

## Stellungnahme zum Grünbuch vom 17.6.2005 KOM (xxx) 2005

Der Förderungsverein der Primärbanken, eine Interessengemeinschaft von Genossenschaftsbanken aus Österreich und Italien (Südtirol) engagiert sich für die Erhaltung der rechtlichen und wirtschaftlichen Selbständigkeit der Primärbanken. „Die Strukturen der Banken folgen denen der Wirtschaft“, stellt Univ.-Prof. Dr. Schwaiger in seiner im Oktober 2004 veröffentlichten Studie zu Basel II fest. Solange eine kleinstrukturierte Wirtschaft unsere Volkswirtschaft dominiert, solange braucht diese auch eine Vielzahl regional verankerter, rasch entscheidender und verlässlicher Partner: die regionalen Banken.

Zum vorliegenden Grünbuch über Vor- und Nachteile eines Euro-Hypothekarkredites nehmen wir wie folgt Stellung:

### zu I Zahl (12):

Als möglicher Vorteil der Integration von Kreditmärkten wird die höhere Flexibilität des Kapitals und die geringeren Kreditrisiken angeführt. Gerade diese höhere Flexibilität führt aber dazu, dass bei wirtschaftlichen Verschlechterungen eines Kreditnehmers oder einer bestimmten Volkswirtschaft oder Sparte der Volkswirtschaft der Kreditgeber oder die internationalen Kreditgeber im ausschließlichen Interesse der Ausnützung höherer Rentabilität in anderen Märkten ihr Kreditengagement aufgeben werden und mangels Erreichbarkeit besserer Konditionen aushaftende Kredite fällig stellen und abziehen werden. Dies kann zu einer Dynamisierung negativer Entwicklungen führen. Anders als bei regional engagierten Banken werden derartige international tätige Kreditgeber nicht auf dadurch entstehende regionale Probleme oder strukturelle Trends Rücksicht nehmen und damit bestehende negative Entwicklungen erheblich beeinflussen und wirtschaftliche Probleme vergrößern.

Ein Hilfsmittel dagegen wäre nur über eine langfristige Regelung zum Kündigungsverzicht durch den Kreditgeber erreichbar, womit aber der von der EU angestrebte Vorteil der Kapitalflexibilität wieder beseitigt wäre.

So stellt sich die Frage, ob die von der EU angestrebte Öffnung des Kreditmarktes nicht in Wirklichkeit in das sensible System nationaler Märkte so eingreift, dass damit langfristig weniger wirtschaftliche Vorteile für Kreditgeber als volkswirtschaftliche Schäden erreicht werden. Wenn man davon ausgeht, dass die nationalen Kapital- und Kreditmärkte ohnehin über ein hohes Maß an Diversifizierung verfügen, stellt sich die Frage, ob die angestrebte Maßnahme zur Erleichterung grenzüberschreitender Kredite angesichts der bestehenden Unterschiede überhaupt sinnvoll ist. Der internationale Ausgleich kann sich auch über die Banken selbst und über deren Refinanzierungen vollziehen. Was also vordergründig für den Kreditnehmer und „Häuslbauer“ vorteilhaft sein kann, könnte sich mittelfristig als so problematisch erweisen, wie die in Österreich schon weit verbreite-

ten Fremdwährungskredite. Während aber die Fremdwährungskredite bisher immerhin über lokale Strukturen vertrieben werden, wäre der künftige Kreditmarkt völlig anonym und besteht die Gefahr, dass unerfahrene Konsumenten nicht durchschaubare Risiken eingehen.

## zu II Zahl (15):

Wenn davon auszugehen ist, dass der durchschnittliche Kreditnehmer den notwendigen Informationsstand rechtzeitig und effizient erhält, so müsste man zunächst untersuchen, wie weit gerade im Bereich der Privatkredite für Wohnungszwecke dieser durchschnittliche Kreditnehmer in der Lage ist, sich diese Informationen zu beschaffen und sie auch geistig zu verarbeiten. Die in Absatz (16) angeführten Fragen deuten bestehende oder zu erwartende Probleme an. Zu befürchten ist, dass sich ein großer Apparat neuer Vorschriften und Überwachungsinstrumente für notwendig erweist, der dann den Konsumenten eindeutig überfordert und keinesfalls zur gewünschten Transparenz des Marktes führt. Damit ist die Gefahr verbunden, dass Konsumenten elementare Fehlentscheidungen treffen, die ihre Existenz beeinträchtigen oder gar bedrohen werden. Diesen Gefahren kann nach unserer Meinung durch Formvorschriften nicht gegengesteuert werden, weil kein Berater ohne fundamentale Marktkenntnisse den Kreditnehmer über Vor- oder Nachteile der beabsichtigten Kreditoperation (Neuverschuldung, Umschuldung, vorzeitige Rückzahlung) aufklären kann, jedenfalls nicht in einem solchen Kosten-Nutzenverhältnis, dass derartige Beratung vorgeschrieben werden könnte (siehe Absatz 18). Eine Konsumentenberatung durch eigens dafür eingerichtete Stellen aber würde den Bürokratismus aufblühen lassen. Jedenfalls für Österreich dürfte sich das System bestehender Banken unterschiedlicher Ausrichtung, Größe und Regionalisierung besser bewähren als mögliche neue Strukturen. Bedenken in diese Richtung scheint auch Absatz (19) darzustellen, in welchem die genaue Überprüfung der Kreditvermittlung in Kürze angekündigt wird.

Gesetzliche Regelungen zwingen ja nicht nur die Anbieter in einen fixen Rahmen, sie bevormunden die Bürger. Was wir in einem Europa mit Zukunft brauchen ist Vertrauen und nicht Misstrauen.

Eine leicht erreichbare Maßnahme zur Belebung des Kreditmarktes kann in der Verbesserung der Möglichkeit vorzeitiger Kredittilgung erblickt werden. Hier dürfte es möglich sein, mit relativ einfachen Bestimmungen Umschuldungen zu erleichtern, indem maximale Bindungsfristen definiert werden, allerdings mit verbindlicher Wirkung, weil sie sonst sicher vertraglich durch den überlegenen Kreditgeber ausgeschlossen werden. Dass dabei die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Abgeltung bei rascher Kündigung diskutiert und geregelt werden muss, ist selbstverständlich. Möglich wäre zum Beispiel eine Kündigung frühestens nach einem gewissen Mindestzeitraum innerhalb dem der Kreditgeber die entstehenden Verwaltungskosten über seine Zinsen abgedeckt hat, sodass im Allgemeinen, zum Beispiel nach der Mindestfrist von einem Jahr, die Konditionen automatisch reduziert werden, um damit auch die Notwendigkeit eines Kreditgeberwechsels für den Konsumenten zu reduzieren. Wie in Absatz (22) angesprochen, könnte eine Information des Kreditnehmers über gewisse Marktdaten und die ihm angelasteten Konditionen vorgesehen werden. Damit wäre der Kreditgeber veranlasst, seine eigenen Konditionen jeweils dem Markt anzupassen, wobei aber derartige Anpassungsmaßnahmen natürlich auch negative Folgen für den Konsumenten haben können. Dass Kündigungsmöglichkeit und Markttransparenz nicht nur einseitig den

Konsumenten begünstigen muss klar sein. Erstrebenswert ist die Vergleichbarkeit über gleichartige Daten (Absatz (23) und (24)).

Die Qualität der Beratung sollte man den Gesetzen des Marktes von Angebot und Nachfrage überlassen. Dank vieler, auch regional verankerter Banken, regelt der Markt auch die Qualität der Beratung. Die Banken wissen, dass sie nur mit einer guten und seriösen Beratung nachhaltig Erfolg haben können. Wichtig scheint uns auch in dieser Frage, dass den Kunden die ihnen vertrauten Anbieter erhalten bleiben. Dies sorgt für Rechtssicherheit.

Zur Frage „Gesetzlicher Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung“ noch folgender Aspekt: Unterschiedlichen Gepflogenheiten in den einzelnen Ländern soll auch weiterhin Rechnung getragen werden. Wir sehen keine Notwendigkeit zu einer Vereinheitlichung. In Österreich ist der variable Kredit der sich den Veränderungen des Kapitalmarktes anpasst Selbstverständlichkeit, in Deutschland die Fixzinsvereinbarung über die gesamte Laufzeit. Jedem Österreicher steht es heute schon frei seine Bank auf eine Fixzinsfinanzierung anzusprechen oder diesen in Deutschland aufzunehmen und umgekehrt. Zur Fixzinsvereinbarung gehört auch eine Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung, die Bank kauft ja den Kredit für eine bestimmte Laufzeit am Kapitalmarkt, die Kosten die der Bank bei vorzeitiger Rückzahlung entstehen, muss sie an den Kunden weitergeben können. Andernfalls würde ein solcher Geschäftsfall zur Umverteilung von Kosten führen.

Zur Frage effektiver Jahreszins: Der effektive Jahreszins soll nicht nur Vergleichszwecken dienen, er soll auch angewendet und verrechnet werden. Außer einmalige Bearbeitungsgebühren für die Urkundenausfertigung, für Sicherheiten u.ä. sollen keine sonstigen jährlichen Gebühren verrechnet werden dürfen. Klarheit und Transparenz schaffen Rechtssicherheit und Vertrauen.

Regeln in Bezug auf Wucher und variable Zinssätze: Markt und Wettbewerb sind der beste Garant dafür, dass der Kunde bestmöglich bedient wird. Wichtig in diesem Zusammenhang ist wie schon oben erwähnt, die Erhaltung einer möglichst großen Zahl von Banken, von kleinen regional tätigen Banken wie den Genossenschaftsbanken und Sparkassen und von großen, europaweit oder weltweit tätigen Banken. Konkurrenz und Wettbewerb sorgen dafür, dass der Kunde unter verschiedensten Angeboten und Banken wählen kann.

Eine Standardisierung von Hypothekarkreditverträgen halten wir weder für zweckmäßig noch für sinnvoll. Eine solche würde ja eine Vereinheitlichung der Rechtsrahmen erforderlich machen? Wir sind der Meinung, dass man mit solchen Maßnahmen die Bürger in der EU unnötig verunsichern und belasten würde! Hier stößt die EU an Grenzen die man beachten sollte!

### Zu Absatz (29):

Wir können uns nicht vorstellen, dass es für einen Konsumenten sinnvoll ist, wenn es zwei unterschiedliche Kreditsysteme gibt, nämlich ein nationales und daneben EU-Regulierungen, die parallel zu nationalen Vorschriften bestehen sollen. Von einem durchschnittlichen Konsumenten zu erwarten, dass er dabei einen Überblick bewahrt, dürfte wohl Illusion sein.

### **Absatz (30):**

Hier zeigt sich eine große Schwierigkeit für Konsumenten, welche sich auf das direkte grenzüberschreitende Kreditgeschäft einlassen. Wie sollen sie in der Lage sein, die gut gemeinten Vorschriften über Mediation oder Schiedsgerichtsbarkeit zu verstehen, wenn ihnen das jeweils andere Rechtssystem überhaupt nicht geläufig ist. Die Unterschiede in der Rechtsauffassung der einzelnen EU-Staaten sind noch zu beträchtlich, um derartiges sinnvoll zu ermöglichen. Würde es der EU gelingen, die einzelnen nationalstaatlichen Rechtsdurchsetzungsinstrumente auf ein gleichmäßig gutes Niveau zu bringen, dann wäre vermutlich mehr erreicht. Wenn aber heute Gerichte nicht in der Lage sind, kurzfristige Entscheidungen herbeizuführen, wie soll dann durch Mediation oder Schiedsgerichtsbarkeit ein besseres Ergebnis erwartet werden. Der Aufbau von Parallelstrukturen wäre lediglich kostenintensiv und gerade das Kostenproblem würde den Kreditnehmer und Konsumenten abschrecken, wenn er mit einem wirtschaftlich überlegenen Kreditgeber streiten muss. Besonders brisant werden aber die Rechtsfragen, wenn mehr als ein Rechtsbereich berührt ist und etwa das Recht des Kredites und das Recht der Hypothek auseinander fallen. Die freie Rechtswahl ist in diesem Zusammenhang auch kein wirkliches Hilfsmittel, weil der Konsument keine echte Auswahlmöglichkeit haben wird, da er sonst logischerweise sein Heimatrecht wählen würde, während der Kreditgeber aus Gründen der Standardisierung seiner Abwicklung sein Heimatrecht bevorzugen und auch durchsetzen wird. Die damit verbundene Unsicherheit der Rechtsdurchsetzung wird auch durch den Vorschlag Absatz (32/3) über einen hohen Standard an Konsumentenschutzvorschriften nicht gemildert, weil diese in den einzelnen Staaten unterschiedlich ausgelegt werden können und dann für den inländischen Kreditnehmer zu hohe Risiken bei der Durchsetzung vermeintlicher Ansprüche bedeuten.

### **zu Absatz (34):**

Die Einschätzung der Kreditwürdigkeit des Klienten sollte nicht Sache von EU-Richtlinien oder sonstigen Vorschriften werden, sondern sollte dem einzelnen Kreditgeber überlassen bleiben. Der Datenschutz ist in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich geregelt, es darf keine Erosion oder Umgehung des Datenschutzes geben. Informationen können im Wege von Bankauskünften ausgetauscht werden. Für einen freien Zugang zu Daten sehen wir keine Notwendigkeit. Für eine solche Regelung hätte der Großteil der Bürger wohl kein Verständnis.

### **zu Absatz (37) und (38):**

Die grundlegende Absicht einer standardisierten Liegenschaftsbewertung hat viel für sich. Jede Bewertung einer Liegenschaft muss aber so viele Rahmenbedingungen einbeziehen, die sich aus dem nationalen Markt und der nationalen Rechtsordnung ergeben, dass die Vergleichbarkeit immer beschränkt bleiben wird. Je ausgefeilter derartige Standards werden, desto schwieriger wird es werden, zu vertretbaren Preisen Gutachten zu erhalten. Wenn also ein Gutachter beispielsweise mietrechtliche Sonderbestimmungen eines Objektes (Preisregulierung, Kündigungsbeschränkung) einbeziehen muss, oder wenn er auf Verwertungsbeschränkungen durch grundverkehrsrechtliche Vorschriften Rücksicht nehmen muss, dann wird er früher oder später überfordert. Sein Gutachten aber kann ihn haftpflichtig machen, wodurch wiederum die Haftpflichtversicherung verteuert und der Preis derartiger Gutachten in die Höhe getrieben werden wird.

### Zu Absatz (39) bis (42):

Die Frage der raschen Verwertbarkeit von Sicherheiten stellt für jede Bank einen wichtigen Faktor dar. Wir teilen die Meinung, nationales Recht zu belassen und Verfahren und Abwicklung zu beschleunigen. Weiters halten wir es für wichtig, dass die Standards für die Dauer von Gerichts- und Berufungsverfahren verbessert werden.

### zur Anmerkung (43):

Hohe Gebühren für die Eintragung von Pfandrechten, für die Beurkundung, Kreditgebühren u.ä. wirken markthemmend und konservierend und gehören aufgehoben.

### zu IV Grundbuch:

Unterschiedliche Konzepte des Grundbuchs in den einzelnen Ländern müssten einem genauen Vergleich unterzogen werden, sowohl was den guten Glauben an die Richtigkeit und Vollständigkeit der Rechtseintragungen bedeutet, als auch was außerbücherliche Haftungen (z.B. Grundsteuer oder in Österreich Ansprüche der Wohnungseigentumsgemeinschaft) bedeutet. Die bloße Einsichtsmöglichkeit über die Grenze hinweg kann nur eine geringe Hilfestellung bedeuten, weil auch mit dem durchaus gegebenen Instrumentarium eine endgültige Beurteilung der rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Grundbuchstands nicht erreichbar ist. Die Verknüpfung mit Raumordnungsplänen ist zwar angedacht, aber ebenfalls keine verlässliche Hilfe, die ein aufwändiges Gutachten vermeidbar erscheinen lässt. EULIS ist sicher eine begrüßenswerte Initiative, die Kosten – Nutzenrechnung aber bleibt abzuwarten. Außerdem stößt diese Initiative spätestens dort an ihre Grenzen, wo auch das Grundbuch nicht oder nicht verlässlich geführt wird.

Wir beurteilen das Grundbuchregister als bewährtes System, dieses gehört um ein einfaches und unkompliziertes Mobiliarpfandrechtsregister ergänzt. Der Wert einer Liegenschaft ist in Verbindung von Einrichtung und Zubehör immer höher einzuschätzen als ohne diese. Zudem würde ein Mobiliarpfandrechtsregister auch Rechtssicherheit über verpfändete Einrichtungsgegenstände gewähren und die Finanzierung von Einrichtung und Ausstattung wesentlich erleichtern.

### zu Absatz (48):

Auch hier ist zu wiederholen, dass parallele Rechtsstrukturen zwischen nationalem Recht und EU-Recht auf Dauer nicht bestehen können. Wenn sich das EU-Recht wirtschaftlich durchsetzt (und dies ist offenkundig der Grundgedanke der Öffnung der Kreditmärkte), dann wird das nationale Recht verdrängt. Es dürfte kaum mehr zu erwarten sein, dass Kreditgeber im Inland anderen Vorschriften unterworfen werden als ausländische Kreditgeber, sodass also ein Vereinheitlichungszwang entstehen wird. Eine Anpassung durch innerstaatliche Regelungen, also eine schrittweise aneinander Angleichung innerstaatlicher Rechtsvorschriften dürfte hier vorzuziehen sein. Ob allerdings die Schwerfälligkeit nationaler Rechtsordnungen dies tatsächlich erwarten lässt, muss dahingestellt bleiben. Wir denken dabei etwa an eine italienische Gesetzesvorschrift aus dem Jahr 1920, welche die Einführung des Grundbuchs in ganz Italien vorsah und welche bis heute nicht einmal ansatzweise umgesetzt ist.

Eine Euro-Hypothek halten wir daher nicht für zweckmäßig. Die Verknüpfung von Pfandrecht und Schuldverhältnis hat sich bewährt und soll nicht wegen dem Argument einer Angleichung von Rechtsstandards aufgegeben werden. Hier könnten Rechtsunsicherheiten entstehen die auf Dauer mehr Schaden anrichten als sie Nutzen stiften.

### **Zu Absatz (49) bis (51):**

Neben den Teilnehmern am Kapitalmarkt (international tätige Banken) gibt es in den einzelnen Volkswirtschaften unterschiedlich stark ausgeprägte Märkte für regionale Banken. In Österreich und in Deutschland erreichen Genossenschaftsbanken und Sparkassen über 50 % Marktanteil am Gesamtmarkt der Banken. Auch in anderen Volkswirtschaften wie in Italien, Frankreich, Belgien, Dänemark, Holland und Skandinavien sind regionale Banken eine bedeutende Größe. Diese Banken refinanzieren sich kaum über den Kapitalmarkt, ihre Mittelaufbringung erfolgt zum Großteil über die Spareinlagen. Über Generationen aufgebaute Geschäftsbeziehungen sorgen für ein ausgeprägtes Vertrauensverhältnis. Über die Kunde-Eigentümer-Bankbeziehung und sektorspezifische Sicherheitssysteme haben Kunden weitestgehend Sicherheit in Bezug auf eine kundenorientierte Geschäftsbeziehung und einen nachhaltigen Gläubigerschutz. Die Wahlmöglichkeit für Kunden, unter verschiedenen Banken und zu verschiedenen Angeboten frei entscheiden zu können, ist der beste Garant für ein marktkonformes und leistungsfähiges Banksystem. Deshalb plädieren wir auch aus Gründen der Sicherheit für den Kunden, sowie aus soziologischen und volkswirtschaftlichen Gründen, für die Beibehaltung des bewährten und den Kunden vertrauten „Hausbankprinzips“. Die bestehenden Systeme sind dem Kunden vertraut, sie gewähren ausreichend Transparenz und Verständlichkeit. Die regionale Bank muß aus eigenem Interesse lokalen Rahmenbedingungen Rechnung tragen, zum Nutzen für die Kunden aber auch für die Volkswirtschaft.

Josef Stampfer, Obmann

Greifenburg, am 27.11.2005