

6. Juli 2003

Infobrief 9/01 (vormals 9/00)

Hypothekenkredit, Vorfälligkeitsentschädigung + Verzugszinsen

Sachverhalt

Die Verbraucherzentrale Bremen hat folgenden Fall: Die Bank kündigt einen Kredit über 2,4 Mio.DM und stellt die Kreditsumme plus eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig. Tatsächlich werden die Beträge erst 3 Jahre später nach dem Verkauf der Immobilie gezahlt. So lange bleibt auch die Grundpfandrechtliche Sicherheit bestehen.

1. Die Bank berechnet in dieser Zeit Verzugszinsen von Diskont plus 5 %. Tatsächlich hätte sie doch lediglich einen gewichteten Durchschnitt Ihrer Aktivzinssätze berechnen dürfen - oder?
2. Bei der Berechnung wurde eine Ersatzanlage am Kapitalmarkt unterstellt. Tatsächlich verblieb der Kredit aber nachweislich bei dem Darlehensnehmer und dieser wurde mit Verzugszinsen belastet, die erheblich über dem Vertragszins lagen. Ist das nicht eine Konstellation, in der man sagen kann: die Bank hat defacto gar keinen Vorfälligkeitschaden erlitten?

Stellungnahme

1. Die Vorfälligkeitsentschädigung hat nichts mit dem tatsächlichen Verlauf der Zahlungen nach Fälligkeit zu tun. Sie ist fällig, wenn der Vertrag vorzeitig beendet wurde. Daran ändert sich nichts, wenn doch noch nicht gezahlt wurde.
2. Die Bank hat einen Verzugszinsanspruch nicht nach D+5. Dies hat der BGH (BGH, Urteil Aktenzeichen : XI ZR 316/98 Fundstelle : WM 1999, 1555 = NJW-RR 1999, 1274 Norm) ausdrücklich für Hypothekenkredite abgelehnt.

Dort heißt es (siehe FIS-Money Advice Stichworte „Verzugszins*“; „Grundpfandrech^t*“

2. Bei solchen Krediten können Kreditinstitute ohne Angaben zur Schadenshöhe nicht 5% Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank als Verzugsschaden verlangen. § 11 I VerbrKrG ist auf Grundpfandkredite, die zu den üblichen Bedingungen gewährt werden, nicht anwendbar. a) Auch dessen entsprechende Anwendung kommt hier nicht in Betracht. Der Regelung des § 11 I VerbrKrG liegen die Ergebnisse einer Untersuchung über die Höhe der Refinanzierungskosten und eines angemessenen Verwaltungskostenanteils der Kreditinstitute bei Verbraucherkrediten zugrunde (vgl. Begr. zu § 10 RegE, BT-Dr 11/5462, abgedr. bei Seibert, Hdb. z. VerbrKrG, S. 137, 138). Auf Grundpfandkredite, die erfahrungsgemäß in der Regel niedri-

ger verzinslich sind als Verbraucherkredite, sind diese Ergebnisse nicht ohne weiteres übertragbar. Die wertende Feststellung des Gesetzgebers, § 11 I VerbrKrG passe für solche Kredite nicht, weil die Verzugszinsregelung für die Bank "in vielen Fällen des Realkredits zu günstig" wäre (vgl. Begr. zu § 2 RegE, abgedr. bei Seibert, S. 126), steht einer entsprechenden Anwendung des § 11 I Seite 1275 VerbrKrG auf Realkredite nach § 3 II Nr. 2 VerbrKrG entgegen. b) Mit Rücksicht auf den gegenüber einem Verbraucherkredit in aller Regel günstigeren Zinssatz eines Grundpfandkredits ist ohne näheren Vortrag auch eine Schätzung des Verzugs Schadens der Kl. gem. § 252 BGB, § 287 ZPO auf 5% Zinsen über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank nicht möglich (Senat, NJW 1992, 1620 = LM H.6/1992 § 252 BGB Nr. 53 = WM 1992, 566 [567]). Es fehlen auch gesicherte Grundlagen für eine anderweitige Pauschalierung. Daß die Kl. den geltend gemachten Zinsanspruch hier nicht nur auf den Verzug der Hauptschuldnerin mit der Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens, sondern auch auf den Verzug der Bekl. mit der Erfüllung der übernommenen Bürgschaften stützt, ändert nichts. Die Höhe des Verzugs Schadens der klagenden Sparkasse, auf den es entscheidend ankommt, ist von der Person des Haftenden unabhängig. Überdies findet das Verbraucherkreditgesetz auf Bürgschaften für gewerbliche Kredite weder unmittelbar noch entsprechend Anwendung (BGHZ 138, 321 [325f.] = NJW 1998, 1939 = LM H.9/1998 § 765 BGB Nr. 126). c) Auch das vom BerGer. zitierte Senatsurteil vom 11. 10. 1994 (NJW 1994, 3344 = LM H.2/1995 § 278 BGB Nr. 126 = WM 1994, 2073) trägt das angefochtene Urteil nicht. Die Entscheidung des Senats befaßt sich nicht mit dem Verzugs Schaden von Kreditinstituten bei Realkrediten, sondern mit dem eines Handelsunternehmens beim Verzug einer Sparkasse. III. Das Berufungsurteil war daher hinsichtlich des Ausspruchs über die Zinsen teilweise aufzuheben (§ 564 I ZPO).

Der Senat kann gem. § 565 III Nr. 2 ZPO in der Sache selbst entscheiden. Die Kl. hat zur bestrittenen Höhe ihres Schadens aus dem Verzug der Hauptschuldnerin mit der Rückzahlung des Grundpfandkredits, für den die Bekl. nach § 767 I 2 BGB einzustehen haben, nicht substantiiert vorgetragen. Ein gerichtlicher Hinweis (§ 139 ZPO) auf die Unschlüssigkeit ihrer Klage war entbehrlich, da es sich bei dem geltend gemachten Zinsanspruch um eine Nebenforderung handelt (§ 278 III ZPO). Der Kl. waren daher nur die gesetzlichen Verzugszinsen zuzuerkennen. Diese betragen 5%, da der Grundpfandkredit ein beiderseitiges Handelsgeschäft war (§ 288 I 1 BGB, § 352 I 1 HGB). Erfaßt am : 07/09/1999

Hat die Bank nichts substantiiert anderes zu ihrem Schaden vorgetragen, so kann sie nur 5% nehmen. Im übrigen geht es um die alte Berechnungsweise, wobei der Verzugszinssatz unter dem jeweils aktuellen Hypothekenkreditzins liegen muß (i.d.R. Basiszins + 2% p.a.). (gewichteter Durchschnitt siehe Programm FOAB)

3. Allerdings vermindern sich die Verzugszinsen um den Betrag, der als entgangener Gewinn in der Vorfälligkeitsentschädigung für den entsprechenden Zeitraum gezahlt wurde. Also z.B. $D + 2 -$ (Differenz zw. Wideranlage und Vertragszins).

Das ganze ist recht spannend, weil es nämlich nicht aufgeht. Man wird feststellen, dass bei der aktuellen Form der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung eine Bank immer noch einen Gewinn macht, wenn sie den vorfälligen Betrag nicht erhält.