

01. September 1999/UK

Infobrief 42/99

Hypothekenkredit; Ablehnung des Kreditantrages; Antragsgestaltung

Sachverhalt

Bei der Postbank erfragt eine Kundin am 08.06.99 telefonisch die Kreditkonditionen für einen Hypothekenkredit. Zwei Tage später erhält sie den Kreditantrag für einen Kredit zu 4.88%. Am 17.06.99 werden die angeforderten Kredit- und Einkommensunterlagen von der Kundin abgesendet, Eingang bei der Postbank einen Tag später. Am 30.06.99 hat die Kundin noch nichts gehört und fragt bei der Bank nach. Am 02.07.99 werden die Kreditunterlagen mit einer Ablehnung des Kreditantrages zurückgesandt. Die Kundin nimmt nun bei einer anderen Bank den Kredit auf. In der Zwischenzeit aber ist der Zins um 0,5% gestiegen. Die Kundin möchte den ihr entstandenen Schaden ersetzt sehen.

Stellungnahme

Ausgangslage: "Invitatio ad offerendum"

Im deutschen Vertragsrecht gilt die Doktrin der sogenannten "Invitatio"-Lehre: Gegenstand und Inhalt des angebotenen Vertrages müssen nach dem BGB im Antrag so bestimmt bzw. bestimmbar formuliert sein, daß die Annahme durch ein einfaches "Ja" erfolgen kann. Da das Vertragsangebot nach § 145 BGB für den Antragsteller bindend ist, wird im deutschen Recht vom Angebot die bloße Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die sog. "invitatio ad offerendum" unterschieden. Bei der Auslegung, ob ein bindendes Angebot oder eine bloße (noch nicht bindende) "invitatio" vorliegt, ist nicht der innere Wille des Antragenden, sondern der objektive Erklärungswert seines Verhaltens maßgebend. Im vorliegenden Fall aber dürfte davon auszugehen sein, daß am Telefon für die Kundin ausreichend deutlich geworden sein sollte, daß der Vertragsschluß von der Annahme der Postbank abhängt. Hier gibt also die Bank eine bloße Aufforderung zum Vertragsschluß ("invitation") ab, während das bindende Angebot durch die Kundin erfolgt.

Haftung aus cic wegen des nicht zustande gekommenen Vertrages

Zwar ist eine Haftung wegen grundlosen und treuwidrigen Abbruchs von Vertragsverhandlungen anerkannt, im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben, da eine Bonitätsprüfung in jedem Fall ein zumindest grundsätzlich triftiger Grund ist, einen Darlehensvertrag nicht abzuschließen.

Eine Haftung aus culpa in contrahendo wegen Verzögerung bei der Vertragsablehnung dürfte hier ebenfalls nicht vorliegen, da bei einer Bearbeitungszeit von ca. 14 Tagen noch nicht von einer schuldhaften Verzögerung auszugehen ist, wie sie etwa die Rechtsprechung annimmt, wenn der Vertragspartner über Gebühr "hingehalten" wird (BGH NJW 1984, 867).

Möglichkeiten der Antragsgestaltung für den Verbraucher

Auch wenn damit rechtlich keine Handhabe in dem genannten Fall besteht, ist die geschilderte Praxis aus ökonomischer Sicht für den Kreditmarkt fatal: Dadurch, daß der Kunde wegen der Bindungswirkung seines Angebotes keinem weiteren Anbieter zeitgleich Angebote machen kann, findet insofern ein Wettbewerb zwischen den Kreditinstituten in Deutschland nur bedingt statt. Erst wenn der Kunde definitiv abgelehnt ist, kann er sich an einen weiteren Anbieter wenden. Das Zinsrisiko trägt allein der Kunde. Vermeiden kann er dies grundsätzlich nicht, da es sich bei mehreren gleichzeitigen Angeboten eventuell einer Nichtabnahmeentschädigung ausgesetzt sieht.

Zu raten ist aber der Kundin, den Kreditantrag ausdrücklich ihrerseits als bloße "invitatio" abzugeben, etwa mit dem Hinweis, daß dieses "Angebot freibleibend" sei. Auch ist es möglich und sinnvoll selbst den Banken eine Frist zu setzen, innerhalb derer man sich an das Angebot gebunden fühlt. Sinn und Zweck dieser Vertragsvereinbarungen ist es, damit den Markt für den Kunden wieder zu öffnen, der auf diese Weise entweder gleichzeitig mehrere Angebote einholen kann oder zumindest verlässlich nach einer von ihm gesetzten Frist sich an einen anderen Anbieter wenden kann.

Das deutsche Vertragsrecht und die Kreditvergabepraxis der deutschen Kreditinstitute jedenfalls verhindern anderenfalls den Wettbewerb zwischen den Anbietern.