

20. April 2000/UR

Infobrief 15/00

Hypothekenkredit: Effektivzinsberechnung, Volksbank Neu-Isenburg

Sachverhalt

Die Verbraucherzentrale Hessen hat einen Hypothekenkredit der Volksbank Neu-Isenburg mit BAUFUE 2.0 nachgerechnet.

Der Kredit hat entsprechend der Eingabe die folgenden Konditionen. (Es ist wichtig, dass dieser Ausdruck jeweils vorliegt, weil nur so die Richtigkeit der Eingaben überprüft werden kann.)

 BAUFUE 2.0 - Copyright IFF & ETA-SOFT Hamburg 1994
 IFF Hamburg Seite 1
 20.04.2000

K R E D I T A N A L Y S E =====

Herr/Frau:VZ Hessen

Vertrag vom:29.12.1992 ID-Nr. :000083H
 Kreditgeber:VB Neu-Isenburg Filiale:
 Darlehensnehmer:VZ Hessen
 Vermittler:
 Kreditart:Hypothekenkredit
 Berechnet bis zum.....: 30.12.1997

KREDITBETRAG (ANFÄNGL.):	ANGEGEBEN	ERRECHNET
Finanzierungsbetrag ...:	58500.00 DM	
Erste Auszahlung.....:	52650.00 DM	am 01.01.1993
insg. gebucht:	52650.00 DM	
Disagio	8.00 %	4680.00 DM
insg. gebucht:		0.00 DM
Nettokredit	52650.00	52650.00 DM 0.00 DM

ZINSSÄTZE:

=====

Anfgl. Nominalzinssatz.:	6.000 % p.a.	6.077 % p.a.
EffJZ lt.Vertrag.....:	8.530 %	
EffJZ (Markt).....:		8.650 %
Zinsbindungsfrist.....:	60 Monate	

ERRECHNETE SALDEN AM 30.12.1997

=====

Restschuld.....:	54845.04 DM
Gesamte Einzahlungen...:	20700.00 DM

Gesamte Auszahlungen...:		52650.00 DM
Nebenkosten, anfängl...:		1170.00 DM
Nebenkosten, gebucht...:		0.00 DM
Disagio		4680.00 DM
Zinsen insgesamt.....:		17045.04 DM
Bereitstellungszinsen:	0.00 DM	0.00 DM
Verzugszinsen		0.00 DM
Gesamtkosten anfänglich:		22895.04 DM
gebucht...:		17045.04 DM

KOSTENANTEILE:

Ges.Kosten/Auszahlung...:	43.49%
Zinsen/Auszahlung.....:	32.37%
Abschlußk./Auszahlung...:	2.00%

ZÄHLUNGS- UND VERRECHNUNGSTERMINE:

Tilgungsverrechnung ...:	3mtl.	ab	31.03.1993
Zinsverrechnung	3mtl.	ab	31.03.1993
Ratenzahlungsweise	1mtl.	ab	30.01.1993

TILGUNG UND RATENHÖHE:

Anfängliche Tilgung ...:	1.000 % p.a.		
Anfängliche Rate	345.00 DM	341.25 DM	3.75 DM
Höhe der 1. Rate	345.00 DM		

KOSTEN IM EINZELNEN:

	ANGEGEBEN	ERRECHNET	
Bearbeitungsgebühr %...:	2.000 %	2.000 %	0.00 %
.....in DM...:	1170.00 DM	1170.00 DM	0.00 DM
gebucht.....:		0.00 DM	

LAUFZEIT

Laufzeitende am	30.12.1997	entspr.	60 Monate
Berechnungszeit			60 Monate
Zinstage [Methode].....:	1799	[Monat à 30 ohne	31./Feb +2 (360)]

Die Verbraucherzentrale errechnet nun einen Effektivzinssatz von 8,917%p.A. mit BAUFUE und mit dem Programm von Finanztest 8,88% p.A., während die Bank einen Zinssatz von nur 8,53% angibt.

Außerdem errechnet die Verbraucherzentrale eine andere Ablaufleistung nach 5 Jahren. Die Bank gibt vor, sie könne die Rechnung der VZ nicht nachvollziehen und habe richtig gerechnet.

Stellungnahme

1. Die Nachrechnung mit BAUFUE im IFF ergab einen Effektivzinssatz von 8,885% p.A.. Warum in der Rechnung ein höherer Zinssatz mit demselben Programm errechnet wird, kann man nur nachvollziehen, wenn auch die Eingaben insbesondere durch Zusendung des Ausdrucks „Kreditnachrechnung“ vorliegen. Insofern kommen BAUFUE und Warentest zum selben Ergebnis.

Grundsätzlich sollte man davon ausgehen, dass die Banken (ebenso wie natürlich BAUFUE oder andere Programme“ die Methodik der Zinsberechnung nach §4 PAngV inzwischen begriffen haben und richtig anwenden. So schwer ist dies

auch nicht. Wer da noch Zweifel hat, für den gibt BAUFUE die Möglichkeit, den Zahlungsplan auszudrucken. Aus dem ergibt sich dann als Ausgangswert der Nettokredit und dann bei sofortiger Tilgungsverrechnung eine Zinsverrechnung jeweils nach 12 Monaten sowie am Schluß. Kann man das dort so nachvollziehen und sieht, dass die Zinsen durch einfache Multiplikation mit dem errechneten Zinssatz und dem jeweils ausstehenden Kapital korrekt berechnet sind, so gibt es in dieser Rechnung keinen Fehler. Da BAUFUE insoweit sicher schon weit über 100.000 mal getestet wurde, dürfte dies leicht zu vermitteln sein. Abweichungen des Effektivzinssatzes ergeben sich daher immer aus Abweichungen bei den Eingabewerten.

2. Diese Werte sind der „Kreditnachrechnung“ in BAUFUE nachgezeichnet und überprüft. Dazu gibt es die Rubrik „Abweichung“, die Eingabewerte mit Kontrollrechnungen überprüft. Im vorliegenden Fall zeigt sie jedoch lediglich bei der Rate Werte auf. Dies ist aber unerheblich, da die Banken die Raten aufrunden, gleichwohl dann aber mit dem Nominalzinssatz von 6% auf den jeweilig ausstehenden Betrag gerechnet wird und eine höhere Rate ja auch gutgeschrieben wird. Was sich jedoch nur in BAUFUE und nicht in den anderen Rechnungen nachprüfen läßt, sind die Zins- und Tilgungsverrechnungen, die Zinstage sowie die Zwischenwerte. Hier muß der Fehler liegen.
3. Abweichungen gibt es nämlich bei der Ablaufleistung nach Ende der Zinsfestschreibung. Hier gibt die Bank 53.761.- DM an, während BAUFUE hier sogar mehr, nämlich 54.845.04 DM errechnet. Dazu paßt aber nicht, dass nach Bankangabe der Kreditnehmer insgesamt 25.572,84 DM zu zahlen habe, während BAUFUE hier nur 20.700.00 DM errechnet. Träfe diese Mehrzahlung es zu, dann würde der Kunde ca. 5.000.- DM mehr gezahlt haben. Damit wäre aber auch mehr von der Restschuld abbezahlt, so dass sie unter 50.000.- DM liegen müßte.

Wie die Bank auf Einzahlungen in dieser Höhe kommt, ist nicht ersichtlich. Sie führt selber an, dass es um 60 Teilzahlungen à 345.- DM geht. $60 * 345.-$ DM ist aber genau 20.700.- DM. Würde man, was unlogisch und falsch ist, nun das Disagio sowie die Bearbeitungsgebühr als Zahlung rechnen (es handelt sich beim Disagio um Zinsen, die nicht gezahlt, sondern ebenso sie die Bearbeitungsgebühr abgezogen werden), so käme man nach BAUFUE auf Gesamtzahlungen von 26.550.- DM. Dies wäre immer noch ein anderer Wert, als wie ihn die Bank angibt.

4. Im Formular gibt es aber noch leere Stellen bei Kontoführungskosten sowie den Notar- und Grundbuchkosten. Zwar sind die Rubriken angekreuzt, es fehlen jedoch die DM-Beträge. Wurden sie genommen, so könnte dies gegen §4 VerbrKrG verstoßen. Die Bank ist hier aufklärungspflichtig. Ihre Rechnung ist in sich unschlüssig und vor allem nicht transparent, während man ihr bei BAUFUE alle Zahlen, Rechenschritte usw. zugänglich macht. (Das war einmal die Idee von BAUFUE)
5. Eine weitere Ungereimtheit ergibt sich aus der Bearbeitungsgebühr. Die Bank will die Bearbeitungsgebühr auf die „Laufzeit“ verrechnen, was ausdrücklich durch Ausstreichen der Berechnung auf die Zinsbindungsfrist (5 Jahre) deutlich gemacht ist. Dies ist schon mit der PAngV nicht zu vereinbaren, da die Laufzeit bei Zinsbindungen über die Frist hinaus nicht erkennbar ist und die Bank durch überhöhte Neuangebote die Laufzeit jederzeit auf die Zinsbindungsfrist beschränken

kann. Damit wäre das aber sehr willkürlich. Im vorliegenden Fall ist die Laufzeit nicht einmal erkennbar. Eine entsprechende Berechnung ist daher unzulässig.

6. Um die falsche Bankrechnung zu verstehen, was eigentlich nicht Aufgabe des Kunden ist, kann man nun ausprobieren. Ohne Berücksichtigung der Bearbeitungsgebühr (in BAUFUE gelöscht) würde der Effektivzins mit 8,315% p.A. zu niedrig sein. Verlängert man dagegen die Berechnung auf 10 Jahre, dann wäre der Effektivzins bei 7,783% p.A. Verteilt man die Bearbeitungsgebühr auf 10 Jahre, also berücksichtigt nur die Hälfte, dann kommt man mit 8,59% p.A. schon recht nahe an die Angabe der Bank heran, so dass die Manipulation der Bearbeitungsgebühr noch der wahrscheinlichste Fall ist.
7. Der Vertrag hat aber noch weitere Probleme. Die Tilgungsverrechnungsklausel dürfte unzulässig sein. Sie verschiebt willkürlich die Tilgungswirkungen um jeweils 1 bis 2 Monate und kommt damit auf höhere Zinsen. Bei der Effektivzinsberechnung wird fiktiv ein Auszahlungsdatum angenommen, nämlich der 1.1.1993. Ob das auch tatsächlich so besteht, müsste nachgeprüft werden.
8. Keine Rolle spielt für die Effektivzinsberechnung das Recht zur Sonderzahlung. Diese Sonderzahlungen sind aber wichtig, um die Restschuld korrekt zu errechnen. Hierfür gibt BAUFUE die Möglichkeiten der Buchung.
9. **Fazit:** Die Effektivzinsangabe der Bank ist falsch. Die Berechnungen sind in sich nicht schlüssig und transparent. Die Tilgungsverrechnung und Auszahlungsfiktion sind unzulässig.

Wir haben diesen Fall mit BAUFUE noch einmal kommentiert, weisen aber darauf hin, dass wir für dieses seit 6 Jahren nicht mehr gepflegte Programm weder Support noch Haftung übernehmen können. Dass dringend ein Nachfolgeprogramm erforderlich ist, wie es als Prototyp mit Finanzcheck vorliegt, zeigt nicht nur dieser Fall, sondern auch der Blick auf die Konkurrenz. Er reicht nicht, richtig zu rechnen, um sich gegen Bankberechnungen zu wehren. Man muss dies vor allem transparent tun und darüber hinaus auch noch in der Lage sein, die Fehler bei der Bank aufzudecken durch Nachvollzug.