

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der  
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,  
Redaktion FINANZtest

26. Oktober 1998

Infobrief 58/98

**Vorfälligkeitsentschädigung,  
Seminar mit Verband deutscher Hypothekenbanken,  
hier: Empfehlung zum weiteren Vorgehen und Protokoll**

Nach dem Seminar zur Vorfälligkeitsentschädigung zwischen der Anbieterseite (Hypothekenbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und den Verbraucherzentralen hat am 5. Oktober 1998 der Unterausschuß mit Vertretern der Hypothekenbanken sowie von vier Verbraucherzentralen zur Erarbeitung eines gemeinsamen Vorschlages zur Bewältigung der Vorfälligkeitsentschädigung getagt. (siehe anliegendes Protokoll) Das IFF hat dieses Treffen organisatorisch und inhaltlich vorbereitet und an den Gesprächen teilgenommen. Es legt hiermit seine Einschätzung vor.

***A. Empfehlung***

1. Das IFF ist der Auffassung, daß die mitgeteilten Ergebnisse aus verbraucherpolitischer Sicht keine Fortführung der Gespräche mit dem Hypothekenbankenverband mehr rechtfertigen. Dies berührt selbstverständlich nicht die Notwendigkeit jeder Verbraucherberatungsstelle, mit den einzelnen Anbietern auch über den Einzelfall hinaus zu versuchen, Abwicklungsregelungen zur besseren Bewältigung von Verbraucherreklamationen zu erzielen. Dies sollte allerdings bilateral geschehen.
2. Verbraucherpolitisch erscheint es sinnvoller, zum einen Banken im Wettbewerb zu stärken, die für den Verbraucher akzeptable Positionen in der Vorfälligkeitsentschädigung praktizieren und mit einer Negativliste über besonders unfaire Bankpraxis in diesem Bereich andere Anbieter zur Nachahmung zu motivieren.

3. Gleichzeitig sollten die Verbraucherverbände eine eigene Position in der Frage der Vorfälligkeitsentschädigung, die sich nicht in Rechtsinterpretationen und Kommentaren der Bankenpraxis erschöpft, in der Öffentlichkeit verständlich und transparent darlegen.
4. Diese Position könnte aus zwei Elementen bestehen:
  - VerbraucherInnen, die umfinanzieren wollen oder müssen, ist die Entlassung aus dem Kreditvertrag gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich freizustellen.
  - Die Vorfälligkeitsentschädigung errechnet sich als Barwert des Differenzbetrages der
    - Möglichen Erträge aus einer Wiederanlage des von Zinsvorauszahlungen bereinigten Restkreditbetrages in einem fristenkongruenten marktdurchschnittlichen Hypothekenkredit und
    - dem Zinsbetrag, der sich für die Restlaufzeit aus dem Altkredit noch ergeben hätte.

Für einen Festkredit wäre diese Formel einfach berechenbar und begreiflich. Danach wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung =

***Restzinsen - Restschuld \* aktueller Markthypothekenzinssatz \* Restlaufzeit***

Bei der Nachrechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen wird von Verbraucherverbänden dieses Modell als Regelmodell angeboten. Die übrigen Zusatzpositionen aus einer anderen Anlageform, aus doppeltem Gewinn sowie aus Zusatzgebühren werden gesondert berechnet und dem Verbraucher als in der Rechtsprechung bisher nicht beanstandete Zusatzerträge der Anbieter deutlich gemacht.

Das Seminar des letzten Jahres wird im Frühjahr allein für die Verbraucherzentralen in Abstimmung mit dem Finanzdienstleistungsausschuß fortgeführt, wobei der Bericht des IFF sowie Einschätzungen anderer Beteiligter der Verbraucherverbände als Grundlage für eine Empfehlung des Seminars für das weitere Vorgehen im Finanzdienstleistungsausschuß dienen könnten.

## ***B. Grundlage der Empfehlung***

### **1. Einschätzung der aktuellen Situation**

Das beiliegende Protokoll macht nach Auffassung des IFF deutlich, daß **kein nennenswertes Entgegenkommen** in auch nur einer der von den Verbraucherverbänden öffentlich und gegenüber den Banken formulierten Kritikpunkte erkennbar geworden ist. Es besteht akut die Gefahr, daß der Hypothekenverband den Eindruck gewinnt, er könne die Gespräche als Möglichkeit zur Vereinnahmung von Positionen der Verbraucherverbände für seine gegenwärtige Praxis der Vorfälligkeitsentschädigungsberechnungen benutzen. Das Angebot der Verbraucherverbände, ihre in der bisherigen Beratung sowie Gutachten und öffentlichen Stellungnahmen geäußerte Kritik in einer nicht-öffentlichen Atmosphäre zur Diskussion zu stellen und den Hypo-

thekebanken in Gesprächen die Möglichkeit zu geben, darauf zumindest einheitlicher als bisher zu reagieren, ist weitgehend umfunktioniert worden.

Der neue Geschäftsführer des Hypothekenbankenverbandes sowie die Vertreter vor allem von DG Hyp und Lübecker Hypothekenbank haben **ohne klar erkennbaren Verhandlungsauftrag und Vertretung für ihre Mitgliedsinstitutionen** und ohne erkennbare Bereitschaft, auf die grundsätzliche Kritik der Verbraucherverbände einzugehen, die Treffen zu Erläuterungsveranstaltungen für ihre bekannten Rechtspositionen benutzt und deutlich zum Ausdruck gebracht, daß sie sich von diesen Seminaren eine zumindest teilweise Zustimmung zu ihren Positionen erhoffen.

Die vorgetragenen Positionen fallen teilweise weit hinter von deutschen Banken effektiv praktizierte verbraucherfreundlichere Positionen bei vorzeitiger Kreditkündigung zurück. Die **Grundposition der Verbraucherseite**, eine Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung auf der Grundlage eines Vergleichs mit der aktuellen Wiederanlage in einem identischen Produkt vorzunehmen, wird nicht einmal mehr in der Diskussion erwähnt.

Die Berechnungsformen werden immer weiter **verkompliziert** und etwa durch die Einführung von sogenannten fristenkongruenten Zinssätzen für die Wiederanlage, indiskutablen Risikoabzügen von 0,1% und Zusatzgebühren von DM 50,-- aufwärts unnachprüfbarer gestaltet. Ein Bestreben, gerade für die Masse der Verbraucher, die keinen Zugang zur Überprüfung der Abrechnungen finden, ein transparentes, faires und einfaches Verfahren zur Berechnung zu finden, wie es einige Banken bereits anbieten und es im Ausland üblich ist, ist nicht ersichtlich. Vielmehr soll die Vorfälligkeitsentschädigung zu einer Sache von wenigen Spezialisten auf beiden Seiten gemacht werden, wobei offensichtlich Öffentlichkeit und Rechtsprechung im Hinblick auf die angebliche Komplexität der Thematik zur Akzeptanz bewogen werden sollen.

Diese Einschätzung wird durch folgende Punkte getragen:

- Das bereits in der Rechtsprechung mehrfach kritisierte **KAPO-Programm** der Hypothekenbanken wurde zum Ausgangspunkt einer "Annäherung" gemacht (was auch die Teilnahme der Sparkassen kostete, die an diesem Programm nicht interessiert sind). Das Programm soll auch zukünftig Grundlage bleiben und allenfalls kleinere Änderungen erhalten. Das Programm der Verbraucherverbände spielt in den Gesprächen offenbar keine Rolle mehr.
- Der Verband hat im Vorfeld eigenmächtig versucht, die Gespräche aus der im Seminar gegebenen Form abzulösen und unter **Bruch der von allen getragenen Vereinbarungen** in bilaterale Verhandlungen mit einigen Beratern von Verbraucherzentralen über die Bewältigung ihrer Beratungsfälle zu überführen. Das Bestreben ist offenkundig dazu angetan gewesen, verbraucherpolitische Positionen auszusparen und statt dessen sehr konkret die aktuellen Beratungsfälle der Verbraucherverbände in den Mittelpunkt zu rücken. Auch als dies am Widerstand der Verbraucherzentralen scheiterte, hat sich die Strategie des Hypothekenverbandes nicht geändert.
- Die **faktische Übernahme der Gesprächsleitung** in dem Arbeitskreis durch zwei Vertreter der Anbieterseite, das Beharren auf den Räumlichkeiten der DG Hyp als Veranstaltungsort, die Mißachtung des vom IFF vorbereiteten Tagesordnungsent-

wurfs, die Ersetzung des Problempapiers durch eine eigene Darstellung der Positionen, die Umfunktionierung der Diskussion in ein Frage und Antwort Spiel, bis hin zur anschließenden Vorlage eines überraschenden eigenmächtigen Protokollentwurfs, bei dem an einer Vielzahl von Stellen zur Position des Verbandes "Zustimmung" auf seiten der Verbraucherzentralen vermerkt war (Es kann sich allenfalls um gemeinsame Positionen aber nicht um Zustimmungen handeln) sowie das Ansinnen, unautorisierte Ergebnisse in einer gemeinsamen Publikation in einem der Anbieterseite nahestehenden Organ zu veröffentlichen, machen deutlich, daß von der Intention des Seminars praktisch nichts mehr übrig geblieben ist und die Illusion vorherrscht, man könne die Verbraucherseite in der Weise vereinnahmen.

## 2. Verbraucherpolitische Einschätzung

Aktuell ist die Frage der Vorfälligkeitsentschädigung dadurch gekennzeichnet, daß sie nach eigenen Presseverlautbarungen der Hypothekenbanken praktisch das Neugeschäft bestimmen. Ganz überwiegend handelt es sich bei den neu abgeschlossenen Hypotheken nicht um eine Folge von Neubau oder Neuerwerb sondern um die Umschuldung bestehender Hypothekenkredite.

Der Anbieterseite gelingt es dabei in der Niedrigzinsphase kollektiv erhebliche **Vorteile aus den Umschuldungen** zu ziehen, die offensichtlich weit über die Vorteile hinausgehen, die sie ohne Umschuldungen hätte:

- Inzwischen wird vor allem von den Hypothekenbanken eine Berechnungsmethode gewählt, bei der die Wiederanlage entgegen der Praxis der von den Anbietern selbst eingeräumten Umschuldung innerhalb der Banken in niedrigverzinslichen öffentlichen Anleihen gerechnet wird.
- Aus der Pflicht des Bundesgerichtshofs, auch die Kostendifferenz zwischen der Kosten- und Risikofreiheit solch fiktiver Anlagen zu berücksichtigen, sind Zugeständnisse im Zehntelprozentbereich (von 0,1% ist die Rede!) geworden, die abstrakt behauptet ohne jede Plausibilität bleiben. (Warum sind Hypothekenkredite so viel teurer wie öffentliche Anleihen, wenn mit ihnen doch angeblich keine zusätzlichen Kosten verbunden sind?) Hier setzt ein unsinniges Gefeielsche um angebliche Risikoquoten ein, die davon ablenken, daß Schäden von demjenigen konkret nachzuweisen sind, der sie geltend macht.
- Die Anbieter berechnen einen doppelten Gewinn aus der Umschuldung: sie behalten den Gewinnanteil für die Restlaufzeit als Vorfälligkeitsentschädigung und erhalten zusätzlich den Gewinn aus dem Neugeschäft, das ja nach eigenen Angaben aus solchen Umschuldungen stammt.

Die **Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist unklar**, verkompliziert unnötig die Berechnungsmodelle und ist zudem in ihren wirtschaftlichen Grundannahmen unhaltbar. So verwechselt der BGH Aktiv- und Passivgeschäfte, wenn er die Anlagen in öffentlichen Anleihen als Aktiv-Passiv Vergleich einordnet, verkennt die Kostenstruktur von Krediten, schließt jenseits der ökonomischen Realität die Vorteile der Banken aus der vorzeitigen Kreditablösung in der Niedrigzinsphase (erhöhtes Neugeschäft) bei der Berechnung ihres Vorfälligkeitschadens aus und stellt für die Praxis keine Hilfe dar.

Durch die langfristigen Bindungen zu lasten der Verbraucher in Deutschland wird, ähnlich wie dies bei Versicherungen auch der Fall war, ein europäischer Wettbewerb bei Hypothekenkrediten verhindert. Verhandlungen mit dem Hypothekenverband bestärken das **kartellartige Verhalten** dieser Branche, deren Zweckmäßigkeit ohnehin zur Zeit durch den Austritt einer Hypothekenbank infragegestellt wird. Tatsächlich erweist sich der Verband nicht als Moderator sondern als Schutzschild für die einzelnen Hypothekenbanken vor echtem Wettbewerb.

Es erscheint jedoch notwendig, den einzelnen Banken die Chance zu bieten, faire, transparente und **akzeptable Bedingungen** für die vorzeitige Umschuldung auf den Markt zu bringen und dabei durch Kundenzuwanderung und Imagegewinn die Nachteile zu kompensieren, die daraus entstehen, daß sie nicht das individuell maximal Erreichbare realisieren. Die Erfahrungen bei rechtswidrigen Tilgungsverrechnungen, bei vorenthaltener Disagioerstattung, bei vorenthaltener Barwertberechnung in der Vorfälligkeitsentschädigung und vielem mehr sollten den Verbraucherverbänden deutlich gemacht haben, daß die Branche bisher jedenfalls freiwillig nicht bereit war, auf Besitzstand gegen die Verbraucher zu verzichten, selbst wenn er rechtswidrig erlangt war. Insofern bestätigt der Verlauf der Gespräche diese Einschätzung.

### 3. Anlage: Protokoll