

Zusammenfassung

BEUC begrüßt den lange erwarteten Gesetzesvorschlag über Wohnimmobilienkreditverträge, der einen Schutz aller privaten Darlehensnehmer in ganz Europa beabsichtigt. Unsere Hauptforderungen für Abänderungen lauten folgendermaßen:

- Kombination eines hohen Grades an Verbraucherschutz mit einem minimalen Harmonisierungsansatz.
- Vervollständigung der Vorschläge der Kommission im Hinblick auf das Geschäftsgebaren und Anforderungen an die Mindestkompetenz durch zusätzliche Vorschriften zur Gewährleistung der Umsetzung dieser Vorschläge.
- Befähigung kompetenter Behörden des Aufnahme Staates, um eine wichtige Rolle in der Beaufsichtigung der Kreditgeber und Kreditvermittler zu spielen: in dieser Perspektive bevorzugen wir einen 'europäischen Führerschein' anstelle eines 'europäischen Reisepasses'.
- Einführung zusätzlicher Bestimmungen zur Regelung einiger Aspekte der künftigen Entwicklungen des Kreditvertrags, einschließlich Fragen im Hinblick auf dessen Verlängerung.
- Gewährleistung, dass alle ermittelten Probleme bei der Anwendung der Verbraucher kreditrichtlinie in Bezug auf Werbung und vorvertragliche Informationen ordnungsgemäß berücksichtigt werden.
- Einführung der Definition des effektiven Jahreszinses, um alle damit verbundenen Nebenleistungen einzubeziehen.
- Behandlung des Problems variabler Zinssätze: Einführung von Bestimmungen zur Festlegung einer Obergrenze der Erhöhung von Zinssätzen und zum Schutz von Verbrauchern, durch steigende Zinssätze überfordert zu sein, sowie Mittel zum Begrenzen oder Einfrieren der Zinssätze im Fall von besonderen Marktentwicklungen, die andernfalls die Verbraucher massenhaft veranlassen würden, in Verzug zu geraten.
- Kreditgeber und Vermittler sollten dafür verantwortlich gemacht werden, die richtigen Fragen zu stellen, von Kreditnehmern zu verlangen, die korrekten unterstützenden Dokumente vorzulegen und die relevanten Daten zu sammeln.
- Einschränkung des grenzüberschreitenden Datenaustauschs auf ausschließlich negative Kreditdaten.
- Beseitigung der Bestimmungen über Sanktionen gegen Verbraucher.
- Hinzufügung von Bestimmungen über die Entwicklung einer wahrhaft unabhängigen Beratung.
- Änderung des Kommissionsvorschlags, um Verbrauchern ein echtes Recht auf vorzeitige Rückzahlung zu bieten.

Das Aufnehmen eines Kredites zum Zweck des Baus oder Kaufs eines Hauses ist die wichtigste finanzielle Entscheidung im Leben der meisten Menschen, die sie 20, 30 oder mehr Jahre bindet. Kreditnehmer können sich nicht leisten, ein schlechtes Geschäft abzuschließen. Eine der Lektionen der Finanzkrise betraf den mangelhaften Schutz von Kreditnehmern in vielen EU-Ländern: Unpassende Kredite, Fehlinformationen, aggressives Marketing, mangelnde Informationen über Risiken im Zusammenhang mit Fremdwährungen und oberflächliche Prüfung der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel haben dazu geführt, dass viele Kredite zunehmend unbezahlbar wurden, und die Zahl von Zahlungsausfällen oder Zwangsvollstreckungen zunahm.

Die Folgenabschätzung der Europäischen Kommission, die den Vorschlag für eine Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge begleitet, bietet sehr starke Argumente für ein Tätigwerden der EU¹. Das Dokument besagt, dass in verschiedenen EU-Mitgliedsstaaten - wenn auch nicht im selben Ausmaß als in den USA - unverantwortliche Kreditvergaben bestehen. Ferner verschwanden einige risikofolle Produkte, wie beispielsweise Hypotheken mit Selbstbescheinigung der Einkommenshöhe, während der Krise vom Markt, was die Nutzlosigkeit einiger finanzieller Innovationen zeigt, die zu höchst komplexen und risikofollen Hypothekenprodukten führten. Andererseits traten Hypotheken mit einem hohen Beleihungssatz - auch wenn sie am Anfang der Krise erheblich vermindert waren - bereits wieder in Erscheinung, und zeigen das Versagen des Marktes und die Schwächen der Regulierung.²

Wie können wir gewährleisten, dass eine sozial nachteilige Risikoübernahme, gesteuert durch den Wunsch der Kreditgeber, Gewinne zu machen, nicht wieder fortgesetzt wird, sobald die Krise in die Annalen der Geschichte eingeht? Wir sind davon überzeugt, dass dies nur erreicht werden kann, wenn die Pflichten und Verantwortlichkeiten jedes Kreditgebers und Kreditvermittlers, der am Markt der wohnungswirtschaftlichen Kredite tätig ist, ordnungsgemäß definiert und vollstreckt werden. Die Position von BEUC in dieser Hinsicht wurde bereits in unserer Antwort auf die öffentliche Anhörung der Kommission im Jahr 2009 ausgedrückt: alle Produkte, alle Verkäufer, alle Marketingkanäle müssen berücksichtigt werden und dieselben Vorschriften einhalten, um Marktverzerrungen zu vermeiden und faire Wettbewerbsbedingungen für alle Marktteilnehmer zu garantieren.³

BEUC begrüßt den lange erwarteten Gesetzgebungsvorschlag über Wohnimmobilienkreditverträge, da dieser zwei Hauptziele verfolgt, die für europäische Verbraucher besonders wichtig sind:

- Erstens **den Schutz aller Kreditnehmer in ganz Europa** (Perspektive der verantwortungsvollen Kreditvergabe). Aus Perspektive der Verbraucher ist die Priorität, das richtige Gleichgewicht zwischen der Gewährleistung eines hohen Schutzgrades für alle EU-Verbraucher und die Erhaltung der bereits bestehenden nationalen verbraucherfreundlichen Gesetzgebung zu schaffen. Ferner wird in einigen Mitgliedsstaaten die Gesetzgebung über Wohnimmobilienkredite gerade angepasst oder überarbeitet. Diese Mitgliedsstaaten sollten in der Lage sein, höhere Verbraucherschutzstandards einzuführen und es sollte ihnen beispielsweise nicht das Europäische

¹ Begleitdokument zum Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates über Wohnimmobilienkreditverträge:

http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/credit/mortgage_en.htm

² Der Einhaltunggrad des Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite (ESIS), der 2001 eingeführt wurde, ist nicht zufriedenstellend.

³ Verantwortliche Kreditvergabe und -Aufnahme in der EU", BEUC-Reaktion auf die öffentliche Anhörung, September 2009: <http://www.beuc.org/Content/Default.asp?PageID=2143>

Standardisierte Merkblatt (ESIS) aufgezwungen werden, wenn bereits angemessene Merkblätter existieren. Dies ist der Grund, warum **diese Richtlinie gleichzeitig einen hohen Grad an Verbraucherschutz bieten und auf einem minimalen Harmonisierungsansatz basieren sollte**. Die von der Kommission gewählte Vorgangsweise variiert von grundsatzbasierten Standards bis zu hochgradigen Harmonisierungsvorschriften und maximaler Harmonisierung, je nach den verschiedenen Bereichen, und sollte dementsprechend abgeändert werden.

- Zweitens die Schaffung fairer Wettbewerbsbedingungen zwischen Banken und bankenfremden Anbietern von Hypotheken und Vermittlern (Wettbewerbs- und Binnenmarkt-Perspektive) durch Anwendung derselben Vorschriften für alle Parteien, die sich im Bereich der Bereitstellung von Wohnimmobilienkrediten engagieren.

Einige Änderungen und weitere Bestimmungen sind erforderlich, um den Vorschlag der Kommission so anzupassen, dass er dem gesetzten Ziel entspricht, d.h. die Verbraucher und den Markt besser schützt:

- **Pflichten im Hinblick auf Geschäftsgebaren und Mindestanforderungen an die Kompetenz:** BEUC begrüßt die Bestimmungen von Artikel 5 und 6, um sich im Hinblick auf das Geschäftsgebaren auf die Interessen der Verbraucher zu konzentrieren. Dies ist eine stichhaltige Vorgehensweise, die jedoch durch zusätzliche Vorschriften zur Gewährleistung ihrer Umsetzung vervollständigt werden muss. BEUC-Mitglieder haben zudem unfaire und potenziell gefährliche kommerzielle Praktiken in Bezug auf Produkte und Verkaufsverfahren identifiziert, einschließlich der Verknüpfung mit Nebenleistungen sowie komplexe Produkte, mit denen man entsprechend umgehen muss.
- Wir begrüßen einen **strengen Kontrollansatz**, aber wir würden einen **'Europäischen Führerschein'** gegenüber einem 'Europäischen Reisepass' bevorzugen. Zuständige Behörden des Aufnahmelandes werden kontrollieren müssen, wo jemand Geschäfte macht, und im Fall relevanter Fehler die Möglichkeit haben, den allgemeinen Zugang des Anbieters zum Binnenmarkt zu widerrufen. Im selben Sinne können nationale Behörden den Führerschein eines Fahrers einziehen, was ihn daraufhin auch daran hindert, in einem anderen Land zu fahren. Dies ist wesentlich, um weitere Fehlleistungen in bis zu 26 anderen Märkten der Mitgliedsstaaten zu verhindern.
- Obwohl einige Hypothekarkredite nicht nur die wirtschaftlich wichtigsten Verträge sind, die ein Verbraucher jemals abschließt, sondern auch jene mit der längsten Laufzeit, behandeln die Bestimmungen des Vorschlags für die Richtlinie nahezu ausschließlich den Vertragsabschluss. Dies ist der Grund, warum es wichtig ist, zusätzliche Bestimmungen einzuführen, die einige Aspekte der **weiteren Entwicklung des Vertrags** regeln, beispielsweise Fragen in Bezug auf die Verlängerung.
- Die meisten der Informationspflichten in Bezug auf **Werbe- und vorvertragliche Informationen** sind ähnlich wie jene der Verbraucherkreditrichtlinie. Es ist wesentlich, zu gewährleisten, dass alle Probleme, die bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ermittelt wurden, ordnungsgemäß berücksichtigt werden. z.B.: Bestimmungen über vorgeschriebene Informationen in Anzeigen sollten auf einem repräsentativen Beispiel basieren (das auf nationaler Ebene definiert werden muss), und nicht in Kleindruck erscheinen, während die allgemeine Botschaft der Anzeige größer gedruckt ist.

Es ist auch entscheidend zu gewährleisten, dass Verbraucher die vorvertraglichen Informationen unverzüglich und geraume Zeit, bevor sie eine Entscheidung treffen, bekommen, da sie diese benötigen, um genügend Zeit zur Verfügung zu haben, um Angebote zu vergleichen.

Insofern effiziente Merkblätter bereits in einigen Mitgliedsstaaten umgesetzt wurden, sollte diesen gestattet werden, diese beizubehalten oder verbesserte Versionen von ESIS zu entwickeln. Derzeit unterscheiden sich die Märkte für Hypothekarkredite weitgehend, und dies ist der Grund, warum verschiedene Ansätze für Merkblätter erlaubt werden sollten, solange sie den Zweck erfüllen und von den Verbrauchern angenommen werden.

Der **effektive Jahreszins** gemäß der Verbraucherkreditrichtlinie gilt bereits in einigen Mitgliedsstaaten für Hypothekarkredite. Allerdings ist diese Definition nicht immer vollständig an einige Hypothekarkredite angepasst, insbesondere für komplexe Produkte. Z.B. alle verknüpften Nebenleistungen müssen im effektiven Jahreszins eingeschlossen werden. Es besteht die Notwendigkeit, die Definition des effektiven Jahreszinses gemäß der Verbraucherkreditrichtlinie für Hypothekarkredite anzupassen.

- **Variable Zinssätze** haben sich manchmal als Bedrohung für nicht nur die Verbraucher, sondern auch für den Markt selbst erwiesen. Maßnahmen, die Verbraucher davor schützen, sich durch steigende Zinssätze zu übernehmen, sowie Mittel zum Begrenzen oder Einfrieren von Zinssätzen im Fall besonderer Marktentwicklungen, die andernfalls viele Verbraucher zum Zahlungsverzug veranlassen würden, fehlen. Die Einführung einer Obergrenze der Steigerung von Zinssätzen - zumindest mittels gesetzlicher Vertragsbestimmungen - ist eine Frage der Fairness für Verbraucher und Kreditgeber: Während Floor Caps üblicherweise so festgelegt werden, dass Kreditgeber sich weigern, den Vertrag zu bedienen, wenn die Zinssätze zu niedrig sind, gibt es im Allgemeinen keine Obergrenzen (oder keine geeigneten Obergrenzen), um auch Kreditnehmer zu schützen, wenn die Zinssätze zu viel ansteigen. Die Kreditwürdigkeitsprüfung sollte beinhalten, dass die durch die Bestimmungen möglichen Spitzenzinssätze nach wie vor vom individuellen Verbraucher finanziert werden können. Ein ähnliches Risiko entsteht bei Hypothekarkrediten in Fremdwährungen.
- Während der Entwurf der Richtlinie eine Linie zwischen der Kreditwürdigkeitsprüfung und ordnungsgemäßer Information und entsprechender Erklärung zieht, sollte man sich wirklich auf die Vermeidung der Abschlüsse ungeeigneter Verträge, die wahrscheinlich nicht erfüllt werden können, konzentrieren. Wir erachten es für wichtiger, zu gewährleisten, dass das Produkt nicht ungeeignet für die Erfüllung der Bedürfnisse der Verbraucher ist, als lediglich die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers zu beurteilen. Ein Verbraucher sollte nicht verschuldet zurückbleiben, weil vertragliche Konzepte im Hinblick auf Rückzahlungsinstrumente nicht funktioniert haben oder weil die Eigentumsprüfung nicht ordnungsgemäß durchgeführt und kommuniziert wurde, um z.B. Verbraucher vor einer erheblichen Differenz zwischen dem finanzierten Preis und dem besicherten Eigentum zu warnen. Wir fordern, dass wenn die Evaluierung des Wertes des Eigentums nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ein Gericht erklären kann, dass die Schulden nach der Sachpfändung vollständig annulliert werden.

Es liegt im eigenen Interesse des Verbrauchers, Fehler und Nichterfüllung zu verhindern. Da nur wenige Verbraucher Experten in Hypothekarkrediten sind, ist es die Pflicht der Kreditgeber und Vermittler, die richtigen Fragen zu stellen, von Kreditnehmern zu verlangen, die richtigen Nachweise vorzulegen und die relevanten Daten zu sammeln. Relevante Daten müssen deutlich auf die

notwendigen Daten eingeschränkt werden, um mit dem Kredit und der Beurteilung fortzufahren.

Darüber hinaus **muss der grenzüberschreitende Datenaustausch auf negative Kreditdaten beschränkt werden** (Informationen über die Nichterfüllung einer Einzelperson), da dies die einzigen Daten sind, die in allen Mitgliedsstaaten vorliegen und die nicht falsch interpretiert werden können; Verwendung positiver Daten (Informationen über die Kreditbelastung einer Einzelperson) werden stets von weiteren Annahmen abhängen, die sehr unterschiedliche Ergebnisse in den verschiedenen Mitgliedsstaaten ergeben können. Obwohl Mitgliedsstaaten gemeinsame Datenschutzstandards anwenden, gibt es in diesem Stadium keine Vorschriften darüber, wie Verbraucher mit dem Austausch fehlerhafter Daten umgehen müssen. Dies ist der Grund, warum zusätzliche Bestimmungen eingeführt werden sollten, um die Entscheidungen der Datenschutzbehörden über Daten, die mit anderen Ländern ausgetauscht werden, anzuwenden und um diese Bestimmungen in diesen anderen Ländern anzuwenden.

- BEUC und seine Mitglieder lehnen den Vorschlag weiterer **Sanktionen gegen Verbraucher strikt ab**. Falls Verbraucher betrügerisch handeln, gibt es bereits genügend Bestimmungen auf nationaler Ebene, einschließlich des Strafrechts.

Die Nichterfüllung des Vertrags und der Verlust des eigenen Heims - manchmal Jahre, nachdem es zum Zentrum des Familienlebens geworden ist - können bereits als schlimmste mögliche Sanktion für einen Verbraucher betrachtet werden. Es besteht definitiv keine Notwendigkeit, weiteren Druck auf Verbraucher auszuüben, indem man sie mit Sanktionen bedroht.

- **Unabhängige Beratung** muss Interessenskonflikte bei der Beratung eines Verbrauchers über das geeignete Produkte im Hinblick auf den gesamten Markt ausschließen. Unserer Meinung nach trägt eine Beratung durch Kreditgeber oder unabhängige Vermittler stets das Risiko eines Interessenskonfliktes.

BEUC begrüßt die Bestimmung, dass Beratung eine Dienstleistung ist, die vollständig dem Interesse des Verbrauchers dienen muss und unabhängig vom abzuschließenden Vertrag ist.

- In einigen Mitgliedsstaaten **ist eine vorzeitige Rückzahlung** gesetzlich beschränkt, teilweise durch das spezifische Konzept von Hypothekarkrediten am Markt. Die Möglichkeit, einen Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, ist wesentlich für den Schutz der vertraglichen Freiheit von Verbrauchern im Laufe eines langfristigen Vertrags. Einige Märkte entwickeln sehr hohe und undurchsichtige Kompensationspraktiken. In Deutschland besteht - trotz der höchsten Kompensationszahlungen - nicht einmal ein allgemeines Recht auf vorzeitige Rückzahlung. Es gibt wahrscheinlich keine Vorschrift, die allen Märkten angemessen gerecht wird, aber es besteht ein allgemeiner Bedarf an fairen, machbaren und transparenten Praktiken, die verhindern, dass Verbraucher an einen Vertrag festgebunden sind, während man gleichzeitig die Art und Weise überdenkt, wie Verträge refinanziert werden. Darum sollten zusätzliche Bestimmungen eingeführt werden, die spezifische Bedingungen angeben, die erforderlich sind, um zu gewährleisten, dass eine vorzeitige Rückzahlung ein Recht für jeden Kreditnehmer ist, aber resultierende nationale Gesetze können nach wie vor unterschiedlich sein, solange die Transparenz aufrecht bleibt und Arbitrage verboten wird.