

1. Einlageblatt zu GZ

Grünbuch „Hypothekarkredit in der EU“

Grundsätzlich ist noch nicht festgestellt, inwieweit eine Vereinheitlichung den einzelnen Marktteilnehmern Vorteile bringt. Es ist daher zu befürchten, dass eine allfällige Harmonisierung der diesbezüglichen Vorschriften zumindest die Situation der österreichischen Hypothekarkreditnehmer verschlechtern könnte. Es wird daher vorgeschlagen, allfällige Vereinheitlichungen zunächst im Bereich der B2B Verträge einzuführen und die dort gewonnenen Erkenntnisse erst in der Folge für eine langsame Umstellung auch im Verbraucherbereich heran zu ziehen.

Zur Frage: Sollte der Verhaltenskodex durch verbindliche Rechtsvorschriften ersetzt werden oder seinen freiwilligen Charakter behalten?

Diese Frage kann erst beantwortet werden, wenn abschließend beurteilt werden kann, ob das System des „Verhaltenskodex“ – die vollständige Umsetzung vorausgesetzt - grundsätzlich funktioniert oder nicht. Derzeit aber sieht es selbst bei der Umsetzung in den MS noch schlecht aus.

Allein auf Grund dieser Erfahrung lässt sich ableiten, dass - will man in diesem Bereich einen gemeinsamen Markt schaffen – gesetzliche Regelungen vonnöten wären.

Zur Frage: Welche (vorvertragliche) Informationen sollte der Verbraucher erhalten?

In Österreich wurde die Richtlinie über den Verbraucherkredit auch für Hypothekarkredite ohne Probleme für die Banken umgesetzt. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Informationen das Minimum darstellen. Abgesehen davon sollte der Verbraucher Informationen über sämtliche sonstige Kosten, die durch die hypothekarische Besicherung entstehen (einschließlich staatliche Gebühren) und nicht ausschließlich von den Banken verlangt werden.

Des weiteren sollten alle Folgen des Zahlungsverzuges und einer allfälligen Pfandverwertung dargestellt werden.

Für den Fall von endfälligen Krediten mit Tilgungsträgern ist zum einen auf die damit verbundenen Risiken zu achten und sind insbesondere die Gesamtkosten dieser Vertragskonstruktion darzustellen.

In Österreich stellt der Verbraucher das Anbot, das durch Annahme des Kreditinstituts, bzw. Zustellung an den Verbraucher wirksam wird. Dem Anbot des Verbrauchers geht die Information durch das kreditgebende Institut voran.

2. Einlageblatt zu GZ

Was die Informationsverpflichtungen der Vermittler betrifft, können diese gar nicht die gleichen Informationen wie die kreditgebende Bank geben, da sie ja nur ungefähr wissen zu welchen Konditionen die Banken zur Kreditvergabe bereit wären. Insofern kann der Verbraucher bei einem Makler lediglich seine Wünsche deponieren und über Allgemeines, nicht aber die letztgültigen Kosten informieren.

Zur Frage: Sollte die Beratung des Kreditnehmers verbindlich vorgeschrieben oder zur Wahl gestellt werden? Beratungsstandards?

Die Beratung sollte verbindlich vorgeschrieben werden. Gerade bei einem für Konsumenten so essentiell wichtigem Rechtsgeschäft wie der Aufnahme eines Hypothekarkredits muss aus Schutzgründen eine Beratung gesetzlich vorgeschrieben sein; damit diese Bestimmungen nicht „zahnlos“ sind, sollen verbindliche Standards für die Beratungsleistung und Sanktionen im Falle deren Nichteinhaltung festgelegt werden.

Die seitens der Forumgruppe vorgeschlagene Aufzeichnung des Beratungsgesprächs auf einem dauerhaften Datenträger (Annex II, Seite 20) könnte einen wertvollen Beitrag zur Verwirklichung des „best possible advice“ bieten, da die im Falle von Beratungsmängeln meistens auftretenden Beweisprobleme dadurch wesentlich reduziert werden könnten.

Zu den Fragen betreffend einer eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung:

Grundsätzlich sollte ein Recht zur vorzeitigen Rückzahlung bestehen, da es für Verbraucher unzumutbar ist, sich aus derart langfristigen und in der Regel wesentlichen Vertragsbeziehungen nicht lösen zu können. Ein vorweg Verzicht auf dieses Recht sollte nicht möglich sein, da es einem Verbraucher idR nicht möglich ist, die eigene finanzielle Situation für eine derart lange Vertragslaufzeit vorher zu sehen.

In Österreich ist die Verrechnung einer angemessenen Vorfälligkeitsentschädigung nur aus 2 Gründen möglich: 1. bei Kündigung während der Dauer einer allfällig vereinbarten Fixzinsperiode sowie 2. bei hypothekarisch besicherten Krediten für den Fall, dass der Konsument eine vereinbarte (maximal sechsmonatige) Kündigungsperiode nicht einhalten sollte. Angemessen in diesem Zusammenhang bedeutet jedenfalls nicht, dass die Bank ihren frustrierten Gewinn verlangen darf. Im Gegenzug spart sie sich ja auch Verwaltungskosten. Ob diesbezüglich eine Höchstgrenze errichtet werden sollte, ist noch zu diskutieren, da dadurch einerseits Rechtssicherheit gegeben wäre, andererseits aber die Tendenz besteht, solche Höchstgrenzen auch auszuschöpfen.

3. Einlageblatt zu GZ

Im Rahmen der (auch vorvertraglichen) Beratungsgespräche sollte der Konsument auf die im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung möglicherweise anfallende Vorfälligkeitsentschädigung und insbesondere auf deren Höhe ausdrücklich hingewiesen werden.

Zur Frage: Sollen alle Kosten, die nicht im effektiven Jahreszinssatz enthalten sind, gesondert aufgeführt werden?

Aus unserer Sicht dient der APR in erster Linie Vergleichs- aber auch Informationszwecken.

Einheitliche Standards wären zu begrüßen.

Damit sich der Konsument ein umfassendes Bild über die voraussichtliche Gesamtbelastung machen kann und eine fundierte Entscheidung treffen kann, wäre es notwendig, einen Überblick über sämtliche anfallende Kosten, also auch jene, die nicht im effektiven Jahreszinssatz enthalten sind, zu geben.

Besser wäre es, tatsächlich sämtliche den Verbraucher treffende Kosten in den effektiven Zinssatz mit einzubeziehen, da dieser gerade bei grenzüberschreitenden Geschäften mit ihm bislang unbekanntem Gebühren belastet werden könnte und er ja zwischen den Angeboten mehrerer MS vergleichen können soll.

Zur Frage des Wuchers und der variablen Zinssätze:

Österreich hat zur Frage von Kreditzinssatzobergrenzen keine Erfahrungen, da solche nicht existieren. Einzig erheblich idZ ist die Regelung der *laesio enormis*, die bedeutet, dass ein Rechtsgeschäft angefochten werden kann, wenn ein Vertragspartner nicht einmal die Hälfte des Marktwertes erhält. Auf Kreditgeschäfte bezogen, würde dies die Anfechtbarkeit eines Vertrages bedeuten, wenn der Zinssatz mehr als doppelt so hoch als der Markt durchschnitt wäre. In der Praxis kommt unseres Wissens nur ein Kreditinstitut, das idR Kunden mit geringer Bonität bedient, immer wieder knapp an diese Grenze heran. In der Folge kommt es bei vielen dieser Kredite zu Zahlungsausfällen.

Das Thema wäre jedenfalls in einem größeren Konnex zu diskutieren.

Aus Sicht des Verbraucherschutzes ist das Verbot kumulativer Zinssätze wünschenswert. Insbesondere aus dem Blickwinkel der Verschuldung ist die Möglichkeit zur Forderung zusätzlicher Verzugszinsen problematisch und führt – wie uns von den Schuldnerberatungen glaubhaft versichert wurde – häufig dazu, dass sich aushaftende Beträge innerhalb von 5 Jahren verdoppeln!

4. Einlageblatt zu GZ

Zur Frage der Standardisierung von Kreditverträgen:

Eine Standardisierung von Kreditverträgen wäre wünschenswert, da dies bei der grenzüberschreitenden Abwicklung die Übersichtlichkeit erleichtern würde. Eine Standardisierung sollte allerdings nicht auf Kosten einer Produktvielfalt gehen, die ein Eingehen auf die individuellen Verbraucherwünsche ermöglicht.

Zur Frage des anzuwendenden Rechts:

Nachdem die Kommission keinen Grund sieht in der Frage des für den Sicherungsgegenstandes geltenden Rechts vom Grundsatz abzugehen, dass das Recht des Staates gilt, in dem die Immobilie gelegen ist, wäre eine Anknüpfung an dieses Recht auch für den Hypothekarkreditvertrag denkbar.

Allerdings könnte es dann zu Fällen kommen, bei denen der Wohnsitzstaat des Verbrauchers und der Sitzstaat der kreditgebende Bank das gleiche Land sind, dennoch aber das Recht eines Drittlandes zur Anwendung kommt, nur weil dort die Immobilie belegen ist. Für solche Fälle sollte eine Wahlmöglichkeit geschaffen werden.

Zur Frage des diskriminierungsfreien Zugangs zu den Datenbanken der anderen Mitgliedstaaten/ einheitliche EU-Standards für Bewertungsverfahren und Sachverständige:

Solange gewährleistet wird, dass kein Datenmissbrauch erfolgt, würde der diskriminierungsfreie Zugang zu Datenbanken der effizienteren Abwicklung und dadurch auch dem Konsumenten dienen und wäre daher begrüßenswert.

Was die Bewertungsstandards betrifft könnte ein einheitlicher Standard zur rascheren und reibungsfreieren Abwicklung der Bewertungen führen.

Ob die Eu-weite Vereinbarung eines einzelnen solchen Standards möglich ist, lässt sich aus unserer Sicht nicht abschätzen.

5. Einlageblatt zu GZ

Zur Frage der Zwangsversteigerung: er Euro-Hypothek:

Jedenfalls stellt die Zwangsversteigerungen eines der wirksamsten Exekutionsmittel für die Banken dar und ist im Gegenzug für den Verbraucher meist mit vehementen Verlusten verbunden. Diesbezügliches Vorgehen hat daher besonders vorsichtig zu erfolgen und insbesondere die Rechte der Verbraucher im Auge zu behalten. Das vorgeschlagene Vorgehen erscheint sinnvoll.

Zur Frage der Euro-Hypothek:

Die Kommission beschreibt im Hinblick auf diese nicht akzessorische Besicherung nur die Vorteile für die Banken. Es wären insbesondere auch die Vor- und Nachteile dieser Besicherungsart für Verbraucher zu ermitteln.

Zur Frage, ob Hypothekarkredit auch von Instituten vergeben werden könnten, die nicht unter die EU-Definition eines Kreditinstitutes und daher auch nicht unter die entsprechenden Aufsichtsvorschriften fallen:

Gerade aufgrund der großen finanziellen und wirtschaftlichen Bedeutung, die ein Hypothekarkredit für die meisten Verbraucher darstellt, ist eine verantwortungsvolle Kreditvergabe unabdingbar. Es wäre daher aus der Perspektive des Verbraucherschutzes bedenklich, wenn solche Kredite auch von Instituten vergeben werden könnten, die nicht der behördlichen Aufsicht unterliegen würden.