

RJ Montag, 5. Mai 2003

Stichwörter: Zinsanpassung, Hypothekenkredite, Referenzindex

A. Sachverhalt

Ein Ehepaar fordert von der Ohrekreis-Sparkasse Zinserstattung wegen ungenügender Zinsanpassung für einen variabel verzinstes Hypothekendarlehen. Eine Zinsanpassungsüberprüfung durch die Verbraucherzentrale mit BAUFUE ergibt eine Differenz wegen ungenügender Zinsanpassung iHv. 2072,46 DM. Die Ohrekreis-Sparkasse bietet stattdessen einen wesentlich geringeren Erstattungsbetrag in Höhe von 228,10 € (446,12 DM). Ihre Berechnung und ihre Abweichung begründet sie damit, dass zum einen ihnen ein Aufschlag von 0,5 % auf den Zinssatz für ein Neugeschäft als Refinanzierungszinssatz für die Bestimmung der der Zinsdifferenz zum jeweiligen Vertragszins erhebt und zudem eine Zinsanpassung jeweils nur zum 01.01. und 01.07. vorsieht. Der eingeschaltete Ostdeutsche Sparkasse- und Giroverband unterstützt diese Berechnung.

B. Stellungnahme

Das bereits vielfach zitierte Urteil des BGH von 1986 (vgl. BGH NJW 1986, 1803)¹, gibt vor, dass bei fehlender Angabe konkreter Bedingungen für Zinsanpassungen im Vertrag, sich die Zinsanpassung im Rahmen des § 315 BGB an entsprechenden Vergleichszinssätzen zu orientieren hat. Dabei wurde leider verabsäumt, konkrete Kriterien festzulegen, an denen sich die Zinsanpassung zu orientieren hat. Dies gibt den Kreditinstituten einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der Zinsanpassung. Dennoch ist dieser Spielraum begrenzt. Die Zinsanpassung hat nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB zu erfolgen und muss gerichtlich überprüfbar sein. Es muss danach ein objektivierbarer Vergleichsindex als Anpassungszinssatz, ein nachvollziehbarer Anpassungsintervall und eine der Höhe nach nachvollziehbare Anpassungsmarge ermittelbar sein. Die Zinsanpassung muss also nachvollziehbar und kontrollierbar sein.

I. Anpassungszinssatz

Der Anpassungszinssatz ist ein objektivierbarer Vergleichsindex, an dem sich die Zinsanpassung zu orientieren hat. Als Vergleichsindex kommen die Refinanzierungszinssätze und Anlage-

¹ ¹Klicken Sie auf den Link, und Sie können das zitierte Urteil im Volltext und mit Quellenangabe in unserer Datenbank einsehen: www.money-advice.net/view.php?id=19020.

zinssätze in Betracht, wobei hier das bankenübliche Verhalten zugrunde zu legen ist. Die Refinanzierungssätze und Anlagezinssätze wurden im Infobrief 54/97 ausführlich beschrieben.²

Die Ohrekreis-Sparkasse bildet ihren zugrunde gelegten Zinssatz mit dem Zinssatz für das Neugeschäft zuzüglich einem Aufschlag von 0,5 %, und stellt dies als Refinanzierungszinssatz dar. Dabei ist nicht nachvollziehbar, warum der dem Neugeschäft zugrunde gelegte Zinssatz nicht der Refinanzierungszinssatz sein soll, sondern erst der Aufschlag von 0,5 % die tatsächlichen Marktbedingungen widerspiegelt, und damit die Kreditkonditionen wichtiger Wettbewerber. Um einen solchen Anpassungszinssatz zu bilden, wäre es erforderlich, dass die Ohrekreis-Sparkasse darlegt, warum der Zinssatz des Neugeschäftes nicht den Refinanzierungszinssatz widerspiegelt. Denn wenn die Ohrekreis-Sparkasse den Weg wählt, der Anpassungszinssatz sei der Refinanzierungszinssatz, muss sie sachlich darstellen können, warum nicht der Zinssatz des Neugeschäftes den Refinanzierungszinssatz darstellt und welche sachlichen Gründe sie dazu zwingen, nicht den realen Refinanzierungssatz dem Neugeschäft zugrunde zu legen, sondern offenbar 0,5 % weniger. Implizit steckt in der Aussage der Sparkasse, dass Sie nach Abschluss des Vertrages mit einem sogenannten „Lockvogelangebot“ den Zinssatz üblicherweise um 0,5 % steigen ließ und dann erst eine marktkonforme Anpassung vornahm. Das entspricht nicht in keinsten Weise billigem Ermessen und stellt keine Anpassung des Vertragszinses dar sondern eine unmittelbare von Anfang an geplante Erhöhung.

Der BGH hat in seinem oben bereits zitierten Urteil festgestellt, dass eine Bank verpflichtet ist, bei zulässigen oder gebotenen Zinsänderungen dem Kunden, soweit nicht besondere Sachgründe vorliegen, diesen nicht schlechter zu behandeln als andere Kreditnehmer, denen sie Kredite dieser Art und Größenordnung gewährt hatte. Sie mußte also bei Zinsänderungen auch dem Kunden gegenüber den in ihrem Haus oder der betreffenden Niederlassung nunmehr allgemein verlangten "Normalzinssatz" einhalten (vgl. auch OLG Hamm, WM 1985, 159). Beträgt also der Neuzinssatz für vergleichbare Kredite 0,5 % weniger, als der von der Ohrekreis-Sparkasse zugrunde gelegte Anpassungszinssatz und kann sie keine sachlichen Gründe, die hier nicht ersichtlich geworden sind, aufbringen, die diesen Aufschlag rechtfertigen, hat sie den bereits zugrunde gelegten Neuzinssatz ohne Aufschlag für die Berechnung der Zinsanpassung heranzuziehen.

Der Anpassungszinssatz muss zudem offen gelegt werden, damit er für den Kreditnehmer nachvollziehbar ist. Die nachträgliche Angabe von Zinssätzen allein reicht dazu nicht aus, um das billige Ermessen überprüfen zu können.

² Klicken Sie auf den Link, und Sie können den zitierten Infobrief im Volltext in unserer Datenbank einsehen: www.money-advice.net/view.php?id=13699.

II. Anpassungsintervall

Der Anpassungsintervall ist der Zeitraum, in dem jeweils der Zinssatz überprüft werden muss. Bei fehlender Angabe im Vertrag und in den AGB ist auch hier das bankenübliche Verhalten an den Tag zu legen. Als Indikator könnten zum einen die jeweiligen monatlich ermittelten Durchschnittssätze für Euribor - Dreimonatskredite dienen oder aber auch § 1 I 5 DÜG könnte dienen, nach dem der Basiszinssatz jährlich an drei Stichtagen angepasst wird, wenn sich die im Gesetz vorgesehene Bezugsgröße um mehr als 0,5 % Punkte verändert. Die in Umsetzung der Grundsatzentscheidung des o.g. BGH – Urteils entwickelten Anpassungsklauseln geben jedoch vor, dass Kreditinstitute eine Zinsanpassung nur bei Eintritt von wesentlichen Änderungen der Marktzinsen und der sich hieraus ergebenden Veränderung der Refinanzierungsbedingungen in angemessener Art und Weise durchführen dürfen und müssen.

Die Ohrekreis-Sparkasse legt ihrer Zinsanpassung einen Anpassungsintervall von sechs Monaten zugrunde, jeweils zum 01.01. und 01.07. zugrunde. Dies entspricht weder den oben dargestellten möglichen Indikatoren noch der Maßgabe, wesentliche Änderungen des Marktzinses zu beachten und damit auch keinem nachvollziehbaren Anpassungsintervall.

III. Anpassungsmarge

Wird also verlangt, dass bei Eintritt von wesentlichen Änderungen der Marktzinsen und eine sich hieraus ergebenden Veränderung der Refinanzierungssituation der Indikator für eine angemessene Durchführung der Zinsanpassung ist, stellt sich die Frage, wann von wesentlichen Änderungen auszugehen ist. Wie hoch muss also die Veränderung des Referenzzinssatzes sein, wie hoch muss die Marge sein, damit eine Anpassung der Vertragszinsen erfolgen darf bzw. muss. Wie bereits im Infobrief 04/99³ ausführlich dargestellt, kann die Veränderungen von 0,1 % Punkten, die nicht an den Verbraucher sofort weitergegeben werden, einen erheblichen finanziellen Nachteil bedeuten.

Das OLG Celle (vgl. WM 2002,1878)⁴ ist in seiner neuen Entscheidung davon ausgegangen, dass die Veränderung des Referenzzinssatzes von 0,2 % eine wesentliche Veränderung sei, die zu einer quartalsmäßigen Anpassung des Vertragszinses führt. Dabei ging es um Kontokorrentkredite. Dies dürfte ein Anhaltspunkt für noch kleinere Anpassungsintervalle und Anpassungsmargen darstellen. Es sollte dabei bedacht werden, dass bei der Beurteilung des billigen Ermessens der Spielraum der Kreditgeber immer dann eingeschränkt sein muss, wo die Benachteiligung des Kreditnehmers wächst. Je höher der Verlust des Kreditnehmers wegen un-

³ Klicken Sie auf den Link, und Sie können den zitierten Infobrief im Volltext in unserer Datenbank einsehen: www.money-advice.net/view.php?id=13778.

⁴ Klicken Sie auf den Link, und Sie können den zitierten Infobrief im Volltext in unserer Datenbank einsehen: www.money-advice.net/view.php?id=30045.

zureichender Anpassung ohne sachliche Begründung ist, desto kleiner müssen die Anpassungsintervalle und Anpassungsmargen sein, insbesondere dann, wenn zu erwarten wäre, dass der Kreditgeber Zinsanpassungen zu seinen Gunsten in einem ähnlichen Rahmen durchführen würde. Durch Computerprogramme ist eine stetige Anpassung an den Referenzzinssatz einfach umsetzbar.

IV. Derzeitige Entwicklung

Nachdem bestehende Zinsanpassungsklauseln als Problem erkannt worden sind,⁵ arbeiten die Kreditinstitute und ihre Verbände derzeit alle an neuen, transparenten Zinsanpassungsklauseln für Darlehensverträge, die die genannten Parameter Anpassungszinssatz, Anpassungsintervall und Anpassungsmarge benennen. Bei Altfällen wird aber vielfach versucht, die vorgenommenen nicht gerechtfertigten Zinsanpassungen zu rechtfertigen.

C. FAZIT

- Der von der Ohrenkreis-Sparkasse zugrunde gelegte Referenzzinssatz für die Zinsanpassung kann nur der Neufinanzierungszinssatz ohne einen Aufschlag von 0,5 % sein. Dies folgt zum einen aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz mit anderen Kreditnehmern des gleichen Institutes und aus der fehlenden Angabe sachlicher, d.h. nachvollziehbarer Gründe, für einen Aufschlag. Der Kreditgeber ist dabei beweispflichtig.
- Die Zinsanpassung hat bei einer wesentlichen Veränderung des Referenzzinssatzes von zumindest 0,2 % Punkten zu erfolgen. Die Anpassung im halbjährlichen Rhythmus entspricht nicht den Billigkeitserwägungen des § 315 BGB.

⁵ Siehe dazu stellvertretend: Bruchner/Metz Variable Zinsanpassungsklauseln RWS Verlag 2001