

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

12. September 1997

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 57/97

EIL-INFO

Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Vorfälligkeitsentschädigung vom 1. Juli 1997

Der Bundesgerichtshof hat mit zwei Urteilen vom 1. Juli 1997 mit den Aktenzeichen XI ZR 267/96 (OLG Schleswig) und XI ZR 197/96 (OLG Bremen) zwei Grundsatzentscheidungen zur Vorfälligkeitsentschädigung getroffen.

Amtliche Leitsätze des Bundesgerichtshof

BGB §§ 242 BA, 607

Bei einem Festzinskredit mit vertraglich vereinbarter Laufzeit kann der Darlehensgeber auch dann zur Einwilligung in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet sein, wenn der Darlehensnehmer das beliehene Objekt zur Absicherung eines beim Darlehensgeber nicht erhältlichen umfangreicheren Kredits benötigt (im Anschluß an das Senatsurteil vom 1. Juli 1997 in der Sache XI ZR 267/97)

BGH Urteil vom 1. Juli 1997 - XI ZR 197/97 - OLG Bremen, LG Bremen

BGB §§ 242 Ba, 607

a) Bei einem Festzinskredit mit vertraglich vereinbarter Laufzeit kann das Bedürfnis des Darlehensnehmers nach einer anderweitigen Verwertung des beliehenen Objekts eine Verpflichtung des Darlehensgebers begründen, in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung einzuwilligen. Das gilt insbesondere dann, wenn für eine beabsichtigte Grundstücksveräußerung eine

Ablösung des Kredites und der damit zusammenhängenden grundpfandrechtlichen Belastung erforderlich ist.

- b) Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist so zu bemessen, daß der Darlehensgeber durch die Kreditablösung im Ergebnis finanziell weder benachteiligt noch begünstigt wird. Ist der Darlehensgeber ein Kreditinstitut, so kann er seinen finanziellen Nachteil aus der Kreditablösung auf unterschiedliche Weise ermitteln. Ein zulässiger Berechnungsansatz ist der Vergleich zwischen dem Vertragszins und der Rendite fristenkongruenter Kapitalmarkttitel öffentlicher Schuldner.

Inhalt der Entscheidungen

Die Entscheidungen lehnen sich an die bereits mehrfach dargestellte Entscheidung zur Disagiorück erstattung im Fall der Vorfälligkeitsentschädigung vom Beginn dieses Jahres an und bestätigen ausdrücklich mehrfach die von Rainer Metz (VZ NRW) in dem Sammelband dargestellte Meinung.

Dabei hat der Bundesgerichtshof die Grundsätze aus der Nichtabnahmeentscheidung von 1983 sowie aus der Disagioentscheidung bestätigt und wie folgt präzisiert:

Kreditnehmer, die einen unkündbaren Festzinskredit abgeschlossen haben, haben nach Treu und Glauben das Recht, von der Bank eine inhaltliche Veränderung ihres Vertrages zu verlangen, wenn dies zur Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit, wie sie in § 1136 BGB im Grundsatz anerkannt ist, erforderlich ist. Diese Abänderung geht dahin, daß sie gegen Ersatz des Schadens, den die Bank durch die vorzeitige Ablösung erleidet, die Restkreditsumme vorzeitig zurückzahlen können,

1. Für die wirtschaftliche Handlungsfreiheit ist die vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit insbesondere erforderlich, wenn
 - der Kreditnehmer, aus welchem Grund auch immer, „(z.B. Ehescheidung, Krankheit, Arbeitslosigkeit, Überschuldung, Umzug)“ ebenso wie „bei der Wahrnehmung einer günstigen Verkaufsgelegenheit“ das beliebige Objekt verkaufen möchte (**Veräußerungsfreiheit**) oder
 - „die Grundstücke zur Absicherung eines erheblich umfangreicheren Darlehen zu verwenden (**Belastungsfreiheit**)“
2. Als Vorfälligkeitsentschädigung darf die Bank „nicht mehr verlangen als den Betrag, der ihrem Interesse an der weiteren Durchführung des Kreditvertrages entspricht“
3. Die Vorfälligkeitsentschädigung kann auf verschiedene Weise berechnet werden, wobei die Berechnung der für den Nichtabnahmeschaden eines Kredites (BGH WM 1991, 760, Urteil vom 12.03.1991 AZ: XI ZR 190/90) entwickelten Methodik entspricht. Eine Bank kann dabei sowohl den **Zinsmargenschaden** (Differenz zwischen Refinanzierungskosten und Kreditzins) als auch den **Zinsverschlechterungsschaden** (Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Zinssatz und dem Zinssatz bei vorzeitiger Zurückzahlung) sowie eine Entschädigung für den **Verwaltungsaufwand** verlangen.
4. Der **Zinsmargenschaden** berechnet sich auf der Grundlage der konkreten Refinanzierung. Der Richter kann den entgangenen Gewinn aufgrund des Durchschnittsgewinns bei Banken gleichen Typs schätzen.

Ist dies nicht möglich, so kann „auf der Grundlage einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der freigewordenen Beträge in Kapitalmarkttiteln“ des Staates (z.B. Bundesschatzbriefe) zurückgegriffen werden.

Allerdings sind vom Zinsmargenschaden diejenigen Verwaltungs- und Risikokosten abzuziehen, die durch die Wiederanlage in sicheren Bundestiteln im Verhältnis zur Herauslage als Hypothekenkredit erspart werden.

5. Zusätzlich zum Zinsmargenschaden kann ein **Zinsverschlechterungsschaden** geltend gemacht werden, der sich „auf der Grundlage der Differenz zwischen dem Vertragszins und dem Wiederausleihzins“ berechnet. Hierbei ist in der Regel auf den Wiederausleihzins der Altbank zum Ablösezeitpunkt für einen auf die Restlaufzeit bezogenen Hypothekenkredit abzustellen.
6. Zusätzlich kann die Bank „ein angemessenes Entgelt für den mit der vorzeitigen Ablösung des Darlehens verbundenen **Verwaltungsaufwand** verlangen“. Allerdings darf dieser Aufwand nicht in einem bestimmten Prozentsatz der Darlehenssumme ausgedrückt werden, sondern muß sich an den wirklichen Kosten orientieren.

Vorläufige Einschätzung

Der Bundesgerichtshof bestätigt im wesentlichen die Berechnungsweise innerhalb der Verbraucherverbände, wie sie durch das Programm BAUFUE vom IFF durchgeführt wurden, bei dem der Wiederanlagezinssatz der Bank im Hypothekengeschäft zugrunde gelegt wurde. Auch in Zukunft wird so weitergerechnet werden. Allerdings muß der Wiederanlagezinssatz um den Zinsmargenschaden erhöht werden, wobei sich die um die Verwaltungs- und Risikokosten bereinigte Zinsmarge zwischen altkreditzinssatz und Renditesätzen für Bundesschatzbriefen auf eine Gewinnquote von 0,5 bis 1% festlegen lassen dürfte. Der Wiederanlagezinssatz ist somit um diesen Prozentsatz zu erhöhen.

Außerdem wird man in Zukunft eine sogenannte Ablösegebühr, die in einem plausiblen und an den wirklichen Kosten angemessenen DM-Betrag besteht, zusätzlich akzeptieren müssen.

Dieses ist eine Vorabinformation. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung im Rahmen der Servicebriefe unterrichten.