



MARKTWÄCHTER
FINANZEN



verbraucherzentrale

ZU TEUER BEENDET?

Vertiefende Marktanalyse zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen

Eine Untersuchung der Verbraucherzentralen – November 2019

ZU TEUER BEENDET?

1. KURZFASSUNG	5
2. VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG – IST DAS SO NOCH RECHTENS?	7
2.1 Berechnungsmethoden	8
2.2 Überprüfung von Anbieterberechnungen	9
2.3 EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie	10
2.4 Auswirkung des Zinsumfeldes	10
2.5 Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung	10
2.6 Untersuchungsschwerpunkte	11
3. ANFORDERUNGEN AN DIE BERECHNUNG DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG	12
3.1 Rechtslage bis zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie	12
3.1.1 Konkretisierung durch die Rechtsprechung	12
3.1.2 Kritik an den herkömmlichen Berechnungsmethoden	13
3.2 Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie	14
3.3 Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht	14
4. VORGEHENSWEISE	17
4.1 Datenerhebung	17
4.2 Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung	17
4.2.1 Die Aktiv-Passiv-Methode	18
4.2.2 Die Methode Löw	18
5. STICHPROBE	22
6. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER ERGEBNISSE	25
6.1 Die Entwicklung der Vorfälligkeitsentschädigung	25
6.2 Abweichungen der Ergebnisse zwischen den Berechnungen der Anbieter und den Vergleichsberechnungen der Verbraucherzentralen	28
6.2.1 Gegenüberstellung der von Anbietern geforderten Entschädigungen mit eigenen Berechnungen	28
6.2.2 Abweichungen der Ergebnisse bei gleichem Berechnungsstichtag	30
6.2.3 Auswirkungen unterschiedlicher Berechnungsstichtage	32
6.2.4 Die Berücksichtigung von Optionsrechten	34
6.2.5 Die Berücksichtigung ersparter Risikokosten zur Minderung der Vorfälligkeitsentschädigung	35
6.2.6 Die Berücksichtigung ersparter Verwaltungskosten zur Minderung der Vorfälligkeitsentschädigung	37
6.3 Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung anhand der Methode Löw	38
6.4 Gegenüberstellung der Ergebnisse nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode	40
7. FAZIT	46
7.1 Anlass der Studie	46
7.2 Ergebnisse	46
QUELLENVERZEICHNIS	48

ABBILDUNGEN UND TABELLEN

1	Zinsbindungen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland	7
2	Höhe der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung	8
3	Zinskurven des ursprünglich geplanten Darlehens und des abgelösten Restdarlehens nach der Methode Löw (Fallbeispiel nach eigener Berechnung)	21
4	Stichprobe nach Untersuchungsschwerpunkt	22
5	Verteilung der Untersuchungsfälle nach Anbietergruppen	23
6	Kreditbetrag bei Vertragsabschluss	23
7	Kreditbetrag bei Vertragsabschluss	24
8	Restschuld zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung	24
9	Gewichteter Durchschnitt der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte	26
10	Geforderte Vorfälligkeitsentschädigung in Relation zur Restschuld	27
11	Abweichungen geforderte/überprüfte Vorfälligkeitsentschädigungen	28
12	Berechnete Vorfälligkeitsentschädigung in Prozent der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung	29
13	Abweichungen geforderte/überprüfte Vorfälligkeitsentschädigungen	30
14	Berechnete Vorfälligkeitsentschädigung in Prozent der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung	31
15	Abweichungen bei Vorfälligkeitsentschädigungen durch unterschiedliche Geld- und Kapitalmarktstichtage	32
16	Abweichungen bei Vorfälligkeitsentschädigungen durch unterschiedliche Geld- und Kapitalmarktstichtage	33
17	In der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte Sondertilgungsrechte	34
18	In der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte laufende Tilgung	35
19	Top 10 der angesetzten Risikokosten	36
20	In der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte ersparte Verwaltungskosten	37
21	Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw	38
22	Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw in Relation zur Restschuld	39
23	Zinsaufschlag nach der Methode Löw	40
24	Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode in Relation zur Restschuld	41
25	Unterschied Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode	41
26	Unterschied Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode	42
27	Auswirkung des Zinsaufschlags auf die Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen nach den Methoden Löw und Aktiv-Passiv	43
28	Auswirkung des Sollzinses auf den Zinsaufschlag und auf die Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen nach den Methoden Löw und Aktiv-Passiv	44
29	Auswirkungen der Restlaufzeit auf die Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen nach den Methoden Löw und Aktiv-Passiv	45

1. KURZFASSUNG

Mit dem Erlass der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher stellte die Europäische Union das deutsche Recht der Immobilier-Verbraucherdarlehen auf eine neue rechtliche Grundlage. Unter anderem wurde Verbrauchern¹ das grundsätzliche Recht eingeräumt, Darlehen jederzeit zurückzahlen zu können. Den Mitgliedstaaten wurde aber freigestellt, dieses Recht an bestimmte Voraussetzungen zu knüpfen und Darlehensgebern eine faire und angemessene Entschädigung für die ihnen durch die Kündigung entstandenen unmittelbaren Kosten zuzugestehen.

Verbraucherverbände forderten in diesem Zusammenhang transparente gesetzliche Regelungen und Erleichterungen für Verbraucher bei der vorzeitigen Ablösung von Immobilier-Verbraucherdarlehen. Dies wurde unter anderem auf die Vorgaben der Richtlinie gestützt, die es nicht mehr erlaube, Vorfälligkeitsentschädigungen über die unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten hinaus zu fordern. Dennoch entschied sich der deutsche Gesetzgeber bei Umsetzung der Richtlinie, das bisherige, bereits seit langem als unfair und intransparent kritisierte System weitgehend unberührt zu lassen.

Nach Umsetzung der EU-Richtlinie in deutsches Recht hielt die Kritik an der Höhe der verlangten Vorfälligkeitsentschädigungen und der Intransparenz ihrer Berechnung an. Auch wurden von unterschiedlichen Seiten Zweifel an der Vereinbarkeit des geltenden Systems der Vorfälligkeitsentschädigung mit der neuen europäischen Richtlinie geäußert. Dies nahmen die Bundesministerien der Finanzen sowie der Justiz und für Verbraucherschutz zum Anlass, eine Arbeitsgruppe ins Leben zu rufen.

Im Rahmen der Arbeitsgruppe wurde von Prof. Dr. Edgar Löw (Frankfurt School of Finance and Management) eine neue Methode (Methode Löw) entwickelt und vorgestellt, die ohne die Pauschalisierung von Schadenspositionen auskommt, da bei ihr interne und individuelle Kalkulationen weitgehend herausgerechnet werden. Dabei wird rechnerisch nur der Nachteil kompensiert, der

Darlehensgebern durch eine etwaige Verschlechterung des Marktzinses zwischen Vertragsabschluss und Ablösung des Darlehens entsteht. Ein entgangener Gewinn wird nicht entschädigt. Die Arbeitsgruppe konnte sich nicht darauf einigen, eine Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen vorzuschlagen, die von den bisher von der Rechtsprechung anerkannten Methoden abweicht.

Im Rahmen eines Mindestkonsenses erachtete die Arbeitsgruppe gesetzliche Regelungen als sinnvoll, wonach Sondertilgungsoptionen und Tilgungsanpassungsregelungen in Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen berücksichtigt werden sollen, soweit diese sich bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zugunsten von Verbrauchern auswirken. Darüber hinaus sollen anbieterseitige Berechnungen der Vorfälligkeitsentschädigung für eine, noch näher zu bestimmende, Frist bis zur tatsächlich erfolgten Ablösung des Darlehens verbindlich sein.

Die Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie und die Diskussionen in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung nahm das Team Immobilienfinanzierung des Marktwächter Finanzen bei der Verbraucherzentrale Bremen zum Anlass für die vorliegende vertiefende Marktanalyse. Ziel war die Debatte mit aktuellen empirischen Daten zu unterfüttern. Dafür wird zum einen eine Studie der „Initiative Finanzmarktwächter“ aus dem Jahr 2014 fortgesetzt und die Berechnungspraxis anhand von Vorfälligkeitsentschädigungen, die Anbieter in den letzten Jahren von Verbrauchern forderten, überprüft. Zum anderen beleuchtet die Studie die wirtschaftlichen Auswirkungen unterschiedlicher Berechnungstichtage. Außerdem zeigt sie anhand von Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen, wie hoch die Vorfälligkeitsentschädigungen nach der Methode Löw ausfallen würden. Diese Ergebnisse werden der, von Anbietern derzeit ausschließlich verwendeten, Aktiv-Passiv-Methode gegenübergestellt.

Der Studie liegen 769 Fälle aus der bundesweiten Beratung der Verbraucherzentralen zugrunde. Davon konnten

.....
1 Die gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Doppelbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Textes.

6 | Abbildungen und Tabellen

733 Fälle² für die Überprüfung der Anbieterberechnungen nach der Aktiv-Passiv-Methode und 502 Fälle³ für Berechnungen nach der Methode Löw verwendet werden.

Die durchschnittliche Höhe der in den Jahren 2017 bis 2019 von Anbietern verlangten Vorfälligkeitsentschädigungen weicht nicht wesentlich von dem im Rahmen der Vorstudie festgestellten Betrag ab und bewegt sich weiter auf einem Niveau von circa zehn Prozent der Restschuld.

Bei der Überprüfung von Anbieterforderungen wurden gegenüber der Studie aus dem Jahr 2014 im Durchschnitt geringere Abweichungen festgestellt. Dies ist nach Einschätzung des Marktwächter-Teams vor allem darauf zurückzuführen, dass – entsprechend der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – Sondertilgungen und Tilgungssatzänderungsoptionen zugunsten von Verbrauchern weitgehend berücksichtigt wurden. Dennoch ergab die eigene Berechnung nach der – auch von den Anbietern verwendeten – Aktiv-Passiv-Methode in 77 Prozent aller Fälle eine niedrigere Entschädigungssumme. Der Anteil der in der Vorstudie als geringfügig bezeichneten Abweichungen von weniger als 2,5 Prozent fiel dabei aber mit 26 Prozent aller Fälle höher aus als noch im Jahr 2014 (16 Prozent).

Die Auswertung zu den Auswirkungen einer etwaigen Karenzzeit von vier bis sechs Wochen zwischen Berechnung und tatsächlicher Ablösung des Darlehens führte innerhalb der Stichprobe zu Abweichungen der Vorfälligkeitsentschädigungen von jeweils durchschnittlich etwa zwei Prozent zulasten beziehungsweise zugunsten von Verbrauchern. Es ließ sich nicht feststellen, dass Abweichungen der Berechnungstage einseitig zulasten von Verbrauchern wirken. In Einzelfällen kam es in diesem Rahmen allerdings zu deutlich höheren Differenzen von bis zu 29 Prozent.

Die Anwendung der Methode Löw auf die Fälle der Stichprobe würde zu Entschädigungen von durchschnittlich 6,2 Prozent der abzulösenden Restschuld führen. In 91 Prozent der Fälle, in denen diese Berechnungen den Ergebnissen nach der Aktiv-Passiv-Methode gegenübergestellt wurden, wäre die Entschädigung nach der Methode Löw niedriger ausgefallen. Dies war nicht überraschend, da die Methode einen etwaigen Zinsmargenschaden unberücksichtigt lässt. Demzufolge war der Unterschied zwischen den beiden Berechnungsmethoden umso größer, je höher der aus Gewinnmarge, Risikokosten und Verwaltungskosten bestehende Anteil des vertraglich vereinbarten Sollzinses war. Allerdings macht im Umfeld stark gefallener Marktzinsen der höhere Zinsverschlechterungsschaden in der Regel den Großteil der Entschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode aus. Es war festzustellen, dass die Differenz zwischen den Ergebnissen beider Berechnungsmethoden im Durchschnitt umso geringer ist, je höher der ursprünglich vereinbarte Sollzins war.

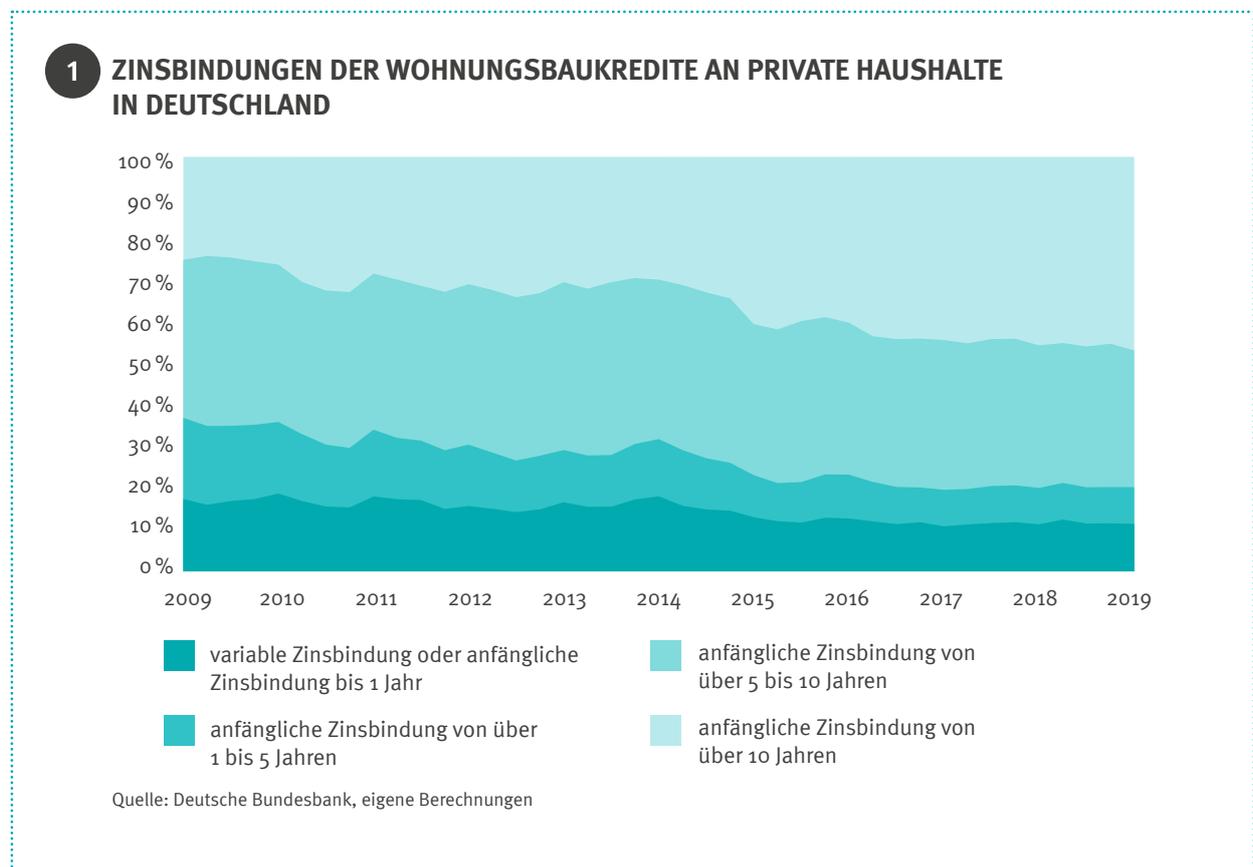
.....
2 Alle Fälle eigneten sich für eine Berechnung nach der Aktiv-Passiv-Methode. Es lag jedoch nicht immer eine überprüfbare Berechnung des Anbieters vor.
3 Nur in 502 Fällen standen alle Vertragsdaten zur Verfügung, die für eine Berechnung nach der Methode Löw erforderlich sind.

2. VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG – IST DAS SO NOCH RECHTENS?

Wenn es um Baufinanzierungen geht, dann sind die Deutschen gerne auf der sicheren Seite. 90 Prozent aller neu abgeschlossenen Finanzierungen haben eine feste Zinsbindung, fast die Hälfte davon mit zehn oder mehr Jahren. Dies belegt die Statistik der Deutschen Bundesbank zu Zinsbindungsfristen⁴ im Neugeschäft.

Während einer laufenden Zinsbindung ist die Kündigung sowohl durch das finanzierende Institut als auch durch den Kreditnehmer in der Regel ausgeschlossen. Dies bringt den Vertragsparteien einerseits Planungssicherheit⁶, birgt aber auch für beide Teile Risiken, je nachdem, in welche Richtung sich der Marktzins entwickelt. Das auf Seiten der Bank bestehende Refinanzierungsrisiko schlägt sich im Zinssatz nieder. Das Zinsniveau für

❖ **Zinsbindungen der Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland⁵, Abbildung 1.**



4 Eine Zinsbindung ist die Vereinbarung der Parteien eines Darlehensvertrages, den vertraglichen Zins für einen im Vertrag bestimmten Zeitraum zu „binden“, also unverändert zu lassen. Ein zinsgebundenes Darlehen wird auch als Festzinsdarlehen bezeichnet.

5 Vgl. Deutsche Bundesbank, 2019a. Deutsche Bundesbank, 2019b. Deutsche Bundesbank, 2019c. Deutsche Bundesbank, 2019d. Methodik: Berechnet als Anteil des Neugeschäftsvolumens der Kredite inländischer Banken mit jeweiliger Zinsbindungsfrist am Neugeschäftsvolumen einschließlich Prolongationen insgesamt.

6 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 11.

8 | Vorfälligkeitsentschädigung – ist das so noch rechtens?

langfristige Immobiliendarlehen liegt im Allgemeinen über dem von Darlehen mit kürzerer Zinsbindung.⁷ Einer überlangen oder sonst unangemessenen Bindung der Verbraucher an den Vertrag wird durch spezielle gesetzliche Regelungen entgegengewirkt, die unter bestimmten Umständen eine vorzeitige ordentliche Kündigung⁸ oder eine vorzeitige Zurückzahlung aufgrund eines berechtigten Interesses⁹ ermöglichen. Löst ein Verbraucher ein Festzinsdarlehen aufgrund des Vorliegens eines berechtigten Interesses vor Ablauf der Zinsbindung ab, verlangt das Kreditinstitut meist Ersatz für den hierdurch entstandenen Schaden in Form einer sogenannten Vorfälligkeitsentschädigung. Dieser Schaden liegt – vereinfacht dargestellt – in dem Nachteil, der dem Darlehensgeber dadurch entsteht, dass er die Raten nicht erhält, die ihm nach dem Vertrag bis zur ersten möglichen ordentlichen Kündigung durch den Darlehensnehmer zugestanden hätten. Der Schaden entsteht nur, soweit der Darlehensgeber die jeweils ausfallenden Raten – wegen einer negativen Marktzinsentwicklung – nicht durch eine ihm zumutbare Wiederanlage des zurückerhaltenen Kapitals erwirtschaften könnte. Die konkrete Schadensberechnung, insbesondere die zu unterstellende Form der Wiederanlage und die bei der Berechnung zu berücksichtigenden Einzelpositionen, ist jedoch gesetzlich nicht geregelt, sondern wird vom Gesetzgeber bewusst der Rechtsprechung überlassen.¹⁰

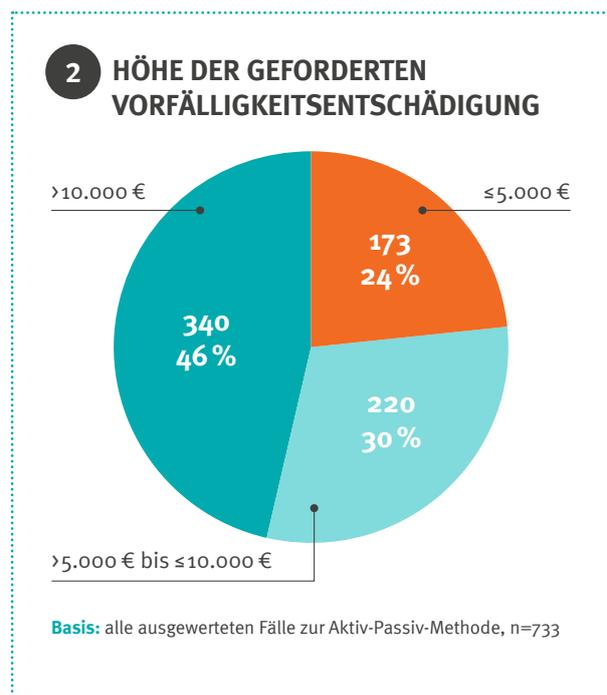
2.1 BERECHNUNGSMETHODEN

Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung kommen nach bisheriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) die Aktiv-Aktiv-Methode und die Aktiv-Passiv-Methode in Betracht. Der Aktiv-Aktiv-Methode liegt die Annahme zugrunde, dass der Darlehensgeber das vorzeitig zurückbezahlte Kapital in Form eines Darlehens und unter den Prämissen desselben Risikos und der vertraglichen Restlaufzeit reinvestiert. Die Aktiv-Passiv-Methode beruht auf der Annahme, dass der Darlehensgeber das zurückgezahlte Kapital nicht wieder als Darlehen vergibt, sondern, inklusive der Vorfälligkeitsentschädigung, sicher auf dem Kapitalmarkt anlegt.¹¹

Die Finanzinstitute wenden derzeit ausschließlich die Aktiv-Passiv-Methode an. Für die Überprüfung im Rahmen der Verbraucherberatung rechnen daher auch die Berater der Verbraucherzentralen mit dieser Methode.

Abhängig von der Höhe der Restschuld, der Restlaufzeit des Darlehens und der Veränderung des Zinsniveaus seit Vertragsabschluss liegt die Vorfälligkeitsentschädigung – wie die vorliegende Untersuchung zeigt – in den meisten Fällen¹² im vier- bis fünfstelligen Euro-Bereich. Dies ist eine für Verbraucher nicht unerhebliche Summe. In der dieser Untersuchung zu Grunde liegenden Stichprobe bewegen sich die geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen zwischen Beträgen von 97,35 Euro und 154.430,19 Euro. Drei Viertel davon liegen über fünftausend Euro.

2. Höhe der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung, Abbildung 2.



⁷ Vgl. Jäger & Voigtländer, 2006, S. 13.

⁸ Vgl. § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

⁹ Vgl. § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB n. F. für Immobilier-Verbraucherdarlehen. Für Verträge, die vor dem 21.03.2016 abgeschlossen wurden, gilt § 490 Abs. 2 BGB. Danach kann der Darlehensnehmer außerordentlich kündigen, wenn „die berechtigten Interessen dies gebieten“.

¹⁰ Vgl. Palandt, 2017, § 490 Rdn. 8.

¹¹ Vgl. Kapitel „Vorgehensweise“, Abschnitt „Die Aktiv-Passiv-Methode“.

¹² In 98,6 Prozent der untersuchten Fälle.

Für Verbraucher ist kaum nachvollziehbar, inwieweit der geforderte Betrag von Seiten des Anbieters korrekt berechnet wurde. Verbraucher wenden sich daher mit der Bitte um Überprüfung an die Verbraucherzentralen.

2.2 ÜBERPRÜFUNG VON ANBIETERBERECHNUNGEN

Die vorliegende vertiefende Marktanalyse befasst sich unter anderem mit der Prüfung von Vollständigkeit und Rechtmäßigkeit der Berechnungen von Vorfälligkeitsentschädigungen durch Anbieter.

Die „Initiative Finanzmarktwächter“¹³ beschäftigte sich bereits im Rahmen einer im Jahr 2014 veröffentlichten Studie¹⁴ mit den Differenzen zwischen den geforderten Entschädigungen der Anbieter und den Vergleichsberechnungen der Berater in den Verbraucherzentralen.¹⁵ Auf Basis von Berechnungen aus der Beratungspraxis kamen die Verbraucherzentralen und der Verbraucherzentrale Bundesverband zu dem Ergebnis, dass die von Banken und Sparkassen berechnete Vorfälligkeitsentschädigung in zwei von drei Fällen zu hoch war.¹⁶ Zu diesem Ergebnis trugen unterschiedliche Faktoren bei:

- Unbekannte Werte einzubeziehender Parameter erschwerten eine objektive Vergleichsberechnung. Dies gilt beispielsweise für Risiko- und Verwaltungskosten. Sie waren Gegenstand der ursprünglichen Kalkulation des Vertragszinses, entfallen aber für die Zukunft, da der Vertrag nicht fortgeführt wird. Der Schaden, der dem Kreditinstitut durch die Verschlechterung des Wiederanlagezinses gegenüber dem Vertragszins entsteht, ist um diese Positionen zu bereinigen.
- Ein weiterer Faktor, der zu unterschiedlichen Ergebnissen in den Berechnungen der Anbieter und der Berater der Verbraucherzentralen führte, ist der an-

genommene Zeitpunkt der Wiederanlage für die Entschädigungssumme. Bei der Berechnung der Anbieter handelt es sich um ein Angebot für die Ablösung des Darlehens. Die tatsächliche Ablösung erfolgt erst später. Über das dann geltende Zinsniveau kann zum Zeitpunkt der Anbieterberechnung noch keine Aussage getroffen werden. Die Vergleichsberechnung in den Verbraucherzentralen erfolgt in der Regel zu einem späteren Zeitpunkt – oft auch erst nach der tatsächlichen Ablösung – und dadurch auf der Grundlage eines aktuelleren Wiederanlagezinses.

- Die Verbraucherzentralen gehen davon aus, dass ein Verbraucher alternativ zur Ablösung des Darlehens alle Optionen nutzen würde, um das zu verzinsende Kapital schnellstmöglich so weit wie möglich zu verringern und die Restlaufzeit zu verkürzen. Es werden daher alle ab dem Ablösungszeitpunkt bestehenden Optionen für Sondertilgungen und Erhöhungen des Tilgungssatzes so in die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung einbezogen, als würden diese zum jeweils für den Verbraucher günstigsten Zeitpunkt ausgeübt. In der Vergangenheit ließen viele Anbieter diese Tilgungsoptionen im Rahmen ihrer Berechnung unberücksichtigt.
- Die genaue Berechnungsweise der Vorfälligkeitsentschädigung ist nicht gesetzlich geregelt. Es gibt lediglich Leitlinien aus der Rechtsprechung, die allerdings wiederholt bestätigt wurden.¹⁷ In der Regel kommt es daher zu Abweichungen zwischen den Berechnungsergebnissen.¹⁸

Seit der Studie aus dem Jahr 2014 haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert. Dies sollte sich auf die Berechnungsergebnisse der Darlehensgeber ausgewirkt haben, vor allem durch die Beachtung möglicher vertraglicher Optionen zu Sondertilgung und Tilgungssatzwechsel. Die Verbraucherzentralen haben solche Tilgungsoptionen in der Vergangenheit bei der Überprüfung von Vorfälligkeitsentschädigungen stets berücksichtigt, Anbieter jedoch nicht immer. Die geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen lagen damit häufig über den Beträgen, die Darlehensgeber berechtigterweise verlangen konnten. Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich festgestellt¹⁹, dass diese Optionen in

13 Eine im Jahr 2011 gestartete Initiative der Verbraucherzentralen und des Verbraucherzentrale Bundesverbands zur Einführung eines Finanzmarktwächters als Verbrauchervertretung gegenüber Finanzwirtschaft, Aufsicht, Politik und Öffentlichkeit, vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2012.

14 „Vorfälligkeitsentschädigung: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten Immobilienkrediten“, Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014.

15 Untersucht wurden insgesamt 3.445 Vorfälligkeitsentschädigungen von Darlehensverträgen, die von Verbrauchern in den Jahren 2007 bis 2013 abgelöst worden sind.

16 Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 3, 12.

17 Vgl. BGH, Urteil v. 01.07.1997 – XI ZR 197/96; BGH, Urteil v. 01.07.1997 – XI ZR 267/96.

18 Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 3.

19 Vgl. BGH, Urteil v. 19.01.2016 – XI ZR 388/14.

10 | Vorfälligkeitsentschädigung – ist das so noch rechtens?

die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung einfließen müssen. Es ist daher zu vermuten, dass sich die Unterschiede zwischen den Forderungen der Kreditinstitute und den Vergleichsberechnungen der Verbraucherschützer verringert haben.

2.3 EU-WOHNIMMOBILIEN-KREDITRICHTLINIE

Mit Erlass der Wohnimmobilienkreditrichtlinie²⁰ hat auch die europäische Ebene Einfluss auf die Rechtsgrundlagen der Vorfälligkeitsentschädigungen genommen. Die auf die Vorfälligkeitsentschädigung zutreffenden Bestimmungen der Richtlinie haben im Rahmen ihrer Umsetzung durch den Bundesgesetzgeber im Jahr 2016 zunächst zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.²¹ Dadurch ist allerdings nicht geklärt, ob die gängige Praxis der Aktiv-Passiv-Methode tatsächlich noch mit aktuellem europäischem Recht vereinbar ist.

Verbraucherschützer kritisieren die für Verbraucher unvorhersehbaren finanziellen Belastungen durch die bisher von der Rechtsprechung anerkannten Berechnungswege.²² Da das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Ablösung die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung maßgeblich bestimme, sei die Höhe der Entschädigung nicht absehbar und könne für Verbraucher zu einem Insolvenzrisiko führen. Der Zeitpunkt der vorzeitigen Kreditrückzahlung sei – wie in der Untersuchung aus dem Jahr 2014 ausgeführt – in den meisten Fällen, zum Beispiel durch Scheidung, Umzug oder Arbeitslosigkeit, gleichsam erzwungen.²³ Dafür dürften Verbraucher nicht finanziell bestraft werden. Dies verbiete ausdrücklich auch die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie.²⁴ Bei der unterstellten Ersatzanlage der vorzeitig zurückgezahlten Kreditmittel im

Rahmen der Aktiv-Passiv-Methode seien die zu berücksichtigenden Ersparnisse bei den Risiko- und Verwaltungskosten nicht kontrollfähig und dadurch intransparent.²⁵

2.4 AUSWIRKUNG DES ZINSUMFELDES

Die Untersuchung greift zudem das Thema der Höhe von Vorfälligkeitsentschädigungen im Umfeld der aktuellen Niedrigzinsphase auf. Die Umlaufrenditen inländischer Hypothekendarlehen, die für die Ermittlung der Höhe von Vorfälligkeitsentschädigungen herangezogen werden, liegen aktuell nahe Null. Bereits in der Studie aus dem Jahr 2014 wurde festgestellt, dass fallende Umlaufrenditen sich zulasten von Verbrauchern auf die Höhe der von den Anbietern geforderten Vorfälligkeitsentschädigung auswirken. Es wird untersucht, inwieweit diese Entwicklung sich in den letzten Jahren fortgesetzt hat.

2.5 ARBEITSGRUPPE VORFÄLLIGKEITS-ENTSCHÄDIGUNG

Nach Ansicht des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) ist ein anerkannter Berechnungsweg wünschenswert, der „den Schaden des Kreditinstituts widerspiegelt“ und gleichzeitig „Transparenz und damit Kontrollierbarkeit und Vorhersehbarkeit der Vorfälligkeitsentschädigung gewährleistet“²⁶, um die entstehenden Unsicherheiten auszuräumen.²⁷

Es hat daher zu diesem Thema im Juli 2016 gemeinsam mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) eine mit Vertretern aus Judikative und Exekutive sowie Experten aus der Wissenschaft und den Interessenvertretungen von Anbietern und Verbrauchern besetzte Arbeitsgruppe ins Leben gerufen.²⁸ Diese hatte den Arbeitsauftrag, die gängigen Berechnungsmethoden und Gesetzesvorschriften zur Vorfälligkeitsentschädigung kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls Handlungsempfehlungen an den Gesetzgeber auszusprechen.

.....
²⁰ Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010.

²¹ Vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel „Anforderungen an die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung“, Abschnitt „Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht“.

²² Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband e. V., 2015, S. 10 ff. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 22 ff. Institut für Finanzdienstleistungen, 2014.

²³ Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 24.

²⁴ Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2018.

.....
²⁵ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 102.

²⁶ Bundesministerium der Finanzen, 2016.

²⁷ Vgl. Bundesministerium der Finanzen, 2016.

²⁸ Vgl. Bundesministerium der Finanzen, 2016.

Gegenstand der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung war auch die Diskussion zu alternativen Berechnungsmethoden. Insbesondere eine von Prof. Dr. Edgar Löw, Professor an der Frankfurt School of Finance and Management, entwickelte Methode wurde als Alternative zur Aktiv-Passiv-Methode kontrovers diskutiert. Ein Konsens darüber, welche Berechnungsmethode am besten für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung geeignet ist, konnte in der Arbeitsgruppe nicht erzielt werden.²⁹

Die Anwendung und Überprüfung der von Prof. Dr. Löw entwickelten Methode („Methode Löw“) wurde bislang nur auf Basis einzelner und einfach strukturierter Musterfälle dargestellt. Das Schwerpunktteam Immobilienfinanzierung des Marktwächters Finanzen bei der Verbraucherzentrale Bremen stellt mit dieser Studie eine breitere Datenbasis für die weitere Diskussion der Methode zur Verfügung.

Ebenfalls Gegenstand der in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung geführten Diskussionen war der rechtlich zutreffende Zeitpunkt für die Ermittlung der Entschädigung. Dabei wurde auch die Problematik erörtert, dass die Vorfälligkeitsentschädigung im Grundsatz eine taggenaue Berechnung erfordert, in der Praxis aber zwischen der Berechnung durch den Anbieter und der Ablösung durch den Verbraucher regelmäßig Zeit verstreicht. Die Arbeitsgruppe befürwortete im Grundsatz eine Regelung, nach der innerhalb einer bestimmten „Karenzzeit“³⁰ von einigen Wochen zwischen der Erstberechnung und dem Rückzahlungszeitpunkt keine erneute Berechnung erforderlich sein sollte. Lediglich zu Detailfragen bestanden unterschiedliche Auffassungen.³¹ Die vorliegende Untersuchung widmet sich vor diesem Hintergrund auch der Frage, welchen Einfluss die Zinsentwicklung zwischen Berechnungszeitpunkt und tatsächlicher Ablösung des Darlehens auf die Berechnungsergebnisse der zugrunde liegenden Stichprobe hatte.

2.6 UNTERSUCHUNGSSCHWERPUNKTE

Zusammenfassend ergeben sich die nachfolgend genannten Untersuchungsschwerpunkte:

- Wie haben sich die Berechnungsergebnisse nach der Aktiv-Passiv-Methode seit der letzten Untersuchung der Marktwächter aus 2014 verändert?
- Welche wirtschaftlichen Folgen können sich für Verbraucher und Kreditgeber dadurch ergeben, dass der Zeitpunkt der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung von jenem der tatsächlichen Ablösung des Darlehens abweicht?
- Welche Berechnungsergebnisse liefert die alternative Berechnungsmethode nach Prof. Dr. Löw?

29 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 35 ff.

30 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 21.

31 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 51 f.

3. ANFORDERUNGEN AN DIE BERECHNUNG DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist nach ihrer gesetzlichen Definition der Ersatz des Schadens, der dem Darlehensgeber aus der vorzeitigen Kündigung des Darlehensnehmers entsteht.³² Für die Berechnung des konkreten Schadens lässt die Rechtsprechung zwei Berechnungsmethoden zu, die Aktiv-Passiv-Methode und die Aktiv-Aktiv-Methode. Diskutiert wird aktuell, ob die Wohnimmobilienkreditrichtlinie eine neue Methode zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erfordert und ob der nationale Gesetzgeber demgemäß eine Berechnungsmethode vorgeben sollte.

3.1 RECHTSLAGE BIS ZUR UMSETZUNG DER WOHNIMMOBILIEN-KREDITRICHTLINIE

Nach einhelliger Ansicht bestimmt sich die Vorfälligkeitsentschädigung für alle Immobiliendarlehen, die vor dem 21. März 2016 abgeschlossen wurden, nach dem allgemeinen deutschen Schadensersatzrecht.

Demnach hat der Darlehensnehmer den Zustand herzustellen, der bestanden hätte, wenn das Darlehen nicht vorzeitig gekündigt worden wäre.³³ Da die Erfüllung des Darlehensvertrags bis zum Ende der Zinsbindung nach der Rückzahlung der Restschuld des Darlehens nicht mehr möglich ist, hat der Darlehensnehmer den Darlehensgeber in Geld zu entschädigen.³⁴ Der zu ersetzende Schaden umfasst auch den entgangenen Gewinn.³⁵

Den Darlehensgeber trifft dabei eine Schadensminderungspflicht. Er muss sich – nach den Grundsätzen des Vorteilsausgleichs – bei der Schadensermittlung die Beträge anrechnen lassen, die er durch die Wiederanlage des zurückgezahlten Kapitals, inklusive einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung, erzielt. Dazu kommen noch diejenigen Kosten, die er vor dem Hintergrund des entfallenden Ausfallrisikos³⁶ und Verwaltungsaufwands erspart.

.....
32 Vgl. § 490 Abs. 2 BGB.

33 Vgl. § 249 Abs. 1 BGB.

34 Vgl. § 251 Abs. 1 BGB.

35 Vgl. § 252 BGB.

36 Vgl. BGH, Urteil v. 30.11.2004 – XI ZR 285/03.

3.1.1 Konkretisierung durch die Rechtsprechung

Die Ausgestaltung der konkreten Schadensberechnung überließ der Gesetzgeber bewusst der Rechtsprechung.³⁷ Der BGH legte in einer Entscheidung aus dem Jahr 1997 die wesentlichen Grundsätze zur Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung fest.³⁸ Das Gericht gestand dem Darlehensgeber sowohl den „Zinsmargenschaden“ – den Nettogewinn aus dem vorzeitig abgelösten Darlehen – als auch den „Zinsverschlechterungsschaden“ – die Differenz zwischen dem Vertragszins und dem Zins, zu dem die Bank das zurückgezahlte Kapital wieder ausleihen kann – zu. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung könne nach der Aktiv-Aktiv-Methode oder nach der Aktiv-Passiv-Methode erfolgen.³⁹ Da die genaue Berechnung des Zinsmargenschadens auf Schwierigkeiten stoßen kann und die Offenlegung interner Betriebsdaten erfordert, erschien es dem Gericht als „erlaubt und angemessen“, auf eine genaue Aufklärung zu verzichten und die maßgebenden Berechnungsfaktoren durch Schätzung zu ermitteln.⁴⁰ Zur Ermittlung des Zinsverschlechterungsschadens im Rahmen der Aktiv-Passiv-Methode müsse es allen Banken gestattet sein, ihren Nichterfüllungsschaden auf der Grundlage einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der freigewordenen Beträge in sicheren Kapitalmarktstiteln zu berechnen.⁴¹

Bei der für diese Untersuchung alleine relevanten Aktiv-Passiv-Methode stellt sich der finanzielle Nachteil des Darlehensgebers nach der Rechtsprechung des BGH als Differenz zwischen den Zinsen, die der Darlehensnehmer bei vereinbarungsgemäßer Durchführung des Vertrages tatsächlich gezahlt hätte, und der Rendite dar, die sich aus einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der freigewordenen Beträge in sichere Kapitalmarktstiteln ergibt. Der BGH verlangt, dass der Differenzbetrag um ersparte Risiko- und Verwaltungskosten vermindert wird und auf den Zeitpunkt der Leistung der Vorfälligkeits-

.....
37 Vgl. Palandt, 2017., § 490 Rdn. 8.

38 Vgl. BGH, Urteil v. 01.07.1997 – XI ZR 267/96.

39 Vgl. BGH am angegebenen Ort

40 Vgl. BGH a. a. O.

41 Vgl. BGH a. a. O.

entschädigung abzuzinsen ist.⁴² Da der so berechnete Schaden sowohl den Zinsverschlechterungsschaden als auch den der Bank zustehenden Gewinn (Zinsmargenschaden) umfasst, kann sie bei der Aktiv-Passiv-Berechnung einen gesonderten Zinsmargenschaden nicht geltend machen.⁴³

In weiteren Urteilen hat der BGH in den Jahren 2000⁴⁴ und 2004⁴⁵ die Anforderungen an die Berechnung – insbesondere an den Ansatz des Wiederanlagezinses – näher konkretisiert. So sei bei der Berechnung der Zinsen nach der Cash-Flow-Methode zu verfahren, bei der berücksichtigt wird, dass Zins- und Tilgungszahlungen unterjährig zu verschiedenen Zeiten an die Bank fließen.⁴⁶ Ferner sei der Zeitraum der rechtlich geschützten Zinserwartung so zu berücksichtigen, dass der zu rekonstruierende Zahlungsstrom mit der Wirksamkeit der ersten möglichen ordentlichen Kündigung durch den Darlehensnehmer endet.⁴⁷ Dabei sei die Rendite einer laufzeitkongruenten Wiederanlage in Hypothekendarlehen zugrunde zu legen, die der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank entnommen werden kann.⁴⁸ Für den Fall der Nichtabnahme eines Darlehens hat der BGH entschieden, dass als Stichtag für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der Zeitpunkt der Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung beziehungsweise der Leistung der Nichtabnahmeentschädigung maßgeblich ist.⁴⁹

Zuletzt hat der BGH im Januar 2016 festgestellt, dass der Kreditgeber vertraglich eingeräumte Sondertilgungsrechte bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigen muss.⁵⁰ In der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung bestand Konsens darüber, dass von den Aussagen dieser Rechtsprechung auch das vertragliche Recht auf Anpassung des Tilgungssatzes erfasst werde. Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe waren sich grundsätzlich einig, dass Sondertilgungs- und Tilgungsanpassungsrechte nur zugunsten des Darlehensnehmers bei der Berechnung berücksichtigt werden sollten. Der Berechnungs- und Prüfungsaufwand solle aber

durch eine gesetzliche Regelung in Grenzen gehalten werden. Darüber, wie eine solche Regelung aussehen könnte, bestanden unterschiedliche Auffassungen.⁵¹

3.1.2 Kritik an den herkömmlichen Berechnungsmethoden

Obwohl nach dem deutschen Schadensersatzrecht und auch nach der Rechtsprechung des BGH entgangener Gewinn grundsätzlich erstattungsfähig ist, besteht seit langer Zeit Uneinigkeit darüber, ob der Bank durch eine vorzeitige Rückzahlung tatsächlich immer ein Gewinn entgeht.⁵²

Verbraucherschützer kritisieren an den vom BGH anerkannten Berechnungsmethoden insbesondere die fehlende Transparenz des Berechnungsweges. Die Aktiv-Passiv-Methode verwendet mit den Verwaltungskosten, der ersparten Risikoprämie und dem Aufwand für die Berechnung drei Parameter, die für Verbraucher nicht nachprüfbar sind. Nach Auffassung des BGH handelt es sich dabei um bankinterne Geschäftsdaten, deren Offenlegung Banken nicht zugemutet werden könne.⁵³ In der Rechtsprechung wird daher auf Schätzungen zurückgegriffen. Auch im Rahmen der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung legte lediglich ein Verband konkrete Zahlen vor und dies auch nur zur Höhe der ersparten Verwaltungskosten. Aus der fehlenden Offenlegung der geschäftlichen Daten resultiert nach Ansicht von Verbraucherschützern die Intransparenz der Aktiv-Passiv-Methode.⁵⁴

Hinsichtlich des richtigen Stichtags für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung existiert ebenfalls ein Meinungsstreit. Es gibt vier verschiedene Ansätze, den der Wirksamkeit der Kündigung, den der Rückzahlung der Darlehensvaluta oder den des Zeitpunktes der Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung selbst sowie das Recht des Darlehensgebers, einen dieser Stichtage für die Berechnung der Entschädigung zu wählen.⁵⁵ In der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung wurde

42 Vgl. BGH, Urteil v. 30.11.2004 – XI ZR 285/03.

43 Vgl. BGH a. a. O.

44 Vgl. BGH, Urteil v. 07.11.2000 – XI ZR 27/00.

45 Vgl. BGH, Urteil v. 30.11.2004 – XI ZR 285/03.

46 Vgl. BGH, Urteil v. 07.11.2000 – XI ZR 27/00.

47 Vgl. BGH a. a. O.

48 Vgl. BGH a. a. O.; BGH, Urteil v. 30.11.2004 – XI ZR 285/03.

49 Vgl. BGH, Urteil v. 07.11.2000 – XI ZR 27/00., m. w. N.

50 Vgl. BGH, Urteil v. 19.01.2016 – XI ZR 388/14.

51 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 50 f., 63 ff.

52 Zum Diskussionsstand vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 24 f., 74 ff.

53 Vgl. BGH, Urteil v. 01.07.1997 – XI ZR 267/96.

54 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 30 ff.

55 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 20.

14 | Anforderungen an die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

befürwortet, hierzu eine gesetzliche Bestimmung vorzunehmen. Als für die Berechnung maßgeblichen Stichtag sahen die meisten Teilnehmer den Tag der Rückzahlung. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu diesem Zeitpunkt in aller Regel auch ein etwaiger Anspruch auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung erfüllt werde.⁵⁶ Ferner könnte gesetzlich festgelegt werden, wie viel Zeit zwischen Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung und Ablösung des Darlehensvertrags längstens verstreichen darf, ohne dass eine weitere Berechnung durch den Anbieter erforderlich ist. Dazu wurde – mit Unterschieden im Detail – die gesetzliche Bestimmung eines Toleranzzeitraums (Karenzzeit) vorgeschlagen. Innerhalb dieser Karenzzeit soll der vom Anbieter geforderte Betrag für Verbraucher verbindlich sein. Hierdurch sollen Verbraucher mehr und vor allem frühzeitig Rechtssicherheit hinsichtlich ihrer Zahlungspflicht erhalten. Dem Darlehensgeber würde eine Karenzzeit weiteren Berechnungsaufwand ersparen.⁵⁷

3.2 VORGABEN DER WOHNIMMOBILIENKREDITRICHTLINIE

Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wollten die Europäische Kommission und der Europäische Rat vor dem Hintergrund der Finanzkrise zur Schaffung eines funktionierenden Binnenmarktes für Hypothekenkredite und damit zur Finanzstabilität beitragen.⁵⁸ Zudem wurde eine Lücke im Verbraucherkreditrecht der EU geschlossen, denn vom Anwendungsbereich der 2008 verabschiedeten EU-Verbraucherkreditrichtlinie⁵⁹ wurden Immobiliarkredite ebenso wie grundpfandrechtlich gesicherte Kredite ausgenommen⁶⁰.

Die vorzeitige Rückzahlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen wurde in Artikel 25 der Richtlinie geregelt. Danach hatten die Mitgliedstaaten sicherzustellen, dass Verbraucher das Recht haben, ihre Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vollständig oder teilweise vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen. In solchen Fällen sollten

56 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 65 ff.

57 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 21 f., 60 f.

58 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Erwägungsgründe 5 ff.

59 Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.04.2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates.

60 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2008, Artikel 2 Abs. 2 lit. a) und b).

Verbraucher das Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits haben, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Vertrages richtet.⁶¹ Die Mitgliedsstaaten wurden aber ermächtigt, dieses Recht an bestimmte Bedingungen zu knüpfen. Sie können die Ausübung des Rechts zeitlich begrenzen, Fälle, die nach Art des Sollzinssatzes oder der Zeitpunkts der Ausübung des Rechts unterschiedlich sind, unterschiedlich behandeln und die Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, beschränken.⁶² Schließlich bleibt den Mitgliedstaaten vorbehalten zu regeln, dass der Kreditgeber, sofern gerechtfertigt, eine angemessene und objektive Entschädigung für die möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten verlangen kann.⁶³ Er darf jedoch keine Vertragsstrafen gegen den Verbraucher verhängen, und die Entschädigung darf den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreiten.⁶⁴ Darüber hinaus kann vorgesehen werden, dass die Entschädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf oder nur für eine bestimmte Zeitspanne zulässig ist.⁶⁵

3.3 UMSETZUNG DER WOHNIMMOBILIENKREDITRICHTLINIE IN DEUTSCHES RECHT

Im Zuge der Umsetzung der EU-Verbraucherkreditrichtlinie und der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat der deutsche Gesetzgeber das Verbraucherkreditrecht neu geregelt.⁶⁶ Die entsprechenden Vorschriften haben unterschiedliche sachliche Anwendungsbereiche. Sie gelten teils für alle Verbraucherdarlehensverträge, teils nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge und teils nur für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge.

Der Darlehensnehmer eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags, für den ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, kann seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers besteht.⁶⁷ Als Folge der vorzeitigen Erfüllung des Darlehensvertrags ermäßigen sich die in

61 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Art. 25 Abs. 1.

62 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Art. 25 Abs. 2.

63 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Art. 25 Abs. 3.

64 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Art. 25 Abs. 3.

65 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014., Art. 25 Abs. 3.

66 In §§ 491 bis 515 BGB n.F.

67 Vgl. § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB n.F.

§6 Absatz 3 der Preisangabenverordnung definierten Gesamtkosten „(...) um die Zinsen und sonstigen laufzeitunabhängigen Kosten, die bei gestaffelter Berechnung auf die Zeit nach der Fälligkeit oder Erfüllung entfallen.“⁶⁸

Andererseits kann der Darlehensgeber

„(...) im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Rückzahlung Zinsen zu einem gebundenen Sollzinssatz schuldet.“⁶⁹

Der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ist jedoch ausgeschlossen,

„(...) wenn (...) im Vertrag die Angaben (...) über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend sind.“⁷⁰

Somit hat sich der deutsche Gesetzgeber im Zuge der Umsetzung der Richtlinie dafür entschieden, dass Kreditgeber bei der außerordentlichen Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung eines Verbraucherdarlehens mit gebundenem Sollzinssatz auch weiterhin eine Entschädigung fordern können.⁷¹ Das Gesetz regelt dabei weder den Umfang des ersatzfähigen Schadens noch die Methode der Schadensermittlung. Vielmehr wurde auf eine detaillierte Regelung zur Bestimmung der Entschädigungshöhe verzichtet, wie es bereits zuvor im Rahmen der in § 490 Abs. 2 BGB getroffenen Bestimmung der Fall war.

Es wurde somit weiterhin davon abgesehen, konkrete gesetzliche Vorgaben für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu machen oder eine Berechnungsmethode verbindlich vorzugeben. Dadurch bleibt es dabei, dass die Rechtsprechung dezidierte Vorgaben für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung entwi-

ckeln oder auf die bereits entwickelten Vorgaben zurückgreifen muss.

Sollte sich dabei jedoch herausstellen, dass die bisher anerkannten Berechnungsmethoden mit dem geltenden Recht – insbesondere den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie – nicht vereinbar sind, könnte dies für Anbieter zum Verlust jeglichen Anspruchs auf eine Entschädigung im Fall einer vorzeitigen Ablösung führen. Dies folgt aus dem Ausschlussstatbestand für die Vorfälligkeitsentschädigung.⁷² Der Ausschluss ist die Folge einer Verletzung der vertraglichen Informationspflichten des Darlehensgebers, denn ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag muss klar und verständlich informieren über

„(...) die Voraussetzungen und die Berechnungsmethode für den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung (...)“⁷³

Der Darlehensgeber eines nach dem 20. März 2016 geschlossenen Immobilien-Verbrauchervertrages, der im Vertrag beispielsweise angibt, eine Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode verlangen zu wollen, würde dann nach dem Vertrag eine rechtswidrige Berechnungsmethode voraussetzen. Nach hiesigem Verständnis des § 502 Absatz 2 Nummer 2 BGB entfielen dann der Anspruch auf eine etwaige Entschädigung.

Ferner wurde auch keine **Obergrenze** für die vom Darlehensnehmer bei vorzeitiger Rückzahlung zu leistende Entschädigung eingeführt, wie es bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen der Fall war. In Vorbereitung des Gesetzesentwurfs zur Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurden die Möglichkeiten einer gesetzlichen Vorgabe für die Methode zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung und einer Deckelung des Entschädigungsanspruchs von der Bundesregierung geprüft und abgelehnt.⁷⁴ Zur Begründung wies die Bundesregierung darauf hin, dass der Bundesgerichtshof die Vorgaben des BGB durch ständige Rechtsprechung präzisiert und dabei klare Regeln für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung entwickelt habe. Dadurch sei sichergestellt, dass der Darlehensgeber nicht schlechter-, aber auch nicht bessergestellt

68 § 501 BGB n. F.; die zitierte Bestimmung wurde bereits im Zuge der Umsetzung der EU-Verbraucherkreditrichtlinie in das BGB eingeführt. Anders als die in § 503 BGB a. F. genannten Vorschriften galt sie bereits bei ihrer erstmaligen Implementierung auch für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehensverträge.

69 § 502 Abs. 1 Satz 1 BGB n. F.

70 § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB n. F.

71 Vgl. § 502 Abs. 1 BGB n. F.

72 Vgl. § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB n. F.

73 Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB.

74 Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 24.

16 | Anforderungen an die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

würde als bei vertragsgemäßer Erfüllung. Darüber hinaus erscheine die Berechnungsmethode der Vorfälligkeitsentschädigung „in ihren Verästelungen und Details einer gesetzlichen Kodifikation nicht zugänglich“.⁷⁵

Über die Folgen der gesetzlichen Neuregelung und der Auslegung vor dem Hintergrund der Wohnimmobilienkreditrichtlinie besteht Uneinigkeit. Gegen die Beibehaltung der von der Rechtsprechung anerkannten Berechnungsgrundsätze und dem Anspruch auf Ersatz des Zinsmargenschadens wird eingewandt, dass nach Art. 25 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie kein Anspruch auf entgangenen Gewinn im Sinne eines Zinsmargenschadens bestünde.⁷⁶ Aus dem Recht der Verbraucher auf Ermäßigung der Gesamtkosten⁷⁷ wird teilweise gefolgert, dass eine faire und angemessene Entschädigung im Sinne der Richtlinie nur die unmittelbar durch die vorzeitige Rückzahlung entstehenden Kosten des Darlehensgebers umfasse.⁷⁸

Das BMJV erklärte hierzu, dass auf Arbeitsebene mit der Europäischen Kommission, in der Ratsarbeitsgruppe wie auch im Europäischen Parlament, Einigkeit dahingehend bestanden habe, dass die Richtlinie die Beibehaltung des deutschen Systems der Vorfälligkeitsentschädigung erlaube.⁷⁹ Öffentlich dokumentiert ist dies jedoch nicht. Entsprechendes ergibt sich weder aus dem Richtlinienentwurf noch den zugrundeliegenden, öffentlich zugänglichen Materialien.

.....
75 Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 24.

76 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 55.

77 Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Art. 25 Abs. 1.

78 Vgl. Knops, 2018, S. 1507 f.

79 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 55.

4. VORGEHENSWEISE

In diesem Kapitel wird die Untersuchungsmethodik dargestellt. Dies betrifft zunächst die Auswahl, Erhebung, Erfassung und Auswertung der für die Studie erforderlichen Daten. Darüber hinaus werden die jeweiligen Berechnungswege zur Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigungen nach der **Aktiv-Passiv-Methode** und der **Methode Löw** veranschaulicht. Das Marktwächter-Team hat auf die Beschreibung der Methode Löw besonderes Augenmerk gelegt, da sie neu und dadurch noch weitgehend unbekannt ist.

4.1 DATENERHEBUNG

Grundlage der vorliegenden vertiefenden Marktanalyse sind Berechnungen zur Überprüfung von Vorfälligkeitsentschädigungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehen, die in den Jahren 2017 bis 2019 abgelöst wurden. Die Berechnungen sowie die zugehörigen Daten wurden von den Verbraucherzentralen in Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern zur Verfügung gestellt.

Für die Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode wurden zu jedem untersuchten Fall folgende Daten erhoben:

- Kreditbetrag
- ggf. Disagio
- Nominalzins
- Maximaler Tilgungssatz
- Art der Tilgungsverrechnung
- ggf. Höhe eines Risikozinsaufschlages
- Angaben zu Sondertilgungsmöglichkeiten
- Zinsbindungsende
- Datum der vorzeitigen Rückzahlung
- Vorzeitig abzulösendes Restkapital

Aus den Berechnungsunterlagen der Anbieter wurden ferner folgende Angaben erfasst:

- Name des Anbieters
- Höhe der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung
- Datum der vom Anbieter verwendeten Geldmarktzinssätze
- Höhe der ersparten Risikokosten
- Höhe der ersparten Verwaltungskosten

- Höhe der Bearbeitungskosten
- nach dem Ablösedatum berücksichtigter Tilgungssatz
- berücksichtigte Sondertilgungen bei Ablösung und in den Folgejahren
- Datum der Sondertilgungen in den Folgejahren

Für die Berechnung nach der Methode Löw wurden zusätzlich folgende Daten erhoben:

- Vertragsdatum bzw. Abschlussdatum
- Datum der Vollauszahlung des Darlehens
- Datum der Zahlung der ersten Rate
- Dauer der ursprünglichen Zinsbindung
- anfängliche Tilgung

Die für die Aktiv-Passiv-Methode und die Methode Löw anzuwendenden Referenzzinssätze beziehungsweise Wiederanlagezinsen wurden von der Deutschen Bundesbank⁸⁰ bezogen und sind dort öffentlich zugänglich.

Für den Vergleich der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode wurden diejenigen Fälle berücksichtigt, bei denen sämtliche für die Überprüfung der Vorfälligkeitsentschädigung nach dieser Methode erforderlichen Daten sowie eine korrespondierende Anbieterberechnung der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung vorlagen. Für die Gegenüberstellung mit den Ergebnissen nach der Methode Löw berücksichtigte der Marktwächter diejenigen Fälle, in denen sämtliche für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode und der Methode Löw erforderlichen Daten zur Verfügung standen. Eine Anbieterberechnung war hierfür nicht erforderlich.

4.2 BERECHNUNG DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Anbieterberechnungen nach der Aktiv-Passiv-Methode überprüfte der Marktwächter Finanzen mit einem Excel-basierten Tool der Verbraucherzentrale Bremen.⁸¹ Dieser Rechner wird von den Verbraucherzentralen, die Vorfälligkeitsentschädigungen berechnen, genutzt und

⁸⁰ Vgl. Deutsche Bundesbank, 2019i, 2019j.

⁸¹ Vgl. Kapitel „Vorgehensweise“, Abschnitt „Die Aktiv-Passiv-Methode“.

regelmäßig an die Entwicklung der Rechtsprechung angepasst.⁸²

Die Berechnung nach der Methode Löw wurde mit einem im Rahmen des Projektes Marktwächter Finanzen entwickelten Excel-basierten Rechners durchgeführt.⁸³ Die Berechnungsmethodik wird im Abschnitt „Die Methode Löw“ im Detail dargestellt. Die Ergebnisse wurden den Berechnungsergebnissen nach der Aktiv-Passiv-Methode gegenübergestellt.

4.2.1 Die Aktiv-Passiv-Methode

Anbieter berechnen Vorfälligkeitsentschädigungen überwiegend nach der Aktiv-Passiv-Methode.⁸⁴ Dabei wird unterstellt, dass der Darlehensgeber das zurückgezahlte Kapital nicht erneut als Darlehen vergibt, sondern am Kapitalmarkt anlegt.⁸⁵

Die Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode ist die um entfallende Risiko- und Verwaltungskosten bereinigte Differenz zwischen der Restschuld und dem Betrag, der am Kapitalmarkt angelegt werden müsste, um den Zahlungsstrom eines planmäßig erfüllten Vertrags zu rekonstruieren.⁸⁶ Der Zahlungsstrom besteht aus den wegen der Kündigung des Darlehens ausfallenden Zins- und Tilgungsraten und der abschließenden Rückzahlung des Restkapitals. Dabei sind Sondertilgungsrechte und Rechte des Darlehensnehmers auf Anpassung des Tilgungssatzes zu berücksichtigen. Dafür wird in der Regel angenommen, dass der Darlehensnehmer diese im vollen Umfang und zum vertraglich frühestmöglichen Zeitpunkt ausüben würde.⁸⁷

Jede durch die vorzeitige Rückzahlung ausfallende Rate wird auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung des Darlehens abgezinst und so ihr jeweiliger Barwert ermittelt. Der jeweilige Abzinsungsfaktor wird mit den Renditen von Hypothekendarlehen (oder anderen geeigneten Kapitalmarktstiteln) berechnet, deren Laufzeit jeweils dem Zeitraum von der vorzeitigen Ablösung bis zu dem planmäßigen Zahlungstermin entspricht. Es wird dann die Differenz zwischen der Summe aller Barwerte und der Restschuld berechnet. Diese Differenz abzüglich der ermittelten Barwerte der pauschalen⁸⁸ laufzeitabhängigen Risiko- und Verwaltungskosten⁸⁹ ergibt die Vorfälligkeitsentschädigung.

4.2.2 Die Methode Löw

Anhand dieser Methode soll der Nachteil des Darlehensgebers, der sich ausschließlich durch die Veränderung des Zinsniveaus ergibt, ermittelt werden. Refinanzierungskosten, Risikokosten, bankinterne Verwaltungskosten und die Gewinnmarge eines Darlehens ergeben in Summe den Sollzins, den Verbraucher im Rahmen ihres Darlehensvertrages an den Anbieter zu bezahlen haben. Die jeweilige konkrete Höhe dieser Kostenbestandteile ist Außenstehenden nicht bekannt und wird von Banken in der Regel nicht offengelegt. Dadurch sind die nach den herkömmlichen Methoden berechneten und von Anbietern geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen kaum nachvollziehbar. Anders ist das bei der Methode Löw. Nach dieser Methode kann der Zinsverschlechterungsschaden auch ohne Kenntnis, Schätzungen oder Pauschalisierung bankinterner Werte ermittelt werden.⁹⁰

Grundsätzlich sei es darüber hinaus auch möglich, die Gewinnmarge in der Methode mit zu berücksichtigen, so

82 Der Marktwächter Finanzen verwendete dieses Rechentool bereits für die Untersuchung „Ende mit Schrecken – Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienfinanzierungen“; zur Funktionsweise des Rechners vgl. Hufländer et al., 2017, S. 20 ff.

83 Vgl. Kapitel „Vorgehensweise“, Abschnitt „Die Methode Löw“.

84 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 15.

85 Sämtliche Fälle, die dieser Studie zugrunde liegen, unterstellen die Wiederanlage in Hypothekendarlehen.

86 Zur Berechnung im Einzelnen vgl. auch Hufländer et al., 2017, S. 20 ff.

87 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 20. Von Verbraucherschutzseite wird überdies gefordert, dass Sondertilgungsrechte und Tilgungssatzänderungsoptionen nur zu berücksichtigen sind, soweit deren Berücksichtigung zu einer Ermäßigung der Vorfälligkeitsentschädigung führt. Dies ist nicht immer der Fall.

88 Zur Kritik an den pauschalen Werten vgl. Kapitel „Anforderungen an die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung“, Abschnitt „Kritik an den herkömmlichen Berechnungsmethoden“.

89 Die ersparten Risikokosten werden mit 0,15 Prozent jährlich veranschlagt, ersparte Verwaltungskosten mit fünf Euro pro Ratenzahlung. Diese Werte entsprechen der Praxis der Verbraucherzentralen bei der Überprüfung von Vorfälligkeitsentschädigungen. Unabhängige Gutachter nehmen als Risikoaufschlag für eine Immobilienfinanzierung in Inlandswährung mindestens 0,1 Prozent (für eine erstrangige Finanzierung mit einem Beleihungsauslauf von 60 Prozent, mit Aufschlägen von bis zu 0,2 Prozent für höhere Beleihungen) an, vgl. Wehrt, 2017. Anbieter rechnen teils mit anderen Werten, vgl. Kapitel „Darstellung und Analyse der Ergebnisse“ Abschnitt „Die Berücksichtigung ersparter Risikokosten zur Minderung der Vorfälligkeitsentschädigung“.

90 Weiterführende Erläuterungen zur Berechnungsmethodik: Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 35 f.

Prof. Dr. Löw. Anbieter legen diese aber in der Regel nicht offen, was die Verwendung einer pauschalen Gewinnmarge erfordern würde. Dadurch entfele ein Vorteil der Methode, nämlich die Nachvollzieh- und Überprüfbarkeit der Berechnung.⁹¹

Die Berechnungsgrundlagen der Methode Löw sowie ihre tatsächliche und rechtliche Eignung zur Ermittlung einer angemessenen Vorfälligkeitsentschädigung waren in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung umstritten. Nach kontroverser Diskussion⁹² wurde keine gemeinsame Empfehlung der Teilnehmer abgegeben, die Methode zukünftig bei der Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen anzuwenden.

Zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach Prof. Dr. Löw wird – entsprechend den Ausführungen in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung – wie folgt vorgegangen: Wie bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode werden auch bei der Methode Löw die ausgefallenen Leistungsraten vom Zeitpunkt der Ablösung bis zur erstmaligen Möglichkeit der ordentlichen Kündigung durch den Verbraucher⁹³ auf den Gegenwartswert (Barwert) abgezinst. Von der Summe der so ermittelten Barwerte aller ausgefallenen Zahlungen wird dann das abgelöste Restkapital abgezogen, woraus sich dann die Vorfälligkeitsentschädigung ergibt. Ersparte Risiko- und Verwaltungskosten werden bei dieser Methode nicht separat in Abzug gebracht, da diese bereits berücksichtigt sind.

Der Zins zur Ermittlung der Barwerte nach dieser Methode ist die Summe aus dem marktabhängigen risikolosen Zinssatz und dem individuell ermittelten Zinsaufschlag. Der **marktabhängige risikolose Zinssatz** spiegelt den Zins wider, den der Kreditgeber auf dem Kapitalmarkt für eine risikolose Anlage der jeweiligen Rate für den Zeitraum von der vorzeitigen Ablösung bis zur eigentlichen Ratenfälligkeit erzielen kann.⁹⁴ Einen Sollzins in Höhe dieses Zinssatzes würde ein Darlehensgeber in der Re-

gel bei der Kreditvergabe an einen Darlehensnehmer ohne jegliches Ausfallrisiko mindestens verlangen, um die Kreditvergabe entsprechend attraktiv zu gestalten wie die Anlage auf dem Kapitalmarkt. Der **Zinsaufschlag** wird für jeden Fall beziehungsweise jeden Darlehensvertrag separat berechnet. Er bildet die vertragsindividuellen Risiko-, Verwaltungs- und Refinanzierungskosten sowie die Marge des Kreditgebers ab. Da der Zinsaufschlag bei der hypothetischen Ersatzanlage in gleicher Höhe wie im ursprünglichen Darlehen berücksichtigt wird, weisen Ersatzanlage und Ursprungsdarlehen dieselbe Risiko- und Kostenstruktur auf. Die so ermittelte Vorfälligkeitsentschädigung bildet damit den reinen Zinsverschlechterungsschaden ab.

Zinsaufschlag und Referenzzinssatz für die risikolose Anlage

Zur Ermittlung des individuellen **Zinsaufschlages** wird zunächst der risikolose Zinssatz bestimmt, der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galt. Der Zinssatz ist abhängig von der Länge des Zeitraums zwischen Darlehensauszahlung und der jeweiligen Rate. Dadurch ergibt sich für jede planmäßige Zahlung des Darlehensnehmers ein anderer risikoloser Zinssatz. Auf dieser Grundlage wird mit Hilfe eines Iterationsverfahrens⁹⁵ der individuelle Zinsaufschlag berechnet, der folgende Voraussetzung erfüllt:

Zinst man jede Leistungsrate mit der Summe aus dem Zinssatz der risikolosen Zinskurve und dem gesuchten Zinsaufschlag auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ab, ergibt sich eine Reihe von Barwerten, die wiederum addiert den Kreditbetrag ergeben.⁹⁶

91 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 39.

92 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 35 ff.

93 Diese Möglichkeit besteht stets zum Ende der vertraglichen Zinsbindung, spätestens zum Zeitpunkt des Ablaufes von 10 Jahren und 6 Monaten nach vollständiger Auszahlung des Darlehens.

94 Für die Untersuchung verwendet das Marktwächter-Team die Zinsstrukturkurven (Svensson-Methode) für börsennotierte Bundeswertpapiere mit 0,5 Jahr(e) – 30 Jahr(e) Restlaufzeit (Tageswerte), vgl. Deutsche Bundesbank, 2019m.

95 Ein Iterationsverfahren ist ein Verfahren zur schrittweisen Lösung einer Gleichung oder eines Gleichungssystems mittels einer Folge von Näherungslösungen. Ausgehend von einer ersten Näherungslösung werden weitere Näherungslösungen berechnet, um einen Grenzwert zu ermitteln, der die Lösung des Gleichungssystems darstellt. Im dem vom Marktwächter Finanzen entwickelten Rechentool zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw wird zur Iteration die in Excel implementierte Zielwertsuche genutzt.

96 Bei der Berechnung der Barwerte werden in dieser Variante ausschließlich die vom Verbraucher zu erbringenden Leistungsraten einschließlich der zu zahlenden Restschuld am Ende der vertraglich vereinbarten Zinsbindung berücksichtigt. Wird darüber hinaus der Auszahlungsbetrag in die Barwertbetrachtung einbezogen, muss der Barwert aller Zahlungen für die Berechnung des Zinsaufschlages nach dem Iterationsverfahren gleich null sein. Beide Verfahren führen zu identischen Ergebnissen.

Mathematisch betrachtet, wird der Zinsaufschlag wie folgt berechnet:

$$\sum_{t=0}^{t=n} \left[\left(\frac{1}{(1 + (i(r))^t + i(a))^{\frac{t}{360}}} \right) * LR_t \right] = K_{t=0}$$

wobei:

$i(r)$ = risikoloser Zins (Bezugsdatum: Vertragsabschluss)

$i(a)$ = Zinsaufschlag

LR = Leistungsrate

K = Kreditbetrag

Das folgende Schaubild illustriert anhand eines Fallbeispiels aus der untersuchten Stichprobe die Zusammensetzung des für die Berechnung des Zinsaufschlages relevanten Zinsprofils. Die Graphen, die sich auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Jahr 2013 beziehen, zeigen die laufzeitabhängige risikolose Zinskurve (1a) sowie darüber die Zinskurve nach Addition des durch Iteration ermittelten Zinsaufschlages (1b). Auf Basis der oberen Zinskurve lässt sich durch Abzinsung der geplanten Leistungsrate ein Barwert in Höhe des Darlehensbetrages bestimmen. Die Graphen, die zum Termin der vorzeitigen Ablösung im Jahr 2017 beginnen, stellen die dann geltende risikolose Zinskurve (2a) und die sich durch Addition des Zinsaufschlages ergebende Zinskurve (2b) zur Ermittlung des Barwertes der ausfallenden Zahlungen dar.

❖ Zinskurven des ursprünglich geplanten Darlehens und des abgelösten Restdarlehens nach der Methode Löw (Fallbeispiel nach eigener Berechnung), Abbildung 3.

Im Zinsaufschlag sind sämtliche zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und mit dem Darlehen verbundenen bankinternen Verwaltungs- und Risikokosten, die an den Darlehensnehmer weitergereicht werden, sowie die Gewinnmarge des Darlehensgebers zusammengefasst. In welcher konkreten Höhe sich welche Kosten im Zinsaufschlag verbergen, ist nicht identifizierbar, für die Methode Löw auch nicht weiter von Bedeutung. Auf diese Weise wird der reine Zinsverschlechterungsschaden ohne den Ansatz von Pauschalen berechnet.

Als **Referenzzinssatz** für den risikolosen Zins empfahl Prof. Dr. Löw in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung⁹⁷ die Verwendung des EONIA-SWAP-INDEX.⁹⁸ Der Marktwächter Finanzen nutzt stattdessen als Referenzzinssatz die Zinsstrukturkurve für börsengehandelte Bundeswertpapiere, ermittelt nach der Svensson-Methode.⁹⁹ Dafür sprechen aus Sicht des Marktwächters folgende Gründe:

- **Verfügbarkeit:** Anders als der EONIA-SWAP-INDEX wird die Zinsstrukturkurve für börsengehandelte Bundeswertpapiere täglich von der Deutschen Bundesbank für unterschiedliche Laufzeiten zur Verfügung gestellt und ist somit für Außenstehende nachvollziehbar. Die Zinssätze des EONIA-SWAP-INDEX, der auf dem Euro OverNight Index Average (EONIA) beruht, stehen hinsichtlich Zeitraum und Laufzeiten dagegen nur eingeschränkt zur Verfügung.¹⁰⁰ Ferner wird der EONIA ab Herbst 2019 durch die Euro Short-Term Rate (€STR) ersetzt und steht damit perspektivisch als Referenzzinssatz nicht mehr zur Verfügung.¹⁰¹
- **Vergleichbarkeit:** Die Verläufe der Zinskurven für börsengehandelte Wertpapiere und die des EONIA-SWAP-INDEX weisen, bezogen auf die Jahreszinssätze für den Zeitraum von Juni 2005 bis Juni 2014, gemessen an deren linearen Zusammenhang, eine hohe Ähnlichkeit auf.¹⁰²
- **Risiken und Extremereignisse werden ausgeklammert:** In der nach der Svensson-Methode ermittelten Zinsstrukturkurve für börsengehandelte Bundeswertpapiere werden ausschließlich risikolose Nullkupon-Anleihen ohne ein Kreditausfallrisiko

97 Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 37.

98 Der EONIA-SWAP-INDEX wird auf Grundlage des täglich fälligen EONIA Interbanken-Zinssatz für Tagesgeld ermittelt.

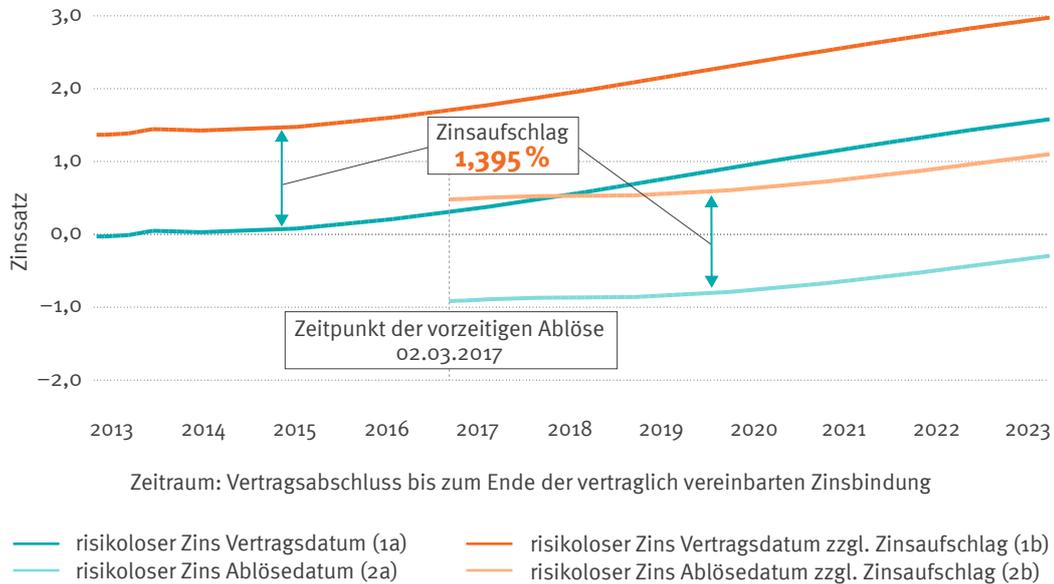
99 Vgl. Deutsche Bundesbank, 2019m.

100 Zum EONIA-SWAP-INDEX stehen ausschließlich Zinssätze von Laufzeiten bis zu zwölf Monaten für den Zeitraum von Juni 2005 bis Juni 2014 kostenlos bei der deutschen Bundesbank zur Verfügung.

101 Vgl. Europäische Zentralbank, 2019.

102 Der Marktwächter Finanzen hatte verschiedene alternative Zinssätze miteinander mittels der Korrelation verglichen. Den höchsten Korrelationskoeffizienten mit dem EONIA-SWAP-INDEX für den besagten Zeitraum weist die Zinsstrukturkurve für börsengehandelte Bundeswertpapiere (Svensson-Methode) auf. Der Korrelationskoeffizient (r) nach Pearson beträgt in diesem Fall 0,998 (beidseitige Korrelation). Irrtumswahrscheinlichkeit (Signifikanzniveau): 0,01. Quelle: Eigene Berechnungen. Berechnungsgrundlage: Vgl. Deutsche Bundesbank, 2019k. Deutsche Bundesbank, 2019l. Zeitraum Juni 2005 bis Juni 2014.

3 ZINSKURVEN DES URSPRÜNGLICH GEPLANTEN DARLEHENS UND DES ABGELÖSTEN RESTDARLEHENS NACH DER METHODE LÖW (FALLBEISPIEL NACH EIGENER BERECHNUNG)



berücksichtigt.¹⁰³ Darüber hinaus werden durch das Berechnungsverfahren nach Svensson extreme Auf- oder Abschläge bei den zugrundeliegenden Marktzinsen geglättet.¹⁰⁴ Konjunkturelle Schocks werden somit weitestgehend eliminiert, wodurch hierdurch bedingte Extremwerte bei der Vorfälligkeitsentschädigung ausgeklammert werden.

Berechnung des Zinsverschlechterungsschadens

Im letzten Berechnungsschritt wird, analog zur Aktiv-Passiv-Methode, jede ausgefallene Leistungsrate¹⁰⁵ zwischen dem Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung bis zur erstmaligen Möglichkeit der ordentlichen Kündigung des Darlehensgebers, auf den Gegenwartswert abgezinst. Der Zinssatz, mit dem abgezinst wird, errechnet sich durch Addition der zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung geltenden risikolosen Zinsen mit dem ermittelten Zinsaufschlag. Der risikolose Zinssatz hängt von der Länge des Zeitraums zwischen der Ablösung des

Darlehens und dem Termin der jeweils ausfallenden Leistungsrate ab. Damit ergibt sich für jeden Ratentermin ein eigener Wiederanlagezins zur Ermittlung des Abzinsungsfaktors. Die anhand der jeweiligen Abzinsungsfaktoren für jede Rate ermittelten Barwerte werden addiert. Von der Summe wird die Restschuld zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung abgezogen. Die sich ergebende Differenz stellt den Zinsverschlechterungsschaden dar.

Die Formel zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw lautet wie folgt:

$$VE = \sum_{t=1}^{t=n} \left[\left(\frac{1}{(1 + (i(t) + i(a)) \frac{t}{360})} \right) * LR_t \right] - RS_{t=1}$$

wobei:

i(r) = risikoloser Zins (Bezugsdatum: Ablösedatum)

i(a) = Zinsaufschlag

LR = Leistungsrate

RS_{t=1} = Restschuld zum Zeitpunkt der Ablöse

VE = Vorfälligkeitsentschädigung

.....
103 Vgl. Schich, 1997.

104 Vgl. Schich, 1997, S. 3, 33.

105 Sondertilgungsrechte und Tilgungssatzänderungsoptionen werden wie bei der Aktiv-Passiv-Methode berücksichtigt.

5. STICHPROBE

Die Verbraucherzentralen stellten insgesamt 769 Fälle zu Vorfälligkeitsentschädigungen zur Verfügung, die in der vorliegenden Untersuchung Verwendung finden.

Für die Auswertung nach der Aktiv-Passiv-Methode und der Methode Löw wurden teils unterschiedliche Angaben benötigt. Nur Fälle, die alle erforderlichen Angaben enthielten, konnten für beide Auswertungen herangezogen werden. Nach der Erfassung der zur Verfügung gestellten Fälle und der Qualitätskontrolle der gelieferten Daten auf Vollständigkeit und Plausibilität ergab sich folgendes Bild:

❖ **Stichprobe nach Untersuchungsschwerpunkt, Abbildung 4.**

Die zugrundeliegenden Darlehensverträge stammen aus den Jahren 2005 bis 2018. Am häufigsten vertreten sind Verträge aus dem Zeitraum 2011 bis 2015. Sie machen mit 386 Fällen insgesamt 50 Prozent der Stichprobe aus.

Alle am Markt vertretenen Anbietergruppen sind in der Stichprobe enthalten. Die Privatbanken sind mit 245 Fällen, verteilt auf 15 verschiedene Anbieter, in der Stichprobe am häufigsten vertreten und machen mit knapp einem Drittel der Fälle die größte Gruppe aus.

❖ **Verteilung der Untersuchungsfälle nach Anbietergruppen, Abbildung 5.**

Die ursprünglichen Darlehensbeträge liegen zwischen 7.663 Euro und 1.320.000 Euro. Der ursprünglich aufgenommene Kreditbetrag liegt in knapp drei Vierteln der Fälle zwischen 50.000 Euro und 200.000 Euro.

❖ **Kreditbetrag bei Vertragsabschluss, Abbildung 6.**

4 STICHPROBE NACH UNTERSUCHUNGSSCHWERPUNKT

Fallverwertung gemäß Untersuchungsfragen ¹⁰⁶	Anzahl Fälle Aktiv-Passiv	Anzahl Fälle Methode Löw	Summe
Fälle, die ausschließlich für die Analyse aktueller Berechnungsmethoden (Aktiv-Passiv-Methode) geeignet sind.	267	–	267
Fälle, die ausschließlich für die Bewertung alternativer Berechnungsmethoden (Methode Löw) geeignet sind.	–	36	36
Fälle, die für die Analyse aktueller (Aktiv-Passiv) und alternativer Berechnungsmethoden (Methode Löw) geeignet sind.	466	466	466
Summe	733	502	769

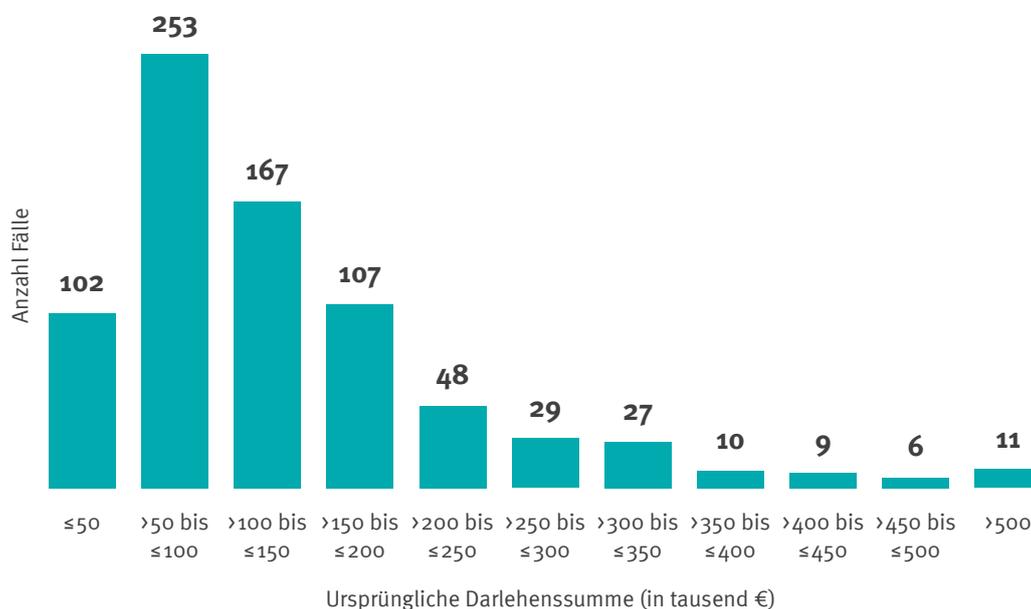
¹⁰⁶ Alle Fälle eignen sich zur Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode. Eine überprüfbare Anbieterberechnung lag jedoch nur für die in der Spalte „Anzahl Fälle Aktiv-Passiv“ genannten Fälle vor.

5 VERTEILUNG DER UNTERSUCHUNGSFÄLLE NACH ANBIETERGRUPPEN

Verteilung der Untersuchungsfälle nach Anbietergruppe	Anzahl Fälle	Anzahl Anbieter
Sparkasse/Landesbank	228 (30 %)	116
Volks- und Raiffeisenbank/Genossenschaftsbank	175 (23 %)	90
Privatbank	245 (32 %)	15
Bausparkasse	76 (10 %)	12
Versicherung	39 (5 %)	11

Basis: alle ausgewerteten Fälle, bei denen Angaben zum Anbieter vorliegen, n=763

6 KREDITBETRAG BEI VERTRAGSABSCHLUSS



Basis: alle ausgewerteten Fälle, N=769

50 Prozent aller Fälle betreffen Kreditbeträge von bis zu 110.000 Euro. Der Durchschnitt liegt bei 142.185 Euro.

…❖ **Kreditbetrag bei Vertragsabschluss, Abbildung 7.**

7 KREDITBETRAG BEI VERTRAGS-ABSCHLUSS

Kreditbetrag	Betrag in €
Arithmetisches Mittel	142.185,39 €
Minimalwert	7.663,00 €
25 % Quartil	72.000,00 €
50 % Quartil	110.000,00 €
75 % Quartil	175.000,00 €
Maximalwert	1.320.000,00 €
Basis: alle ausgewerteten Fälle, N=769	

Die zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung noch offene **Restschuld** beträgt durchschnittlich 123.833 Euro. Bei 50 Prozent aller Darlehen betrug die Restschuld weniger als 95.439 Euro. Lediglich in einem Viertel der Fälle beliefen sich die Restschulden auf über 153.105 Euro.

…❖ **Restschuld zum Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung, Abbildung 8.**

8 RESTSCHULD ZUM ZEITPUNKT DER VORZEITIGEN ABLÖSUNG

Restschuld	Betrag in €
Arithmetisches Mittel	123.832,91 €
Minimalwert	5.830,52 €
25 % Quartil	59.936,20 €
50 % Quartil	95.438,48 €
75 % Quartil	153.105,81 €
Maximalwert	1.233.662,65 €
Basis: alle ausgewerteten Fälle, N=769	

6. DARSTELLUNG UND ANALYSE DER ERGEBNISSE

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Untersuchung in drei Schritten dargestellt. Zunächst wird aufgezeigt, wie sich die Höhe der von den Anbietern geforderten Entschädigungszahlungen in den letzten Jahren entwickelt hat. Welche Unterschiede sich zwischen den Berechnungen der Anbieter und den Vergleichsberechnungen durch das Marktwächter-Team ergeben haben, wird im darauffolgenden Abschnitt dargestellt. Im Anschluss daran werden schließlich die Berechnungsergebnisse, die sich bei Anwendung der Methode Löw ergeben hätten, abgebildet und den Ergebnissen nach der Aktiv-Passiv-Methode gegenübergestellt.

6.1 DIE ENTWICKLUNG DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Im folgenden Abschnitt wird anhand der untersuchten Fälle die Höhe der im Untersuchungszeitraum von Anbietern geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen dargestellt. Auf Basis der Ergebnisse aus der Studie der Initiative Finanzmarktwächter aus dem Jahr 2014 wird außerdem gezeigt, wie sich die Höhe der geforderten Entschädigungsleistungen in den letzten Jahren entwickelt hat und wie diese Entwicklung erklärt werden kann.

Die von den Finanzinstituten geforderten Entschädigungen für die vorzeitige Ablösung der 733 betrachteten Immobilien-Verbraucherdarlehen liegen zwischen 97 und 154.430 Euro. Gemessen am abzulösenden Restkapital liegt die von den Anbietern geforderte Vorfälligkeitsentschädigung zwischen 0,22 Prozent und 40,34 Prozent. Im Durchschnitt beträgt sie 10,41 Prozent des Restkapitals.

Die Untersuchung der Initiative Finanzmarktwächter stellte bis zum Jahr 2014 eine stetige Zunahme der Höhe der von den Anbietern geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen fest. Lag die durchschnittliche Forderung bei Darlehen, die in den Jahren 2007 bis 2008 abgelöst wurden, noch bei vier Prozent des abzulösenden Restkapitals, stieg sie bis zu den Jahren 2012 bis 2013 auf knapp elf Prozent.¹⁰⁷ Im Rahmen der aktuell vom Schwerpunktteam in Bremen untersuchten Fälle aus den Jahren

2017 bis 2019 lag die durchschnittliche Forderung mit zehn Prozent auf einem ähnlichen Niveau.

In der Untersuchung von 2014 wurde ein „enormer Anstieg“ der Vorfälligkeitsentschädigungen in den Jahren von 2007 bis 2013 festgestellt. Dies hing insbesondere mit dem ab dem Jahr 2008 extrem gesunkenen Zinsniveau zusammen, worauf die Autoren der Studie auch hingewiesen haben.¹⁰⁸

Die folgende Abbildung zeigt die Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite für den Zeitraum, in dem die Verträge der aktuellen Stichprobe abgeschlossen wurden.

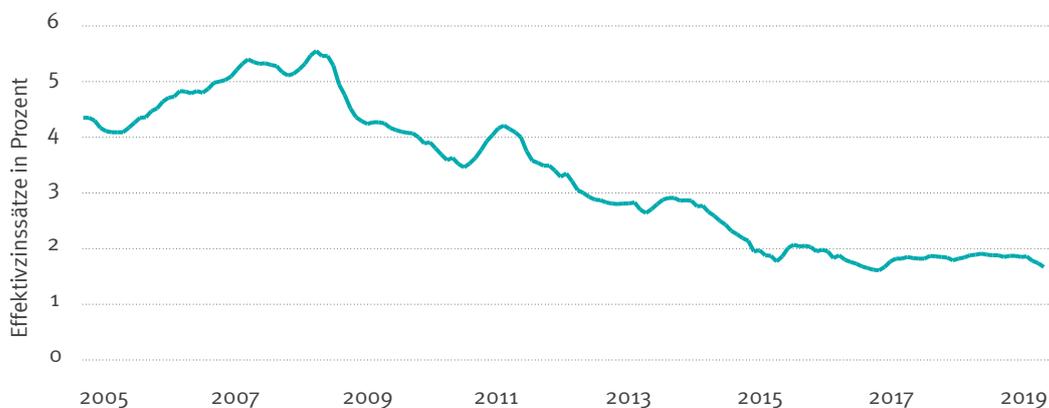
••• Gewichteter Durchschnitt der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte¹⁰⁹,
Abbildung 9.

107 Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 11.

108 Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 11.

109 Eigene Berechnung. Berechnungsgrundlage: Vgl. Deutsche Bundesbank, 2019e. Deutsche Bundesbank, 2019f. Deutsche Bundesbank, 2019g. Deutsche Bundesbank, 2019h.

9 GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER EFFEKTIVZINSSÄTZE FÜR WOHNUNGSBAUKREDITE AN PRIVATE HAUSHALTE



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen

Bezogen auf den dargestellten Zeitraum sind die Zinsen für Wohnungsbaukredite am stärksten von August 2008 mit durchschnittlich 5,55 Prozent auf eine Verzinsung von durchschnittlich 1,61 Prozent im November 2016 gefallen. 55 Prozent, also mehr als die Hälfte der untersuchten Verträge der Stichprobe, wurden zwischen den Jahren 2009 und 2014 abgeschlossen. Das Zinsniveau lag zu dieser Zeit zwar bereits deutlich unterhalb dem von vor dem Jahr 2008, hatte jedoch noch nicht seinen Tiefpunkt erreicht. Erst ab dem Jahr 2015 fielen die Zinssätze für Wohnungsbaukredite in den Bereich ihres bisherigen Tiefpunkts und blieben seither auf einem konstant niedrigen Niveau. Bei den seit dem Jahr 2015 abgeschlossenen Verträgen der Stichprobe sank – gemessen an der Höhe des jeweiligen Restkapitals – die durchschnittliche Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen.

Mit **sinkendem Zinsniveau** steigt die Differenz zwischen dem für das ursprüngliche Darlehen vereinbarten Zins und dem Wiederanlagezins, mit dem ein Anbieter für eine Ersatzanlage rechnen kann. Infolgedessen erhöhen sich auch die Forderungen für Vorfälligkeitsentschädigungen. Für Verbraucher, die ihr Darlehen ablösen, kehrt sich damit der ursprünglich erhoffte Vorteil einer langen Zinsbindung – der Schutz vor steigenden Zinsen – zum Nachteil um. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Verkauf der Immobilie und die vorzeitige Ablösung eines Darlehens aufgrund finanzieller Engpässe (zum

Beispiel wegen Arbeitslosigkeit oder Scheidung) erfolgt und diese durch eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung noch weiter verschärft werden.¹¹⁰

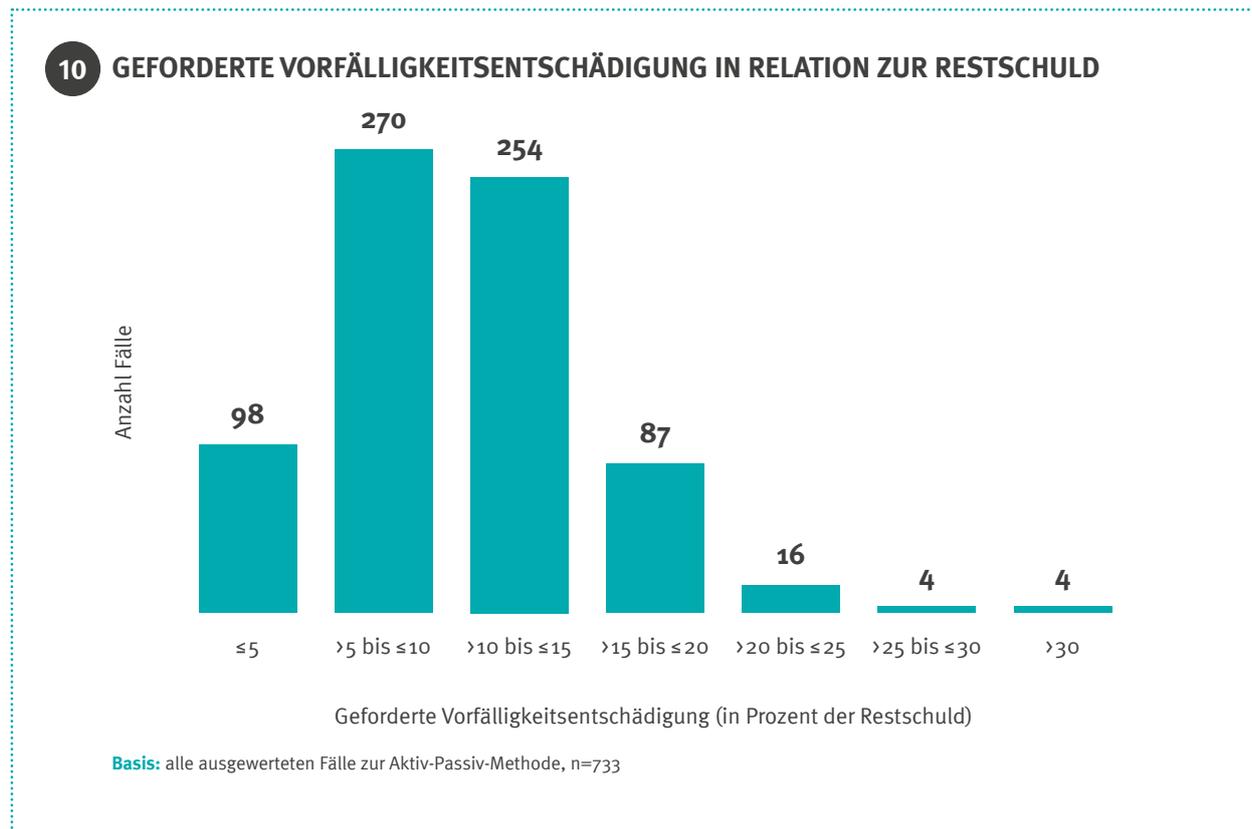
Je länger die im Rahmen der Berechnung zu berücksichtigende **Restlaufzeit** des Darlehens ist, umso stärker wirkt sich der Effekt der Zinsdifferenz aus. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der vom Marktwächter-Team untersuchten Stichprobe wider. Für die Ablösung von Verträgen, die in den Jahren 2006 bis 2010 bei vergleichsweise hohem Zinsniveau abgeschlossen wurden und die nur noch eine Restlaufzeit von zwei oder weniger Jahren haben, forderten die Anbieter im Durchschnitt 5,71 Prozent des Restkapitals als Vorfälligkeitsentschädigung. Lag die Restlaufzeit zwischen vier und sechs Jahren, war die Forderung mit durchschnittlich 14,80 Prozent mehr als doppelt so hoch.

Die Vorfälligkeitsentschädigungen für Verträge mit unterschiedlich langen Restlaufzeiten, die in den Jahren 2014 bis 2017 abgeschlossen worden waren, liegen wegen des geringeren Unterschieds zwischen vertraglich vereinbartem Zins und zu erwartendem Wiederanlagezins näher beieinander. Wurden bei Verträgen mit einer Restlaufzeit von zwei oder weniger Jahren im Durchschnitt 3,95 Prozent des Restkapitals gefordert, betru-

¹¹⁰ Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 7.

gen die Forderungen bei Restlaufzeiten über vier bis sechs Jahren durchschnittlich 7,58 Prozent und bei Restlaufzeiten über sechs Jahren durchschnittlich 10,29 Prozent der Restschuld. Die große Mehrzahl der Forderungen bewegt sich im Bereich von über fünf bis 15 Prozent des abzulösenden Restkapitals. 71 Prozent der untersuchten Fälle fallen in diesen Bereich.

...☞ **Geforderte Vorfälligkeitsentschädigung in Relation Zur Restschuld, Abbildung 10.**



Im Rahmen der Vorstudie aus dem Jahr 2014 wurde gezeigt, dass der Anteil der Fälle, in denen mehr als zehn Prozent des Restkapitals als Entschädigung gefordert werden, kontinuierlich zugenommen hatte. Lag der Anteil im Ablösezeitraum von 2007 bis 2008 noch bei knapp drei Prozent, stieg der Anteil der Fälle mit einer geforderten Vorfälligkeitsentschädigung von über zehn Prozent der Restschuld in den Ablösejahren 2009 bis 2010 bereits auf 22 Prozent und erreichte für die Jahre 2012 bis 2013 einen Anteil von nahezu 60 Prozent.¹¹¹ Dieser Wert hat sich bezüglich der aktuell untersuchten Stichprobe, also im Ablösungszeitraum von 2017 bis

2019, um 10 Prozentpunkte auf 50 Prozent reduziert. Konkret forderten Anbieter in 365 der 733 Fälle eine Vorfälligkeitsentschädigung von über zehn Prozent der Restschuld.

¹¹¹ Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S.11.

6.2 ABWEICHUNGEN DER ERGEBNISSE ZWISCHEN DEN BERECHNUNGEN DER ANBIETER UND DEN VERGLEICHSBERECHNUNGEN DER VERBRAUCHERZENTRALEN

Der nachfolgende Abschnitt befasst sich mit den Differenzen zwischen den von Anbietern geforderten Entschädigungen und den Berechnungen des Marktwächter-Teams. Darüber hinaus werden die einzelnen Faktoren, die Einfluss auf die Ergebnisse haben, näher betrachtet. Dies sind die Auswirkungen verschiedener Berechnungsstichtage für den Wiederanlagezins, die Berücksichtigung von Optionsrechten sowie der Abzug von Risiko- und Verwaltungskosten.

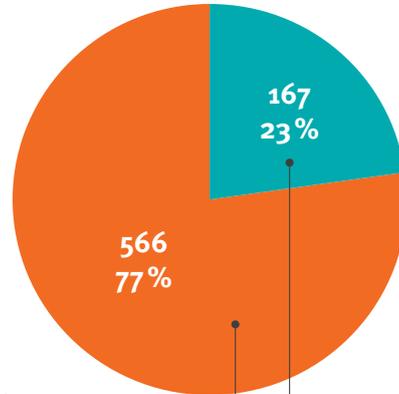
6.2.1 Gegenüberstellung der von Anbietern geforderten Entschädigungen mit eigenen Berechnungen

Das Marktwächter-Team hat die von den Darlehensgebern geforderten Entschädigungen der Stichprobe mit den Ergebnissen verglichen, die sich bei Anwendung des von den Verbraucherzentralen verwendeten Aktiv-Passiv-Rechentools ergeben. In 77 Prozent der Fälle ergab sich ein geringerer Entschädigungsbetrag als der von dem jeweiligen Anbieter ermittelte, in 23 Prozent der Fälle lag er darüber.

Abweichungen geforderte/überprüfte Vorfälligkeitsentschädigungen, Abbildung 11.

Gemessen an den Forderungen von Anbietern betragen die vom Marktwächter berechneten Vorfälligkeitsentschädigungen im Durchschnitt 94,8 Prozent, sind also im Schnitt 5,2 Prozent niedriger. Im Extremfall beträgt eine nachgerechnete Vorfälligkeitsentschädigung sechs Prozent der geforderten. Im anderen Extrem ist die vom Marktwächter berechnete Vorfälligkeitsentschädigung mehr als dreimal so hoch wie die geforderte. Die Differenzen bewegen sich zwischen 70.064 Euro, die ein Verbraucher im Extremfall weniger zahlen müsste, und 17.129 Euro, die der Anbieter weniger beansprucht hatte. Im Durchschnitt ist die geforderte Vorfälligkeitsentschädigung um 828 Euro höher als die vom Marktwächter berechnete. In den Fällen, in denen die geforderte Vorfälligkeitsentschädigung höher ist als die vom Marktwächter berechnete, beträgt die durchschnittliche Differenz 1.311 Euro.

11 ABWEICHUNGEN GEFORDERTE/ ÜBERPRÜFTE VORFÄLLIGKEITS- ENTSCHÄDIGUNGEN



Berechnete Vorfälligkeitsentschädigung (Marktwächter) niedriger

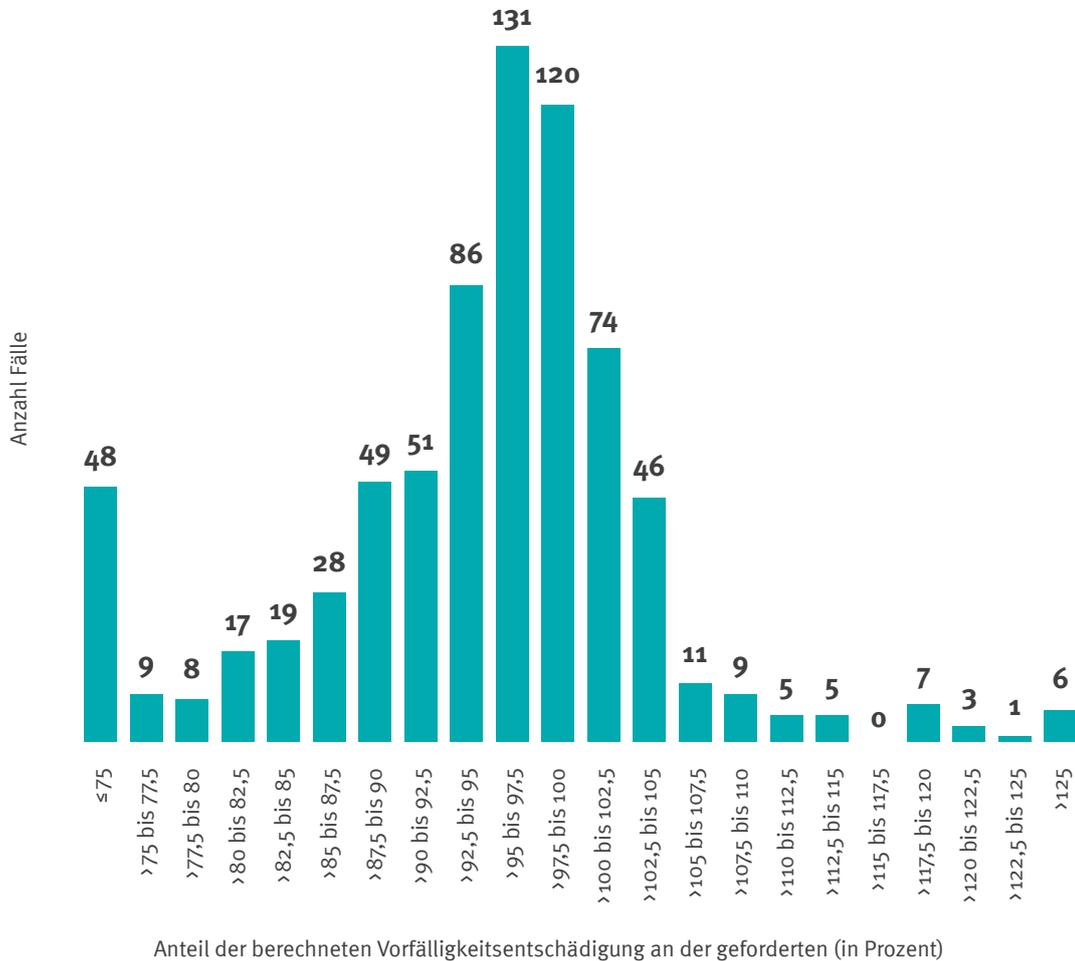
Berechnete Vorfälligkeitsentschädigung (Marktwächter) höher

Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Aktiv-Passiv-Methode, n=733. Geld- und Kapitalmarktzinssätze vom Datum der vorzeitigen Rückzahlung

In gut drei Vierteln (76 Prozent) aller Fälle liegen die vom Marktwächter errechneten Vorfälligkeitsentschädigungen im Bereich zwischen 87,5 und 105 Prozent der von den Anbietern geforderten Entschädigungen. Betrachtet man nur die Fälle, in denen die vom Marktwächter berechneten Vorfälligkeitsentschädigungen geringer waren, betragen diese in zwei von drei Fällen (69 Prozent) über 90 Prozent der geforderten Entschädigung.

Berechnete Vorfälligkeitsentschädigung in Prozent der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung, Abbildung 12.

12 BERECHNETE VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG IN PROZENT DER GEFORDERTEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG



Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Aktiv-Passiv-Methode, n=733. Geld- und Kapitalmarktzinsen vom Datum der vorzeitigen Rückzahlung.

In der Studie aus dem Jahr 2014 wurden kleinere Differenzen bis zu 2,5 Prozent im Verhältnis zur Anbieterberechnung als angemessen betrachtet und daher nicht als Abweichung gewertet.¹¹² Ihr Anteil an den im Rahmen der Studie von 2014 untersuchten Fälle betrug 16 Prozent, in der jetzigen Untersuchung sind es 26 Prozent. In 64 Prozent der Fälle der Studie 2014 war die geforderte Entschädigung mehr als 2,5 Prozent höher als der ermittelte Wert der Verbraucherzentralen, während es bei den aktuell untersuchten Fällen noch 61 Prozent sind.

¹¹² Vgl. Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S.13.

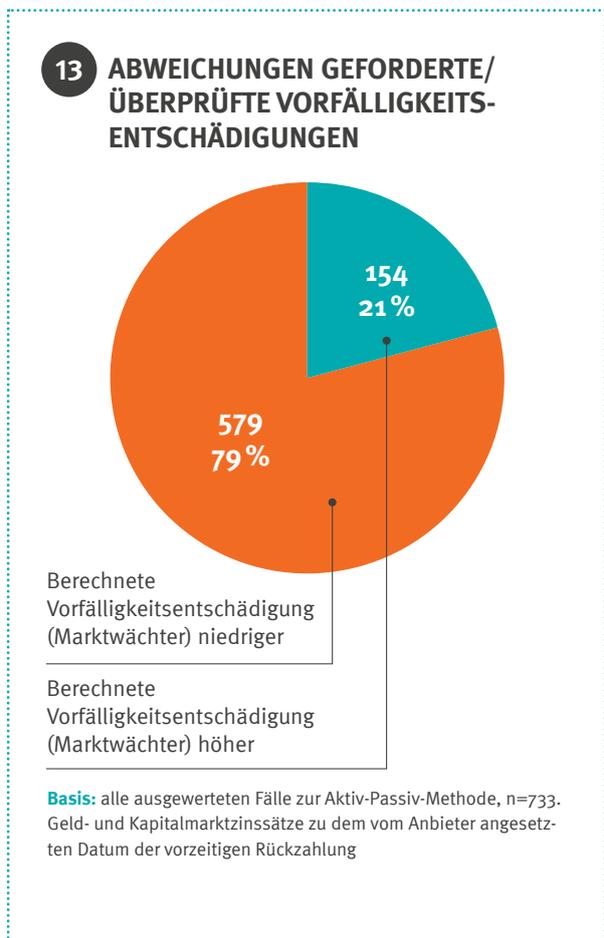
6.2.2 Abweichungen der Ergebnisse bei gleichem Berechnungstichtag

Anbieter führen die Berechnungen zur Vorfälligkeitsentschädigung in der Regel vor dem tatsächlichen Ablösedatum durch. Insgesamt wich in 93 Prozent der Fälle das von den Anbietern angesetzte Datum der Wiederanlage vom tatsächlichen Ablösedatum ab. Die Spanne zwischen diesen Daten lag dabei zwischen einem und 501 Tagen. Im Durchschnitt betrug die Abweichung 34 Tage. In der Studie aus 2014 identifizierte die Initiative Finanzmarktwächter das verwendete Datum für die Ermittlung der Wiederanlagezinsen als einen der Gründe für die Differenzen zwischen den Berechnungen der Kreditinstitute und der Verbraucherzentralen. Bei der Überprüfung von Vorfälligkeitsentschädigungen durch die Verbraucherzentralen werden – sofern der tatsächliche Ablösungstermin zum Zeitpunkt der Beratung in der Vergangenheit liegt – die Wiederanlagezinssätze zum tatsächlichen Ablösungstermin zugrunde gelegt. Ist das Darlehen zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgelöst worden, verwenden die Verbraucherzentralen die aktuellen Zinssätze. Hierdurch kommt es zu Abweichungen bei den zugrundeliegenden Wiederanlagezinsen für die Ersatzanlage und entsprechend zu Abweichungen zwischen den Berechnungsergebnissen der Verbraucherzentralen und jenen der Anbieter.

In einer zweiten Vergleichsberechnung verwendete der Marktwächter Finanzen daher das Wiederanlagendatum, welches die Anbieter bei ihrer Berechnung zur Vorfälligkeitsentschädigung unterstellt hatten. Abweichungen bei den Berechnungsergebnissen waren dadurch nicht mehr auf verschiedene Wiederanlagezeiträume zurückzuführen, sondern beruhten ausschließlich auf anderen Faktoren.

In der Gesamtbetrachtung sind die Unterschiede bei der Vorfälligkeitsentschädigung tendenziell kleiner, und auch der Anteil der Fälle mit größeren Abweichungen ist geringer. Wird dasselbe Wiederanlagendatum unterstellt, so ist im Vergleich zur vorherigen Betrachtung der Anteil der Fälle, in denen die geforderte Vorfälligkeitsentschädigung der Anbieter die vom Marktwächter-Team berechnete Entschädigung übersteigt, höher und beträgt 79 Prozent. Die durchschnittliche Abweichung ist jedoch geringer. Im Mittel beträgt die vom Marktwächter berechnete Vorfälligkeitsentschädigung 95,12 Prozent des vom Anbieter geforderten Betrags.

Abweichungen geforderte/überprüfte Vorfälligkeitsentschädigungen, Abbildung 13.

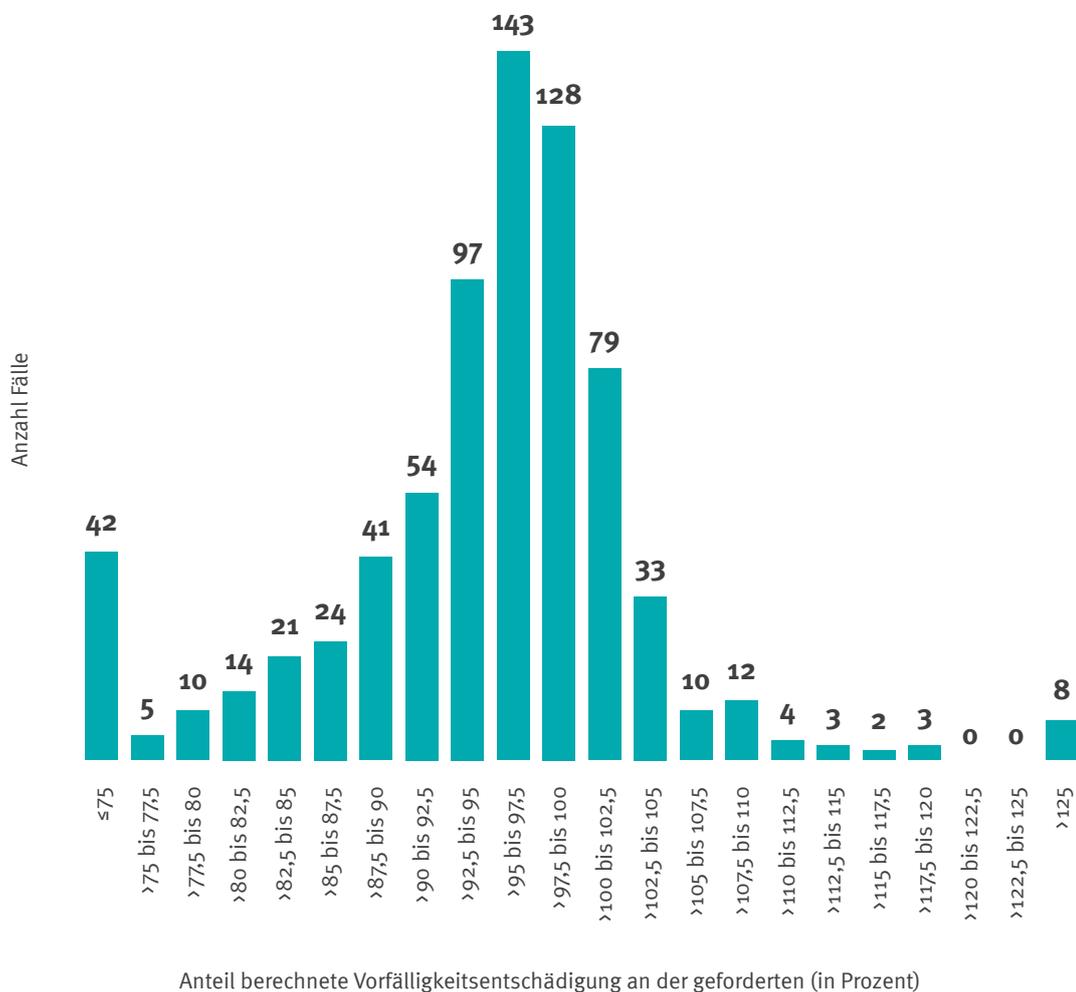


Der Anteil kleinerer Unterschiede der Berechnungsergebnisse im Bereich zwischen minus und plus 2,5 Prozent ist mit 28 Prozent der Fälle im Vergleich zur Überprüfung anhand des tatsächlichen Ablösedatums (26 Prozent) höher. Dagegen beträgt der Anteil der Fälle, in denen die Forderung des Anbieters mehr als 2,5 Prozent höher ist als die vom Marktwächter berechnete Ent-

schädigung, 62 Prozent und ist im Vergleich zur vorherigen Betrachtung um einen Prozentpunkt höher.

❖ **Berechnete Vorfälligkeitsentschädigung in Prozent der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung, Abbildung 14.**

14 BERECHNETE VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG IN PROZENT DER GEFORDERTEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG



Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Aktiv-Passiv-Methode, n=733. Geld- und Kapitalmarktzinsen zu dem vom Anbieter angesetztem Datum der Wiederanlage

6.2.3 Auswirkungen unterschiedlicher Berechnungstichtage

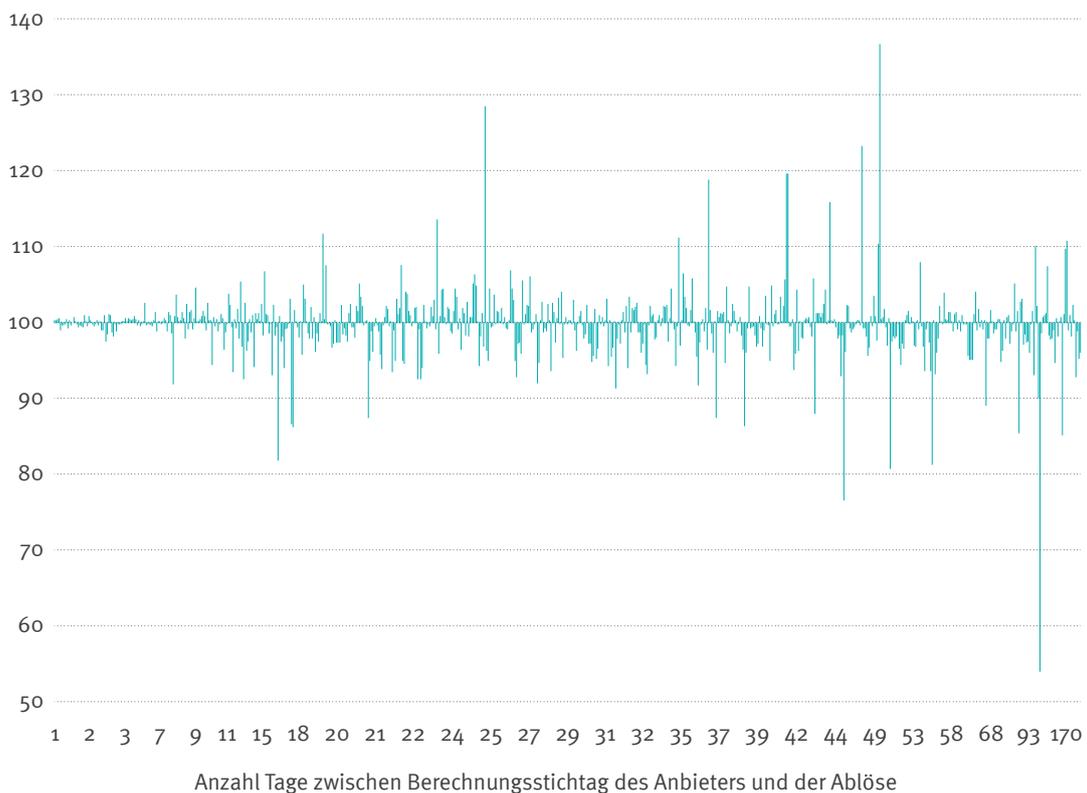
Um die Auswirkungen der Zinsabweichungen zwischen verschiedenen Berechnungstichtagen darzustellen, hat das Marktwächter-Team seine entsprechenden Berechnungen einander gegenübergestellt. Verglichen wurden die Vorfälligkeitsentschädigungen mit den Wiederanlagezinsen zum Datum der vorzeitigen Ablösung mit den Vorfälligkeitsentschädigungen zum Wiederanlagendatum, welches die Anbieter bei ihrer Berechnung unterstellt hatten. Differenzen zwischen den Ergebnissen sind somit

ausschließlich auf die unterschiedlichen Berechnungstichtage zurückzuführen.

Die folgende Abbildung zeigt die durch Abweichungen zwischen Ablösedatum und Berechnungsdatum entstehenden Differenzen der ermittelten Vorfälligkeitsentschädigung aller untersuchten Fälle.

❖ **Abweichungen bei Vorfälligkeitsentschädigungen durch unterschiedliche Geld- und Kapitalmarktstichtage¹¹³, Abbildung 15.**

15 ABWEICHUNGEN BEI VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN DURCH UNTERSCHIEDLICHE GELD- UND KAPITALMARKTSTICHTAGE



Anteil der berechneten Vorfälligkeitsentschädigung zum Datum der Ablöse an der berechneten Vorfälligkeitsentschädigung zum vom Anbieter unterstellten Wiederanlagendatum (in Prozent)

Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Aktiv-Passiv-Methode mit Abweichungen zwischen dem Tag der Ablösung und dem vom Anbieter angesetzten Stichtag der Wiederanlage, n=685

¹¹³ Die Skalierung der Abszisse ist nicht linear ansteigend. Liegen zu einer Tagesdifferenz mehrere Fälle vor, so nimmt diese auf der Abszisse ein entsprechend Vielfaches an Platz ein; Tagesdifferenzen ohne Fälle sind hingegen ausgelassen.

Die Abbildung gibt für jeden Fall, in welchem das vom Anbieter angesetzte Datum der Wiederanlage vom tatsächlichen Ablösedatum abwich, die Unterschiede zwischen den ermittelten Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der unterschiedlichen Wiederanlagedaten wieder. Sie werden ausgedrückt als Verhältnis von Vorfälligkeitsentschädigung zum Ablösedatum zur Vorfälligkeitsentschädigung zum vom Anbieter gewählten Datum. In den festgestellten Extremfällen betragen diese Anteile 54 Prozent bei einer Abweichung von 49 Tagen zwischen dem vom Anbieter angesetzten Datum und dem Ablösedatum und 137 Prozent bei 100 Tagen Unterschied.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Abweichungen mit zunehmender Differenz zwischen den Stichtagen entwickeln. Dargestellt sind jeweils die Extremwerte und die kumulierten Durchschnittswerte bis zur genannten Differenz in Tagen.

… ❖ **Abweichungen bei Vorfälligkeitsentschädigungen durch unterschiedliche Geld- und Kapitalmarktstichtage, Abbildung 16.**

16 ABWEICHUNGEN BEI VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN DURCH UNTERSCHIEDLICHE GELD- UND KAPITALMARKTSTICHTAGE

Differenz in Tagen zwischen Ablösedatum und von Anbieter angesetzten Ablösungstag	Abweichung Vorfälligkeitsentschädigung					
	Fälle, in denen die berechnete Vorfälligkeitsentschädigung zum Ablösedatum niedriger ist. Vorfälligkeitsentschädigung mit angesetztem Wiederanlagedatum der Anbieter = 100%			Fälle, in denen die berechnete Vorfälligkeitsentschädigung zum Ablösedatum höher ist. Vorfälligkeitsentschädigung mit angesetztem Wiederanlagedatum der Anbieter = 100%		
	Extremwert	Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle	Extremwert	Arithmetisches Mittel	Anzahl Fälle
≤ 7 (n=82)	91,79 %	99,23 %	41	103,60 %	100,55 %	41
≤ 14 (n=149)	91,79 %	98,60 %	68	106,77 %	100,95 %	81
≤ 21 (n=229)	81,64 %	97,88 %	116	111,79 %	101,26 %	113
≤ 28 (n=343)	81,64 %	97,75 %	166	128,71 %	101,85 %	177
≤ 35 (n=438)	81,64 %	97,67 %	216	128,71 %	101,92 %	222
≤ 42 (n=508)	81,64 %	97,60 %	254	128,71 %	102,05 %	254
Alle Fälle (Abweichung bis 501 Tage)	53,61 %	97,23 %	352	136,97 %	102,19 %	333

Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Aktiv-Passiv-Methode mit Abweichungen zwischen dem Tag der Ablösung und dem vom Anbieter angesetzten Stichtag der Wiederanlage, n=685

Je größer der zeitliche Abstand zwischen der Berechnung und dem tatsächlichen Datum der Ablösung ist, desto größer ist die durchschnittliche Abweichung. In Fällen, bei denen die Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung der Wiederanlagezinsen zum Ablösdatum höher ist, beträgt sie im Durchschnitt 102,19 Prozent der Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung des vom Anbieter angesetzten Wiederanlagedatums. In den Fällen, bei denen die Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung der Wiederanlagezinsen zum Ablösdatum niedriger ist, beträgt sie im Durchschnitt 97,23 Prozent. Betrachtet man alle Fälle, ist die Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung der Wiederanlage zum Zeitpunkt der Ablösung geringer. Im Gesamtdurchschnitt beträgt der Anteil 99,64 Prozent.¹¹⁴

Griffe man den Vorschlag einer Karenzzeit für die Anbieterberechnung aus der Arbeitsgruppe zum Thema Vorfälligkeitsentschädigung auf¹¹⁵, würden mit 53 Prozent mehr als die Hälfte der Fälle aus der Stichprobe in eine Karenzzeit von vier Wochen fallen. In eine Karenzzeit von sechs Wochen (42 Tagen) fielen gut drei Viertel der untersuchten Fälle.

6.2.4 Die Berücksichtigung von Optionsrechten

Wie bereits dargestellt, sind zukünftige Sondertilgungsrechte und Optionen zur Erhöhung des Tilgungssatzes so in die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung einzubeziehen, als würden diese zum jeweils für den Verbraucher günstigsten Zeitpunkt ausgeübt.

In den im Jahr 2014 von der Initiative Finanzmarktwächter untersuchten Fällen wurden diese Optionen noch „in mehr als der Hälfte der Fälle [...] nicht schadensmindernd berücksichtigt“¹¹⁶. Die aktuelle Untersuchung zeigt, dass sich das Vorgehen der Anbieter zwar in diesem Bereich erheblich verbessert hat, es aber trotzdem immer noch Fälle gibt, in denen Anbieter vertragliche Tilgungsoptionsrechte entgegen der eindeutigen Rechtsprechung des BGH nicht zugunsten von Verbrauchern berücksichtigen.

¹¹⁴ Im Durchschnitt ist die Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung der Wiederanlagezinsen zum Ablösdatum um 0,04 Prozent geringer als die Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung des vom Anbieter unterstellten Wiederanlagedatums.

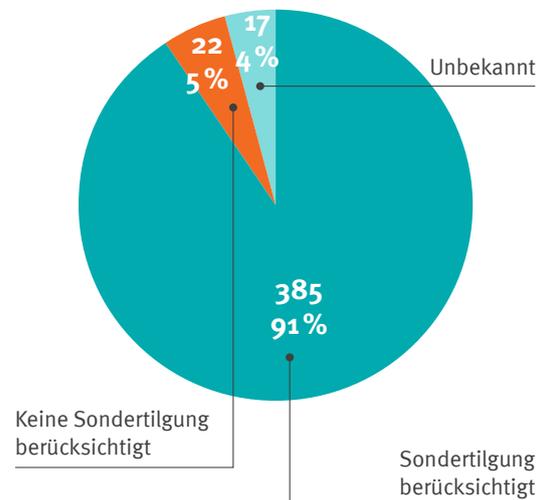
¹¹⁵ Vgl. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 2018, S. 21.

¹¹⁶ Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 16.

In den untersuchten Fällen wurden die Sondertilgungsoptionen, sofern sie für den entsprechenden Vertrag vereinbart waren, in 91 Prozent der Fälle berücksichtigt. In 17 untersuchten Fällen mit Sondertilgungsmöglichkeiten (vier Prozent) war aus der Anbieterberechnung nicht ersichtlich, inwieweit die Sondertilgungsrechte berücksichtigt wurden.

❖ In der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte Sondertilgungsrechte, Abbildung 17.

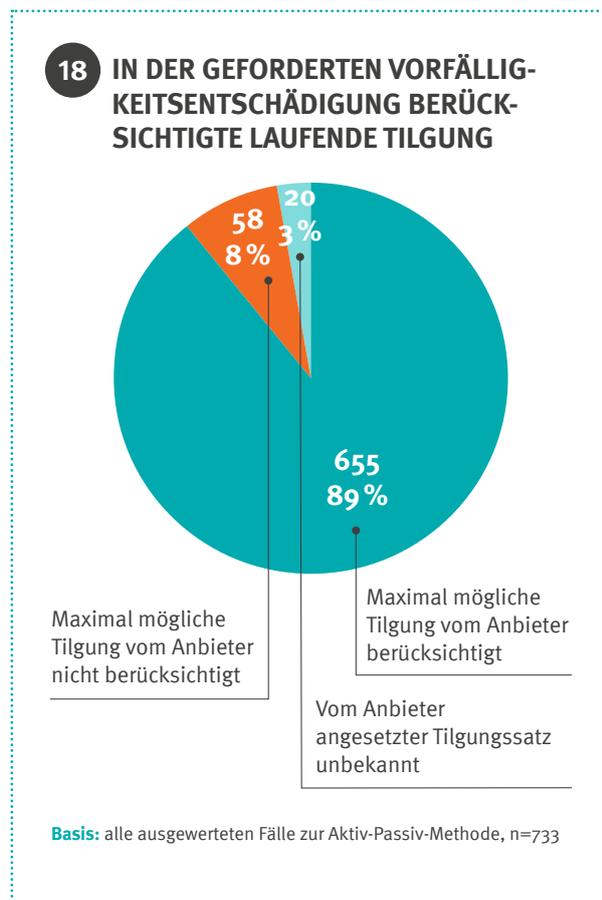
17 IN DER GEFORDERTEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG BERÜCKSICHTIGTE SONDERTLILGUNGSRECHTE



Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Aktiv-Passiv-Methode, bei denen Sondertilgungsrechte bestehen, n=424

Auch in Bezug auf die bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu berücksichtigende maximale Tilgung folgten die Kreditinstitute nun mehrheitlich der Rechtsprechung. In 89 Prozent der Fälle wurde zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der korrekte und maximal mögliche Tilgungssatz verwendet. In 20 Fällen (drei Prozent) konnte der verwendete Tilgungssatz anhand der Anbieterberechnung nicht verifiziert werden.

❖ In der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte laufende Tilgung, Abbildung 18



6.2.5 Die Berücksichtigung ersparter Risikokosten zur Minderung der Vorfälligkeitsentschädigung

Mit der Ablösung eines Darlehens erlischt das Risiko des Darlehensgebers, dass er die noch ausstehenden Zahlungen nicht zurückerhält. Die Schätzung des Rückzahlungsrisikos erfolgt unter Berücksichtigung des allgemeinen Rückzahlungsrisikos, des Beleihungsauslaufs, des Wertes der Immobilie und der persönlichen Kreditwürdigkeit.¹¹⁷ Da dieses Risiko mit Rückzahlung des Darlehens entfällt, ist die Vorfälligkeitsentschädigung um die im Vertrag eingepreisten Risikokosten zu mindern. Je höher die Risikokosten, desto geringer wird die Vorfälligkeitsentschädigung durch deren Berücksichtigung.

Die Studie aus dem Jahr 2014 stellte fest, dass in 77 Prozent der untersuchten Fälle maximal 0,06 Prozent des vorzeitig abgelösten Restkapitals an Risikoersparnis zugestanden wurde. Die Häufung ähnlicher Risikokostenansätze deutet auf eine Praxis hin, die nicht nach der persönlichen Bonität der Kreditnehmer oder nach den Unterschieden bei den Beleihungsausläufen differenziert. Soweit dies von Anbietern damit begründet werde, dass der Bundesgerichtshof diese Werte in seiner Rechtsprechung¹¹⁸ anerkannt habe, sei dies unzutreffend, da das Gericht einerseits nur Ergebnisse aus der Rechtsprechung unterer Instanzen zitiert und andererseits klargestellt habe, dass bei einer Überprüfung stets auf den konkreten Fall abzustellen sei.¹¹⁹

Hinsichtlich des Abzugs der ersparten Risikokosten konnten im Rahmen der aktuellen Stichprobe 716 Fälle ausgewertet werden. In den übrigen 17 Fällen fehlten die entsprechenden Angaben des Anbieters. Die verwendeten Prozentsätze für den Abzug der Risikokosten mit jeder ausgefallenen Ratenzahlung liegen über die gesamte Stichprobe hinweg zwischen null und einem Prozent. Im Durchschnitt werden 0,066 Prozent in Abzug gebracht. In mehr als drei Vierteln der Fälle (78 Prozent) liegt der Risikokostenansatz unterhalb des Durchschnitts. In 50 Fällen wurden keine ersparten Risikokosten bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung abgezogen.

¹¹⁷ Vgl. Krepold, 2017, § 79, Rdn. 113.

¹¹⁸ Vgl. BGH, Urteil vom 07.11.200 – XI ZR 27/00

¹¹⁹ Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014, S. 17f.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die 663 Fälle, in denen die zehn am häufigsten verwendeten Risikokostensätze vorliegen. Diese decken 93 Prozent der zu diesem Thema ausgewerteten Fälle ab. Dabei wurde in 64 Prozent, also fast zwei Dritteln dieser Fälle, ersparte Risikokosten von 0,05 Prozent oder 0,06 Prozent angesetzt. Dritthäufigster Wert ist mit einem Anteil von 14 Prozent (96 Fälle) ein Risikokostensatz von 0,1 Prozent. Dieser entspricht dem, was die Darlehensgeber in Streitfällen, der Rechtsprechung folgend, überwiegend akzeptieren.¹²⁰ Insgesamt wurden über alle Fälle hinweg 32 verschiedene Risikokostenansätze gezählt. Das Gesamtbild lässt auf die Anwendung pauschaler Risikokostensätze schließen.

••• Top 10 der angesetzten Risikokosten, Abbildung 19.



120 Vgl. Krepold, 2017, §79, Rdn. 115.

Der von den Verbraucherzentralen angesetzte Wert von 0,15 Prozent¹²¹ wird in 676 beziehungsweise 94 Prozent der vorliegenden Fälle unterschritten. In zwei Prozent der Fälle werden genau 0,15 Prozent angesetzt und in vier Prozent darüber liegende Werte.

Betrachtet man die fünf in der Stichprobe am häufigsten vertretenen Anbieter¹²², setzen diese in insgesamt 205 Fällen nur drei verschiedene Werte für ersparte Risikokosten an. In 73 Prozent dieser Fälle wurden ersparte Risikokosten von 0,06 Prozent angesetzt, in 24 Prozent der Fälle betrug der berücksichtigte Risikokostenanteil 0,05 Prozent und in den übrigen drei Prozent wurden keine Risikokosten bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung angesetzt. Bezogen auf alle in die Untersuchung eingeflossenen Anbieterberechnungen wurde festgestellt, dass in 35 Prozent der Fälle der gleiche Risikokostenansatz von 0,06 Prozent gewählt wurde. All dies lässt die Anwendung einer Pauschale vermuten. Nur teilweise verwenden Anbieter unterschiedliche Risikokostenansätze. So finden sich bei einer Versicherung über neun Fälle verteilt sechs verschiedene Risikokostenanteile und bei einer Sparkasse und einer Bausparkasse in 13 beziehungsweise 16 Fällen vier verschiedene Werte für ersparte Risikokosten. Dies lässt bei diesen Anbietern auf eine differenziertere Betrachtung der Risikokosten schließen.

Unabhängig davon, ob Anbieter keine oder stets die gleiche Risikokostenpauschale ansetzen oder ob sie entfallende Ausfallrisiken differenzierend betrachten, sind die tatsächlich angesetzten Risikokosten für Dritte und insbesondere für die betroffenen Verbraucher intransparent und praktisch nicht überprüfbar.

121 Vgl. Kapitel „Vorgehensweise“, Abschnitt „Die Aktiv-Passiv-Methode“ (Fn. 92) sowie Wehrt, 2017.

122 Die fünf am häufigsten vertretenen Anbieter der Stichprobe sind: Deutsche Bank, Commerzbank, DSL Bank als Zweitniederlassung der Deutschen Bank, ING und die BHW Bausparkasse.

6.2.6 Die Berücksichtigung ersparter Verwaltungskosten zur Minderung der Vorfälligkeitsentschädigung

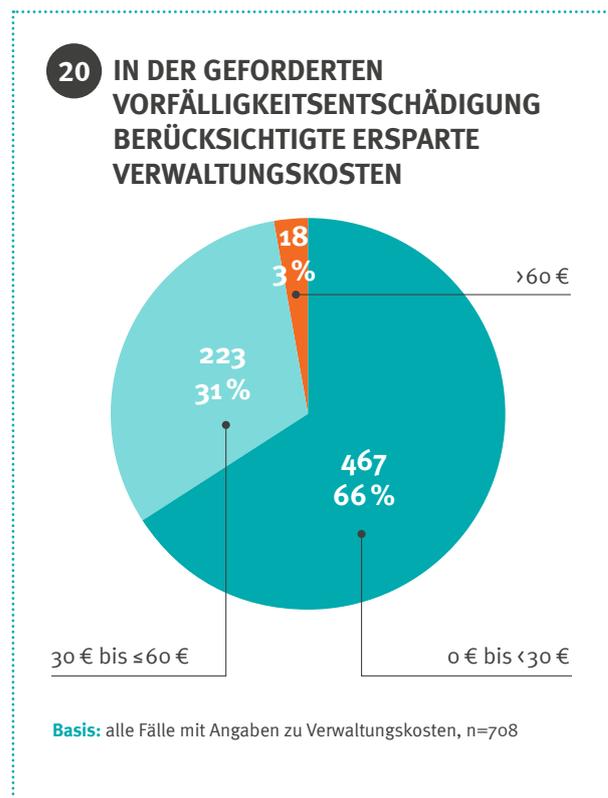
Wird ein Darlehen vorzeitig abgelöst, erübrigt sich die weitere Verwaltung des Vertrags durch den Kreditgeber. Die dafür im Vertrag eingepreisten Verwaltungskosten fallen somit in der Zukunft nicht mehr an. Dies muss bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung schadensmindernd berücksichtigt werden. Je höher die Verwaltungskosten eines Anbieters sind, umso geringer ist der Schadensanspruch nach deren Abzug. Seitens der Rechtsprechung und Literatur werden Verwaltungskosten zwischen 30 Euro und 60 Euro im Jahr als angemessen erachtet.¹²³

Für die Vergleichsberechnungen wird im Aktiv-Passiv-Rechentool der Verbraucherzentralen ein Wert von fünf Euro je Rate und damit 60 Euro im Jahr angerechnet. Damit soll ausgeschlossen werden, dass der Darlehensgeber sich nach der Abrechnung der Vorfälligkeitsentschädigung besserstellt, als wenn der Vertrag weiterlaufen würde. Dies wäre der Fall, wenn die in Abzug gebrachten Kosten geringer angesetzt würden als ursprünglich kalkuliert.

In den Unterlagen zur untersuchten Stichprobe fanden sich in 708 der 733 Fälle Angaben zu den in Abzug gebrachten Verwaltungskosten. Diese lagen zwischen null und 200 Euro pro Jahr. In 223 dieser 708 Fälle und damit 31 Prozent lagen die abgezogenen Verwaltungskosten innerhalb der von der Rechtsprechung als angemessen gewerteten Spanne von 30 Euro bis 60 Euro. Dabei wurden in 78 Fällen mit 60 Euro im Jahr Verwaltungskosten in der Höhe berücksichtigt, wie sie auch von den Marktwächtern angesetzt wurden. 18 Mal wurden noch darüber liegende Verwaltungskosten angegeben. In zwei Dritteln (66 Prozent) der Anbieterberechnungen wurden entweder keine Verwaltungskosten (43 Fälle) oder Verwaltungskosten über null bis unter 30 Euro (424 Fälle) verwendet. Der durchschnittliche Abzug lag über alle Fälle hinweg bei 30 Euro im Jahr und damit an der unteren Grenze dessen, was seitens der Rechtsprechung ohne weitere Prüfung als angemessen gilt. Allein diese Berechnungsgröße führt damit in den meisten der unter-

suchten Fälle auf der Seite der Kreditinstitute zu höheren Summen für die Vorfälligkeitsentschädigungen als in den Vergleichsberechnungen und in fast zwei Dritteln der Fälle zu einer höheren Forderung, als den Darlehensgebern zustehen dürfte.

❖ In der geforderten Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte ersparte Verwaltungskosten, Abbildung 20.



¹²³ Vgl. OLG Brandenburg, Urteil v. 10.12.2014 – 4 U 96/12 m. w. N., OLG Frankfurt am Main, Urteil v. 17.10.2017 – 10 U 119/16 m. w. N., OLG Stuttgart, Urteil v. 11.02.2015 – 9 U 153/14 m. w. N., Rösler, Wimmer, & Lang, 2002, S. 141.

6.3 BERECHNUNG EINER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG ANHAND DER METHODE LÖW

Um die von Prof. Dr. Löw vorgestellte alternative Berechnungsmethode mit Daten aus der Praxis zu unterfüttern, hat das Marktwächter-Team 502 Fälle der aktuellen Stichprobe mithilfe des eigens hierfür entwickelten Berechnungstools ausgewertet.

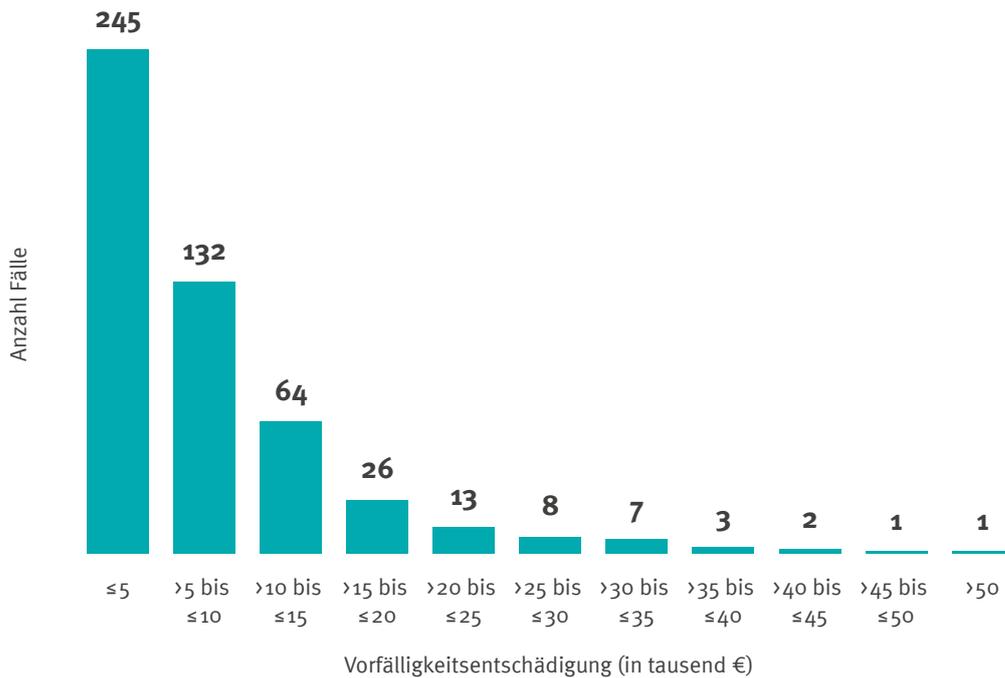
Die Berechnung nach der Methode Löw führte teils zu negativen Werten, während diese bei der Berechnung nach der Aktiv-Passiv-Methode ausschließlich im positiven Bereich lagen. Grund hierfür ist, dass bei der Methode Löw ein etwaiger entgangener Gewinn und tatsächlich kalkulierte Risiko- und Verwaltungskosten nicht entschädigt werden. Bei der Aktiv-Passiv-Methode hin-

gegen wird der entgangene Gewinn als Zinsmargenschaden berücksichtigt. Kosten werden nur pauschal abgezogen. Starke Zinsanstiege könnten aber theoretisch auch bei der Aktiv-Passiv-Methode zu negativen Werten führen.

Auf die untersuchten Fälle bezogen würden sich die Vorfalligkeitsentschädigungen nach der Methode Löw mathematisch im Bereich zwischen -2.817 Euro und 62.797 Euro bewegen. Berücksichtigt man auch die negativen Werte, läge der Durchschnitt bei 7,518 Euro. Setzt man die rechnerisch negativen Entschädigungen (15 Fälle) auf null, beträgt der Durchschnitt 7,554 Euro.

Höhe der Vorfalligkeitsentschädigung nach der Methode Löw, Abbildung 21.

21 HÖHE DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG NACH DER METHODE LÖW

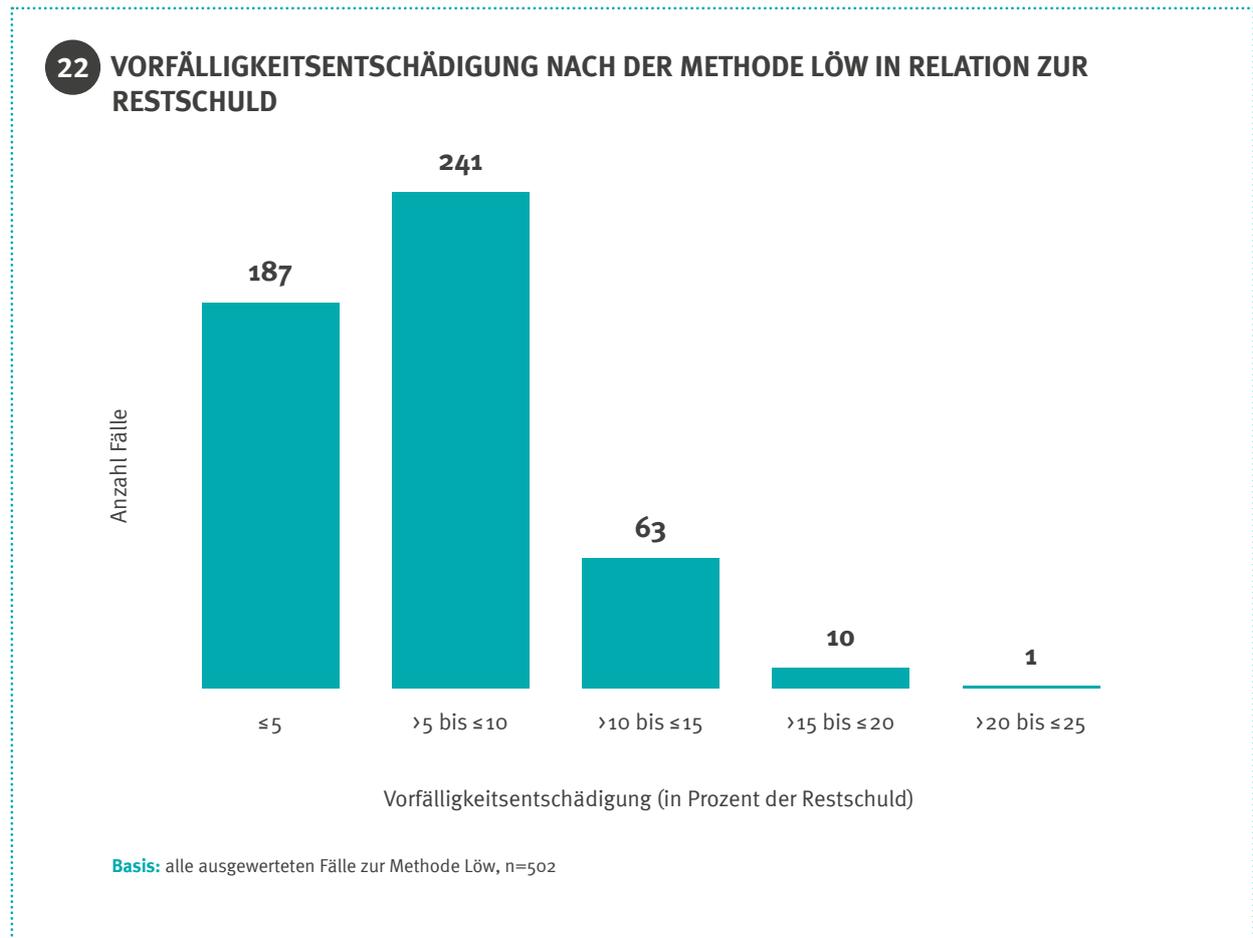


Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

Betrachtet man den Anteil der Vorfälligkeitsentschädigung an der Restschuld, ergibt sich bei Anwendung der Methode Löw eine durchschnittliche Entschädigungssumme in Höhe von 6,2 Prozent der abzulösenden Restschuld. Die höchste Vorfälligkeitsentschädigung innerhalb der betrachteten Fälle würde nach dieser Berechnungsmethode bei 21,7 Prozent der Restschuld liegen. Mathematisch beträgt der kleinste Anteil an der

Restschuld –2,8 Prozent. Die Mehrheit der ermittelten Entschädigungen (85 Prozent der Fälle) beträgt bis zu 10 Prozent der abzulösenden Restschuld. Eine Entschädigung von bis zu fünf Prozent der Restschuld liegt in 37 Prozent der Fälle vor.

…❖ **Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw in Relation zur Restschuld, Abbildung 22.**



Wesentlich für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw ist der Zinsaufschlag, der für jeden Vertrag individuell ermittelt wird. Nach der Theorie der Methode beinhaltet er die kalkulierten Risiko- und Verwaltungskosten sowie die Gewinnmarge des Anbieters.¹²⁴

Die Zinsaufschläge, die für die untersuchten Fälle der Stichprobe berechnet wurden, liegen zwischen -0,5 Prozent und 8,6 Prozent. Der durchschnittliche Zinsaufschlag beträgt 1,6 Prozent. Über drei Viertel der Fälle (80 Prozent) weisen einen Zinsaufschlag von bis zu zwei Prozent auf. In drei Fällen wurde ein negativer Zinsaufschlag berechnet. Dort handelt es sich um Förderdarlehen mit einem vergleichsweise niedrigen Sollzins.

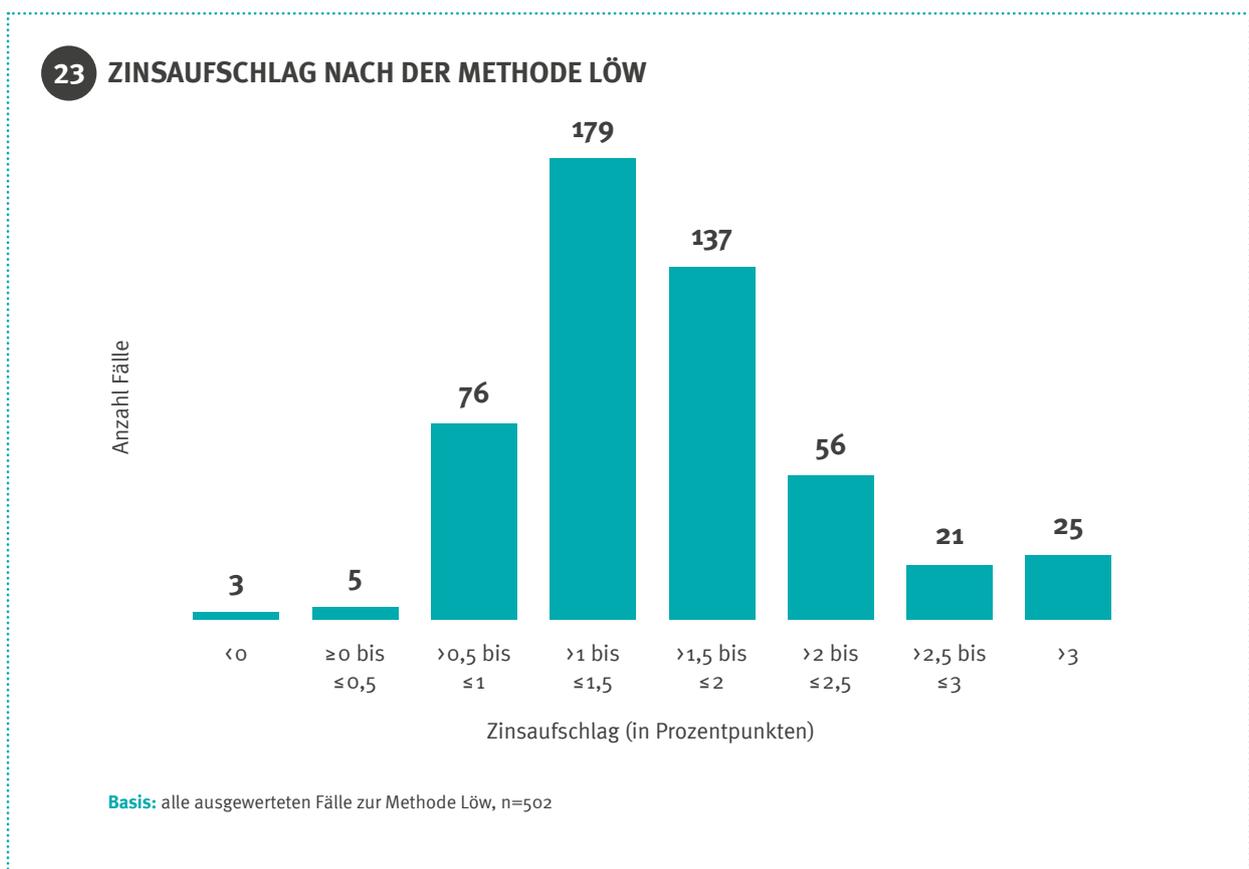
••• Zinsaufschlag nach der Methode Löw, Abbildung 23.



6.4 GEGENÜBERSTELLUNG DER ERGEBNISSE NACH DER METHODE LÖW UND DER AKTIV-PASSIV-METHODE

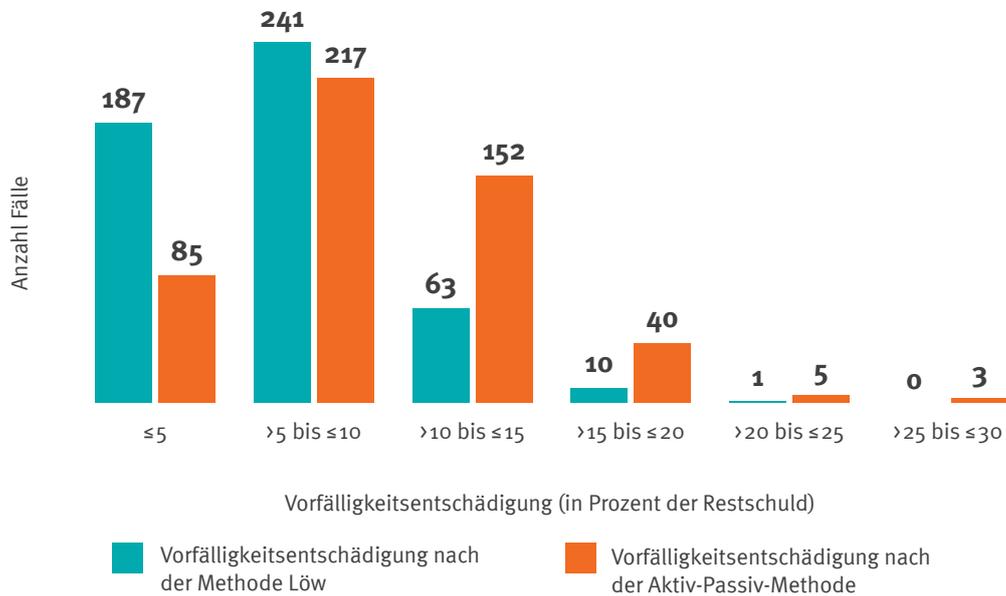
In der folgenden Auswertung werden die Berechnungen nach der Methode Löw den Ergebnissen gegenübergestellt, die sich anhand der Aktiv-Passiv-Methode ergeben würden. Für die Ermittlung des Wiederanlagezinses wurde dabei jeweils das tatsächliche Ablösedatum des Kredites unterstellt. Die von den Anbietern geforderte Vorfälligkeitsentschädigung bleibt bei dieser Betrachtung unberücksichtigt. Es ergibt sich folgendes Bild:

••• Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode in Relation zur Restschuld, Abbildung 24.



124 Vgl. Kapitel „Vorgehensweise“, Abschnitt „Die Methode Löw“

24 VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG NACH DER METHODE LÖW UND DER AKTIV-PASSIV-METHODE IN RELATION ZUR RESTSCHULD

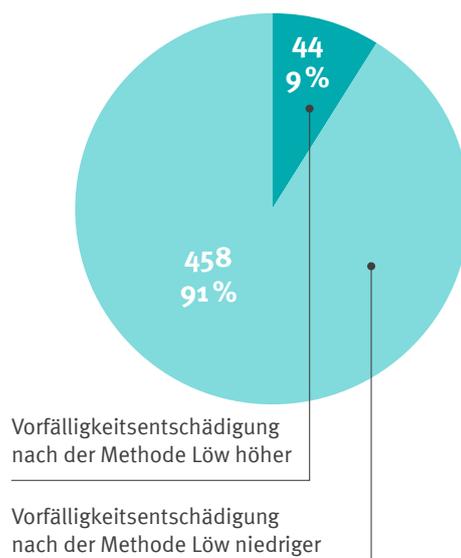


Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

Die durchschnittliche Vorfalligkeitsentschädigung der in diese Betrachtung eingegangenen Ergebnisse nach der Aktiv-Passiv-Methode beträgt 9,3 Prozent und ist damit 3,1 Prozentpunkte höher als der Durchschnitt nach der Methode Löw (6,2 Prozent). Nach der Methode Löw beträgt die Vorfalligkeitsentschädigung in 85 Prozent der Fälle maximal zehn Prozent der Restschuld. Bei der Aktiv-Passiv-Methode trifft dies nur auf 60 Prozent der Fälle zu. In 91 Prozent der Fälle ergeben sich nach der Methode Löw niedrigere Ergebnisse als bei Anwendung der Aktiv-Passiv-Methode. In 9 Prozent wäre die Vorfalligkeitsentschädigung höher.

✦ **Unterschied Vorfalligkeitsentschädigung nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode, Abbildung 25.**

25 UNTERSCHIED VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG NACH DER METHODE LÖW UND DER AKTIV-PASSIV-METHODE



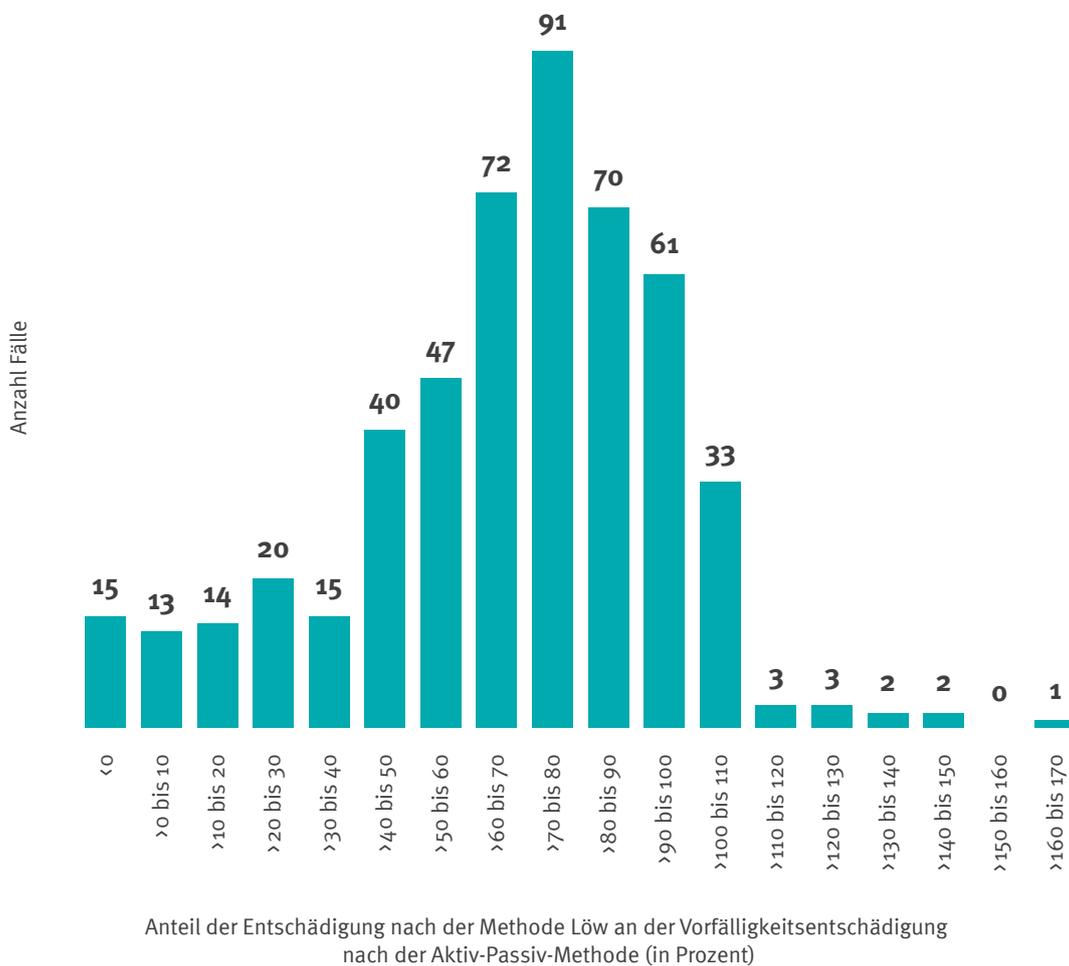
Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

Im Verhältnis zur Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw im Durchschnitt 67 Prozent. Die größte Abweichung bei den Fällen, in denen die Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw geringer gewesen wäre, beträgt minus 196 Prozent. Hier hätte der betroffene Verbraucher nach der Methode Löw keine Vorfälligkeitsentschädigung leisten müssen, da die ermittelte Schadenshöhe negativ war. Im anderen

Extrem wäre die Entschädigung nach der Methode Löw 68 Prozent höher ausgefallen als nach der Aktiv-Passiv-Methode. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der im Rahmen der Gegenüberstellung beider Methoden festgestellten Abweichungen.

… ❖ **Unterschied Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode, Abbildung 26.**

26 UNTERSCHIED VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG NACH DER METHODE LÖW UND DER AKTIV-PASSIV-METHODE



Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

Je höher der im Rahmen der Methode Löw ermittelte individuelle Zinsaufschlag ist, desto stärker weicht das Ergebnis zu Gunsten der Verbraucher vom Ergebnis nach der Aktiv-Passiv-Methode ab. Die folgende Tabelle zeigt dies für die 502 untersuchten Fälle aus der Stichprobe.

…❖ **Auswirkung des Zinsaufschlags auf die Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen zwischen der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode, Abbildung 27.**

27 AUSWIRKUNG DES ZINSAUFSCHLAGS AUF DIE DIFFERENZ ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN NACH DEN METHODEN LÖW UND AKTIV-PASSIV

Höhe des Zinsaufschlages	Verhältnis der Entschädigung nach der Methode Löw zur Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode (arithmetisches Mittel)
< 0,0 % (n=3)	137,65 %
≥ 0 % bis ≤ 0,5 % (n=5)	110,91 %
> 0,5 % bis ≤ 1 % (n=76)	95,71 %
> 1 % bis ≤ 1,5 % (n=179)	74,11 %
> 1,5 % bis ≤ 2 % (n=137)	58,09 %
> 2 % bis ≤ 2,5 % (n=56)	49,30 %
> 2,5 % bis ≤ 3 % (n=21)	30,06 %
> 3 % (n=25)	22,31 %

Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

Für die Berechnungen nach der Methode Löw ergeben sich – bezogen auf die Stichprobe – umso höhere durchschnittliche Zinsaufschläge, je höher der in den Verträgen vereinbarte Sollzins ist. Dies kann daran liegen, dass Darlehensgeber bei höheren vom Darlehensnehmer aufzubringenden Sollzinsen von einem größeren Ausfallrisiko ausgehen, das über einen Risikoaufschlag eingepreist wird, oder dass sie schlicht eine größere Gewinnmarge ansetzen.

Die Höhe der Abweichungen zwischen den Berechnungsergebnissen der Methode Löw und der Aktiv-Passiv-Methode wird wesentlich durch die die Marktzinsentwicklung beeinflusst. 83 Prozent der untersuchten Verträge wurden mit einem Sollzins in einem Bereich von zwei bis fünf Prozent abgeschlossen. Eine Clusterung der Fälle nach der Höhe des Sollzinses zeigt, dass der Zinsauf-

schlag mit zunehmendem Sollzins leicht steigt. Stellt man die nach beiden Berechnungsmethoden erzielten Ergebnisse dieser Fälle einander gegenüber, wird aber vor allem deutlich, dass deren Differenz umso geringer ist, je höher der vertraglich vereinbarte Sollzins ist. Liegt der Sollzins beispielsweise bei über zwei bis zu drei Prozent, beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw im Durchschnitt 65 Prozent der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode. Bei einem Sollzins über vier bis zu fünf Prozent macht die Vorfälligkeitsentschädigung, gemessen an den Ergebnissen nach der Aktiv-Passiv-Methode, im Durchschnitt 78 Prozent aus.

… ❖ **Auswirkung des Sollzinses auf den Zinsaufschlag und auf die Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen nach den Methoden Löw und Aktiv-Passiv, Abbildung 28.**

28 AUSWIRKUNG DES SOLLZINSES AUF DEN ZINSAUFSCHLAG UND AUF DIE DIFFERENZ ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN NACH DEN METHODEN LÖW UND AKTIV-PASSIV

Sollzins	Durchschnittliche Höhe des Zinsaufschlages (arithmetisches Mittel)	Verhältnis der Entschädigung nach der Methode Löw zur Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode (arithmetisches Mittel)
≤ 1,0 % (n=3)	1,08 %	-2,49 % ¹²⁵
> 1 % bis ≤ 2 % (n=56)	1,38 %	36,24 %
> 2 % bis ≤ 3 % (n=157)	1,50 %	64,76 %
> 3 % bis ≤ 4 % (n=150)	1,65 %	70,89 %
> 4 % bis ≤ 5 % (n=106)	1,71 %	77,58 %
> 5 % bis ≤ 6 % (n=25)	1,71 %	84,13 %
> 6 % (n=5)	5,08 %	53,48 % ¹²⁶

Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

¹²⁵ Kleine Basis mit teils extremen Abweichungen. Das Verhältnis beträgt im Einzelnen: 35,74 %, 30,39 % und -73,60 %.

¹²⁶ Kleine Basis mit teils extremen Abweichungen aufgrund hoher Risikoaufschläge. Das Verhältnis beträgt im Einzelnen: 78,26 %, 53,89 %, -2,51 %, 65,63 %, 72,14 %.

Je höher der Sollzins ursprünglich vereinbart wurde, desto größer ist die Abweichung zum Wiederanlagezins aufgrund der fallenden Marktzinsen der letzten Jahre. Hohe Sollzinsen führen daher zu höheren Zinsverschlechterungsschäden, die nach beiden Methoden in der Entschädigung berücksichtigt werden. Die im Zinsaufschlag verkörperte Bruttomarge der Anbieter wirkt sich im Vergleich dazu weniger stark auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung aus. Es kann hier daher das Zwischenfazit gezogen werden, dass die Differenz zwischen den Ergebnissen beider Methoden in Zeiten stark fallender Marktzinsen geringer sein dürfte als in Phasen leicht fallender bis steigender Marktzinsen.

Bei der Betrachtung der Fälle im Hinblick auf die Restlaufzeit der Verträge lässt sich innerhalb der Stichprobe die Tendenz erkennen, dass die Abweichung der Ergebnisse nach der Methode Löw von den Ergebnissen nach der Aktiv-Passiv-Methode umso größer ausfallen, je länger die Restlaufzeit ist.

…❖ **Auswirkungen der Restlaufzeit auf die Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen nach den Methoden Löw und Aktiv-Passiv, Abbildung 29.**

29 AUSWIRKUNGEN DER RESTLAUFZEIT AUF DIE DIFFERENZ ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN NACH DEN METHODEN LÖW UND AKTIV-PASSIV

Restlaufzeit in Jahren vom Tag der Ablösung bis zur erstmaligen Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung	Verhältnis der Entschädigung nach der Methode Löw zur Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode (arithmetisches Mittel)
≤ 2 (n=68)	83,42 %
> 2 bis ≤ 4 (n=118)	74,65 %
> 4 bis ≤ 6 (n=176)	68,69 %
> 6 bis ≤ 8 (n=101)	59,14 %
> 8 (n=39)	22,38 %

Basis: alle ausgewerteten Fälle zur Methode Löw, n=502

7. FAZIT

Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ihre Umsetzung ins deutsche Recht hat die Diskussion um Berechtigung und Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen neu belebt. Die Richtlinie hat für etwaige Entschädigungen aufgrund einer vorzeitigen Ablösung eines Festzinsdarlehens Vorgaben gemacht, deren tatsächliche Auswirkungen auf das deutsche Recht strittig sind. Dies warf folgende Fragen auf: Welche Rolle spielt das Recht des Verbrauchers, bei vorzeitiger Ablösung eines Darlehensvertrags eine Ermäßigung der Zinsen und Kosten zu verlangen? Was versteht der Richtliniengeber unter den (höchstens zu entschädigenden) „möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten“? Wann ist eine Entschädigung angemessen und objektiv? Welche Folgen hat die Angabe einer bestimmten Berechnungsmethode im Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag, wenn sich diese schließlich als nicht EU-rechtskonform herausstellt?

7.1 ANLASS DER STUDIE

Vor dem Hintergrund der Diskussionen um die Berechtigung der Vorfälligkeitsentschädigung und der Transparenz der herkömmlichen Berechnungsmethoden hat sich das Bremer Team des Marktwächter Finanzen entschlossen, das Thema erneut aufzugreifen. Dafür wurden zum einen Untersuchungen einer Studie der „Initiative Finanzmarktwächter“ aus dem Jahr 2014 aktualisiert. Es wurden zum anderen Diskussionsansätze der im Jahr 2016 von den zuständigen Bundesministerien ins Leben gerufenen Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung aufgegriffen und mit empirischen Daten unterfüttert. Letzteres gilt insbesondere für die Auswirkungen unterschiedlicher Berechnungstichtage. Außerdem stellt die Untersuchung Berechnungsergebnisse für die in der Arbeitsgruppe diskutierte Methode Löw zur Verfügung.

7.2 ERGEBNISSE

Die Höhe der geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen bewegte sich im Untersuchungszeitraum auf ähnlichem Niveau wie in der Untersuchung der Initiative Finanzmarktwächter aus dem Jahr 2014. Durchschnittlich betrug die Forderung zehn Prozent des Restkapitals.

Die vom Marktwächter berechneten Entschädigungen sind in drei von vier untersuchten Fällen niedriger als die vom Anbieter geforderten Beträge. Der Anteil der Überprüfungen mit einem niedrigeren Berechnungsergebnis bewegt sich auf vergleichbarem Niveau mit der Studie der „Initiative Finanzmarktwächter“. Im Durchschnitt ist die vom Marktwächter errechnete Vorfälligkeitsentschädigung fünf Prozent geringer als die vom Anbieter geforderte. In der Studie aus dem Jahr 2014 lag dieser Wert noch bei elf Prozent. Die Gründe für diesen Unterschied lassen sich nicht exakt ermitteln. Ein wesentlicher Aspekt dürfte aber die zwischenzeitlich durch den Bundesgerichtshof getroffene Feststellung sein, dass eine Nichtberücksichtigung vertraglich vereinbarter Sondertilgungsrechte und Tilgungssatzänderungsoptionen durch Anbieter rechtswidrig ist. Dennoch wurden, ungeachtet dieser Rechtsprechung, in fünf Prozent der untersuchten Anbieterberechnungen Sondertilgungsrechte und in acht Prozent der Fälle Tilgungssatzänderungsoptionen auch weiterhin nicht berücksichtigt. In der Studie aus dem Jahr 2014 betraf dies sogar noch die Hälfte aller untersuchten Vorfälligkeitsentschädigungen.

Hinsichtlich der abzuziehenden Risikokosten bewegt sich der überwiegende Teil der Anbieterberechnungen in einem Rahmen von null bis ein Prozent. Dabei liegen nahezu alle von Anbietern verwendeten Risikoansätze unterhalb dessen, was Verbraucherschützer – in Ermangelung einer transparenten Anbieterkalkulation – ansetzen beziehungsweise ansetzen würden. Die Tatsache, dass bei 733 untersuchten Fällen lediglich 32 verschiedene Risikokostensätze seitens der Banken genutzt und 35 Prozent aller Fälle mit einem identischen Ansatz berechnet wurden, lässt vermuten, dass Banken ganz überwiegend pauschale und nicht individuell ermittelte Ansätze verwenden. Aus Verbrauchersicht wirft dies die Frage auf, ob der tatsächliche Schaden nicht niedriger ist, als der – zum Teil ohne jegliche individuelle Differenzierung – anhand einer Pauschale ermittelte Betrag.

Bezogen auf die ersparten Verwaltungskosten halten sich nur 31 Prozent der betrachteten Anbieter an die von der Rechtsprechung anerkannte Spanne von 30 bis 60 Euro pro Jahr. Meist lagen die in dieser Spanne angesetzten Pauschalen in deren unterem Bereich.

Im Hinblick auf die in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung diskutierte „Karenzzeit“, innerhalb derer die Berechnungen des Anbieters für beide Seiten verbindlich sein sollen, zeigten sich innerhalb der vier beziehungsweise sechs Wochen durchschnittliche Abweichungen um circa zwei Prozent in beide Richtungen. Ob eine entsprechende gesetzliche Regelung sich – im Rahmen einer Gesamtbetrachtung – zugunsten oder zuungunsten von Verbrauchern auswirken würde, lässt sich nicht feststellen. Bei individueller Betrachtung können die Auswirkungen allerdings erheblich sein. In Einzelfällen wäre die Vorfälligkeitsentschädigung mit Berücksichtigung des tatsächlichen Ablösedatums bis zu 18 Prozent geringer beziehungsweise bis zu 29 Prozent höher ausgefallen als die Vorfälligkeitsentschädigung unter Berücksichtigung des vom Anbieter angesetzten Ablösedatums.

Im Gegensatz zur Aktiv-Passiv-Methode ermittelt die in der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung vorgestellte Methode Löw den reinen Zinsverschlechterungsschaden, der einem Darlehensgeber bei vorzeitiger Vertragsbeendigung entsteht. Faktoren wie Risiko- oder Verwaltungskosten und Zinsmarge des Darlehensgebers werden mittels eines individuellen und im Rahmen der

hypothetischen Wiederanlage zu berücksichtigenden Zinsaufschlags aus der Vorfälligkeitsentschädigung herausgerechnet.

Für die Berechnung einer Entschädigung nach der Methode Löw waren ausschließlich die jeweiligen Vertragsdaten sowie öffentlich zugängliche Zinssätze notwendig. Es war nicht erforderlich, auf bankinterne Größen oder entsprechende Pauschalen für Risikoaufschläge, Verwaltungskosten oder Gewinnmargen zurückzugreifen. Dies macht die Methode transparent und im Grundsatz nachvollziehbar.

Die nach der Methode Löw ermittelten Entschädigungen lagen in neun von zehn Fällen – und im Durchschnitt um 33 Prozent – unter den Ergebnissen der Aktiv-Passiv-Methode. Die durchschnittliche Vorfälligkeitsentschädigung nach der Methode Löw lag bei 6,2 Prozent der abzulösenden Restschuld und damit 3,1 Prozentpunkte niedriger als bei Anwendung der Aktiv-Passiv-Methode. Die Ergebnisdifferenzen der Methoden fielen umso kleiner aus, je höher der vertraglich vereinbarte Sollzins war. Dies erlaubt den Schluss, dass die Ergebnisse beider Methoden sich in einem Umfeld fallender Marktzinsen annähern.

QUELLENVERZEICHNIS

Bundesgerichtshof, Urteil vom 1. Juli 1997: Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung nach vorzeitiger Ablösung von Darlehen; Verpflichtung, einer vorzeitigen Auflösung der Kreditverträge zuzustimmen; Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Überhöhung. Az. XI ZR 197/96.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 1. Juli 1997: Rückzahlungsanspruch für Vorfälligkeitsentschädigung beim Darlehensvertrag; Sittenwidrigkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen; Kündigung von Darlehen mit Festzinsbindung; Anspruch auf vorzeitige Kreditabwicklung bei Festzinskrediten; Schadensberechnung bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung. Az. XI ZR 267/96.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. November 2000: Zur Berechnung der Nichtabnahmeentschädigung bei Annuitätendarlehen. Az. XI ZR 27/00.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. November 2004: Zur Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung anhand des PEX-Index. Az. XI ZR 285/03.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. Januar 2016: Zur Unwirksamkeit einer Formulklausel über die Nichtberücksichtigung zukünftiger Sondertilgungsrechte bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung. Az. XI ZR 388/14.

Bundesministerium der Finanzen (2016, 21.07.): Gemeinsame Arbeitsgruppe von BMJV und BMF zum Thema „Vorfälligkeitsentschädigung“. Abgerufen am 14. Mai 2019 von https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Internationales_Finanzmarkt/Finanzmarktpolitik/2016-07-20-Vorfaelligkeitsentschaedigung.html

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2018, 18.09.): Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Vorfälligkeitsentschädigung. Abgerufen von https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Themen/FinanzenUndAnlegerschutz/Abschlussbericht_Vorfaelligkeitsentschaedigung.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Deutsche Bundesbank (2019a): Zeitreihe BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_5Y.DE.HOUS: Anteil der Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 bis 5 Jahren (FSB 2017). Abgerufen am 6. September 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_fsb_hous_loan&tsId=BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_5Y.DE.HOUS

Deutsche Bundesbank (2019b): Zeitreihe BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_10Y.DE.HOUS: Anteil der Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland mit anfänglicher Zinsbindung von über 5 bis 10 Jahren (FSB 2017). Abgerufen am 6. September 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_10Y.DE.HOUS&listId=www_fsb_hous_loan

Deutsche Bundesbank (2019c): Zeitreihe BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_OV10Y.DE.HOUS: Anteil der Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren (FSB 2017). Abgerufen am 6. September 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_OV10Y.DE.HOUS&listId=www_fsb_hous_loan

Deutsche Bundesbank (2019d): Zeitreihe BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_1Y.DE.HOUS: Anteil der Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland mit variabler Zinsbindung oder anfänglicher Zinsbindung bis 1 Jahr (FSB 2017). Abgerufen am 6. September 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBQFS.Q.DE.BANK.HOUS_NB_RFIX_1Y.DE.HOUS&listId=www_fsb_hous_loan

Deutsche Bundesbank (2019e): Zeitreihe BBK01.SUD116: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung bis 1 Jahr. Abgerufen am 16. Juli 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_s510_ph3_neu&tsId=BBK01.SUD116

Deutsche Bundesbank (2019f): Zeitreihe BBK01.SUD117: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 1 bis 5 Jahre. Abgerufen am 16. Juli 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_s510_ph3_neu&tsId=BBK01.SUD117

Deutsche Bundesbank (2019g): Zeitreihe BBK01.SUD118: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre. Abgerufen am 16. Juli 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_s510_ph3_neu&tsId=BBK01.SUD118

Deutsche Bundesbank (2019h): Zeitreihe BBK01.SUD119: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre. Abgerufen am 16. Juli 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_s510_ph3_neu&tsId=BBK01.SUD119

Deutsche Bundesbank (2019i): Geldmarktsätze. Euribor Wochengeld / Einmonatsgeld / Sechmonatsgeld / Tagessatz. Abgerufen am 17. September 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_s510_gmt_neu

Deutsche Bundesbank (2019j): Hypothekendarlehen (Monats- und Tageswerte). Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Mittlere RLZ von über 1 bis 10 Jahre / Tageswerte. Abgerufen am 2. Juli 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_skms_ito2c

Deutsche Bundesbank (2019k): Zeitreihe BBK01.STO434: Geldmarktsätze / EONIA SWAP INDEX / 12 Monate. Abgerufen am 13. August 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.STO434&listId=www_s510_gmt_neu

Deutsche Bundesbank (2019l): Zeitreihe BBK01.WT3211: Zinsstrukturkurve (Svensson-Methode) / Börsennotierte Bundeswertpapiere / 1.0 Jahr(e) RLZ / Tageswerte. Abgerufen am 13. August 2019 von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.WT3211&listId=www_skms_ito3a

Deutsche Bundesbank (2019m): Zinsstrukturkurve für börsennotierte Bundeswertpapiere (Monats- und Tageswerte). Zinsstrukturkurve (Svensson-Methode) / Börsennotierte Bundeswertpapiere / 0,5 Jahre bis 30 Jahre RLZ / Tageswerte. Abgerufen am 11. Juni 2019, von https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_skms_ito3a

Deutscher Bundestag (2015, 08.10.): Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Drucksache 18/5922. Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung. Abgerufen von <https://www.bundestag.de/resource/blob/404428/b7e9368b8a81b2112f706f70cb5d7eaa/unterrichtung-data.pdf>

Europäische Zentralbank (2019, 14.03.): EZB gibt Starttermin für Euro Short-Term Rate (€STR) bekannt. Abgerufen von <https://www.bundesbank.de/resource/blob/782796/2805e5f14880816c966f5f623af4245f/mL/2019-03-14-estr-download.pdf>

Europäisches Parlament & Europäischer Rat (2008, 22.04.): Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates. Abgerufen von https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2008.133.01.0066.01.DEU

Europäisches Parlament & Europäischer Rat (2014, 04.02.): Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010. Abgerufen von <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/17/oj/deu>

Hufländer, M., Khelil, A., Korte, J., Pfister, T., Rehberg, P. & Schlake, B. (2017, September): Ende mit Schrecken – Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienfinanzierungen. Verbraucherzentrale Bremen, Hrsg. Abgerufen von <https://www.marktwaechter.de/sites/default/files/downloads/marktwaechter-sonderuntersuchung-vorfaelligkeitsentschaedigung.pdf>

Institut für Finanzdienstleistungen (2014, 08.07.): Vorfälligkeitsentschädigung – Verbände prangern Wucher und Mobilitätssperre mit falscher Rechnung an, aber wie rechnet man richtig? Abgerufen am 4. Juni 2019 von <https://www.iff-hamburg.de/2014/07/08/news-48521/>

Jäger, M. & Voigtländer, M. (2006): Immobilienfinanzierung – Hypothekenmärkte und ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Hrsg. Abgerufen von https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Analysen/PDF/Analyse_22_Immobilienfinanzierung.pdf

Knops, K.-O. (2018): „Vorfälligkeitsentschädigung“ nach Maßgabe der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie. NJW Heft 21/2018, 1505–1510.

Krepold, H.-M. (2017): § 79. Kündigungsrecht, e) Entfallenes Risiko. Bankrechts Handbuch 5. Auflage, Bd. 1; Schimansky, Bunte, & Lwowski, Hrsg. C.H. Beck.

Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 10. Dezember 2014: Vorfälligkeitsentschädigung bei einvernehmlicher Beendigung eines Darlehensvertrags. Az. 4 U 96/12.

Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 17. Oktober 2017: Zur Berücksichtigung von Tilgungssatzänderungs-Optionen. Az. 10 U 119/16.

Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 11. Februar 2015: Ansprüche einer Bank bei vorzeitiger Kündigung eines Darlehensvertrages. Az. 9 U 153/14.

Palandt (2017): Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar. 76., neubearbeitete Auflage. C.H.Beck.

Rösler, P., Wimmer, K. & Lang, V. (2002): Vorzeitige Beendigung von Darlehensverträgen – Vorfälligkeitsentschädigung und Nichtabnahmeentschädigung aus juristischer und finanzmathematischer Sicht.
C. H. Beck.

Schich, S. (1997, Oktober): Schätzung der deutschen Zinsstrukturkurve. Diskussionspapier 4/97
Volkswirtschaftliche Forschungsgruppe der Deutschen Bundesbank, Hrsg. Abgerufen von <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/107176/1/816664110.pdf>

Verbraucherzentrale Bundesverband (2012, 01.03.): Finanzmarktwächter: Verbraucherbezogene Fehlentwicklung und Missstände am Finanzmarkt systematisch und frühzeitig erkennen. Abgerufen von <https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/Finanzmarktwaechter-Hintergrundpapier-2012.pdf>

Verbraucherzentrale Bundesverband (2014, Juli): Vorfälligkeitsentschädigung: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten Immobilienkrediten. Abgerufen von https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/Vorfaelligkeitsentschaedigungen_Untersuchung_vzbv_2014.pdf

Verbraucherzentrale Bundesverband (2018, 07.11.): Vorfälligkeitsentschädigung bleibt Lizenz zur Abzocke.
Abgerufen am 21. Juni 2019 von <https://www.vzbv.de/pressemitteilung/vorfaelligkeitsentschaedigung-bleibt-lizenz-zur-abzocke>

Verbraucherzentrale Bundesverband (2015, 13.02.): Verbraucherdarlehensverträge – Transparente Verträge und verantwortliche Beratung bei Immobilienfinanzierung und Überziehungskrediten – Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbandes zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung des Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Abgerufen von <https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/Wohnimmobilienkreditrichtlinie-Umsetzung-Stellungnahme-vzbv-2015-02-13.pdf>

Wehrt, K. (2017, 01.12.): Der Umfang ersparter Risikoaufwendungen. Abgerufen am 1. August 2019 von <https://www.wehrt.de/vorfaelligkeitsentschaedigung/wie-hoch#Risikoaufwendungen>

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Bremen e. V.
Vorständin Dr. Annabel Oelmann
Altenweg 4
28195 Bremen
Tel. (0421) 160 77-7
Fax (0421) 160 77-80
E-Mail info@vz-hb.de

Autoren: Ulrike Hasemann, Mathias Hufländer, Jonas Korte,
Katja Nonnenkamp-Klüting, Thomas Pfister, Philipp Rehberg,
Jens Ropers

Titelillustration: zweiband.media, Berlin

Gestaltung: zweiband.media, Berlin

Stand: November 2019

© Verbraucherzentrale Bremen e. V.

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

verbraucherzentrale