

24. Oktober 2001

Infobrief 35/01

Hypothekenkredit, Verzugszins, Kündigung

Sachverhalt

Ein Angestellter hat im Rahmen seiner eigenen Vermögensverwaltung ein Miethaus erworben und dafür entsprechende Hypothekendarlehen aufgenommen. Die monatlichen Raten wurden über ein Kontokorrentkonto abgebucht. Da er im Laufe der Zeit die Hypothekendarlehen nicht bedienen konnte, befand er sich drei Jahre lang mit seinem Kontokorrentkonto im Minus. Schließlich kündigte die Bank alle Darlehen und fordert seitdem Verzugszinsen in Höhe von $D + 5 \% \text{ p.a.}$ ($D = \text{Diskontsatz}$) bzw. $B + 5 \% \text{ p.a.}$ ($B = \text{Basiszinssatz}$) für den ausstehenden Betrag. Die Verrechnung eingehender Zahlungen aus Rückzahlungen, der Versteigerung des Miethauses und Lohnpfändungen erfolgte zuerst auf die Kosten, dann auf die Hauptforderung und schließlich auf die Zinsen. Der Erlös aus der Versteigerung des Miethauses wurde nur teilweise weitergegeben. Einbehalten wurden dabei z.B. „Maklerkosten“ von ca. 20.000,- DM. Die Bank, inzwischen eine Abwicklungsgesellschaft, und der Kreditnehmer streiten über die Höhe der Restforderung.

Stellungnahme

1) Anwendbarkeit des VerbrKrG

In der Berechnung wurde, wie auch vom Kreditinstitut, davon ausgegangen, dass es sich um Kredite handelt, die unter das VerbrKrG fallen. Bei privater Vermögensverwaltung ist von der Anwendung des VerbrKrG auszugehen. Dieses gilt insbesondere, wenn ein Arbeitnehmer neben seiner abhängigen Tätigkeit Miethäuser erwirbt und dafür Hypothekenkredite aufnimmt (Bülow VerbrkrG, 4. Aufl., § 1 Rz.34).

2) Kontokorrentkonto

Werden die Raten eines Kredites nicht gezahlt, so kommt der Kreditnehmer mit diesen in der Regel wegen ihrer kalendermäßigen Bestimmung gem. § 284 Abs. 2 S. 1 BGB ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Verzugsschaden auf ausstehende Raten ist in § 11 Abs. 2 VerbrKrG geregelt, wobei nach Satz 2 lediglich der gesetzliche Zinssatz verlangt werden kann. Da § 11 VerbrKrG insgesamt bei Hypothekendarlehen nicht anwendbar ist, muss auf die allgemeine Regelung zur Berechnung des Verzugsschadens zurückgegriffen werden, wobei auf den Bruttosollschaden der Bank abgestellt wird (Bülow VerbrKrG-Kommentar, 4. Aufl., § 3 Rz. 101).

Dies ist offensichtlich nicht geschehen, da Kontokorrentzinsen erhoben wurden und nicht der Verzugsschaden. Die Restschuld aus dem Kontokorrentkonto ist daher neu zu berechnen. Grundsätzlich hat die Bank die Höhe des Verzugsschadens nachzuweisen. Ansonsten kann sie gem. § 288 Abs. 1 S.1 BGB a.F. bis zum 30.4.2000 nur den bis dahin gesetzlichen Zinssatz von 4 % p.a. verlangen.

Die Gegenrechnung des Verzugsschadens kann bei Hypothekenbanken erfolgen, indem sie etwa auf einen Mittelwert der in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank genannten Zinsen für Hypothekendarlehen zurückzugreifen. Im vorliegenden Fall wurde ein Mittelwert der Hypothekenzinsen (variabel, 2. Jahre, 5 Jahre, 10 Jahre) genommen und auf einen Nominalwert umgerechnet.

Monat	Effektiver Hypothekenzins - variabel	Effektiver Hypothekenzins - 2 Jahre fest	Effektiver Hypothekenzins - 5 Jahre fest	Effektiver Hypothekenzins - 10 Jahre fest	Effektiver Hypothekenzins - durchschnitt	Nominaler Hypothekenzins - durchschnitt	Zum Vergleich: Diskontsatz + 5%
Mai 97	6,20 %	5,21 %	5,88 %	6,90 %	6,0475 %	5,8861 %	7,50 %
Juni 97	6,19 %	5,17 %	5,82 %	6,86 %	6,0100 %	5,8505 %	7,50 %
Juli 97	6,16 %	5,12 %	5,72 %	6,75 %	5,9375 %	5,7818 %	7,50 %
Aug. 97	6,18 %	5,31 %	5,84 %	6,76 %	6,0225 %	5,8624 %	7,50 %
Sep. 97	6,17 %	5,35 %	5,88 %	6,77 %	6,0425 %	5,8813 %	7,50 %
Okt. 97	6,22 %	5,55 %	5,96 %	6,72 %	6,1125 %	5,9477 %	7,50 %
Nov. 97	6,33 %	5,73 %	6,15 %	6,80 %	6,2525 %	6,0802 %	7,50 %
Dez. 97	6,31 %	5,68 %	6,08 %	6,66 %	6,1825 %	6,0139 %	7,50 %
Jan. 98	6,24 %	5,51 %	5,85 %	6,40 %	6,0000 %	5,8411 %	7,50 %
Feb. 98	6,19 %	5,41 %	5,71 %	6,24 %	5,8875 %	5,7344 %	7,50 %
März 98	6,17 %	5,36 %	5,62 %	6,11 %	5,8150 %	5,6655 %	7,50 %
April 98	6,15 %	5,39 %	5,60 %	6,04 %	5,7950 %	5,6466 %	7,50 %

Der Vergleich zeigt, dass der Kreditnehmer bei Hypothekendarlehen mit dem Bruttosollzinssatz eine geringere Zinsbelastung hat als mit der Berechnung gem. § 11 Abs. 1 VerbrKrG. Entsprechend höher sind die Abweichungen zu den Zinsen eines Kontokorrentkontos, die in der Regel zwischen 10 % und 16 % p.a. liegen, je nach Überziehung.

3) Kosten der Zwangsversteigerung

Bei der Zwangsversteigerung wurden Kosten berechnet, die offensichtlich so nicht angefallen sind. Bezüglich der „Maklergebühren“ hat die Bank inzwischen von sich aus die Forderung von ca. 20.000,- Mark als gegenstandslos bezeichnet und den Kredit neu abgerechnet.

4) Verzugszinsberechnung bezüglich der Restschuld

Für die Berechnung der Verzugszinsen bei Hypothekendarlehen gilt nicht, dass der Diskontsatz plus 5 % verlangt werden kann - bzw. seit dem 1.1.1999 der Basiszinssatz plus 5 % gem. § 11 Abs. 1 VerbrKrG (siehe z.B. Bankrechts-Handbuch-Bruchner, 2. Aufl., § 80 Rz. 28). Dieser Grundsatz gilt nur für Kredite die unter das VerbrKrG fallen, und zwar ab Kündigung. Bei Hypothekenkrediten muss - wie oben gezeigt auf den Bruttosollzinssatz der jeweiligen Bank zurückgegriffen werden. Dies ist bei Abrechnung der Bank nicht geschehen.

5) Auswirkung der Neuregelung des § 288 Abs. 1 S. 1 BGB

Teilweise wird vertreten, dass mit dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 1.5.2000 nun § 288 Abs. 1 S. 1 BGB auch auf Verzugszinsen von ursprünglich grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen Anwendung findet (Bankrechts-Handbuch-Bruchner, 2. Aufl., § 80 Rz. 27b). Begründet wird dies mit dem Willen des Gesetzgebers, eine allgemeine Regelung zu schaffen, die der speziellen Regelung des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG i.V.m. § 11 Abs. 1 VerbrKrG vorgeht. Diese Auffassung ist abzulehnen. Der Gesetzgeber wollte bei der Neuregelung des § 288 BGB die Zahlungsmoral gegenüber Handwerkern sowie kleinen und mittleren Betrieben – vor allem in der Baubranche - stärken. Auswirkungen auf den Verbraucher waren nicht beabsichtigt (BT-Ds. 14/1246).

Sinn und Zweck der Regelung in § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG ist zudem, höhere Verzugszinsberechnungen wie in § 11 Abs. 1 VerbrKrG bei Realkrediten, die unter das VerbrKrG fallen, nicht zuzulassen und bei der Berechnung des Verzugsschadens auf den realen Schaden abzustellen. Die wörtliche Übernahme der Vorschrift des § 11 Abs. 1 VerbrKrG in den allgemeinen Teil des Schuldrechts in § 288 Abs. 1 S. 1 BGB kann daher nicht dazu führen, den Sinn und Zweck des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG auszuhebeln.

Der Gesetzgeber selbst geht weiterhin davon aus, dass § 288 Abs. 1 S. 1 BGB in derartigen Fällen nicht anwendbar ist. Darin heißt es bezüglich einer anstehenden Neuregelung u.a. wie folgt:

„Nach Einführung eines allgemeinen variablen Verzugszinses in § 288 Abs. 1 RE war der Umstand, dass ein Darlehensgeber bei einem Hypothekendarlehen, welches einem Verbraucher gewährt wird, nach derzeitiger Rechtslage weiterhin auf den festen gesetzlichen Zinssatz von 4 % verwiesen wird, kaum mehr zu rechtfertigen.“

(Schuldrechtsmodernisierungs-Entwurf, Stand 9. Mai 2001, S. 604)

Der neue Schuldrechtsmodernisierungs-Entwurf (Stand 9. Mai 2001, S. 77) sieht nämlich in § 497 Abs. 1 eine spezielle Regelung vor, die bei Grundpfandrechten Krediten den Verzugszinssatz entgegen § 288 Abs. 1 S. 1 BGB auf 2,5% über dem Basiszinssatz festlegt und somit weit unter der allgemeinen Regelung bleibt.

Es erscheint daher auch mit Blick auf die Zukunft befremdlich, für die Übergangszeit vom 1.5.2000 bis voraussichtlich 1.1.2002 von der allgemeinen Verzugschadensberechnung (Bruttosollzins) auf einen Basiszinssatz erhöht um 5 % p.a. auszugehen, um dann diesen wieder auf B +2,5 % p.a. abzusenken.

Die Abweichungen der unterschiedlichen Berechnungsmethoden sehen gering aus, sind aber, wie der vorliegende Fall zeigt, erheblich.

	Variante A	Variante B	Variante C
Berechnung für Verzugszins	D + 5 % p.a. bzw. B + 5 % p.a.	Bruttosollzinssatz	Bruttosollzinssatz und ab 1.5.2000 => B + 5 % p.a.
Ursprungsforderung Mai 1997	ca. 550.000,- DM	ca. 550.000,- DM	ca. 550.000,- DM
Zinsen insgesamt	ca. 121.000,- DM	ca. 83.000,- DM	ca. 96.000,- DM
Forderung im Sep. 2001 insg.	ca. 260.000,- DM	ca. 222.000,- DM	ca. 235.000,- DM

Pfändungen und Zahlungen des Kreditnehmers zwischen 1997 und 2001 sind nicht aufgeführt

Allein die Anwendung des B +5 % p.a. ab dem 1.5.2000 führt in dem vorliegenden Fall zu einer 13.000,- DM höheren Restschuld innerhalb von knapp 1 ½ Jahren. Allein die Variante B ist bis zur Umsetzung des § 497 Abs. 1 des Gesetzesentwurfes zur Schuldrechtsmodernisierung aus oben genannten Gründen anzuwenden.