Vorwort

Dieses Werk baut auf den bereits von mir verfassten und an der Universität Wien aufliegenden Arbeiten (sowohl Master-[1] als auch Doktorarbeit[2]) auf. Im Zuge von deren Erstellung musste ich feststellen, dass Verbraucherimmobilienkredite, welche vom Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz [= HIKrG] geregelt werden, in der Literatur bis dato nicht in ausreichendem Maße behandelt wurden. Bis zum Zeitpunkt des Beginns der Abfassung existierte – trotz des Inkrafttretens im Jahre 2016 – kein Kommentar zum HIKrG.

In der Praxis sind Verbraucherimmobilienkredite von enormer Bedeutung. Diese werden vielfach mit einem Vertragspartner abgeschlossen, welcher auf keinen (oder nur geringen) Erfahrungsschatz zurückgreifen kann. Gleichzeitig stellen Immobilienkreditverträge wegen der Investition eines Großteils des (auch künftigen) Vermögens des Verbrauchers Vertragsbeziehungen dar, die stark dessen Leben beeinflussen und im Worst-Case-Szenario sogar zur Existenzbedrohung führen können. Wohl auch wegen dieser Gefahren sah sich der (EU-)Gesetzgeber dazu veranlasst, Verbraucherimmobilienkreditverträge einem erhöhten Schutzregime zu unterstellen und diese letztlich in einem eigenen Gesetz, dem HIKrG, zu regeln.

Im Vorfeld wurde mein Forschungsgegenstand von manchen als „illustres Thema" bezeichnet, jedoch ist eine Abhandlung dieses Gebiets meines Erachtens unumgänglich, denn der Praxisalltag fordert zwangsläufig eine intensive Auseinandersetzung damit. Einzelne Bereiche des HIKrG, welche bereits in der Literatur abgehandelt wurden, werden hier nur überblicksmäßig zusammengefasst dargestellt. Zudem wird – hinsichtlich näherer Details bei entsprechendem Interesse des Lesers – auf die vorhandene Literatur verwiesen. Eine tiefgehende Behandlung sämtlicher Themenkomplexe des HIKrG hätte den Rahmen dieses kompakten Nachschlagewerks gesprengt und zudem die Übersichtlichkeit beeinträchtigt. Auf andere Bereiche, welche eine weniger ausführliche Behandlung im Schrifttum erfahren haben, wird hier mehr Augenmerk gelegt, wobei Unklarheiten bzw Regelungslücken durch die Erarbeitung von allfälligen Lösungsansätzen überbrückt werden sollen.

Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass in diesem Werk Vereinfachungen bzw Abkürzungen erfolgten, um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten. Zum einen wurde durchgehend das generische Maskulinum verwendet. Nichtsdestotrotz beziehen sich sämtliche verwendeten Personen-

1 *König*, Die Lexitor-Entscheidung und deren Auswirkungen auf die österreichische Rechtslandschaft (2021).

2 *König*, Darstellung der Immobilienfinanzierung eines Verbrauchers mit ausgeprägtem Fokus auf das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsprechung der Höchstgerichte und der Änderung der Rechtslandschaft (2021).

bezeichnungen auf alle Geschlechter. Zum anderen wurde an einigen Stellen auf den Gesetzesverweis verzichtet. Sofern also auf einen Paragraphen (§) ohne explizite Nennung des Gesetzes verwiesen wurde, ist das HIKrG gemeint.

Für diejenigen, welche die Zeit zum Studium des gesamten Kommentars nicht aufbringen können, findet sich am Ende eines jeden Kapitels eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen gewonnenen Erkenntnisse.

Wien, am 1.6.2026 *Maria König*