



infobrief 12/03

RJ Montag, 12. Mai 2003

Stichwörter:

Grundschild; Realkredit; Zinsen; Verbraucherkredite; Hypothekenkredite

A Sachverhalt

Ein Bank verlangt neben dem Grundschildbetrag außerdem den auf standardmäßig 16 % festgelegten Zinssatz und zwar unabhängig davon, wie hoch der Zinssatz tatsächlich ist, der bei Verzug geschuldet wird.

B Stellungnahme

B.I Verbraucherdarlehen

Darlehensnehmer die mit ihren Zahlung, die sie aus Verbraucherdarlehen schulden in Verzug geraten, müssen Verzugszinsen in Höhe von 5 % Punkte über dem Basiszinssatz zahlen. (vgl. 497 I 1 BGB)

Konkret: Gerät der Verbraucher mit einer Zahlung in Verzug, ist diese Zahlung auf einem gesonderten Konto weiterzuführen, und nicht der Hauptforderung zuzurechnen. Auf diesem Konto dürfen dann die geschuldeten Zahlungen nur mit dem Verzugszins in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz berechnet werden (insgesamt 6,97 % 01.01.2003-30.06.2003) und nicht mit dem Vertragszins. Leistet der Verbraucher dann die nächsten Zahlungen, so sind diese zunächst auf die Hauptforderung anzurechnen. Erst wenn diese getilgt ist, dürfen die weiteren Zahlungen genutzt werden, um die auf dem gesonderten Konto weitergeführten Forderungen abzutragen (vgl. § 497 III BGB).

Bei Verbraucherdarlehen ist daher immer auf folgendes zu beachten:

1. Wurde der in Verzug geratene Betrag auf ein gesondertes Konto geführt?
2. Wurde dieser Betrag mit 5 % + Basiszinssatz verzinst?
3. Wurden die weiteren geleisteten Zahlungen der Hauptforderung gutgeschrieben?

B.II Immobiliendarlehen

Mit Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes wurde zusätzlich aufgenommen, dass bei geschuldeten Zahlungen aus Immobiliendarlehen, also grundpfandrechlich gesicherte Forderungen, der Verzugszins 2,5 % Punkte über dem Basiszinssatz beträgt. (vgl. § 497 I 2 BGB) Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass der Verzugschaden des Kreditge-

/...2

bers in diesen Fälle geringer ist, da die Refinanzierungskosten erheblich geringer als bei Standardkrediten im Gegensatz zu Hypothekenkrediten sind.

Konkret: Gerät der Darlehensnehmer mit einer Zahlung in Verzug, ist hier ebenfalls mit einem zweiten Konto zu arbeiten. Hier wird jedoch nur eine Verzinsung in Höhe von 2,5 % + Basiszinssatz gestattet (insgesamt 4,47 % 01.01.2003-30.06.2003). Zudem dürfen im Gegensatz zu den Verbraucherdarlehen die weiteren eingehenden Zahlungen zunächst auf den in Verzug geratenen Betrag angerechnet werden, bevor sie dann auf die Hauptforderung angerechnet werden (vgl. § 367 I iVm. § 497 IV BGB).

Kürzlich entschied das OLG Schleswig¹, dass die in § 497 I 2 BGB für grundpfandrechtlich gesicherte Verbraucherdarlehen vorgesehene Verzinsung von 2,5 % - Punkten über dem Basiszinssatz im Rahmen einer abstrakten Schadensberechnung auch auf „Altverträge“ angewandt werden kann. Früher wurde im Rahmen der abstrakten Verzugsschadensberechnung auf der Basis des gewichteten durchschnittlichen Brutto-Sollzinses (Durchschnittsgewinn) der Verzugschaden berechnet.

Konkret hat dies zur Folge: Altverträge (vor dem 01.01.2002) die derzeit aktuell sind, sollten nochmals geprüft und gegebenenfalls neu berechnet werden.

1. Wurde der in Verzug geratene Betrag auf ein gesondertes Konto geführt?
2. Wurde dieser Betrag mit 2,5 % + Basiszinssatz verzinst?

Im Einzelfall kann der Darlehensgeber einen höheren oder der Darlehensnehmer einen niedrigeren Schaden nachweisen.

B.III Nach Kündigung: Verzugszins

Kündigt der Darlehensgeber den Kredit, ist darauf zu achten, dass danach auf die fällige Hauptforderung der Verzugszins berechnet wird. (Je nach Art des Kredites 5 % bzw. 2,5 % + Basiszinssatz). Auch Altverträge sollten darauf geprüft werden, in welcher Höhe der Zins weiter berechnet wurde. In Einzelfällen könnte es sich für Darlehensnehmer lohnen, selbst den Kredit zu kündigen, so dass nur noch der Verzugszins geltend gemacht werden kann. Dies macht in den Fällen Sinn, in denen abzusehen ist, dass die Darlehenssumme nicht zurückgezahlt werden kann.

C Fazit

1. Bei Immobiliendarlehen beträgt der Verzugszins 2,5 % + Basiszinssatz.
2. Es hat eine getrennte Kontenführung wegen der differenzierten Zinsberechnung zu erfolgen und ist vom Darlehensgeber offenzulegen.
3. Die in einer Grundschuld fest geschriebenen Zinsen von z.B. 16 % sind nicht der geschuldete Betrag.

¹ Klicken Sie auf den Link, und Sie können das Urteil mit Quellenangabe in unserer Datenbank www.money-advice.net/view.php?id=30148