werten unter „0“ gehandelt. Somit hätte faktisch derselbe Startwert einer variablen Projektfinanzierung regelmäßig auch mit einer fixen Finanzierung erreicht werden können.

Die in der Negativzinsphase von 2015 bis 2022 entstandene, geradezu historische Chance, langfristig niedrige Zinsen zu fixieren, wurde regelmäßig vertan.

Zinsmargensteigerungen der Banken als Kehrseite der Zinsbelastung des Kunden

Viele österreichische Banken haben in den Geschäftsjahren 2022 bis 2024 Rekordgewinne erzielt, weil die Verdienstspanne zwischen dem eigenen Aufwand für die Kapitalbeschaffung und dem „Außenzins“ gegenüber den Kunden gesteigert werden konnte.

Österreichische Banken, im Speziellen Regionalbanken refinanzieren sich regelmäßig nicht über internationale Kreditmärkte, sondern über (Spar)Einlagen von Kunden. Der EURIBOR hat daher keine Aussagekraft hinsichtlich der eigenen Refinanzierungskosten der Bank. Zwar sind die Einlagenzinsen ab 2022 ebenfalls angestiegen, keineswegs aber in jenem Ausmaß, wie der 3-Monats-EURIBOR seither gestiegen ist. Somit haben die Finanzierer in der Phase ab Mitte 2022 zwar die vollen EURIBOR-

Zinssteigerungen an die Kunden weitergegeben, mussten aber selbst verhältnismäßig weniger für die Refinanzierung bezahlen. Unter dieser Ausgangslage stellt sich die Frage, ob der Kunde die „Zinsmargensteigerung“ der Bank und damit letztlich die Zinsvorschreibungen tatsächlich hinnehmen muss.

Zwingend zweiseitige Wirkung von Zinsanpassungsklauseln – vertragliches Kundenrecht auf Senkung des Kreditaufschlages bei Vergünstigung der Refinanzierungskosten

In den Kreditverträgen von Banken finden sich regelmäßig „Anpassungsklauseln“, mit denen eine zukünftige Änderung der Konditionen vorbehalten bleibt, wie etwa: „Der Kreditgeber ist berechtigt, bei Veränderung maßgeblicher Umstände, insbesondere bei Veränderung der jeweiligen Geld-, Kredit- oder Kapitalmarktverhältnisse, der gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Refinanzierungskosten oder wirtschaftlichen Verhältnisse eine entsprechende Anpassung des vereinbarten Zinssatzes bzw. bei indikatorgebundener Verzinsung des vereinbarten Aufschlages vorzunehmen“.

Somit kann die Bank den Aufschlag eines variablen Kredites anpassen, soweit sich die Refinanzierungskosten ändern. Derartige Anpassungsklauseln sind laut OGH auch im Unternehmergeschäft **zweiseitig** auszulegen. Die vereinbarte Möglichkeit einer Erhöhung des Aufschlages bei Steigen der Refinanzierungskosten bedingt die vertragliche Verpflichtung zur **Senkung des Aufschlages bei Vergünstigung der Refinanzierungskosten**. Mit derartigen Anpassungsklauseln soll die **vertragliche Äquivalenz aufrechterhalten werden**, soweit sich nachträglich

die Umstände ändern. Längerfristig ausgelegte Verträge, wie eben auch Kreditverträge, sollen nicht aufgrund unvorhergesehener Umstände nachträglich zum „Glücksgeschäft“ für eine der Vertragsparteien werden.

Gerade im Lichte dieser vertraglichen Anpassungsklauseln ist hinterfragenswert, ob die Zinsen ab Mitte 2022 tatsächlich korrekt vorgeschrieben wurden. Da die Refinanzierungskosten der Banken relativ zum 3-Monats-EURIBOR deutlich gesunken sind, hätten im Sinn der gebotenen zweiseitigen Auslegung der Klauseln die **Aufschläge wohl deutlich gesenkt werden müssen**.

Daraus kann sich das Recht des Kunden ergeben, eine Korrektur der Salden zu verlangen. Häufig sind Kreditkunden auch mit Zinszahlungen in Rückstand geraten, was eine Fälligestellung nach sich zog. Stimmt allerdings der Kreditsaldo nicht, weil die Zinsen nicht korrekt angepasst wurden, hat regelmäßig auch die Fälligestellung zu Unrecht stattgefunden. Zusätzlich ist in der Praxis häufig die Frage aufgeworfen, ob die Bank im Vorfeld des Vertragsschlusses die Aufklärungspflichten gehörig wahrgenommen hat. Denn in der Phase von 2015 bis 2022 war aus bankfachlicher Sicht regelmäßig eine fixe Finanzierung die deutliche bessere Wahl für den Kunden.

Lösungen für betroffene Kreditkunden

Ultima Ratio haben die Kreditkunden die Möglichkeit, nach fachkundiger Prüfung die Rechte auf Korrektur der Kreditsalden einschließlich rückwirkender Zinssenkung vor Gericht durchzusetzen, sollten die Zinsen nicht korrekt vorgeschrieben worden sein. Gerichtsverfahren sind in der Praxis allerdings häufig nicht der beste Weg, um rasch zu einer wirtschaftlichen Lösung zu kommen. Häufig ist Finanzierern die vertragsrechtliche Problematik der Zinsanpassung ohnehin bewusst, sodass sich vernünftige Verhandlungslösungen erzielen lassen.

Scheitern Immobilienprojekte, verlieren regelmäßig sowohl die Kunden als auch die Finanzierer. Das spricht umso mehr für Verhandlungslösungen. Nachhaltigkeit bedeutet in diesem Zusammenhang, sich auf die Zukunft zu konzentrieren und „lose – lose“ Situationen von Finanzierern und Kreditkunden möglichst zu vermeiden. ■



Rechtsanwalt **Mag. Lukas Aigner** ist Gründungspartner von Aigner Lehner Zuschin Rechtsanwälte, Autor mehrerer Fachpublikationen, darunter eines Kommentars zum Wertpapieraufsichtsgesetz sowie zur Haftung des Anlageberaters. Die Sozietät Aigner Lehner Zuschin ist seit Jahren auf die Lösung komplexer Rechtsstreitigkeiten, speziell im Banken-, Kapitalmarkt- und Anlegersektor spezialisiert. Neben Unternehmen und Privatkunden vertritt die Sozietät regelmäßig auch Gebietskörperschaften und staatsnahe Betriebe. Die Kanzlei verfügt über mehrere Standorte in Österreich und internationale Partnerkanzleien. Die Juristen von Aigner Lehner Zuschin greifen auf umfassendes Branchenfachwissen und ein Netzwerk an Sachverständigen aus dem Finanzwesen zurück. Die Kanzlei hat in 2024/2025 zahlreiche Restrukturierungen von österreichischen Immobilienunternehmen begleitet und vertritt aktuell Kundenkreditvolumina von mehreren hundert Millionen EUR. Zu den strittigen Rechtsfragen hat die Kanzlei mehrere Musterklagen gegen Banken aus unterschiedlichen Sektoren bei österreichischen Gerichten eingebracht. Zahlreiche Verfahren wurden bereits im Wege von Vergleichen beendet, häufig eingebettet in eine grundlegende Neustrukturierung der jeweiligen Projekte.

Aigner Lehner Zuschin Rechtsanwälte

Lugeck 1-2/Stiege 2/Top 12
1010 Wien
www.aigner-partners.at