

Regelung der Vorfälligkeitsentschädigung im Schadensersatzrecht und Erfordernis der Konkretisierung bei Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

von Carl-Bernhard von Heusinger,
Rechtsanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

I. Derzeitige Rechtslage

Gemäß § 490 Abs. 2 BGB hat der Darlehensnehmer der Bank im Falle einer vorzeitigen (außerordentlichen) Kündigung des Darlehens den Schaden zu ersetzen, der der Bank hieraus entsteht, somit eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen.

Die Berechnung erfolgt nach dem deutschen Schadensersatzrecht, § 249 ff BGB und ist zwar weitestgehend aber nicht in allen Punkten höchstrichterlich geklärt. Die heute bankübliche Berechnungsmethode ist die sogenannte Aktiv-Passivmethode. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Darlehensgeber – unabhängig von der Refinanzierung (BHGZ 146, 5, 11) - die vorzeitig zurückerhaltene Valuta in sicheren Kapitalmarktstiteln wieder anlegt. Der Schaden entsteht aus der Differenz zwischen den Zinsen, die sie im rechtlich geschützten Raum erhalten hätte und der Rendite im Falle einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der vorzeitig zurückgehaltenen Darlehensbeträge in Hypothekendarlehen. Die anhand des Nominalzinses zu berechnende Wiederanlagerendite ergibt sich aus der Kapitalmarktstatistik der Bundesbank. Die Berechnung, die Zinsmarge und den Zinsverschlechterungsschaden umfasst, hat bei Annuitätendarlehen nach der Cash-flow-Methode zu erfolgen, da diese bereits die erforderliche Abzinsung enthält. Der ermittelte Betrag ist um die Risikoprämie und die ersparten Verwaltungskosten zu kürzen und um ein Entgelt für zusätzlichen Verwaltungsaufwand bei der Abrechnung des Vertrages zu erhöhen. Dies ist die derzeit herrschende BGH-Rechtsprechung.

II. Diverse Fragen höchstrichterlich ungeklärt

Allerdings sind diverse Fragen bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung noch höchstrichterlich ungeklärt.

So besagt beispielsweise ein Urteil des OLG Oldenburg vom 4.7.2014 (6 U 236/ 13), dass eine Klausel, die vorsieht, dass im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens Sondertilgungsrechte bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unberücksichtigt bleiben, unwirksam ist. Hierzu ist die Revision anhängig, der BGH hat aber noch nicht entschieden.

Auch gibt es derzeit kein BGH-Urteil zu der Frage, ob die Bank Verzugszinsen berechnen darf, wenn sie selbst ihren Kreditvertrag kündigt. In einer mündlichen Verhandlung hat der BGH im Jahr 2013 zwar angenommen, dass dies nicht zulässig sei. Die Bank müsse sich entscheiden, ob sie das Erfüllungsinteresse oder das Nichterfüllungsinteresse geltend machen wolle. Ein Urteil hierzu existiert allerdings nicht, da die Bank dies prozessrechtlich verhindert hat. Das Instanzgericht OLG Frankfurt hatte im Jahr 2011 den Anspruch auf Verzugszinsen noch bejaht.

In der gleichen mündlichen Verhandlung vor dem BGH wurde von Seiten des Vorsitzenden Richters geäußert, dass die Bank wenn überhaupt nur Verzugszinsen in Höhe von 2,5% Punkten über dem Basiszinssatz geltend machen könne. Auch hierzu gibt es keine Rechtsprechung.

Zudem gibt es viele Banken, die ein (pauschaliertes) Entgelt für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung berechnen. Auch diesbezüglich hat das OLG Frankfurt mit Urteil vom 17.4.2013 (Az. 23 U 50/12) entschieden, dass Banken-AGB keine solche Klauseln enthalten dürfen. Aber auch hier fehlt ein BGH-Urteil.

Zudem werden nach wie vor Bearbeitungsgebühren in unterschiedlicher dreistelliger Höhe von den Banken in die Berechnung einbezogen.

Die Erfahrung zeigt, dass die Banken, solange es keine konkrete Regelung der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung per Gesetz gibt, immer wieder versuchen werden, die BGH-Rechtsprechung und das deutsche Schadensersatzrecht heranzuziehen, um die Vorfälligkeitsentschädigung zu „gestalten“.

III. Weitere Probleme bei der Berechnung der Vfe

Weitere Probleme bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sind unter anderem, dass, obwohl dies bei einer objektiven Berechnung des Schadens erforderlich wäre, eine taggenaue Abrechnung nicht erfolgt.

Des Weiteren müssten bei einer objektiven Berechnung des Schadens der Bank die eingesparten Risikokosten dem typischen Risikoaufschlag entsprechen, den das Geldhaus auf den Refinanzierungszinssatz aufschlägt, zuzüglich eines spezifischen Aufschlags für den individuellen Darlehensnehmer. Auch hiervon wird allerdings oftmals bei der Berechnung abgewichen.

Ebenso wird bei den Berechnungen der Banken oftmals Tilgungssatzanpassungsrechte bzw. tatsächliche Tilgungssatzanpassungen nicht berücksichtigt.

IV. Fazit

Auch wenn das deutsche Schadensersatzrecht regelt, dass Banken bei vorzeitiger Kündigung von Darlehensverträgen eigentlich nur den objektiven Schaden verlangen dürfen, reichen die Vorgaben des Schadensersatzrechtes und der Rechtsprechung nicht.

Denn zum einen sind diese für den Verbraucher nur sehr schwer erreichbar bzw. nachvollziehbar. Damit wird die Nachprüfung der Berechnung der Bank für die Verbraucher fast unmöglich.

Zum andern haben die Banken keinen Katalog an den sie sich halten müssen. Denn die Rechtsprechung ist eine über Jahrzehnte entstandene Entscheidungssammlung. Damit fällt es aber auch den Banken viel leichter eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung geltend zu machen, als ihnen eigentlich zustehen würde.

Aus diesem Grunde reicht meines Erachtens der Rückgriff auf das deutsche Schadensersatzrecht für eine konkrete Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht aus. Es bedarf vielmehr einer konkreten Regelung im Kreditrecht.

Carl-Bernhard von Heusinger

Rechtsanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Koblenz, September 2015