

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 Verbraucherver-  
bände

29. August 1997

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 54/97

### **Zinsanpassung bei variablen Hypothekenkrediten**

#### Sachverhalt:

Nach einer Anfrage bei der Verbraucherzentrale Thüringen hat eine Kundin der Sparkasse Nordhausen am 14.3.1993 einen Darlehensvertrag über einen Betrag von DM 50.000,- mit einem anfänglichen variablen Zinssatz von 7,95% abgeschlossen. Eine erste Zinsanpassung erfolgte erst ein knappes Jahr später, am 1.2.1994 mit einer Senkung auf 7,75%.

Eine Nachrechnung der Verbraucherzentrale Thüringen mit dem Programm BauFue 2.0 unter Annahme einer dreimonatlichen Anpassung an den von der Bundesbank veröffentlichten Hypothekenzinssatz bzw. an den Festgeldzinssatz (1-3 Monate und < TDM 100) ergab einen Erstattungsanspruch wegen verspäteter Anpassung von DM 1.903,99 bzw. DM 4.422,16.

Die Sparkasse hingegen ist der Ansicht, sie könne nicht verpflichtet werden, haarklein jede Veränderung der durchschnittlichen variablen Zinssätze nachzuvollziehen (wobei sie grundsätzlich die variablen Hypothekenzinssätze für den angemessenen Anpassungszinssatz hält). Insofern gebe es keine höchstrichterliche Entscheidung zu der Frage, „ab wann und in welchem Umfang eine Zinsanpassung bei Darlehen mit variablem Zinssatz vorgenommen werden muß, wenn das allgemeine Zinsniveau sich ermäßigt hat“.

## Stellungnahme:

### 1. Allgemeines

Zinsgleitklauseln in Darlehensverträgen berechtigen den Darlehensgeber in der Regel, die Zinsen des Darlehens den Entwicklungen der Zinsen dem Geld- und Kapitalmarkt nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) - evtl. innerhalb bestimmter Grenzen („Zinscaps“) - anzupassen.

Ein variabler Abschluß war für ihn von geringerem Interesse, solange nach der „goldenen Bankregel“ laufzeitkongruent refinanziert wurde. Nachdem aber seit den achtziger Jahren weitgehend langfristige Kredite auch mit kurzfristigen Refinanzierungsmitteln unterlegt sind, haben die Kreditgeber die Möglichkeit geschaffen, durch variable Zinsvereinbarungen ihre in Hochzinsphasen gestiegenen Refinanzierungskosten auf die Kreditnehmer überzuwälzen.

Die Risiken, die für beide Seiten in einer variablen Zinsvereinbarung liegen, sind aber nur dann gerecht verteilt, wenn die Kreditgeber ihr Recht zur einseitigen Festlegung und Änderung variabler Konditionen nach Vertragsabschluß nicht willkürlich zum Nachteil ihrer Kunden ausnutzen können. In der Praxis variabler Zinskonditionen haben sich derzeit vor allem zwei kritische Entwicklungen herausgebildet, die bereits zur Intervention des Kreditaufsichtsamts geführt haben:

1. Zinserhöhungen im Refinanzierungsbereich werden überproportional, Zinsabsenkungen unterproportional, überhaupt nicht oder verspätet weitergegeben.
2. Mit niedrigen „Lockvogel“-Angeboten werden Kunden geworben. Anschließend werden die Zinsen über Marktniveau angehoben.

Eine Zinsanpassung, mit der die objektiven Marktveränderungen in Veränderungen des Vertragszinssatzes umgesetzt werden, muß - um nachvollziehbar und kontrollierbar zu sein - die Elemente des Anpassungsprozesses im voraus und objektiv festlegen. Der Kreditgeber kann durch AGB oder Einzelvereinbarung Festlegungen treffen. Wesentlich ist, daß darin rational nachvollziehbare und der Billigkeit entsprechende Maßstäbe entwickelt werden, die der Willkür entzogen sind. Eine Vereinbarung über variable Zinsen muß im wesentlichen drei Elemente festlegen:

- den *Anpassungszinssatz*, einen objektivierbaren Referenzmarktzinssatz, an dem die Zinsänderungen sich orientieren können,
- das *Anpassungsintervall*, d. h. einen konstanten Zeitraum zwischen den Anpassungen,
- die *Anpassungsmarge*, d. h. die Mindestveränderung des Referenzzinssatzes zum vorherigen Anpassungstermin, die zwangsläufig zu einer Anpassung führen soll.

Das Fehlen konkreter Regelungen führt zu einer nach der Verkehrssitte üblichen Anpassungsmechanik. Für die Bestimmung, ob die Vertragszinsen im Rahmen des billigen Ermessens angepaßt wurden, ist abzustellen auf die konkrete Kostensituation eines Kreditinstituts. Da es dabei nur um den Teil der Zinsen geht, der von den

Marktschwankungen abhängig ist, geht es um seine Refinanzierungssituation, die in praktikabler Weise durch zugängliche Zinssätze ausgedrückt werden muß. Die Entscheidung einer Bank, „wann und in welchem Umfang sie Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus durch Zinserhöhung oder Zinssenkung an ihre Kunden weitergibt“, hängt „u.a. davon ab, zu welchen Konditionen (z. B. langfristig oder kurzfristig) sie sich refinanziert“ (BGH WM 1986, 280).

## 2. Anpassungs- bzw. Refinanzierungszinssatz

### a) Refinanzierungszinssätze

Alle Zinssätze, die die Refinanzierungssituation einer Bank widerspiegeln, sind daher zulässige Parameter für den Anpassungszinssatz. Denkbar sind:

- **Mischzinssatz** aus allen zur Verfügung stehenden Mitteln (z. B. Spareinlagen, Emission von Bankschuldverschreibungen, Interbank-Handel in Zentralbankguthaben). Solche komplex monatlich neu zu berechnenden objektiven Anpassungszinssätze werden in der deutschen Praxis nicht benutzt.
- **Pfandbrief-, Spar-, Festgeld- und Interbankzinssätze.** Soweit einzelne Refinanzierungsinstrumente das Bild der Refinanzierung eines Kreditgebers wesentlich prägen, erscheint ein Abstellen auf einen solchen Refinanzierungssatz zutreffend. So refinanzieren sich *Realkreditinstitute*, die keine Einlagen annehmen und sich gem. § 9 Abs. 1 HypBankG fristenkongruent refinanzieren müssen, ganz überwiegend durch Pfandbriefe gem. § 1 HypBankG. Hier kommen in erster Linie die Zinssätze variabel verzinslicher Schuldverschreibungen in Frage. Bei *Sparkassen* könnte demgegenüber wegen der Immobilität des Sparzinses auf die Festgeldzinssätze sowie die 3-Monatsgelder am Frankfurter Interbankenmarkt (FIBOR) abgestellt werden.
- **Leitzinssatz der Deutschen Bundesbank.** In der Praxis wird der *Diskontsatz* bereits jetzt häufig als Grundlage der Anpassung benutzt. Er ist auch ausreichend mit dem übrigen Zinsniveau auf dem Geldmarkt verbunden. In seiner Rechtsprechung zur Konditionenanpassung hat auch der BGH bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Änderungskündigung wegen veränderter Refinanzierungsbedingungen auf den Diskontsatz abgestellt (BGH WM 1977, 834, 835 f.). In der Zinsanpassungsentscheidung wird das wechselnde Zinsniveau am Geldmarkt und die Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken „maßgeblich durch den jeweils von der Deutschen Bundesbank festgesetzten, schwankenden Diskontsatz beeinflusst“ angesehen (BGH WM 1986, 280). Auch der Gesetzgeber hat in § 11 VerbrKrG den maßgeblichen Verzugszins an den jeweils gültigen Diskontsatz nach der Formel „Diskontsatz + 5“ gekoppelt.

### b) Anlagezinssätze

Obwohl variable Zinssätze ausschließlich mit der Refinanzierungssituation begründbar sind, wird in der Rechtsprechung gleichwohl ihre Anpassung an marktdurchschnittliche Zinssätze der gleichen Art, also an Anlagezinssätze, für möglich gehalten

(BGH WM 1986, 280; OLG Hamm WM 1985, 159, 161; OLG Celle WM 1991, 1025; OLG Düsseldorf WM 1989, 1370).

Dem ist insoweit zuzustimmen, als die dogmatisch klare Erkenntnis über die Rechtsnatur einseitiger Zinsanpassung nur etwas über die Prinzipien der Anpassung aussagt, nicht jedoch über die Frage, ob die Schwankungen der Refinanzierungssituation sich nicht auch durch einen marktdurchschnittlichen Anlagezinssatz repräsentieren lassen. Entsprechend ist das OLG Celle der Auffassung, daß sich in dem Durchschnittzinssatz der Deutschen Bundesbank für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Gleitzinsen die „allgemeinen Kapitalmarktänderungen“ widerspiegeln (OLG Celle WM 1991, 1025).

Diese Voraussetzung enthält jedoch zugleich die Annahme, die Kreditgeber würden ihr Gleitzinsniveau bei Neuabschlüssen allein an den Kosten orientieren. Die Erfahrung zeigt dagegen, daß die Eingangszinssätze stark von der aktuellen Marktsituation abhängen. Wenn aber der Satz nicht stimmt, daß der Durchschnitt der Kreditgeber sich zumindest bei den Neuabschlußzinssätzen refinanzierungskonform verhält, dann läßt sich eine Darstellung dieser Kostenfaktoren durch die Zinssätze der gleichen Art kaum rechtfertigen.

### **3. Anpassungsintervall**

Fehlt die Festlegung eines Zinsanpassungsintervalls in den AGB oder der Kreditvereinbarung, so muß auch hier ein übliches Bankverhalten zugrundegelegt werden.

Wie die Monatsberichte der Deutschen Bundesbank sowie Festgeld- und Kontokorrentzinssätze deutlich machen, ist im Massengeschäft heute eine monatliche Anpassung allgemein üblich. Die Bedenken, die das OLG Celle hiergegen geltend macht, wonach monatliche Anpassungen unpraktikabel und mit hohem Verwaltungsaufwand verbunden seien und die Zins- und Gewinnkalkulation unverhältnismäßig erschwert bzw. unmöglich gemacht würde (OLG Celle WM 1991, 1025, 1027), sind angesichts der gängigen Praxis sowie der Computerisierung der Kreditabrechnungen nicht nachvollziehbar.

### **4. Anpassungsmarge**

Das OLG Celle sieht es als billig an, Zinsanpassungen bei Zinsänderungen von wenigstens 0,2 Prozentpunkten vorzunehmen, da sich bei der Höhe des dort zu beurteilenden Kredits (DM 450.000,--) auch geringfügige Zinsänderungen in spürbaren absoluten Beträgen auswirken (OLG Celle WM 1991, 1025, 1027).

Fehlt es hier an einer konkreten vertraglichen Festlegung, sollten die allgemeinen Standards gelten. Im Grunde hängt die Annahme einer Anpassungsmarge nur damit zusammen, daß es dem Kreditgeber nicht zugemutet werden soll, schon bei kleinen Änderungen des Marktzinssatzes den Verwaltungsaufwand einer Änderung des Vertragszinssatzes auf sich zu nehmen. Da heute aber Computerprogramme den geänderten Zinssatz automatisch ausrechnen können, ist kein Grund ersichtlich, warum der Kunde bei der Zinsanpassung im Variokredit überhaupt eine Marge in Kauf nehmen sollte.

## 5. Rechnerische Umsetzung der Zinsanpassung

1. Der Referenzzinssatz ist zu den Bedingungen des Kreditvertrags in einen entsprechenden Nominalzinssatz umzurechnen. Dies erfolgt durch iterative Annäherung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Alle späteren Referenzzinssätze sind entsprechend proportional umzusetzen.
2. Es ist die Differenz zwischen (nominalem) Vertrags- und Anpassungszinssatz bei Vertragsschluß festzustellen.
3. Jeweils nach einem Anpassungsintervall ist der neue zulässige Nominalzins festzustellen (gleiche Differenz zum Marktzins wie zu Beginn des Vertrags).
4. Für den Anpassungszeitraum ist sodann ein berichtigter Kreditplan zu erstellen, aus dem sich die nach § 315 BGB entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen korrekt berechnete Restschuld ergibt.

## 6. Anwendung für den Fall:

Unter Berücksichtigung dieser Berechnungsmethode ist die Rechnung der Verbraucherzentrale Thüringen korrekt

1. **Anpassungszinssatz:** Die VZ Thüringen hat hier wahlweise eine Anpassung nach dem variablen Hypothekenzinssatz (korrekt mit 8,89% eff., 8,535% nom. angegeben) oder nach dem Festgeldzinssatz (1-3 Monate und < TDM 100) vorgenommen. Als Refinanzierungszinssatz wäre hier möglicherweise eher auf letzteren abzustellen (s. oben unter 2.). In beiden Fällen ergibt sich ein Erstattungsanspruch.
2. **Anpassungsintervall:** Die VZ ist hier von einer dreimonatlichen (quartalsmäßigen) Anpassung ausgegangen, wie sich aus einer Durchsicht des angepaßten Vertragszinssatzes ebenso wie aus dem Deckblatt deutlich ergibt (lediglich die Überschrift unter „Zahlungsplan Teil A“ spricht fälschlich von einer monatlichen Zinsanpassung). Die dreimonatliche Anpassung entspricht der des OLG Celle, wobei nach der hier vertretenen Ansicht durchaus auch eine monatliche Anpassung hätte vorgenommen werden können (s. oben unter 3.). Da im vorliegenden Fall die Marktzinssätze fast durchgängig gefallen sind, stellt die dreimonatliche gegenüber der einmonatlichen Anpassung ein Entgegenkommen gegenüber der Sparkasse dar. Für einen weiteren Spielraum, wie ihn die Sparkasse für sich in Anspruch genommen hat (erste und einzige Anpassung erst knapp ein Jahr später), ist demgegenüber kein Platz.
3. **Anpassungsmarge:** Eine Anpassungsmarge berücksichtigt Baufue 2.0 nicht (s. oben unter 4.). Es wird gemäß den heutigen Computermöglichkeiten genau darauf geachtet, daß immer zum Anpassungstermin der Abstand zwischen Marktzins und (angepaßtem) Vertragszins wieder bei 0,585% liegt, der Differenz zwischen den Anfangszinssätzen (nom.) von 7,95 % und 8.535 %.