



Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen,
Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Nachrichtlich: Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände

6. Juni 1996

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 049/96

Einbeziehung des Restdisagios in die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

Anfrage VZ-Baden-Württemberg

Sachverhalt

In einem Verfahren gegen die Volksbank Emmendingen eG geht es um die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, wobei ein Disagio zu berücksichtigen ist. In den Vertrag ist ausdrücklich vereinbart, daß „Sondertilgungen jederzeit möglich“ sind. Eine höhenmäßige Begrenzung findet nicht statt. In dem Fragebogen der Verbraucherzentrale fehlten die „Angaben zum Berechnungstermin“. Insbesondere fehlte die Angabe, welcher Betrag des tatsächlich zurückgeführten Darlehens beim damaligen Zeitpunkt gezahlt wurde.

Die Berechnung mit BAUFUE kommt bei einem Disagio über 28.000.- DM bei 60 Monaten Zinsbindung und Ablösung nach 38 Monaten auf einen Betrag von 11.713,98 DM, die Volksbank auf 9.688,10.- DM. Bei der Vorfälligkeitsentschädigung sind die Differenzen; eine Entschädigung von 3.258,84 DM zu 13.074,34 DM, wobei die Volksbank allerdings die Disagiorückerstattung hiervon innerhalb ihrer Vorrechnung abzieht, im Ergebnis bei der Ablösesumme dies jedoch nicht berücksichtigt.

Gefragt wird nun vom Anwalt nach der Berücksichtigung des Restdisagios innerhalb der Vorfälligkeitsentschädigung.

Stellungnahme

1. Im vorliegenden Fall kommt es auf diese Frage wohl nicht an. Da unbegrenzte Sondertilgungen vereinbart waren, stand der Bank keine Vorfälligkeitsentschädigung zu, da die entsprechende AGB-Klausel („Erklärt sich die Bank ausnahmsweise bereit, das Darlehen vorzeitig zurückzunehmen, so unterliegt die Höhe der Entschädigung der freien Vereinbarung“) schon ihrem Wortlaut nach „ausnahmsweise“) keine Anwendung findet und im übrigen auch durch Einzelvereinbarung als abbedungen gelten muß. Von daher ist allein das Restdisagio in der mit BAUFUE berechneten Höhe von 11.713,98 DM herauszuverlangen.
2. Sieht man von diesen Sondertilgungsmöglichkeiten ab, so ist grundsätzlich festzustellen, daß die BAUFUE-Berechnung in der vorgenommenen Art die Rückerstattung des Restdisagios schon in dem Betrag von 3.258,84 DM berücksichtigt hat, so daß die Bank nur den Ablösebetrag von 339.864,40 DM verlangen konnte, (soweit dies tatsächlich der korrekte Kontostand zum Kündigungszeitpunkt gewesen ist). Tatsächlich verlangte die Bank nach eigenen Angaben aber 347.474,48 DM.
Dies ist aber schon auf der Grundlage der Bankberechnung selber unschlüssig, da sie in ihrer eigenen Rechnung nur einen Ablösebetrag von $334.000,14 + 3.386,24$ (Entschädigung - Disagioerstattung) = 337.386,38 DM als berechtigt ausweist. (s.o. zur Beachtung/Nichtbeachtung der Disagioerstattung).
3. Daß BAUFUE schlechtere Ergebnisse liefert, liegt daran, daß die in der BAUFUE-Rechnung unterstellte Form der Zahlung so nicht den Realitäten entspricht, weil offensichtlich schon vorher mehr getilgt wurde als wie es sich aus dem regelmäßigen Verlauf ergeben hat.
Die BAUFUE Berechnung müssen aber mit der korrekten Ablösesumme vorgenommen werden, weil sonst nichts mehr stimmt. Geben die Kreditnehmer hier keinen Betrag ein, so müssen sie darauf hingewiesen werden, daß der Ablösebetrag auf der Grundlage der vorhanden Informationen hypothetisch ermittelt wird.
4. Restdisagio und Vorfälligkeitsentschädigung

Zu diesem Thema, das in dem Musterbrief, der mit den Berechnungen verschickt wird, als strittig dargestellt wird und den Anwälten aufgibt, hier eigenständig zu argumentieren, heißt es in dem auf dem IFF-Gutachten beruhenden Aufsatz von Reifner NJW 1995, 2945.

„Nach der neueren Rechtsprechung des BGH ist ein Disagio als Ausgleich für einen niedrigeren Nominalzins anzusehen, sofern nicht im Einzelfall eine Abgeltung für den Aufwand der Kapitalbeschaffung vereinbart ist

1. *Daher ist das Disagio im Zweifel immer von der Laufzeit bzw. der vereinbarten Zinsfestschreibung abhängig und im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung anteilig zurückzuerstatten*
2. *Eine die Rückerstattung ausschließende Vertragsklausel benachteiligt den Darlehensnehmer unangemessen. Ein hier vorliegendes schützenswertes Interesse des Darlehensgebers, hat der BGH nicht anerkannt*
3. *Eine derartige Klausel ist somit gemäß §9 Abs. 1 AGBG unwirksam.*

Soweit ein Disagio Zinsen enthält, die sich rechnerisch auf die nach Beendigung beziehende Laufzeit erstrecken, sind sie grundsätzlich zurückzuerstatten. Erst nach ihrer Erstattung erfolgt die Berechnung der Entschädigung.

Dabei ist es nicht gleichgültig, ob das Disagio in der Restschuld enthalten bleibt, dafür aber die Differenz zwischen Wiederanlagekredit und Altkredit auf der Grundlage des alten (reduzierten) Disagionominalzinssatzes auf die erhöhte Restschuld berechnet wird. In diesem Fall würde der Kreditgeber nämlich sich auch den Vorteil entschädigen lassen, der durch die Vorauszahlung von letztlich überhaupt nicht mehr anfallenden Zinsen entstehen könnte.

Die Disagiovereinbarung sieht lediglich die Vorauszahlung von Zinsen vor, die bei vorzeitiger Beendigung nicht mehr anfallen. Deshalb haben auch bei der anteiligen Erstattung des unverbrauchten Disagios weder Praxis noch Rechtsprechung bisher erwogen, den errechneten Anteil nur abgezinst als Barwert zu erstatten. Die (ohnehin logisch widersinnige¹) Vorauszahlungspflicht von Zinsen endet mit der Zinszahlungspflicht. Wollte man auch diesen Vorteil ersetzbar machen, so müßte das Disagio in seinem wirklichen Wert inkl. der darauf entfallenden Kreditzinsen und Einmalgebühren bis zum Ende der Laufzeit im Vertrag auch ausgewiesen sein.

Die bei Kündigung ausstehenden Bruttozinsen aus dem Hypothekenkreditvertrag sind daher mit den Zinsen auf einen bei derselben Bank mit der Restlaufzeit abgeschlossenen Kredit zu vergleichen, dessen Finanzierungsbetrag die um die Disagiorückerstattung verminderte Restschuld des Altkredites zuzüglich einer evtl. üblichen Bearbeitungsgebühr sowie anderer üblicher Kosten ausmacht.

Der dabei verwendete Zinssatz ist auch bei Altkrediten mit Disagio der für 100%ige Auszahlungen vorgesehene Zinssatz.“

Dies bedeutet, daß grundsätzlich davon auszugehen ist, daß das Restdisagio Teil der von der Bank im Falle eines Fortlaufens des Kredites weiterhin verdienten Zinsen gewesen wäre. In einer Schadensvergleichsberechnung für die Vorfälligkeitsentschädigung muß daher zu der Summe der auf den nach Abzug des Restdisagios verbleibenden Restschuld errechneten Restzinsen das Restdisagio hinzugezählt werden. Erst diese Summe, wie sie dann im Programm BAUFUE unter der Rubrik „Zinsschaden inkl. Restdisagio“ ausgeworfen ist, läßt sich dann mit der Zinssumme im Wiederanlagekredit vergleichen. Die Differenz bildet dann den (noch nicht abgezinsten) Vorfälligkeitschaden der Bank. Insofern ist der in der Vergangenheit bei Verbraucherverbänden geäußerte Standpunkt, dem Verbraucher stehe das Restdisagio zu und die Bank könne trotzdem dies auch nicht innerhalb des Schadensersatzanspruchs berücksichtigt bekommen, aufzugeben, weil damit der „entgangene Gewinn“ gesetzwidrig verkürzt würde. (vgl. dazu auch Servicebrief 09/96 mit Berechnung)

5. Danach gibt es aber trotzdem noch zwei Berechnungsmöglichkeiten für die Vorfälligkeitsentschädigung

- Man errechnet mit BAUFUE zunächst das zu erstattende Restdisagio, das dann bei der Vorfälligkeitsentschädigung eingetragen ist, so daß es den Wiederanlagebetrag entsprechend verkürzt. Auf diesen geringeren Wiederanlagebetrag werden dann die entsprechend geringeren Wiederanlagezinsen mit den verminderten Restzinsen aus der Restlaufzeit des Darlehens verglichen, um dann der Differenz zu den Restzinsen (exkl. Disagio) das Restdisagio als Schaden wieder zuzuschlagen. (Dies ist dann die Differenz „inkl. Restdisagio“) Diese Rechnung ist, wie der Fall in Service-Brief 09/96 deutlich macht, notwendig insbesondere dort, wo die Disagiorückerstattung höher ist als die Vorfälligkeitsentschädigung. Dieser größere Ersatzanspruch sollte daher in der rechtlichen Auseinandersetzung anerkannt werden. Der andere Betrag birgt erhebliche Risiken.

1

Zinsen sind Zeitkosten, Vorauszahlungspflichten bei Zinsen pervertieren deren Preisangabe, weil sie Zinsen selber zum Kredit machen.

- Handelt es sich um einen Fall mit deutlich gesunkenem Zinsniveau, dann kann statt dessen auch das Restdisagio bei der Schadensberechnung außer acht gelassen werden (d.h. mit 0 in der Vorfälligkeitsmaske eingetragen werden). In diesem Fall ist das Restdisagio unmittelbar bereits in die Schadensberechnung eingeflossen, indem der berechnete Restdisagio“schaden“ mit dem errechneten Restdisagio“erstattungsanspruch“ aufgerechnet wurde und der Wiederanlage-schaden wegen des erhöhten Wiederanlagebetrages auch geringer ausfällt. Bei dieser Berechnung kann das Restdisagio dann nicht noch einmal gesondert geltend gemacht werden.