

infobrief 36/05

Donnerstag, 17. November 2005 AT

Stichwörter

Vorfälligkeitsentschädigung, Berechnungsweise, Staffelnzins, feste Tilgungsrate

A Sachverhalt

Ein mit Datum vom 14.03.1997 unterzeichneter Darlehensvertrag eines Kunden bei der Landeskreditbank Baden-Württemberg (LAKRA) mit einem ursprünglichen Darlehen von 180.000 DM wurde am 31.05.2005 vorzeitig abgelöst. Aufgrund einer Teilablösung in der Vergangenheit betrug die Restschuld zum Rückzahlungszeitpunkt noch ca. 43.000 €. Der Darlehensvertrag sah eine feste Tilgungsrate von 450 DM = 230,08 € neben der Rate für die Zinsen vor. Zudem handelte es sich um ein Darlehen mit einem Staffelnzins:

...

Zinsänderung auf 4,50 % ab dem 01.10.2002

Zinsänderung auf 3,50 % ab dem 01.10.2005

Zinsänderung auf 3,75 % ab dem 01.10.2006

Zinsänderung auf 3,75 % ab dem 01.10.2006

Zinsänderung auf 4,00 % ab dem 01.10.2007

Zinsänderung auf 4,25 % ab dem 01.10.2008

Zinsverbilligung bis 30.08.2009

Zu den Verwaltungskosten findet sich im Vertrag folgende Klausel:

„Die laufenden Verwaltungskosten von 0,50 % sind im Zinssatz enthalten.“

Es stellte sich die Frage, wie die Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen ist.

B Stellungnahme

B.I Die Berechnung der Bank

Die Berechnung der L-Bank weist eine Zinsbindung bis zum 11.06.2009 auf. Das entspricht einem Zinsbindungszeitraum von ca. zwölf Jahren. Die Zinsen entsprechen den vertraglichen Vorgaben, die Zinsstaffel wurde berücksichtigt, die Risikokostensparnis wurde mit 0,02 % p.a. und die Verwaltungskosten mit 50 € pro Jahr angesetzt. Die Vorfälligkeitsentschädigung betrug nach Berechnung der Bank

1.560,55 €

B.II Grundlagen für die Berechnung durch das iff

Die Zinsbindung betrug ca. 12 Jahre. Die geschützte Zinserwartung lediglich 10 Jahre und 6 Monate Kündigungsfrist gem. § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Dieses gilt auch für Darlehen von Landesbanken. Die Zinsvergünstigung ist Teil des Vertrages und kann nicht rückwirkend bei Ablösung entfallen. Eine derartige – als zusätzliche Strafe zu wertende – Vereinbarung bestand nicht im Vertrag und wäre auch unzulässig, soweit damit über den eigentlichen Schaden hinaus eine Art „Vertragsstrafe“ gefordert würde.

Das vorliegende Darlehen ist mit einem gestaffelten Zins abgeschlossen worden. Entsprechend ist bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der jeweils relevante Nominalzins bei der Schadensberechnung zugrunde zu legen. Schadensmindernd sind 0,25 % p.a. Risikokostensparnis angesetzt worden. Da über die Höhe der ersparten Risikokosten weiterhin Uneindeutigkeit herrscht, werden zu Verhandlungszwecken weitere Werte in der Berechnung ausgewiesen.

Im zu überprüfenden Darlehensvertrag ist vermerkt, dass neben den einmaligen Verwaltungskosten (1,00 %) laufende Verwaltungskosten von 0,50 % p.a. im Nominalzinssatz enthalten sind. Da diese kalkulierten Kosten nach Ablösung des Darlehens nicht weiterhin anfallen, wurde der Staffelnzins jeweils um 0,50 % p.a. reduziert.

Nach den Maßgaben der Rechtsprechung und unter den angegebenen Annahmen errechnet sich eine Vorfälligkeitsentschädigung von

€ 444,54

bei einer unterstellten Risikokostensparnis von 0,25 % p.a. Gegenüber den Berechnungen der L-Bank ergibt sich eine Differenz von € 1.116,01 zu Gunsten des Darlehensnehmers.

Die Differenz zu der Berechnung des Kreditinstituts beruht einerseits auf der durchgeführten Reduktion des Nominalzinses um den ausgewiesenen Anteil der Verwaltungskosten und andererseits auf der kürzeren Zinsbindung aufgrund des gesetzlichen Kündigungsrechtes.

Der Darlehensgeber hat auf telefonische Nachfrage zugesichert, dass die Landeskreditbank Baden-Württemberg (LAKRA) die Vorfälligkeitsentschädigung üblicherweise

1. nur für einen maximalen Zeitraum von 10 ½ Jahren gem. § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB,
2. nach den vom BGH anerkannten Maßstäben mit Hypothekendarlehen für die Wiederranlage und
3. mit dem vereinbarten Staffelnzinsen

berechnet. Die vorliegende Vorfälligkeitsentschädigungs-Berechnung der LAKRA entspricht nicht den eigenen Angaben.

Eine andere Berechnung durch Kreditinstitute, die die zinsvergünstigten Darlehen von Landesbanken durchreichen, ist nach Auffassung des Instituts für Finanzdienstleistungen nicht möglich, wenn der Darlehenszins im Vertrag fest vereinbart ist.

Es stellt sich grundsätzlich die Frage bei staatlich subventionierten Darlehen, ob die Kunden eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen müssen, wenn die Bedingungen für das Darlehen entfallen. Denn die Auflösung erfolgt hier nicht auf Wunsch des Kunden, sondern entweder auf Betreiben der Bank (auflösende Bedingung) oder aufgrund des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. In diesen Fällen fehlt es an einer Anwendbarkeit des § 490 Abs. 2 BGB. Dieses Thema soll an dieser Stelle aber nicht vertieft werden.

C Fazit

1. Vereinbarte Staffelnzinsen sind in der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung zu berücksichtigen.
2. Die maximal Zinsbindungsfrist beträgt auch bei Förderdarlehen 10 ½ Jahre.
3. Weist der Darlehensgeber 0,5 % p.a. Verwaltungskosten aus, sind diese bei der Berechnung als Ersparnis zu berücksichtigen.
4. Kreditinstitute, die Förderdarlehen durchreichen, dürfen nicht Berechnungen für die Vorfälligkeitsentschädigung durchführen, die nachteiliger sind, als die Forderungen der Förderbanken selbst. Insbesondere haben sie auch den verbilligten Zinssatz, der im Vertrag vereinbart wurde, zu berücksichtigen.
5. Darüber hinaus ist grundsätzlich fraglich, ob bei dem Wegfall der Grundlagen für ein Förderdarlehen der Darlehensgeber berechtigt ist, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen, wenn der Kunde nicht von sich aus die Auflösung des Darlehens begehrt.