



# infobrief 26/09

**Mittwoch, 14. Oktober 2009**

**UR**

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -  
Infobriefe im Internet: <http://news.iff-hh.de/index.php?id=2599>

## Stichwörter

Vorfälligkeitsentschädigung, Berechnung, Aktiv-Aktiv-Vergleich, Margenschaden

## 1 Sachverhalt

Banken gehen zunehmend bei der vorzeitigen Rückzahlung von Immobiliendarlehen dazu über, einen so genannten Aktiv-Aktiv-Vergleich für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung vorzunehmen. Unter Annahme eines sehr hohen Margenschadens (entgangener Gewinn) führt dies zu einer deutlich höheren Vorfälligkeitsentschädigung als nach dem Aktiv-Passiv-Vergleich.

Denn der Abstand zwischen dem vom BGH akzeptierten Refinanzierungszinssatz von Hypothekendarlehen im Verhältnis zu den Darlehenszinsen ist zum Teil sehr gering.

In einem Fall lag der Zinssatz der Hypothekendarlehen für die Restlaufzeit bei 4,5 % p.a., der Darlehenszins bei 4,7 % p.a. Eine Volksbank ging bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung von einem Margenschaden von 1,5 % aus. Dies führte zu einer 5.000 EUR höheren Vorfälligkeitsentschädigung als der Aktiv-Passiv-Vergleich.

Der Ombudsmann von Gelder sah die Berechnung als gerechtfertigt an, da der BGH beide Berechnungsmethoden (Aktiv-Aktiv und Aktiv-Passiv) in einer Entscheidung für die Kreditinstitute alternativ zuließ.

Die Frage ist, ob ein Aktiv-Aktiv-Vergleich überhaupt zu einer höheren Vorfälligkeitsentschädigung führen kann als ein Aktiv-Passiv-Vergleich, inwieweit die fiktive Wiederanlage in Hypothekendarlehen eine Untergrenze für den Schaden der vorzeitigen Rückzahlung darstellt und ob ein Kreditinstitut den Margenschaden willkürlich selbst bestimmen kann.

## 2 Stellungnahme

Banken und Bankenschat haben das Kunststück fertig gebracht, aus dem Vergleich von Anlageprodukten der Bank wie Krediten, Pfandbriefen, Wertpapieren, die alle auf der Aktiv-Seite einer Bilanz stehen, auch Passivposten zu machen. Weiter ist es ihnen gelungen, denselben nach dem Gesetz zustehenden Schaden auf vielfältige Weise so zu berechnen, dass extrem unterschiedliche Summen herauskommen, die Gerichte das aber akzeptieren. Als die Hypothekenzinsen fielen, haben sie die Entschädigung durch Vergleich der hohen Zinssätze im alten

Vertrag mit extrem niedrigen Anlagezinsen in aktuellen Wertpapieren verglichen und sich hohe Verluste errechnet. Jetzt, wo auch die Zinssätze in älteren Verträgen niedrig sind, so dass danach kein Schaden mehr entsteht, denken sie sich etwas neues aus: den Aktiv-Aktiv-Vergleich mit Hypothekenkrediten und verlagern ihren Gewinn in eine Bruttozinsmarge. Das Ergebnis ist dasselbe. Gleichgültig welchen Schaden sie wirklich haben, der Kunde zahlt immer eine hohe Vorfälligkeitsstrafe.

Wir haben die Problematik mit allen Verästelungen gerade in diesem Monat eingehend in der Fachliteratur beschrieben und die rechtliche Lösung aufgezeigt. (Reifner, Die Entschädigung für vorfällige Hypothekenkredite, Wertpapiermitteilungen 2009 S. 1773 - 1783; zum wirtschaftlichen Hintergrund vgl. Reifner, Vorfälligkeitsentschädigung – festgemauert im Hypothekenkredit, bank und markt Heft 10, Oktober 2006, S. 30-35) Wir hoffen, dass die VerbraucherberaterInnen unsere Mühe zur Zusammenstellung aller Fakten und Rechtsmeinungen dadurch honorieren, dass sie sich mit dem Aufsatz beschäftigen (wir fügen den Link zum pdf bei).

## 2.1 Wie eine Volksbank überhöhte Vorfälligkeitsentschädigungen erreicht

Wer auf andere unziemlichen Druck ausübt, um sich einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, den nennen wir Erpresser. Wer dasselbe tut, indem er einem anderen etwas Falsches vorspiegelt, den nennen wir Betrüger. Strafbare ist das nur, wenn man weiß, was man tut und alles klar ist. Das ist bei der Vorfälligkeitsentschädigung nicht der Fall. Hier ist alles unklar und die Banken wissen auch nicht, was sie seit Jahren machen, wenn sie exorbitante Zusatzgewinne gerade von solchen Verbrauchern einstecken, die Schwierigkeiten im Kredit haben und sich wegen Umzug, Verkauf, Arbeitslosigkeit aus den langfristigen Kartellverträgen der Bank verabschieden müssen.

## 2.2 Herr L. soll zahlen

Herr L. zahlte seit 30 Jahren an die Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG. Weit über 100.000 EUR Zinsen, so hat er zusammengerechnet, hat er der Bank bereits als Miete dafür, dass er deren Kredit für ein Haus nutzen durfte, gezahlt. 2008 (der Vertrag sollte bis 2013 laufen) musste er nun das Haus verkaufen. Ohne Ablösung des Kredites ist dies nicht möglich, weil die Bank seine Grundschuld in Händen hält, die (in Europa ziemlich einmalig) jeden Weiterverkauf verhindert, selbst wo es keine Schulden mehr gibt. Er ist also auf das Wohlwollen der Bank angewiesen.

Die Banken in Deutschland nutzen diese Zwangslage für Vorfälligkeitsentschädigungen, die ein Vielfaches dessen ausmachen, was sonst in der EU dafür bezahlt wird. Die Gerichte schauen teilnahmslos zu und haben längst aufgehört, selber die zulässige Vorfälligkeitsentschädigung nachzurechnen, was ihre Aufgabe wäre, Sie "akzeptieren" einfach. Das spart Zeit und Arbeit.

## 2.3 Die Volksbank schüchtert ein

Die Volksbank hat ihre eigene Art, die Vorfälligkeitsentschädigung zu erreichen.

Zunächst wird der Kunde eingeschüchtert.

Er habe, "den Vertrag abgebrochen", "eine vorzeitige Rückzahlung während der Dauer der Festschreibungsfrist sei grundsätzlich ausgeschlossen" "Eine vorzeitige Vertragsaufhebung kommt, auch nach der laufenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH), nur in Ausnahmefällen in Betracht. Wir kommen Ihrem *Wunsch* nach Auflösung ... nach"

Diese falschen Behauptungen verkehren das Gesetz in ihr Gegenteil. Die Kündigung ist im Gesetz geregelt und nicht ein Produkt der Rechtsprechung. Nach dem Gesetz hat Herr L. von seinem gesetzlichen Kündigungsrecht aus § 490 Abs. 2 BGB aus "berechtigtem Interesse" Gebrauch gemacht.

Daher ist sie auch kein Almosen und kein Ausnahmefall. Tausende von Verbrauchern müssen dies in Anspruch nehmen. Der Verbraucher äußert also keinen *Wunsch* sondern übt ein Gestaltungsrecht aus.

Die Bank geht aber noch weiter und sieht auch ihre Rechenkünste im Gesetz verankert: "Vom Gesetzgeber wird diese Methode ausdrücklich nicht beanstandet." Das könnte rein grammatikalisch auch jeder Trickdieb behaupten. Doch nicht nur der Unsinn, dass man "ausdrücklich schweigt" sondern auch die Berufung auf den Gesetzgeber ist irreführend. Zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung gibt es nicht ein Wort im Gesetz. Die Raiffeisenbank meint, dass ihr Ombudsmann, als er noch Richter war, dies nicht beanstandet hat. Das mag kaum verwundern, wäre er ansonsten wohl kaum Ombudsmann geworden.

## 2.4 Refinanzierungsschaden behauptet, Anlagegewinn geltend gemacht

Zur Begründung ihrer exorbitanten Entschädigungsforderung schreibt die Bank: "da wir uns zum Zeitpunkt der Kreditusage refinanzieren, ist uns ein durch die vorzeitige Rückzahlung entstehender Nachteil zu ersetzen." Tatsächlich aber macht sie gar keinen Refinanzierungsschaden geltend sondern benutzt den sog. Aktiv-Aktiv Vergleich. Sie sagt damit, dass sie in den kommenden 5 Jahren an diesem Verbraucher noch so viel hätte verdienen können und dass sie den Verdienst jetzt im Voraus haben wolle.

## 2.5 Der "Verlust" der Bank

Die Bank will 4.517,12 EUR an Entschädigung dafür haben, dass der Kunde 95.000,- EUR nach seinem gesetzlichen Kündigungsrecht ihr sicher und sofort zurückzahlt, etwas, wovon HRE oder HSH Nordbank träumen würden. Wo liegt der Schaden? Die Bank gibt selber zu, dass sie zur Zeit das Geld wieder zum selben Zinssatz ausleihen könnte. Ihr aktueller Zinssatz sei 4,7 % p.a., der im Vertrag auch 4,7 % p.a., die Zinssatzdifferenz (Aktiv-Aktiv) sei also Null. Sie will aber eine sog. Bruttozinsmarge von 1,46 % pa. auf die Laufzeit von 5 Jahren darüber hinaus als Entschädigung haben. Das sind 7,3 % von der Restsumme (die sich durch entschädigungsfreie Sondertilgungen gemindert hätte). Ein Refinanzierungsschaden gibt es auch nicht. Die Refinanzierung ist im Augenblick so billig wie noch nie und alle Hypothekenbanken nutzen heute die günstigen kurzfristigen Refinanzierungsquellen, die sie jederzeit zurückgeben können.

## 2.6 Die Bruttozinsmarge, ein Wunderwerk der Täuschung

Doch die Bank will ja eine Bruttozinsmarge. Was das ist, weiß kein Mensch. Wirtschaftswissenschaftler schütteln nur den Kopf über diese Art von Optionspreisrechnungen in den Köpfen findiger Bankjuristen. Dieser Optionspreis könnte also ein entgangener Gewinn sein, weil die Bank ja einen Kunden verliert. Das wäre dann eine sogenannte *Halteprämie*. Nur die zahlt meist die Bank und nicht der Kunde. Man kann es daher nur als *Ablösesumme* bezeichnen, wie es in der Sklaverei üblich war, als die Menschen gegen Aufpreis aus ihren Fesseln (die heute der moderne Schuldurm langfristiger Hypothekenkredite darstellt) erlöst und in die Freiheit entlassen wurden.

Einen Schaden hat die Bank dann auch gar nicht vorgetragen. Keine einzige reale Zahl dazu unter den vielen sinnlosen Berechnungen mit fiktiven Annahmen.

Da zudem das Haus verkauft wurde, wurde der Kredit aus dem erzielten Kaufpreis zurückgezahlt, der wiederum vom Käufer als Kredit aufgenommen werden musste. Jeder Verkauf eines Hauses führt damit zu einem neuen Kredit und der Rückzahlung eines alten. Meist ist der neue noch höher als der alte Kredit, weil ja die Hauspreise steigen oder Investitionen getätigt wurden. Wo liegt also der Gewinn, der entgangen ist, wenn die Kreditsumme sich beständig ausweitet, ohne dass noch nennenswert neue Hausfinanzierungen entstehen?

## 2.7 Hausverkäufe vermindern nicht das Kreditvolumen - es soll nur so aussehen

Nun mag unser Jurist, und so hatte der 11. Senat des Bundesgerichtshofs damals noch zusammen mit seinem Richter van Gelder, der jetzt diesen Fall als Bankenombudsmann in Rente für die Volksbanken "schlichtet", entschieden, jede Bank für eine Insel im Meer des Geldes gehalten, die für sich wirtschaftet, mit anderen Banken nichts zu tun hat und offensichtlich nur in der Krise "systemisch" mit anderen Banken so verbunden ist, dass sie mit Steuergeldern von allen gerettet werden muss. Unser Richter a. D. sieht das jedenfalls so.

## 2.8 Herr van Gelder - ein Bankangestellter verkleidet als Schlichter, Verbraucherombudsmann und Bundesrichter

Unter Bankenombudsmann versteht man in Skandinavien einen Verbraucheranwalt. In Deutschland handelt es sich dabei um einen Bankangestellten. Herr van Gelder missbraucht und versilbert dazu aber auch noch seine ehemalige Position als Bundesrichter, indem er unter seinem Namen fett gedruckt "Richter am Bundesgerichtshof a. D." schreibt. Das kennen wir von Haustürvertretern der Allianz, die auf ihrer Visitenkarte mit Bundesadler Major a. D. schreiben und damit Seriosität vorgaukeln. Nach § 81 Bundesbeamtengesetz dürfen sie das, solange sie nicht anders tätig sind. Das aber ist dieser Richter (und es sind auch die Majore). Wenn er nur auf seinen juristischen Sachverstand (und nicht auf seine alten Beziehungen) hätte hinweisen wollen, dann hätte ein Dr. jur. genügt.

Herr van Gelder glaubt aber wohl selber noch an seine Autorität kraft Amtes. Sein wie ein Urteil aufgezogener *Schlichtungsvorschlag* ist apodiktisch in Befehlsform abgefasst: "Die Berechnung der Verbraucherzentrale ist nicht stimmig". Zum Beweis beruft er sich nicht auf ein Ge-

richtsurteil sondern einen Kommentar seines alten und ebenfalls pensionierten Senatspräsidenten Nobbe sowie auf den Syndikus der Hypo-Real-Estate Bruchner, eine wahrhaftig unparteiische Schlichtung. Der Abschlussbescheid ist dann noch schlimmer. "Die Eingabe des Bevollmächtigten des Beschwerdeführers *gibt keine Veranlassung*, den Schlichtungsvorschlag ... zu ändern. *Sein Glaube*, in dem Vorschlag 'viele Fehler' entdeckt zu haben, *ist ihm unbenommen*. ... *Kurios ist die Auffassung ...*" orakelt die dünnhäutige ehemalige Autoritätsperson. Daß der Bevollmächtigte dem Beschwerdeführer raten will, diese Frage gerichtlich klären zu lassen, ist „*bemerkenswert*."

Das Ganze ist die beleidigte Reaktion eines Königs und hat mit Schlichtung nichts zu tun. Doch es ist Sache der Volksbanken, mit wem und auf welche Weise sie sich das beim Kunden durch die Bankenkrise verlorene Vertrauen wiedergewinnen wollen.

## 2.9 Eine fantastische Gewinnrechnung

Die Bank behauptet nun, dass ihr 1,46 % von 4,7 % Zinsen pro Jahr als Gewinn entgangen sind. Das steckt hinter ihrer ominösen *Bruttozinsmarge*. Umgerechnet sind es also ein Drittel (31 %) ihrer Zinseinnahmen, die sie als Gewinn ausweisen will. Das Folgende hätten wir gerne für die Raiffeisenbank in Oberbayern dargelegt. Doch auf den Internetseiten war weder eine Bilanz noch eine Gewinn- und Verlustrechnung der Bank zu finden, dafür blumige Ausführungen, wie sicher, wichtig und gut man sei. Daher besprechen wir die EuroHyp als die wohl größte Hypothekenbank.

Die EuroHyp hatte im ersten Halbjahr 2009 235 Mrd. EUR Hypothekenkredite heraus gelegt, die vollständig extern refinanziert wurden. 5,1 Mrd. EUR nahm sie an Zinsen ein, 4,5 Mrd. EUR gab sie für Zinsen aus. Ihr Zinsüberschuss betrug im ersten Halbjahr 2009 eine halbe Milliarde Euro (573 Mio EUR). Gewinne konnte sie keine vorweisen, nur Verluste. Würde eine solche Bank 31 % ihrer Zinseinnahmen als Gewinn verbuchen, wir hätten die Verhältnisse der größten Spekulanten vor drei Jahren zurück, die wir jetzt mit Staatshilfe aus ihrem Gewinnirrtum herausholen. Für die EuroHyp wären das z.B. 1,5 Mrd. EUR Gewinn, tatsächlich aber waren es - 133 Mio EUR. Die Behauptung, ihr seien riesige Gewinne entgangen ist damit doppelt unsinnig.

## 3 Fazit

1. Die juristische Debatte um die Vorfälligkeitsentschädigungen ist zu Ende. Die Argumente für diese Strafen sind absurd, die Autoren weitgehend finanziell abhängig, die Gerichte bequem und untätig und die geforderten Beträge nur als Kartellpreisprämie anzusehen. Die Verbraucherzentralen sollten sich darauf besinnen, dass sie keine verlängerten Beschwerdeabteilungen der Banken mit Nachrechnungskapazität sind sondern Verbände, die die kollektiven Interessen der Verbraucher wahrnehmen sollen. Wenn Herr L. alle Verbände, den Ombudsmann ohne Erfolg abgrasen muss, um zu erfahren, dass er rechtlos ist, so ist das kein Verbraucherschutz.
2. Der Ombudsmann der Banken ist für Verbraucher eine Zeitverschwendung und in seiner jetzigen Konstruktion und Betitelung Täuschung und Zumutung in einem. Der Posten ist Anreiz für solche Bankrichter zum vorseilendem Wohlverhalten, die nach Pensionierung ein Zu-

brot suchen. Allein zwei Richter des letzten extrem bankenfreundlichen Bankensenats haben bisher diesen Weg eingeschlagen. Die Öffentlichkeit hat ein Anrecht zu wissen, ob die übrigen noch Tätigen das auch wollen.

3. Eine Bank kann (wie sonst in Europa) die Differenz zwischen den Zinsen verlangen, die sie jetzt für die vorzeitig zurück geflossenen Mittel bei Wiederanlage in einen Hypothekenkredit erhält. Alles andere ist eine Prämie für einen Monopolpreis und eine marktwidrige Langzeitbindung, die den deutschen Markt zudem in der EU gegen Innovation und bessere Konditionen aus dem Ausland abschottet. Es pervertiert zudem den Schadensbegriff des BGB und spricht der langjährigen Rechtsprechung zum Nichterfüllungsschaden bei Krediten Hohn. Würde diese Rechnung umgesetzt, die Banken würden vernünftige Zinsen kalkulieren, das minimale Ablösungsrisiko wie es einige tun mit 0,3 % maximal einpreisen und diejenigen nicht weiter drangsaliieren, die schon Probleme genug mit dem Haus haben.