

07. September 1999/UK

Infobrief 43/99

Fernabsatzrichtlinien der EU; Hypothekendarlehen; Widerrufsrecht

Ausgangslage

Zwischenzeitlich ist der Entwurf der Richtlinie zum Fernabsatz von Finanzdienstleistungen (s. Infobrief 24/99) von der Europäischen Kommission erneut überarbeitet worden. Diese Überarbeitung berücksichtigt die Belange der Verbraucher in noch geringerem Maße als der bisherige Entwurf. Insbesondere wurde einerseits die Bedenkzeit des Kunden auf ein verbindliches Angebot des Anbieters im Fernabsatz ebenso wieder gestrichen, wie die Regelung der Bedenkzeit bzw. des Widerrufsrechts bei Hypothekendarlehen. Es soll nun den nationalen Gesetzgebern vorbehalten sein, ob für Hypothekenkredite ein Widerrufsrecht gelten soll. Dass der Abschluss eines Hypothekenkredites per Mausklick im Internet ohne ein Widerrufsrecht eine erhebliche Gefährdung des Verbrauchers darstellt und der Gedanke des Übereilungsschutzes gerade für große Kredite hier beseitigt wird, liegt auf der Hand. Die Anbieter von Hypothekendarlehen aber bedienen sich zur Begründung einer erneuten Ausnahmeregelung für ihre Branche Argumente, die nur scheinbar eine ökonomische Rationalität haben.

Hintergrund

Der Verband Deutscher Hypothekenbanken (VDH) hatte in einer Stellungnahme gegenüber der AgV (Schreiben vom 11.12.1998) die Auffassung vertreten, daß die Bedenkzeit bzw. die Widerrufsmöglichkeit des alten Entwurfs der Fernabsatzrichtlinie zu einer unbilligen Belastung der Hypothekenbanken führen würde und strebt für den Fernabsatz von Hypothekendarlehen eine Ausnahme an. Der Grund für eine unbillige Entlastung liege darin, daß sich die Bank während des Zeitraums der Bedenkzeit bzw. des Rücktrittsrechtes nicht refinanzieren könne, da der endgültige Abschluß des Vertrages eben noch nicht sicher sei. Dabei gehe das Zinsänderungsrisiko dann einseitig zu Lasten der Bank, da im Falle eines Zinsanstieges der Kunde das "alte" Angebot annehme und die Bank sich zu dem neuen, teureren Zins refinanzieren müsse. Verwiesen wird hierbei auf eine Beispielsrechnung der Eurohyp AG, in der von einem Zinsrückgang innerhalb von 14 Tagen um 0,4% ausgegangen wird. Nach Auffassung der Eurohyp AG liege hierin ein Optionsrecht für den Verbraucher, für das er als Gegenleistung eigentlich eine Prämie zu erbringen habe, die für diesen Fall nach Anga-

ben von JP Morgan (London) eine einmalige Zahlung von 0,45% des Darlehensbetrages betragen müsse.

Die von den Hypothekenbanken hier vorgelegten Berechnungen dürften jedoch als unseriös zu bezeichnen sein. Prämisse dieser Rechnungen ist es, daß in jedem Fall der Darlehensnehmer den Vertrag nicht abschließen bzw. widerrufen wird. Es ist jedoch empirisch nachgewiesen, daß der Prozentsatz widerrufener Geschäfte etwa nach dem Haustürwiderrufsgesetz¹ oder aber auch beim drittfinanzierten Abzahlungskauf² unter 0,5% liegt. Gerade bei einem aufwendig zu beantragenden Hypothekenkredit ist nicht davon auszugehen, daß die "Widerrufsfreudigkeit" der Verbraucher hier höher liegen sollte. Deswegen ist dann im übrigen auch der Vergleich zu einem Optionsgeschäft unzutreffend, bei dem ja planmäßig die "Option" ausgeübt wird. Berücksichtigt man darüber hinaus, daß in der Regel die Zinsschwankungen bezogen auf 14 Tage eher bei 0,1% liegen und daß im Durchschnitt die Wahrscheinlichkeit eines Zinsanstieges letztlich genauso hoch bzw. niedrig ist wie die Wahrscheinlichkeit eines Zinsrückganges, beläuft sich der Verlust der Bank gerade mal auf 0,00025% der gesamten ausgegebenen Darlehenssumme. (Widerruf in 0,5% der Fälle, durchschnittliche Zinsschwankung 0,1% und nur in der Hälfte der Fälle eine Zinssteigerung).

Abgesehen davon, daß der von den Hypothekenbanken vorgenommene Vergleich mit einem Optionsgeschäft hinkt, da nur die wenigsten Verbraucher bei einer geringfügigen Änderung des Zinsniveaus aus diesem Grund auf den Vertragsabschluß verzichten werden und sich also gerade nicht wie im Optionshandel verhalten, ist in Relation zu dem Verlust der Banken von 0,00025% von den gesamt ausgegebenen Darlehenssummen die angegebene "Prämie" für den Wert der "Option" des Kunden mit 0,45% des Kreditbetrages völlig unrealistisch und ökonomisch widersinnig.

Doch spricht auch die Realität der Realkreditvergabe gegen das vom VDH entwickelte Szenario einer neuen Kostenlawine für die Hypothekenbanken, die an die Verbraucher weitergegeben werden müßten. In guten Realkreditinstituten ist bereits heute die Regel, daß die Bank dem Kunden ein im Hinblick auf die Konditionen für ein bis zwei Wochen bindendes Angebot unterbreitet. Wie sollte auch sonst der Verbraucher einen Preisvergleich durchführen und das voraussichtlich größte Kreditgeschäft seines Lebens planen können. Mehr aber wird durch den Richtlinienvorschlag auch nicht von den Hypothekenbanken verlangt, da ausdrücklich der Vertragsschluß als solcher allein der nationalen Regelung unterworfen bleibt. Es geht also nur um die für eine gewisse Zeit bindenden Konditionen, nicht aber um das bindende Angebot zu einem Kreditvertrag, denn der mag noch abhängig sein etwa von der entsprechenden Bonitätsprüfung. Auch bislang also konnten die Hypothekenbanken bindende Konditionen an den Verbraucher weitergeben, ohne hierin zugleich die Eröffnung eines neuen Optionsgeschäftsmarkts mit preistreibenden Tendenzen für den Kreditmarkt zu sehen.

Zudem ist es erklärter Wille der Kommission beim alten Fernabsatzenwurf gewesen, die bisherige Ausnahmepolitik gegenüber Hypothekendarlehen, wie sie ja beispielsweise in der Verbraucherkreditrichtlinie eindrucksvoll zum Ausdruck gekommen ist,

¹ Münchner Kommentar zum BGB Vor § 1 HTWiG Fn. 46

² BT-Drs. 11/5462, S. 21

nicht fortzusetzen¹. Nach den genannten Erwägungen würde alles andere auch nicht recht begründbar erscheinen.

Mit der Einräumung der Bedenkzeit wird nämlich auch der dringend benötigte Wettbewerb im Hypothekenkredit erst angekurbelt. Ausweislich der Erwägungen wollte die Kommission mit der Einführung der Bedenkzeitfrist ausdrücklich für die Verbraucher die Möglichkeit eröffnen "ohne weiteres die verschiedenen, ihm unterbreiteten Angebote zu vergleichen"². Denn der Kunde kann erst auf der Grundlage eines konkreten Angebotes entscheiden.

Insgesamt gesehen ergibt sich aus der Abwägung der Vorteile eines Widerrufsrechts bzw. einer Bedenkzeit im Hinblick auf die Förderung des Wettbewerbs und das Schutzinteresse der Verbraucher beim Abschluß von hohen Realkrediten verglichen zu den relativ geringen Mehrkosten für die Hypothekenbanken, daß die Regelung zum Widerrufsrecht im Richtlinienvorschlag unter Einbeziehung der Hypothekenkredite erforderlich und angemessen war. Umso bedauerlicher, daß die Kommission nicht nur generell das Modell der Bedenkzeit aus dem Entwurf gestrichen hat, sondern zudem auch noch die Hypothekenbanken aus der Anwendung der Richtlinie an dieser Stelle ausgenommen hat. Für den freien Wettbewerb und die Verbraucher in der EU ein Schritt zurück in die falsche Richtung.

¹ KOM (1998) 468, S. 8

² KOM (1998) 468, S. 13