

12. Juli 1999

Infobrief 33/99

Vorfälligkeitsentschädigung; Teilrückzahlung; Europäische Hypothekenbank der Deutschen Bank

Sachverhalt

Die Eurohypo, eine Tochter der Deutschen Bank, hatte mit einem Warnemünder Verbraucher einen Hypothekenkredit über DM 200.000,-- nominell abgeschlossen. Als der Kunde das Grundstück verkaufen wollte und um eine Pfandfreigabe nachsuchte, erklärte sich die Deutsche Bank insofern einverstanden, als "ein Teilbetrag von DM 160.000,-- ... im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig getilgt werden" kann. Der Effektivzins des Darlehens betrug 7,52 % p.a.

Die Deutsche Bank berechnet nun eine Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung von DM 160.000,-- des DM 200.000,-- - Kredites wie folgt:

Effektiver Vertragszins:	7,52 %
./. Ersparte Risiko- und Verwaltungskosten:	0,1 %
./. Rendite für Bundesanleihen über die restliche Rückzahlungssperrfrist des Darlehens:	3,5 %
Summe:	3,92 % p.a.
<hr/>	
Multipliziert mit der restlichen Rückzahlungssperrfrist von	6,5 Jahren,
multipliziert mit dem Restkapital von	DM 160.000,--
Gesamtzinsschaden vor Abzinsung:	DM 40.768,--
Abgezinst	DM 35.900,--
zzgl. Bearbeitungsgebühr von DM 200,-- =	DM 36.100,--

Die Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern hat die Vorfälligkeitsentschädigung beanstandet und mit DM 25.141,86 ausgerechnet.

Stellungnahme

- I. Nachdem der Bundesverband der Deutschen Hypothekenbanken zweimal in einer Presseverlautbarung bei Vorstellung entsprechender Berichte mitgeteilt hat, daß die Probleme bei der Vorfälligkeitsentschädigung durch eine Annäherung mit den Verbraucherverbänden quasi erledigt seien, ist der vorliegende*

Fall ein gutes Beispiel dafür, wie wenig Achtung gerade auch vom Marktführer und Mitglied dieses Verbandes der Auffassungen und Kritiken der Verbraucherzentralen noch entgegengebracht wird.

- II. Die vorliegende Berechnung weist mehrere schwerwiegende Fehler auf:
1. Die Berechnung des Zinssatzes für die Restlaufzeit erfolgt auf der Grundlage des effektiven Vertragszinssatzes. Dies geschieht, obwohl die Restschuld, die der Berechnung zugrundeliegt, auf der Grundlage des Nominalzinssatzes berechnet wurde. Damit werden zwei verschiedene Zinssätze innerhalb derselben Rechnung benutzt, was zu Nachteilen für den Kunden führt. Würde man den Effektivzinssatz benutzen, so müßte auch die Restschuld aufgrund des Verlaufes des Effektivzinssatzes berechnet werden (siehe BAUFUE). Dies ist aber bankunüblich, da auch nach Auffassung der Rechtsprechung die jeweilige Restschuld sich aus der Vereinbarung des Nominalzinssatzes ergibt.
 2. Die Deutsche Bank legt eine Rendite für Bundesanleihen über die restliche Rückzahlungssperrfrist des Darlehens von 3,5 % p.a. zugrunde. Aus der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank entnimmt aber die Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern e.V. für den 2.6.99 einen Effektivzinssatz von 3,93 %, der in einen Nominalzinssatz von 3,87 % umgerechnet werden muß.
 3. Die Risiko- und Verwaltungskosten sind mit 0,1 % p.a. bei weitem zu gering angesetzt. Dies würde nämlich bedeuten, daß die Banken bei einer Neuherauslage eines Hypothekenkredites 1999 mit einem Zinssatz von 3,6 % (3,5 plus 0,1 %) auskommen würden. Alles andere wäre dann Gewinn, was im Bankensektor einen Gewinn von über 30 % suggerieren würde, eine betriebswirtschaftliche absurde Annahme. Tatsächlich müssen die Risiko- und Verwaltungskosten zwischen 0,5 und 1 % angesiedelt werden, wenn man nicht sinnvollerweise überhaupt nur einen Wiederanlagenszins in einer entsprechenden Anlage zulassen will.
 4. Die Deutsche Bank multipliziert das Restkapital von DM 160.000,-- einfach mit der Restlaufzeit von 6,5 Jahren und dem Zinssatz. Sie berücksichtigt dabei nicht, daß bei einer vereinbarten 1 %igen Tilgung dieser Betrag von DM 160.000,-- auf die restlichen 6,5 Jahre gar nicht konstant geblieben wäre, sondern sich kontinuierlich vermindert hätte. Damit wird entgegen der Rechtsprechung die Tilgung unberücksichtigt gelassen.
- I. Rechnerisch hat die Verbraucherzentrale Mecklenburg-Vorpommern folgende Möglichkeit gefunden, um mit dem vom IFF bereitgestellten Vorfälligkeitsentschädigungsprogramm auch eine solche Teilrückzahlung zu bewältigen. Sie hat den Kredit in Höhe von insgesamt DM 200.000,-- zum Kündigungszeitpunkt zurückgerechnet und darauf die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet. Dabei ergab sich eine Restschuld zur Ablösung von DM 192.054,67. Auf diese Restschuld wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung von DM 30.178,82 entfallen. Nunmehr hat sie diese Vorfälligkeitsentschädigung im Verhältnis von DM 160.000,-- zu DM 192.054,67 herabgesetzt und kam damit auf den Betrag von

DM 25.141,86. Dem hat sie DM 200,-- Bearbeitungsgebühr hinzugefügt, so daß damit eine korrekte Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wurde.

- II. Der vorliegende Fall sowie eine Reihe ähnlich gelagerter Problemfälle machten deutlich, daß nach wie vor die Hypothekenbanken sich weder rechtlich korrekt verhalten noch überhaupt daran denken, die Vielzahl der geschädigten Verbraucher, die in der Vergangenheit von ihrem Recht zur Nachrechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen nicht Gebrauch gemacht haben, für die Mehrforderungen gegenüber dem nach der Rechtsprechung Zulässigen zu entschädigen. Unter diesen Voraussetzungen sollte überlegt werden, ob nicht gegenüber den Hypothekenbanken eine erheblich klarere Sprache notwendig ist.*

Prof. Dr. Udo Reifner