

Vorfälligkeitsentschädigung: aktueller Stand

Ergebnisse und offene Punkte aus der Arbeitsgruppe beim BMJV¹

Der Rahmen für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wurde bereits vor vielen Jahren von der höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgegeben.² Danach hat die Bank die Möglichkeit, eine Vorfälligkeits-/Nichtabnahmeentschädigung sowohl nach dem Aktiv-Aktiv-Vergleich (AAV) als auch nach dem Aktiv-Passiv-Vergleich (APV) zu berechnen. Vereinfachend formuliert gilt hierfür das Folgende: Beim AAV erfolgt ein Vergleich der Verzinsung des abzulösenden Darlehens mit der Rendite eines Ersatzdarlehens, das die Bank zum Abschlusszeitpunkt erzielen könnte – ein damit verbundener Nachteil gibt den sogenannten Zinsverschlechterungsschaden (ZVS) an; hinzu tritt der Zinsmargenschaden (ZMS, entgangener Gewinn). Beim APV erfolgt unmittelbar ein Vergleich der Verzinsung des abzulösenden Darlehens mit der Wiederanlage in Hypothekendarlehen. Der BGH hat ausdrücklich anerkannt, dass die Bank sowohl den ZVS, der durch ein Absinken des Zinsniveaus entsteht, als auch den ZMS geltend machen kann. Sowohl beim AAV als auch beim APV erfolgt eine, in der Regel pauschalierte Erstattung der ersparten Risiko- und Verwaltungskosten.

Trotz dieser an sich klaren Rahmenbedingungen hatten das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und das Bundesministerium der Finanzen im September 2016 eine Arbeitsgruppe zum Thema „Vorfälligkeitsentschädigung“ eingerichtet und hierzu einen Abschlussbericht erstellt.³ Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Experten aus Rechtsprechung und Wissenschaft, Vertretern der Kredit- und Versicherungswirtschaft, verschiedener Verbraucherschutzorganisationen sowie Vertretern beider Ministerien, der BaFin und der Deutschen Bundesbank zusammen.

Der Arbeitsgruppe war aufgetragen worden, sich mit der Transparenz der Vorfälligkeitsentschädigung, den Berechnungsmethoden, einem möglichen gesetzlichen Regelungsbedarf sowie den Möglichkeiten und Grenzen einer entsprechenden Regelung auseinanderzusetzen. Die Schwerpunktsetzung betraf die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung und deren Transparenz bezogen auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge. Der Abschlussbericht enthält neben einem Überblick über den derzeitigen Diskussions-

stand zur Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilien-Verbraucherdarlehen auch einzelne Empfehlungen der Arbeitsgruppe.

Dieser Beitrag greift aus der Vielzahl der untersuchten Fragestellungen Folgende heraus:

- 1 Berechnungsmethoden
- 2 Sondertilgungsoptionen
- 3 Karenzzeit bei der konkreten Abrechnung
- 4 Zulässigkeit von Bearbeitungsgebühren und
- 5 Negative Wiederanlagerenditen

1 Berechnungsmethoden

Auf Basis des Berichts der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung haben die Marktwächter⁴ eine neue Methode vorgeschlagen. Diese Methode wird nachfolgend als Passiv-Passiv-Vergleich (PPV) bezeichnet. Sie verwendet die von der Bundesbank zur Verfügung gestellte Zinsstrukturkurve (Svensson-Methode) für börsennotierte Bundeswertpapiere – nachfolgend als risikolose Markttrendite bezeichnet. Die Methode kann wie folgt skizziert werden: Zum Abschlusszeitpunkt des Kredits erfolgt ein Vergleich der Effektivverzinsung des Kredits mit dem risikolosen Einstandssatz des Instituts. Daraus wird der **Aufschlag** in Prozentpunkten abgeleitet, der bei einer vorzeitigen Ablösung übernommen wird. Zum Ablösezeitpunkt wird die aktuelle risikolose Markttrendite, die auf die geschützte Zinserwartung zu beziehen ist, um den **ursprünglichen Aufschlag** in Prozentpunkten erhöht. Diese Rendite würde das Institut annahmegemäß bei einem vergleichbaren Ersatzdarlehen erzielen.

Der Schaden ergibt sich, indem der Cashflow des abzulösenden Darlehens mit der Rendite des Ersatzdarlehens, bezogen auf die geschützte Zinserwartung diskontiert wird. Damit umfasst der PPV prinzipiell nur den Zinsverschlechterungsschaden, nicht aber den Zinsmargenschaden. Da der Aufschlag „eingefroren“ wird, erübrigt sich annahmegemäß die explizite Berücksichtigung ersparter

Verwaltungs- und Risikokosten. Der Zinsmargenschaden wird ausgeklammert mit der Begründung, dass das Ersatzgeschäft immer zusätzlich abgeschlossen werden und die Bank diese Schadenskomponente im Neugeschäft ausgleichen könne.

Die Methode ist erkennbar als nicht BGH-konform einzustufen, da der Zinsmargenschaden nicht erstattet wird. Zu weiteren Kritikpunkten darf auf die Literatur und die Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe verwiesen werden.⁵

Da die Methode angesichts der Kritikpunkte sehr kontrovers diskutiert wurde, bestand diesbezüglich kein Konsens innerhalb der Arbeitsgruppe.

2 Sondertilgungsoptionen

Hinsichtlich der dem Kunden im Darlehensvertrag eingeräumten Sondertilgungsrechte besteht keine rechtlich geschützte Zinserwartung der Bank.⁶ Diese Rechte sind bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich so zu berücksichtigen, als ob der Kunde diese frühestmöglich und in größtmöglicher Höhe ausgeübt hätte. Jedoch sind Sondertilgungsrechte immer nur dann in die Schadensberechnung aufzunehmen, wenn sie zu einer Reduzierung des Schadens führen. Insofern gilt es, immer zu prüfen, ob Sondertilgungsrechte in die Schadensberechnung einfließen dürfen.

Eine optimierende Betrachtung der Sondertilgungsrechte in dem Sinne, dass jeder denkbare Zahlungszeitpunkt und jede denkbare Zahlungshöhe durchgerechnet werde, wurde innerhalb der Arbeitsgruppe wegen des erheblichen Rechenaufwands als nicht praktikabel abgelehnt. Konsens bestand grundsätzlich darin, vorbehaltlich eines vertraglich vereinbarten Ausübungszeitpunkts, stets die frühestmögliche Ausübung von Sondertilgungsrechten („2.1. eines jeden Jahres“) in vollem Umfang anzunehmen. Die Entscheidung über die Ausübung oder Nichtausübung ist dann für die weiteren Berechnungsschritte bezogen auf die Folgejahre jeweils verbindlich. Die vom Verfasser vor einigen Jahren beschriebene Übergangslösung – immer zweimal rechnen, maßgeblich ist immer der niedrigere Schadensbetrag, da die Option immer zugunsten des Kunden wirken muss – sollte damit zugunsten der vorgeschlagenen Verfeinerung aufgegeben werden.⁷ »

	heute	Jahr 1	Jahr 2	
Sondertilgungsoption		10.000,00 €		
Restschuld	50.000,00 €			
Nominalzinssatz	1,0 %			
Wiederanlagerenditen (Kuponrenditen)		0,40 %	0,80 %	
Abzinsungrenditen (Zerorates)		0,40 %	0,8016 %	
Zerobond-Abzinsungsfaktoren		0,996016	0,984159	Kurswerte (Summen)
Geplanter Cashflow ohne Sondertilgung		25.500,00 €	25.250,00 €	50.248,41 €
Cashflow nach Sondertilgung		35.500,00 €	15.150,00 €	50.268,57 €
			Kurswertvorteil	20,16 €
		Forwardrendite 12	1,2048 %	

Abbildung 1: Berücksichtigung von Sondertilgungsrechten bei der Vorfälligkeitsentschädigung

Zur Verdeutlichung wird ein einfaches Beispiel⁸ betrachtet. Das Darlehen mit dem in Abbildung 1 angenommenen Rest-Cashflow laufe noch zwei Jahre (Nominalbetrag von 50.000 €, Restlaufzeit zwei Jahre, jährliche Tilgung 25.000 €, Nominalzinssatz ein Prozent). Der Kunde darf in einem Jahr eine Sondertilgung in Höhe von 10.000 € leisten (Sondertilgungsoption). Betrachtet werden zwei Fälle:

Fall 1: Zum Ablösezeitpunkt (heute) betrage die Wiederanlage- rendite 0,8 Prozent (flache Zinskurve⁹). In diesem Fall rechnet sich für den Kunden die Einbeziehung der Sondertilgungsoption, da es offensichtlich günstiger für ihn ist, die 10.000 € in die mit einem Prozent verzinsten Darlehenstilgung zu investieren anstelle diesen Betrag zu nur 0,8 Prozent am Geld- und Kapitalmarkt anzulegen.

Fall 2: Zum Ablösezeitpunkt betragen die Wiederanlagerenditen 0,4 Prozent (ein Jahr) und 0,8 Prozent (zwei Jahre). Auf den ersten Blick liegen die Wiederanlagesätze wie im Fall 1 unterhalb der Darlehensrenditen, und die Einbeziehung der Sondertilgungsoption sollte schadensmindernd wirken. Tatsächlich aber liegt die Forwardrendite (Jahr 1 zu Jahr 2, hier wirkt ja die Sondertilgungsoption) mit 1,2048 Prozent über der Darlehensrendite, das heißt, die Option darf nicht berücksichtigt werden. Abbildung 1 enthält die Berechnung der beiden Kurswerte (mit und ohne Sondertilgungsoption).¹⁰

Im Ergebnis ist die ermittelte Vorfälligkeitsentschädigung im Fall 2 also niedriger, wenn die Sondertilgungsoption nicht einbezogen wird. Sie beträgt bei Einbeziehung 268,57 €, bei Nichteinbeziehung jedoch nur 248,41 €.

3 Karenzzeit bei der konkreten Abrechnung

Im Hinblick auf eine mögliche gesetzliche Regulierung wurde empfohlen, dass innerhalb einer definierten Karenzzeit von einigen Wochen zwischen der Erstberechnung gemäß § 493 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BGB und dem späteren Rückzahlungszeitpunkt keine erneute Berechnung erforderlich sein sollte. Die Information über die voraussichtliche Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt aus praktischen Gründen immer vor dem Ablösedatum im Sinne des Geldeingangs, der für die Schadensberechnung maßgeblich ist – mithin weichen das Auskunftdatum und das spätere Zahlungsdatum voneinander ab. Deshalb entspricht die avisierte Vorfälligkeitsentschädigung im Allgemeinen nicht der Höhe der

später tatsächlich geschuldeten Vorfälligkeitsentschädigung (die Wiederanlagesätze können sich ändern, in jedem Fall aber verkürzt sich der Schadenszeitraum). Eine Karenzzeit würde insoweit dem Darlehensnehmer Rechtssicherheit bieten und der Kreditwirtschaft würde der Aufwand einer Zweitberechnung erspart. Angemerkt sei, dass die sogenannte Ablösung per Termin ebenfalls die Rechtssicherheit garantiert – zahlreiche Banken verfahren seit vielen Jahren bereits so.

Hinsichtlich der Karenzzeit bestand prinzipielle Einigkeit innerhalb der Arbeitsgruppe.

4 Zulässigkeit von Bearbeitungsentgelten

Infrage gestellt wurde, ob der Verwaltungsaufwand für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung – allgemein als Bearbeitungsentgelt/-gebühr bezeichnet – als erstattungsfähiger Schadensposten zu qualifizieren ist.

In diesem Punkt konnte kein Konsens erzielt werden. Jedoch kann nach Ansicht des Verfassers unter Berufung auf die bisherige BGH-Rechtsprechung, die vom Vertreter des BGHs innerhalb der Arbeitsgruppe explizit bestätigt wurde, davon ausgegangen werden, dass diese weiterhin zulässig ist. Hierzu sei die entsprechende Passage des einschlägigen BGH-Urteils (07.12.2000 XI ZR 27/00) zitiert:

» Als weitere Schadensposition kann die Klägerin die Kosten geltend machen, die ihr durch die Berechnung der Nichtabnahmeentschädigung entstehen. Diese Kosten lassen sich kaum exakt beziffern und können daher gemäß § 287 ZPO geschätzt werden.

5 Negative Wiederanlagerenditen

Es dürfte kaum verwundern, dass auch in diesem Punkt keine Einigkeit zu erzielen war.

Gegen den Ansatz negativer Wiederanlagerenditen wurde angeführt, dass eine negative Anlage durch die Bank unrealistisch sei und insbesondere der Schadensminderungspflicht widerspreche.

Für den Ansatz wurde ins Feld geführt, dass auch die Kreditinstitute die Zinsentwicklung nicht beeinflussen können und negative Zinsen schadensersatzrechtlich wie gesunkene Zinsen zu behandeln seien.

Nach Ansicht des Autors ist eine Abrechnungsmethode immer konsequent, das heißt auch bei negativen Wiederanlagerenditen anzuwenden. Wie auch der BGH anerkannt hat, kommt es ohnehin nicht auf die tatsächliche Wiederanlage an, sondern auf die Prämisse der (fiktiven) fristenkongruenten Anlage. Deshalb sollte aus finanzmathematischer Sicht mit negativen Renditen kalkuliert werden. Konsequenterweise gilt dies aber auch für den Fall gestiegener Wiederanlagerenditen. In diesem Fall kann der rechnerische Ablöswert natürlich unterhalb der Restschuld liegen. Finanzmathematisch betrachtet würde dann der rechnerische Ablöswert geschuldet, während die juristische Sicht eine Kappung auf Basis der Restschuld vorsieht. Die beiden Sichtweisen weichen an dieser Stelle also voneinander ab.¹¹

FAZIT

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist somit nach wie vor ein wichtiger Diskussionspunkt im Spannungsfeld der Interessenlage von Verbraucher(-schützer)n und der Kreditwirtschaft. Wichtige Konsens- und Dissenspunkte wurden vorgestellt. Zu Details wird auf den Abschlussbericht und die Literatur¹² verwiesen. ■

Ansprechpartner



Prof. Dr. Konrad Wimmer

Gutachter und finanzmathematischer Sachverständiger,
Mitglied der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung beim BMJV

-
- 1 Die folgenden Ausführungen geben ausschließlich die persönliche Auffassung des Verfassers wieder.
 - 2 BGHZ 136, 161 = WM 1997, 1747 und 1799 sowie BGH vom 7.12.2000 XI ZR 27/00; zur Berechnung und Details ausführlich Rösler/Wimmer, WM 2000, 164 und Wimmer/Rösler, WM 2016, 1821–1826.
 - 3 https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Internationales_Finanzmarkt/Finanzmarktpolitik/2018-11-6-Vorfaelligkeit-Abschlussbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3; abgerufen am 13.07.2020. Berichtsstand 18.09.2018.
 - 4 Mit dem Marktwächter Finanzen – nachfolgend kurz Marktwächter – untersuchen die Verbraucherzentralen den Finanzmarkt aus Verbrauchersicht. Vgl. <https://www.marktwaechter.de/finanzen>.
 - 5 Vgl. Wimmer/Rösler: Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung: Sachgerechte Rechtsfortbildung?, in: WM 2020 (im Druck) sowie Fußnote 2.
 - 6 Vgl. auch BGH 19.01.2016 (XI ZR 388/14).
 - 7 Vgl. Wimmer: Vorfälligkeitsentschädigung und Einbeziehung von Sondertilgungsrechten, in: CompRechtsPraktiker 09_10_2014, S. 228–233. Hier ist sowohl die exakte Berücksichtigung im Sinne der jahresbezogenen Überprüfung der Einbeziehung als auch das Näherungsverfahren beschrieben.
 - 8 Umfassend zu den finanzmathematischen Details: Wimmer, Finanzmathematik, 7. Aufl., München 2013, S. 174–186.
 - 9 Das heißt, die Rendite ist für alle Laufzeiten gleich hoch.
 - 10 Maßgeblich für die Abzinsung sind die Zerorenditen, die aus den Wiederanlagerenditen abzuleiten sind. Die Forwardrate lässt sich aus der Relation der Zerobond-Abzinsfaktoren einfach ermitteln. Vgl. zu den finanzmathematischen Details: Wimmer, Finanzmathematik, 7. Aufl., München 2013, S. 174–186.
 - 11 Vgl. hierzu bereits Wimmer/Rösler, WM 2005, 1876 f.
 - 12 Vgl. Rösler/Wimmer/Lang: Vorzeitige Beendigung von Darlehensverträgen, 2. Aufl., München 2021 (im Druck).