Hamburg, 23. Januar 2004

Vorfälligkeitsentschädigung in Europa

Vergleichender Überblick zur Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Beendigung von Hypothekarkrediten in acht Europäischen Staaten dargestellt an einem ausgewählten Beispiel

Präsentiert vom:
Institut für Finanzdienstleistungen e.V.

Im Auftrag
des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv)

Verfasser:
Achim Tiffe

institut für
finanzdienstleistungen e.V.

Die vorliegende Studie wurde in Kooperation mit den folgenden Partnerorganisationen des iff in den jeweiligen Europäischen Staaten durchgeführt:

- Kammer für Arbeiter und Angestellte in Wien, Österreich
- Association de Consommateurs Test-Achats S.C., Belgien
- E.K.PI.ZO – Consumer Association "Quality of Life", Griechenland
- National Consumer Research Centre Kuluttajatutkimuskeskus, Finnland
- Editions Scientifiques et Techniques Consommateurs France (ESTCF), Frankreich
- Molengraff Institute for Private Law, Niederlande
- EDIDECO (Editores para a Defesa do Consumidor), Portugal
- Konsumentverket, Schweden

Teilweise wurden die Informationen durch Anfragen bei nationalen Bankorganisationen ergänzt, denen wir ebenfalls für ihre Unterstützung danken.

Summary

The results of this survey show that in Germany the amount for early repayment for a mortgage credit with a fixed interest rate is extraordinary high in relation to all the other EU-States examined in this study. In addition there is a lack of transparency regarding the calculation of an amount for early repayment and regarding a simple, for a consumer comprehensible calculation. Significant impulses can not be expected in Germany whether from the German market nor from the jurisprudence. The solution can only lie in a voluntary Code of Conduct that reduces the possible claim for early repayment to an ordinary European level or, if there is no willingness from the providers for it, in a national legislation, that reduces the penalty fee for early repayment in Germany by law. If this should not be possible, a European Directive, which harmonises mortgage credits for consumers, should be considered. The European Commission has signalled its readiness for this in fact that the market is not in a position to solve this kind of problems of the mortgage market for consumers.

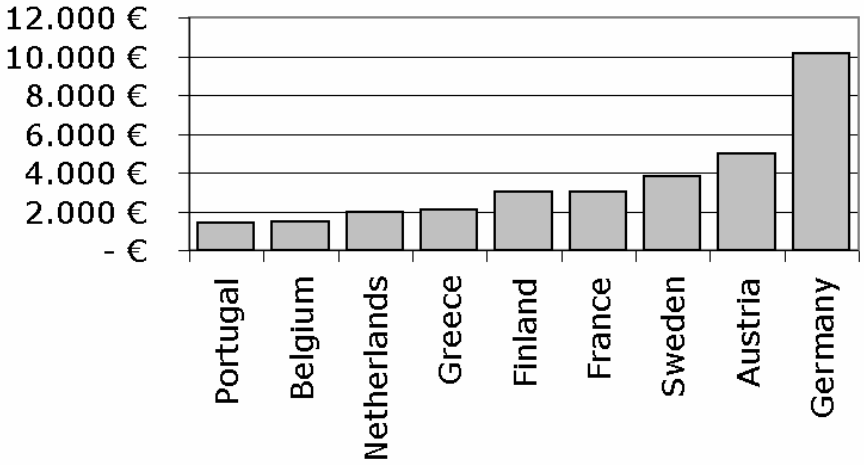

Abbildung 1: Comparison of early repayment in the EU

Zusammenfassung

Das Ergebnis dieser Studie hat gezeigt, dass in Deutschland im Vergleich zu anderen EU-Staaten der Verbraucher erheblich mehr an Entgelten für eine frühzeitige Ablösung eines Hypothekenkredites mit Festzinsvereinbarung bezahlt als in allen anderen untersuchten Staaten. Dazu mangelt es in Deutschland an Transparenz der Berechnung einer Vorfälligkeit und einfachen, für den Verbraucher nachvollziehbaren Berechnungsmethoden. Spürbare Impulse sind in Deutschland weder von dem Markt noch von der Rechtsprechung zu erwarten. Die Lösung kann daher nur im Rahmen eines freiwilligen Kodexes auf deutscher Ebene liegen, in dem sich die deutschen Kreditinstitute verpflichten, die Vorfälligkeitsentschädigungsforderungen auf ein durchschnittliches europäisches Maß zu begrenzen oder, so weit dazu keine Bereitschaft von Anbieterseite aus besteht durch nationale gesetzliche Regelungen Entschädigungsforderungen gegenüber Verbrauchern klar zu begrenzen. Sollte es nicht möglich sein, in Deutschland eine für den Verbraucher angemessene Lösung zu finden, so sollte eine nationale Gesetzesregelung oder die Forderung nach einer EU-weiten Vereinheitlichung in Form einer Richtlinie für Hypothekenkredite in Erwägung gezogen werden. Die Europäische Kommission hat entsprechende Bereitschaft dazu signalisiert, wenn der Markt nicht in der Lage ist derartige Probleme zu lösen.

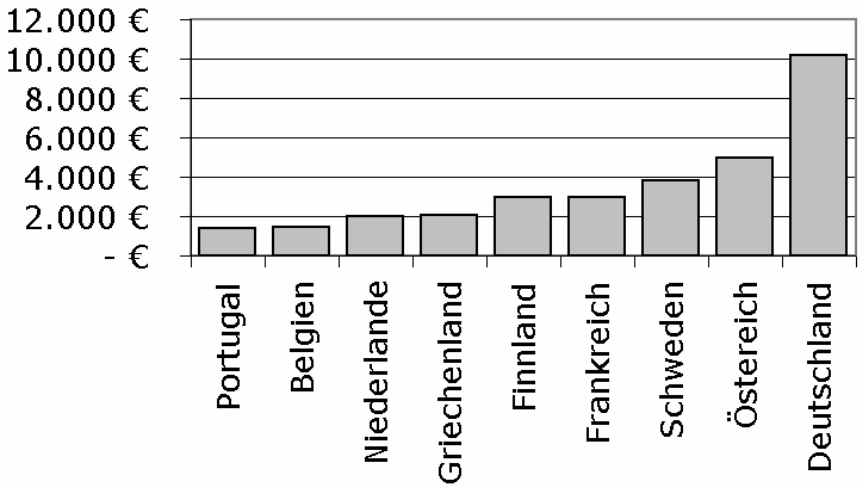

Abbildung 2: Vergleich der Vorfälligkeitsentschädigung in der EU

Inhaltsverzeichnis

SUMMARY 2
ZUSAMMENFASSUNG 3
INHALTSVERZEICHNIS 4
1 EINLEITUNG 5
1.1 Methodik 6
1.2 Der Beispielfall aller Untersuchungen 7
1.3 Aufbereitung der Anfragen 8
2 ERGEBNISSE IN DEN EINZELNEN STAATEN 9
2.1 Österreich 9
2.1.1 Rechtliche Grundlagen 9
2.1.2 Berechnung 9
2.1.3 Beispiel 10
2.2 Belgien 10
2.2.1 Rechtlicher Rahmen 10
2.2.2 Berechnung 11
2.2.3 Beispiel 11
2.3 Deutschland 11
2.3.1 Rechtlicher Rahmen 11
2.3.2 Berechnung 12
2.3.3 Beispiele 13
2.4 Finnland 14
2.4.1 Rechtlicher Rahmen 14
2.4.2 Berechnung 14
2.4.3 Beispiel 14
2.5 Frankreich 15
2.5.1 Rechtlicher Rahmen 15
2.5.2 Berechnung 16
2.5.3 Beispiel 16
2.6 Griechenland 17
2.6.1 Rechtlicher Rahmen 17
2.6.2 Berechnung 17
2.6.3 Exemplarische Beispiele für Griechenland 18
2.7 Niederlande 19
2.7.1 Rechtlicher Rahmen 19
2.7.2 Berechnung 20
2.7.3 Beispiel 20
2.8 Portugal 21
2.8.1 Rechtlicher Rahmen 21
2.8.2 Berechnung 21
2.8.3 Beispiel 21
2.9 Schweden 21
2.9.1 Rechtlicher Rahmen 21
2.9.2 Berechnung 21
2.9.3 Beispiel 22
3 TABELLARISCHE ÜBERSICHT 23
4 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND STELLUNGNAHME 25
4.1 Situation in Deutschland 25
4.2 Verbraucherpolitische Forderungen 26
4.3 Umsetzung 26

1 Einleitung

Verbraucher, die durch Umzug oder aus Gründen notwendiger Umfinanzierung einen Hypothekenkredit vorzeitig ablösen müssen, werden in Deutschland zur Zahlung einer erheblichen Vorfälligkeitsentschädigung herangezogen, die die Anbieterseite durch Verweigerung der Grundschuldfreigabe und entsprechende Verhinderung von Verkauf und Umfinanzierung effektiv durchsetzen kann. Gleichwohl haben viele Verbraucher gegen diese Entschädigungen geklagt, sodass die Vorfälligkeitsentschädigung bei Hypothekenkrediten eine Vielzahl von Gerichtsurteilen provoziert hat und auch weiter provoziert.[1] Letztlich hat sich die Anbieterseite mit ihren Berechnungsmethoden in der teilweise verwirrenden Rechtsprechung weitgehend durchgesetzt. Obwohl die wesentliche Begründung für diese Entschädigungen darin liegt, dass ein Festzinssatz versprochen sei und die Bank das Risiko der Marktzinsveränderung trage und daher die Vorteile bei Zinssenkung für die Kompensation der Nachteile bei Zinserhöhung auf dem Markt brauche, führt die aktuelle Berechnungsweise dazu, dass selbst bei unverändertem Marktzinsniveaus sich ein von der Rechtsprechung akzeptierter Entschädigungsanspruch in erheblicher Höhe errechnet.

Ob überhaupt zulasten des Verbrauchers 10-Jahresbindungen bzw. entsprechende Vorfälligkeitsentschädigungen notwendig sind, die den Markt gegen das Eindringen neuer Mitbewerber abschotten und damit auch den europäischen Markt verhindern sowie intern den Wettbewerb einschränken, kann angesichts der Situation in den USA, wo solche Entschädigungen unüblich sind, gleichwohl aber den Verbrauchern Zinsbindungen über 35 Jahre gewährt werden, in seiner wirtschaftlichen Rationalität bezweifelt werden.[2] Das institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff) beschäftigt sich seit über 10 Jahren mit dieser Thematik.[3]

Dabei ist es besonders interessant zu sehen, wie die Problematik innerhalb der EU von anderen Ländern gelöst wird, weil dadurch auch eine Aussage zur Frage möglich ist, inwieweit die deutsche Regelung eine europarechtswidrige Kartellfunktion hat. Unter diesem Kartellgedanken ist letztlich nur die effektive Wirkung der verschiedenen Regelungen auf den Markt wichtig.

---

1 In der Urteilsdatenbank des iff sind in den letzten zehn Jahren allein 81 Urteile des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte dieser Frage zugeordnet. (http://www.money-advice.net)

2 In den USA geben die Kreditgeber das dort im Einzelnen statistisch berechnete relative Vorfälligkeitsrisiko (ca. 3%) in den Verbriefungen an den Markt weiter. (Vgl. Pfau, Juliane: Hypothekenpfandbriefe und Mortgage-backed-securities im Vergleich unter Berücksichtigung des Bedarfs an selbst bewohntem Eigentum Diss. Hamburg 2000, Manuskript beim iff-Hamburg sowie Köndgen: Die vorzeitige Rückzahlung von Festzinskrediten: Eine rechtsvergleichende ökonomische Analyse. Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken. Band 8. Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verlag, 2000, S. 87 ff.)

3 Siehe dazu zum Beispiel das Gutachten zur Vorfälligkeitsentschädigung im Auftrag der AgV aus dem Jahr 1993.

Daher wurde für die Studie in Koordination mit den Partnerorganisationen ein standardisierter Beispielfall entwickelt, an dem die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung in den jeweiligen Staaten der Europäischen Union berechnet werden sollte um die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Folgen einer vorzeitigen Rückzahlung eines Hypothekendarlehens für den Verbraucher darstellen zu können.

1.1 Methodik

Internationale Vergleiche von Vorfälligkeitsentschädigungen sind nur auf abstrakter Ebene zu ausgewählten Staaten bekannt um verschiedene Rechtssysteme vorzustellen und zu bewerten.[4] Der Versuch, anhand eines einheitlichen Beispiels die konkrete Schadenshöhe in Staaten der Europäischen Union vorzunehmen ist bisher noch nicht unternommen worden. Dieses war Aufgabe der vorliegenden Studie.

Für das Untersuchungsdesign wurde ein einheitlicher Fall einer Festzinsvereinbarung konzipiert und an alle beteiligten Partnerorganisationen geschickt. Berücksichtigt werden konnten dabei nicht Unterschiede des Zinsniveaus[5] in den einzelnen Staaten, da dieses eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse unmöglich gemacht hätte. Als das Wichtigste wurde angesehen, dass der Fall unter realistischen Bedingungen konzipiert wurde. Der Zinssatz für den Vertrag orientiert sich deshalb an den zum Vertragsschluss bestehenden deutschen Verhältnissen, da sich der Vergleich auf die in Deutschland verlangten Vorfälligkeitsentschädigungen beziehen sollte. Der Zinssatz von 6,0% p.a. Nominalzins ohne weitere Kosten und einer monatlichen Tilgung in dem Beispielfall, was 6,17% eff. Jahreszins entsprach, entsprach dabei etwa dem Mittelwert der in Deutschland im Februar 1998 registrierten Hypothekenbankkrediten mit einer Festverzinsung von 10 Jahren nach Angaben der Deutschen Bundesbank (Mittelwert 6,24% p.a. eff. Jahreszins[6] bei einer Streubreite von 5,97% bis zu 6,75%.[7]).

4 Köndgen: Die vorzeitige Rückzahlung von Festzinskrediten: Eine rechtsvergleichende ökonomische Analyse. Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken. Band 8. Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verlag, 2000, die Untersuchung bezieht Frankreich, Großbritannien, die USA und Dänemark mit ein.

5 Siehe zu den unterschiedlichen Zinsniveaus bei Hypothekarkrediten innerhalb Europas zum Beispiel:
http://www.hbosplc.com/media/pressreleases/articles/halifax/2000-12-06-00.asp S.2

6 Zeitreihe SU0046 der Deutschen Bundesbank: Sollzinsen Banken / Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 10 Jahre, Effektivzins, Durchschnittssatz, veröffentlicht unter www.buba.de

7 Zeitreihe SU0047 und Zeitreihe SU0048 der Deutschen Bundesbank

1.2 Der Beispielfall aller Untersuchungen

Der Beispielfall lautete folgendermaßen:

Ein Verbraucher nimmt am 1. Februar 1998 einen Hypothekenkredit über 100.000 €, mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem festen Nominalzinssatz von 6,0% per annum auf.Der Kreditnehmer hat fortan monatliche Raten in Höhe von 500 € jeweils zum 1. des Monats zu leisten. Dieser Betrag ist so gewählt, dass mit ihm die anfallenden Zinsen gedeckt sind, das ausstehende Restkapital jedoch bis zum Laufzeitende bei konstant 100.000 € verbleibt. Genau fünf Jahre später möchte der Verbraucher den ausstehenden Darlehensbetrag – immer noch 100.000 € - zurückzahlen. Die vertragliche Restlaufzeit beträgt zu diesem Zeitpunkt noch weitere fünf Jahre, bis zum 1. Februar 2008.[8]

Die Fragestellung der Untersuchungen lautete, welchen Betrag der Verbraucher am 1. Februar 2003 für die vorzeitige Beendigung des Hypothekenkredites bei einer Festzinsvereinbarung an den Darlehensgeber zu leisten hat.

Vorfälligkeitsentschädigungen bei einer variablen Zinsvereinbarung sind bei der Untersuchung nicht berücksichtigt worden, da in Deutschland hier ein ordentliches Kündigungsrecht innerhalb von drei Monaten besteht, sodass in diesen Fällen eine Vorfälligkeitsentschädigung in Deutschland ausgeschlossen ist, so weit die Kündigungsfrist eingehalten wird. Auch bei Unterschreitung der 3-Monats-Frist zur Ablösung eines Darlehens mit variablem Zins sind dem institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff) keine Fälle bekannt, in dem ein deutsches Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt hat. In anderen Staaten der Europäischen Union werden dagegen teilweise Vorfälligkeitsentschädigungen auch bei variablen Zinsvereinbarungen bei vorzeitiger Ablösung verlangt.[9] (Siehe insgesamt zur variablen Verzinsung und dessen Anteil am jeweiligen nationalen Markt die Studie von Test Achats.[10])

Die Organisationen in den einzelnen EU-Staaten wurden gebeten die rechtlichen Grundlagen für ein Entgelt bei einer vorzeitigen Rückzahlung zu nennen und eine Vorfälligkeitsentschädigung in dem genannten Beispielfall exemplarisch berechnen zu lassen.

---

8 English version: "A consumer borrowed 100.000 € on Feb 1st, 1998 for 10 years with a fixed interest rate of 6.0% per annum. The lender had to pay monthly rates of about 500 € (every 1st of the month). Exactly five years later the consumer wants to pay the money - still 100.000 € - back. The contract still had five years to run, until Feb 1st, 2008. This was defined as the "residual term". We want to know how much the consumer has to pay on Feb 1st, 2003 for the premature termination of the loan."

9 so zum Beispiel in Griechenland nach Information von E.K.PI.ZO

10 Evenpoel, Yves: Variable Mortgage Loans in the European Union. Brüssel, 1997 (nicht veröffentlicht)

1.3 Aufbereitung der Anfragen

Trotz eines einheitlichen Designs ließ sich nicht vermeiden, dass die Berechnungen unterschiedlich vorgenommen wurden. Die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung richtet sich zum Teil nach den Vertragsbedingungen. Da diese für ein in unterschiedlichen Staaten einzusetzendes Beispiel nicht vorgegeben werden konnten, wurden für die Berechnung Durchschnittswerte (Österreich) oder Beispielswerte (Niederlande) verwendet.

Teilweise waren Wohnungsbaukredite als Festkredit, also ohne Tilgung derart unüblich, dass parallel Berechnungen mit einem Annuitätenkredit durchgeführt und vorgelegt wurden. Der Vollständigkeit halber wurden diese Werte ebenfalls in der Länder-Darstellung ausgewiesen.

Für Deutschland wurden auf Grund der rechtlich nicht geklärten Situation zwei Berechnungen mit unterschiedlichen Wiederanlagesätzen ausgewiesen. Die Berechnungen für Deutschland hat das iff selbst durchgeführt. Sie zeigen gleichzeitig auch den Spielraum bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Kreditinstitute auf.

In zwei Fällen wurden zusätzliche Informationen von nationalen Bankorganisationen eingeholt (Schweden, Niederlande) um die Berechnung nachvollziehen zu können bzw. um die durch den Partner beschriebene Praxis zu bestätigen.

2 Ergebnisse in den einzelnen Staaten

Die aufgeführten Ergebnisse zu den einzelnen Staaten beruhen auf den Berichten der Partner in den einzelnen Ländern, so weit kein ausdrücklicher Hinweis auf andere Quellen besteht. Der Berichtsteil über Deutschland wurde vom iff selbst erstellt.

2.1 Österreich

In Österreich werden nach Schätzung der Arbeiterkammer Wien 60% der Kredite mit einer variablen Verzinsung und 40% mit einer festen Verzinsung abgeschlossen. Genaue Zahlen der österreichischen Nationalbank liegen nach deren Informationen nicht vor.

2.1.1 Rechtliche Grundlagen

Hypothekarkredite sind in Österreich im Bankwesengesetz von 1993 geregelt. Paragraph 33 regelt alle Angelegenheiten mit Bezug zu Verbraucherkreditverträgen. § 33 Absatz 8 bestimmt, dass der Kunde berechtigt ist sowohl einen Teil als auch seine gesamten Verbindlichkeiten aus einem Verbraucherkreditvertrag vorzeitig zu erfüllen. In diesem Fall ist das Kreditinstitut verpflichtet, die gesamte Restschuld um den Betrag der Zinsen sowie um die Kosten, die durch den vorzeitigen Ausgleich, des Kreditkontos nicht anfallen, zu reduzieren. Abgesehen von den unter § 33 Nr. 1. und 2. genannten Ausnahmen ist das Kreditinstitut nicht berechtigt, weitere, zusätzliche Zahlungen zu fordern oder entsprechende Verpflichtungen des Kreditnehmers zu vereinbaren.

Betreffend die vorzeitige Rückzahlung kann eine Kündigungsfrist vereinbart werden von bis zu:

- sechs Monaten bei Krediten, die ausdrücklich für den Bau oder die Restauration eines Gebäudes mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren sowie in solchen Fällen, in denen der Kredit durch eine Hypothek gesichert ist. (§ 18 des Hypothekenbankgesetzes bleibt hiervon unberührt) oder
- einer Festzinsvereinbarung, die für oben genannte Kredittypen vereinbart wurde.

2.1.2 Berechnung

In der Praxis sind vorzeitige Rückzahlungen eines Hypothekenkredites nur nach Ablauf der Festzinsperiode (zwischen 1 und 10 Jahren) bzw. einer Kündigungsfrist von bis zu sechs Monaten möglich. Innerhalb dieses Rahmens ist eine vorzeitige Rückzahlung grundsätzlich nicht möglich, jedoch wird diese Option vertraglich in den meisten Fällen offen gehalten, wenn der Kreditnehmer eine Vertragsstrafe in Höhe von zwei bis 10 Prozent auf die vorzeitig zurückgezahlte Restschuld bezahlt. Der individuelle Schaden kann

auch darüber liegen, die Einschätzung der Arbeiterkammer Wien nach Rücksprache mit Anbietern geht jedoch dahin, dass diese Bandbreite von Pauschalsätzen in Österreich üblich ist.

In den vertraglichen Vereinbarungen geben einige Kreditinstitute keinen konkreten Hinweis auf die prozentuale Höhe der Strafe bei vorzeitiger Rückzahlung. In diesen Fällen wird der Schaden, der aus der vorzeitigen Rückzahlung während der Festzinsperiode für das Kreditinstitut entsteht, individuell kalkuliert.

Die jüngste Erhebung der Arbeiterkammer Wien ergab diesbezüglich eine durchschnittliche, prozentuale Strafe in Höhe von fünf Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals.

2.1.3 Beispiel

Ausgehend von einem tilgungsfreien Darlehen beträgt die Restschuld nach fünf Jahren immer noch 100.000 €. Bei einem durchschnittlichen Strafzinssatz von fünf Prozent ergibt sich hier eine Strafe in Höhe von

5.000,00 €.

Die maximale Strafhöhe kann im Beispiel bei einem maximalen Strafzinssatz von 10% bis zu 10.000 € betragen.

Ausgehend von einem üblichen Annuitätendarlehen mit einem Anfangskapital von 100.000 €, einer Gesamtlaufzeit von zehn Jahren und einer Festzinsperiode von 5 Jahren, mit einem nominalen Zinssatz von 6% p.a., wäre das ausstehende Kapital bei einer monatlichen Rate von 1.110,21 € (inkl. Tilgung) nach 5 Jahren (60 monatliche Raten, kumulierte Tilgung: 41.755,04 €) 58.244,96 €. Wendet man den durchschnittlichen Satz Vorfälligkeitsentschädigung von 5% auf diesen Betrag an, ergibt sich eine Vertragsstrafe in Höhe von:

2.912,25 €

2.2 Belgien

In Belgien sind Kredite ohne Tilgung nicht üblich. Die Berechnung wurde trotzdem für einen Hypothekendarlehen ohne Tilgung durchgeführt.

2.2.1 Rechtlicher Rahmen

Der Darlehensgeber kann ein Entgelt in Fällen einer vollständigen oder teilweisen vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens vom Kreditnehmer fordern. Der Höchstbetrag einer Vorfälligkeitsentschädigung bei einer vorzeitigen Rückzahlung darf das Dreifache der monatlichen Zinsrate auf das ausstehende Kapital nicht überschreiten.

Bei teilweiser Rückzahlung ist dieses entsprechend zu berücksichtigen, indem bei der Berechnungsgrundlage für eine Vorfälligkeits-

entschädigung der Wert der Restschuld entsprechend reduziert wird. Kein Entgelt wird hingegen fällig, wenn es zu einem Anschlussvertrag kommt. Im Fall einer Krediteröffnung kann der Kreditgeber ein Entgelt für die Vorhaltung des Kapitals fordern. Dieses Entgelt ist zu kalkulieren auf der Basis des gewährten, aber nicht genutzten Kapitals. Entgelte müssen in den Vertragsbedingungen genannt werden.

Der Verbraucher darf nicht mit weiteren Entgelten als den zuvor genannten oder anderen Zahlungen zur Schlichtung (*mediation*), unabhängig von der Art der Bezeichnung belastet werden.

2.2.2 Berechnung

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist auf Zinsen für drei Monate, berechnet auf das ausstehende Kapital, beschränkt. Die Formel für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigt durch Abzinsung den Zeitwert. Sie lautet:

Vorfälligkeitsentschädigung = k*((1+i^(1/12)-1)*3)

wobei k = ausstehendes Kapital und i = Zinssatz bedeutet.

2.2.3 Beispiel

Ausgehend von einem tilgungsfreien Darlehen beträgt die Restschuld nach fünf Jahren immer noch 100.000 €. Der Darlehensgeber kann hierauf ein abgezinstes Entgelt in Höhe von maximal drei Monatszinsraten verlangen.[11] Das maximale Entgelt für eine vorzeitige Rückzahlung des Hypothekenkredites beläuft sich danach im Beispielfall auf:

1.460,27 €

Tilgungsfreie Darlehen wie im genannten Beispiel sind in Belgien jedoch nicht üblich, sodass das maximal fällige Entgelt in der Praxis durch die reduzierte Restschuld entsprechend niedriger ausfallen wird.

2.3 Deutschland

2.3.1 Rechtlicher Rahmen

In Deutschland können Banken gemäß der Rechtsprechung und dem § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB bei einer vorzeitigen Rückzahlung eines Festzinskredites eine Entschädigung für entgangene Zinsgewinne verlangen (Vorfälligkeitsentschädigung). Die gesetzliche Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches besteht seit 01.01.2002, wohingegen die Berechnung immer noch auf der herrschenden Rechtsprechung basiert.

11 Die Formel lautet für das Beispiel: x = 100.000 €*((1,06^(1/12)-1)*3)

Hypothekenkredite mit einer variablen Zinsrate können gem. § 498 Abs. 2 BGB mit einer Frist von drei Monaten zurückgezahlt werden. In diesem Fall ist keine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen. Die Vereinbarung von variablen Zinssätzen bei grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen ist bei Verbrauchern in Deutschland jedoch nicht sehr verbreitet. Dieser Umstand wird in Perioden mit vergleichsweise niedrigen Zinsen für Hypothekenkredite verstärkt.

2.3.2 Berechnung

Basierend auf der Rechtsprechung können Kreditinstitute die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung in Form eines Aktiv-Passiv-Vergleiches berechnen. Hierfür wird eine Simulation der regulären Fortsetzung der Restschuld des Darlehens und seiner Zinserträge mit der vorzeitigen Rückzahlung des ausstehenden Kapitals zuzüglich möglicher Zinserträge aus Investitionen in alternative, sichere Anlageformen verglichen.

Hypothekenpfandbriefe sind eine alternative Anlageform, die für diese Kalkulation von den Gerichten akzeptiert wird (BGH-Urteil vom 7.11.2000). Die Deutsche Bundesbank (www.buba.de) liefert Statistiken, die die chronologische Wertentwicklung aller am Wertpapiermarkt gehandelten Hypothekenpfandbriefe in Form eines Indexes abbildet – dem „Hypothekenpfandbrief-Index".

Um den Zinsverlust des Kreditinstitutes durch die vorzeitige Beendigung des Darlehensvertrages mit den möglichen Erträgen aus alternativen Anlageformen zu vergleichen, müssen die ausstehenden Raten auf den Gegenwartswert abgezinst werden. Die Abzinsung ursprünglicher, zukünftiger Raten kann mittels verbundener, interpolierter Zinsraten von Hypothekenpfandbriefen mit jeweiligen Laufzeiten bis zum ursprünglichen Zahlungstermin der Rate durchgeführt werden. Der Gegenwartswert wird nun um kalkulatorische, ersparte Kosten des Risikos und der Verwaltung des Darlehensgebers bereinigt. Die Differenz zwischen dem sich so ergebenden Gesamtbetrag und der vorzeitig getilgten Restschuld des Darlehens ist die von der Rechtsprechung akzeptierte Vorfälligkeitsentschädigung.

Bisher von den Gerichten noch nicht geklärte Differenzen bei den Berechnungen bestehen bei den einzelnen Parametern wie den Risikokostenersparnissen, den ersparten Verwaltungskosten, den Bearbeitungsgebühren für die vorzeitige Ablösung und den zu verwendenden Wiederanlagezinssätzen. Einige Kreditinstitute nehmen weiterhin einen so genannten Aktiv-Aktiv-Vergleich vor, während die Überzahl der anderen Kreditinstitute den Aktiv-Passiv-Vergleich bei der Berechnung wählt, der in der Regel zu einer höheren Vorfälligkeitsentschädigung führt und vom BGH als zulässig erachtet wird. Ersparte Aufwendungen werden teilweise einzeln aufgeführt, teilweise pauschal als Prozentsatz berechnet. Ersparte Risikokosten

können nach Erfahrungen des iff bei den Berechnungen der Kreditinstitute im Mittel bei 0,15% p.a. angesetzt werden. Kreditinstitute nehmen bei ihren Berechnungen teilweise 0,02% p.a. ersparte Risikokosten an.

Vertraglich eingeräumte Sondertilgungsrechte sind entsprechend bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung zu beachten, ebenso eine Anschlussfinanzierung. Gebühren für die vorzeitige Ablösung sind ebenfalls zulässig.[12]

2.3.3 Beispiele

Ausgegangen wurde bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung von einer Restschuld in Höhe von 100.000 €. Die Berechnung basiert auf folgenden Annahmen: Nominalzinssatz von 6% p.a., durchschnittliche Renditen der Hypothekenpfandbriefe von 2,7 bis 3,9 Prozent per Januar 2003, Restlaufzeiten zwischen einem bis fünf Jahren, antizipierte Risikokosten von 0,15% p.a. der ursprünglichen Darlehenssumme und Verwaltungskosten von 5 € pro Rate (60 € p.a.). Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung beträgt in diesem Fall

10.151,59 €.

Siehe dazu die in der Anlage aufgeführte Berechnung.

Kreditinstitute berechnen die Höhe der von ihnen geforderten Vorfälligkeitsentschädigung oft auch anhand eines auf intern gehandelten Pfandbriefkursen beruhenden Indexes, den so genannten „PEX-Renditen".[13] Einige Deutsche Gerichte akzeptierten in der jüngeren Zeit auch diesen Index für die Berechnung (OLG Schleswig BKR 2002, 642). Die vom Verbraucher zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung auf Basis dieses Indexes beträgt danach

11.127,35 €

und damit ca. 1000 € mehr als bei Zugrundelegung von Hypothekenpfandbriefen. Diese Berechnung erfolgte mit der Software von Rösler/Wimmer/Lang[14] anhand der beispielhaft genannten Werte für die Risikokostenersparnis (0,06%) und Verwaltungskosten (50 € p.a.)[15] auf Grundlage der vom Programm verwendeten PEX-Renditen zum 1.2.2003 und dem vom Programm verwendeten Kreditverlauf (siehe Anlage).

---

12 siehe zu den Details im Einzelnen: Rösler/Wimmer/Lang: Vorzeitige Beendigung von Darlehensverträgen. München: Beck, 2002 S. 138 ff.

13 siehe dazu den Text des Hypothekenverbandes und die Zeitreihen der PEX-Renditen unter: http://www.hypverband.de / Stichwort „PEX-Rendite"

14 beigefügt dem Buch: Rösler/Wimmer/Lang: Vorzeitige Beendigung von Darlehensverträgen. München: Beck, 2002

15 ebenda S. 249

2.4 Finnland

2.4.1 Rechtlicher Rahmen

Der Darlehensgeber kann bei einer vorzeitigen Rückzahlung eine Entschädigung verlangen, wenn der Gesamtbetrag des bewilligten Darlehens einen Betrag von 16.818, 60 € (FIM 100 000) überschreitet und

a) ein fester Zinssatz vereinbart wurde, oder

b) wenn die Laufzeit für die Festlegung des Referenzzinssatzes mindestens drei Jahre beträgt und wenn der Zinssatz eines korrespondierenden neuen Kredites, offeriert von demselben Darlehensgeber zum Zeitpunkt der Rückzahlung, niedriger ist als der vertraglich vereinbarte Zinssatz.

Die maximale Entschädigung, die der Darlehensgeber fordern kann, ist die Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten Zinssatz und dem neuen Kredit mit fester Verzinsung für die Restlaufzeit oder für die festgelegte Laufzeit eines Referenzzinssatzes bei Vereinbarung einer variablen Verzinsung. (85/1993) (inoffizielle Übersetzung des Verbraucherschutzgesetzes, http://finlex.fi/).

2.4.2 Berechnung

Im genannten Beispiel sind die Banken in Finnland berechtigt eine Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens zu verlangen. Finnische Kreditinstitute zeigen nach Auskunft des National Consumer Research Centre Kuluttajatutkimuskeskus in Finnland bei vorzeitigem Abbruch eines Wohnungsbaukredites zwei unterschiedliche Verhaltensweisen:

a) Die Restschuld kann vollständig vorzeitig getilgt werden, es werden dabei keine weiteren Entschädigungszahlungen fällig.

b) Die Restschuld kann vollständig vorzeitig getilgt werden. Es wird eine Entschädigung zwischen Darlehensnehmer und Kreditinstitut ausgehandelt. Sie ist unter anderem abhängig von der vorzeitig zurückgezahlten Restschuld und der Art der Verzinsung.

Beispielhaft nennt das National Consumer Research Centre Kuluttajatutkimuskeskus in Finnland hierbei Entschädigungen in Höhe von 3% des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals.

2.4.3 Beispiel

Vorfälligkeitsentschädigungen belaufen sich nach Auskunft in der Spannbreite zwischen 3% des ausstehenden Kapitals und keinerlei

Zahlungen, abhängig von den Verhandlungen mit dem Kreditgeber. In dem aufgeführten Beispiel wären dieses

3.000 €,

die aber auch ganz entfallen können.

Üblich sind in Finnland aber Darlehen mit entsprechender Tilgung. Unter dieser Prämisse würde sich der Zinssatz des Kredites, eine anfängliche Bearbeitungsgebühr von 336 € unterstellt, auf 6,4% p.a. belaufen. Unterstellt man eine monatliche Rate von 1.938 €, hätte sich die Restschuld des Kredites in dem Beispiel entsprechend auf 43.676 € reduziert. Eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 3% der Restschuld würde danach

1.310,28 €

zum Ablösezeitpunkt betragen.

2.5 Frankreich

2.5.1 Rechtlicher Rahmen

Mit dem Gesetz von 1979 wurden Vertragsklauseln, die eine Rückzahlung vor Fälligkeit ausschließen, verboten.

Artikel L312-21 des Konsumentenkodex besagt hierzu: "… Der Kreditnehmer kann jederzeit die Initiative ergreifen, ein Darlehen wie es in den Abschnitten 1 bis 3 dieses Kapitels beschrieben ist teilweise oder vollständig vorzeitig zurück zu zahlen."

Artikel L312-21 fügt hinzu, "… der Kreditvertrag kann Erstattungen, die bis zu 10% des Darlehensbetrages betragen, verbieten, es sei denn, es handelt sich dabei um den Restsaldo…" oder um Erstattungen für Gemeinkosten, die zulasten des Darlehensgebers angefallen sind.

Ferner hat der Gesetzgeber erkannt, dass eine vollständige Freigabe dieser Option den Darlehensgeber jener Einnahmen berauben würde, die ursprünglich als Teil der Zinsen auf den Betrag über die gesamte Laufzeit kalkuliert wurden.

Deshalb wurden Ansprüche auf Vorfälligkeitsentschädigung für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung akzeptiert; allerdings dürfen sie einen Betrag nicht übersteigen, dessen Höhe, abhängig von der regulären Restlaufzeit des Darlehens in Artikel L312-21 Absatz 2 per Dekret bestimmt ist.

Der entsprechende Artikel R312- 2 aus dem Jahr 1980 besagt, dass die Entschädigung den Wert von sechs Monatszinsbeträgen, bezogen auf den zurückgezahlten Betrag sowie 3% der bestehenden Restschuld zum Zeitpunkt der vorzeitigen Tilgung nicht übersteigen darf.

Für Darlehensverträge mit variablen Zinssätzen liefert der Art. R312-2 Alt.2 eine andere Berechnungsmethode, die eine Entschädigung in Höhe der antizipierten, zukünftig entgehenden Zinsgewinne, basierend auf dem durchschnittlichen Zinssatz seit Vertragsbeginn, vorsieht.

Das Kassationsgericht (Cour de Cassation) erklärte, dass diese Entschädigungen nicht durch Urteil reduziert werden könne, da es sich bei diesen Entschädigungen nicht um Vertragstrafen im Sinne des Artikel 1152 des Gesetzbuches handele (Cass. 1 E civ. 30 März 1994). Das Gericht betrachtet diese Zahlung als eine Art Ersatz für entgangene Zinsen, mit dem Ziel der Vergütung des Darlehensgebers auf dem Niveau der durchschnittlichen, vertraglichen Verzinsung und nicht um eine Sanktion gegenüber dem Kreditnehmer. Die Kalkulationsmethode für diese Art der Kompensation sollte in dem vorvertraglichen Angebot beschrieben werden, wenn eine derartige Zahlung von Zinsen verlangt wird.

Das Gesetz vom 25. Juni 1999 (Art. L312-21 Absatz 3) befasst sich mit dem Wegfall einer Entschädigung (für Verträge, die nach dem 30 Juni 1999 geschlossen wurden), wenn eine vorzeitige Rückzahlung auf Grund eines bestimmten Grundes geschieht. Die entsprechenden Gründe wie zum Beispiel der Wechsel des Arbeitsplatzes des Darlehensnehmers oder seines Ehepartners sind aufgelistet. Der Darlehensnehmer muss in diesem Fall das Vorliegen einer dieser Gründe für die vorzeitige Rückzahlung nachweisen. Nichtbeachtung der Entschädigungsbeschränkungen kann eine Strafe bis zu einer Höhe von 30.000,00 € nach sich ziehen.

2.5.2 Berechnung

Der maximale Betrag darf nicht den Wert von sechs Monatszinsbeiträgen übersteigen und dabei nicht mehr als 3% der ausstehenden Restschuld betragen.

2.5.3 Beispiel

Bei einem Festzinskredit in Höhe von 100 000 €, vereinbart am 1. Februar 1998 mit einem festgelegten Zinssatz von 6% p.a. für eine Dauer von 10 Jahren, will der Darlehensnehmer bei einer Restlaufzeit von 5 Jahren zum Zeitpunkt der Ablösung am 1. Februar 2003 den Vertrag vorzeitig beenden. Kosten und Versicherungen für Invalidität und denkbare weitere Vertragsgestaltungen werden bei dem Beispielfall nicht berücksichtigt. Die Restschuld beläuft sich dabei am 1.2.2003 auf 57.425.98 €. Die Vorfälligkeitsentschädigung würde dabei 1.722.78 € betragen.

Bei einem Festkredit von 100.000 € beläuft sich die Vorfälligkeitsentschädigung auf maximal

3.000 €.

In der Praxis finden sich unterschiedliche Regelungen der Kreditinstitute:

- ausdrückliche Befreiung von der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung,
- 1% oder 1,5% der ausstehenden Restschuld als Vorfälligkeitsentschädigung,
- 3% der Vorfälligkeitsentschädigung oder
- eine Mischung verschiedener Komponenten wie „3% des ausstehenden Kapitals innerhalb der ersten vier Jahre, ansonsten 1% mit einem Minimum von 150 € oder „3% innerhalb der ersten fünf Jahre, darüber hinaus komplette Befreiung" etc.

Dabei ist alles verhandelbar.

Bei einer variablen Verzinsung würde in unserem Beispiel bei anfänglichem Zinssatz von 5% und einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren ein Maximum von 3% an Vorfälligkeitsentschädigung möglich sein, bei einer Restschuld von dann 56.204,86 € wären dies 1.686.15 €.

2.6 Griechenland

2.6.1 Rechtlicher Rahmen

In Griechenland gibt es kein spezielles Gesetz für die Regelung der vorzeitigen Rückzahlung von Hypothekendarlehen. Die Option zu einer vorzeitigen Rückzahlung ist in der Regel in Form einer allgemeinen Geschäftsbedingung geregelt, die ein für den Verbraucher nicht verhandelbarer Bestandteil des Darlehensvertrages ist.

Überprüfungen haben gezeigt, dass in den meisten Fällen eine vorzeitige Rückzahlung möglich ist, wobei Vertragsstrafen in Abhängigkeit der Restlaufzeit und der Art der Verzinsung (fix oder variabel) variieren.

1998 hat das Ministerium für Entwicklung eine (nicht verbindliche) Empfehlung ausgesprochen, dass die Vertragsstrafe bei Festzinsdarlehen die Summe von sechs Monatszinsbeträgen auf die Restschuld nicht übersteigen soll. Bei variablen Zinssätzen soll die einmalige Entschädigung 2,5% der vorzeitig gezahlten Restschuld nicht übersteigen.

2.6.2 Berechnung

Die Berechnungen erfolgen in Anlehnung an die Empfehlung des Ministeriums als Prozentsatz des Restkapitals, berechnet auf eine bestimmte Anzahl von Monaten, siehe dazu die folgenden Beispiele.

2.6.3 Beispiele

Ausgehend von dem Beispiel mit einem konstanten Anfangskapital von 100.000 €, einer Gesamtlaufzeit von zehn Jahren und einer festen Verzinsung in Höhe von 6% p.a. und vorzeitiger Rückzahlung wurden aus Griechenland Bespiele anhand der unterschiedlichen Bedingungen der getesteten Kreditinstitute präsentiert:

NATIONAL BANK OF GREECE : Einmalige Zahlung von 2,5% des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals unabhängig von der Restlaufzeit und der Art der Verzinsung (feste oder variable Verzinsung), also: 100.000 € x 2,5% =

2.500,00 €

COMMERCIAL BANK OF GREECE: Eine vorzeitige Rückzahlung ist frühestens ein Jahr nach Vertragsschluss möglich. Bei einem Hypothekendarlehen mit variabler Verzinsung sind 2,5% des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals zu zahlen. Bei einem Hypothekendarlehen mit fester Zinsrate variiert die Vertragsstrafe mit der Restlaufzeit. Wird das Darlehen während der ersten Hälfte der Vertragslaufzeit vorzeitig zurückgezahlt, beträgt die Strafzahlung sechs Monatszinsraten, bei einer vorzeitigen Rückzahlung während der zweiten Hälfte der Vertragslaufzeit beträgt die Strafzahlung nur drei Monatszinsraten auf das zurückgezahlte Kapital. Im Beispielfall wären dies also: 100.000 € x 6%, 6.000 € x 3/12 =

1.500,00 €

ALPHA BANK: Vertragsstrafen betragen bei vollständiger Rückzahlung während des ersten 1/3 der Vertragslaufzeit 3% der zurückgezahlten Summe und bei Rückzahlung während der letzten 2/3 der Vertragslaufzeit 2% der zurückgezahlten Restschuld. Im Beispielfall: 100.000 x 2%=

2.000,00 €

EFG EUROBANK-ERGASIAS: Die Vertragsstrafe beträgt immer 2,5% des vorzeitig zurückgezahlten Betrages, also: 100.000 € x 2,5% =

2.500,00 €

GENERAL BANK: Bei einem variablen Zinssatz ist die vorzeitige Rückzahlung nach dem ersten Jahr bei Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 2,5% der zurückgezahlten Summe möglich.

AGRICULTURAL BANK OF GREECE S.A.: Bei Hypothekendarlehen, für die ein variabler Zinssatz vereinbart wurde, werden keine zusätzlichen Zahlungen bei vorzeitiger Tilgung der Restschuld fällig. Bei Hypothekendarlehen, für die ein fester Zinssatz vereinbart wurde, gilt Folgendes: Wird das Darlehen während der ersten Hälfte der Vertragslaufzeit vorzeitig zurückgezahlt, beträgt die Strafzahlung sechs Monatszinsraten, bei einer vorzeitigen Rückzahlung während der zweiten Hälfte der Vertragslaufzeit beträgt die Straf-

zahlung nur drei Monatszinsraten auf das zurückgezahlte Kapital. Im Beispielfall wären dies also: 100.000 € x 6%, 6.000 € x 3/12 =

1.500,00 €

ASPIS BANK: Bei Hypothekendarlehen, für die ein variabler Zinssatz vereinbart wurde, sind 1,5% auf die zurückgezahlte Restschuld zu zahlen. Bei Hypothekendarlehen, für die ein fester Zinssatz vereinbart wurde, sind unabhängig von der Restlaufzeit sechs Monatszinsraten auf die vorzeitig zurückgezahlte Restschuld zu zahlen, also 100.000 € x 6% = 6000 € x 6/12=

3.000,00 €

POSTAL SAVINGS BANK: Es werden unabhängig von der Restlaufzeit und der Art der Verzinsung drei Monatszinsraten auf die vorzeitig zurückgezahlte Restschuld fällig, also: 100.000 € x 6% = 6000 € x 3/12 =

1.500,00 €

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass, sofern die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung eingeräumt wird, die zu leistenden Zahlungen bei festem Zinssatz je nach Kreditinstitut variieren zwischen:

1.500,00 – 3.000,00 €

Der Mittelwert liegt dabei bei

2.071,42 €

2.7 Niederlande

2.7.1 Rechtlicher Rahmen

Darlehensgeber können nach Informationen des Molengraff Institute for Private Law in den Niederlanden eine Vorfälligkeitsentschädigung auf Grundlage holländischer Rechtsprechung verlangen. Ein holländischer Verhaltenskodex regelt nach Auskunft der Netherlands Banker's Association NVB dabei Einzelheiten für eine vorzeitige Rückzahlung:

Eine vorzeitige Rückzahlung - ganz oder teilweise – ist danach jederzeit möglich, manchmal aber durch Vertrag begrenzt auf bestimmte Zeitpunkte oder abhängig von einer vorherigen Anzeige gegenüber dem Kreditgeber.

Rückzahlungen bis zu einer Höhe von 10% können jedes Kalenderjahr zurückgezahlt werden, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung dafür erhoben wird.

Unter bestimmten Umständen ist auch die vollständige Rückzahlung ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Diese Fälle sind: Der Darlehensnehmer zieht in ein anderes Haus, der Darle-

hensnehmer ist verstorben oder in Verzug. Bei Ende der Festzinsvereinbarung entfällt ebenfalls eine Vorfälligkeitsentschädigung.

In anderen Fällen einer vorzeitigen Rückzahlung kann der Darlehensgeber eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Die Bedingungen für die Kalkulation und die entstehenden Kosten müssen dabei im Vertrag bzw. in den allgemeinen Geschäftsbedingungen genannt werden, die der Kunde mit dem Angebot erhält.

Das Molengraff Institute for Private Law weist daneben darauf hin, dass eine umfassende vorzeitige Tilgung des Darlehens aus steuerlichen Gründen sehr ungünstig und deshalb selten ist.

2.7.2 Berechnung

Die Darlehensgeber legen die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung meistens in Form einer Nettowertkalkulation fest. Dabei hängt die Vorfälligkeitsentschädigung von der ausstehenden Restschuld, der verbleibenden Restlaufzeit sowie der Differenz zwischen den anfänglichen und den aktuellen Zinsen zurzeit der Ablösung ab. Dieses bedeutet auch, dass in diesen Fällen keine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt werden kann, wenn der aktuelle Zinssatz für Hypothekendarlehen höher ist als der anfängliche Zinssatz. Eine andere Möglichkeit ist die Vorfälligkeitsentschädigung nur in Abhängigkeit von der bis zur vorzeitigen Ablösung verstrichenen Laufzeit geltend zu machen.

2.7.3 Beispiel

Anhand der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Finansbank wird ein Beispiel für eine Vorfälligkeitsentschädigung gegeben.[16] Danach würde sich die Vorfälligkeitsentschädigung auf 2% des ausstehenden Kapitals belaufen, was

16 Clause 2. Early Repayment

The Borrower is always entitled to make advance payments of one or more future instalments, hereinafter referred to as: partial early repayment. The Borrower is also at all times entitled to effect early repayment in full.

In the case of early repayment in full, the Borrower owes the remaining credit amount plus a reimbursement, expressed as a percentage of the credit amount agreed upon. This reimbursement amounts to:

5% of the credit amount agreed upon, at the time of repayment, one-fifth of the term agreed upon has expired at the most;

3% of the credit amount agreed upon, is, at the time of repayment, more than one-fifths of the term agreed upon has expired, but two-fifths of the term at the most;

2% of the credit amount upon, if, at the time of repayment, more than two-fifths of the term agreed upon has expired, but three-fifths of the term at the most;

If more than three-fifths of the term agreed upon has expired, no costs are charged for early repayment.

In the event of partial early repayment, a proportional reimbursement is due, in accordance of the provisions under a. of this clause. Proportionality is calculated on the basis of the proportional relationship between the amount repaid early and the balance outstanding when early repayment is effected. This reimbursement is charged to the Borrower after payment of the final instalment.

Source: https://www.finansbank.nl/finansbank/layout/netherlands/vk_ptc_en.pdf

2.000 €

entspricht. Die Vorfälligkeitsentschädigung kann nach diesen Bedingungen zwischen 5.000 € und 0 € betragen, je nach Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung.

2.8 Portugal

2.8.1 Rechtlicher Rahmen

Entsprechend dem portugiesischen Recht darf für so genannte Bonuskredite die Vertragsstrafe bei vorzeitiger Rückzahlung eines Darlehens 1% der vorzeitig zurückgezahlten Restschuld bzw. des Teilbetrages der Restschuld nicht übersteigen.

Demgegenüber herrscht bei allgemeinen Kreditverträgen vollständige Vertragsfreiheit für die Banken, sofern die Konditionen schriftlich im Vertrag fixiert sind.

2.8.2 Berechnung

Die Berechnungen ergeben sich aus den Vereinbarungen im Vertrag. Siehe dazu die Ausführungen im Anhang.

2.8.3 Beispiel

In der Anlage sind entsprechende Vertragliche Vereinbarungen zur Vorfälligkeit aufgeführt (Stand Mai 2003). Danach belaufen sich die Vorfälligkeitsentschädigungen zwischen 500 € and 5000 €, wobei Teilzahlungen in den Vertragsklauseln teilweise von einer Vorfälligkeitsentschädigung freigestellt sind. Der durchschnittliche Wert der in der Anlage aufgeführten Konditionen für Vorfälligkeitsentschädigungen beträgt danach

1.392,86 €

2.9 Schweden

2.9.1 Rechtlicher Rahmen

Die vorzeitige Auflösung eines Hypothekenkredites ist in dem schwedischen Konsumenten-Kredit-Gesetz geregelt. Die Rückzahlung eines Kredites darf für den Verbraucher nicht mit zusätzlichen Kosten verbunden werden, es sei denn, es handelt sich um einen fest vereinbarten Zinssatz. Banken können dann bei einer vorzeitigen Rückzahlung eines fest verzinslichen Hypothekenkredites eine Entschädigung für entgangene Zinsgewinne verlangen.

2.9.2 Berechnung

Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wird in Form eines Aktiv-Passiv-Vergleiches durchgeführt. Hierbei wird das Ergebnis

einer Simulation der regulären Fortsetzung des Hypothekenkredites und seiner Zinserträge mittels des Vertragszinssatzes auf den Gegenwartswert abgezinst und mit dem Ergebnis einer weiteren Simulation verglichen, bei der die Restschuldsumme um mögliche Zinserträge durch Kapitalanlage in Staatsobligationen vermehrt wird. Der Zinssatz der Staatsobligationen wird bei der Berechnung des Alternativanlageergebnisses pauschal um ein Prozent erhöht. Die theoretischen Zinserträge der Alternativanlage werden dann mit dem Zinssatz der Staatsobligationen ebenfalls auf den Gegenwartswert abgezinst. Die Differenz beider Simulationsergebnisse entspricht der Vorfälligkeitsentschädigung, die der Kreditnehmer an das Kreditinstitut zu leisten hat.

Informationen über die Entwicklung und die gewärtige Höhe der Renditen von Staatsobligationen mit Restlaufzeiten zwischen zwei und zehn Jahren werden von der Sveriges Riksbank erfasst und können im schwedisch-sprachigen Bereich der Internetseite herunter geladen werden.[17]

2.9.3 Beispiel

Bei einem tilgungsfreien Darlehen beträgt die Restschuld nach fünf Jahren die volle Summe von 100.000 €. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung basiert auf dem Zinssatz von 6% per annum. Die Renditen für Staatsobligationen mit der Restlaufzeit von einem Jahr betrugen zum Ablösungszeitpunkt 4,09%. Berechnungsgrundlage ist Gov.Bonds+1, also 5,09% p.a. als Rechenzins. Die Differenz beträgt danach pro Jahr 0,91%

Die Berechnung erfolgt in Schwedischen Kronen, Umrechnungsfaktor circa 1 zu 9:

900.000 SEK*0,0091*5=40.950 SEK

Der Barwert von 40.950 SEK beträgt 34.590 SEK, zahlbar am 1. Febr. 2003, was zurückgerechnet

3.843,33 €

ergibt. Die Berechnung wurde von der schwedischen Bank SEB erstellt und von der Methode her von der Swedish Bankers' Association bestätigt.

17 www.riksbank.se -> "statistik" -> "marknadsräntor" -> "statsobligationer"

3 Tabellarische Übersicht

Land	Maximum	Kosten / Schadensersatz einer vorzeitigen Kündigung (Festzinskredit)	Spannweite (so weit angegeben)
Österreich	Individuelle Entschädigungsvereinbarung, Mittelwert liegt bei 5% der Restschuld	**5.000,-- €**	2.000 - 10.000 €
Belgien	Begrenzt auf drei monatliche Zinsraten, abgezinst	**1.460,27 €**	
Deutschland	Entschädigung, berechnet nach der Cash-Flow-Methode (Zinssatz / Hypothekenpfandbriefe)	***10.151,59 €***[18]	
Griechenland	Basis sind vertragliche Regelungen in den allgemeinen Geschäftsbedingungen. Es gibt eine (nicht bindende) Empfehlung des Ministeriums, nicht mehr als sechs Monatszinsraten zu verlangen	**2.071,42 €**	1.500 -3.000 €
Finnland	Kreditgeber kann Zinsdifferenz zwischen ursprünglichem Vertrag und aktuellen Zinsen als Kompensation verlangen. Individuelle Entschädigungsvereinbarungen sind üblich	**3.000,-- €**	0 - 3.000 €
Frankreich	Sechs Monatszinsraten oder 3% der Restschuld bzw. Zinsen für sechs Monate. Andere vertragliche Vereinbarungen sind in der Praxis häufig z.B. Reduzierung der Vorfälligkeitsentschädigung auf 1% oder Wegfall nach den ersten vier Jahren.	**3.000,-- €**	0 - 3.000 €

18 Berechnung des iff mittels Hypothekenpfandbriefen, bei Berechnung mit PEX-Renditen liegt die Vorfälligkeitsentschädigung bei 11.127,35 €.

Land	Maximum	Kosten / Schadens-ersatz einer vorzei-tigen Kündigung (Festzinskredit)	Spannweite (so weit angegeben)
Niederlande	Basierend auf der Recht-sprechung kann die Bank Kompensation für ihren verlorenen Zinsvorteil verlangen. Holländischer Verhaltenskodex sieht Ausnahmen bei Wegzug oder Tod vor, 10% jährli-che Tilgung ist jederzeit ohne zusätzlichen Kosten möglich. Berechnungs-grundlagen müssen im Vertrag festgelegt sein.	**2.000,-- €**[19]	0 – 5.000 €[20]
Portugal	Gesetzlich max. 1% der Restschuld; den Banken ist jedoch freigestellt, abweichende Regelungen im Vertrag zu vereinba-ren.	**1.392,86 €**[21]	500 – 5.000 €
Schweden	Entschädigung, berech-net nach der Cash-flow-Methode (Zinssatz / Staatsobligationen+1%)	**3.843,33 €**	

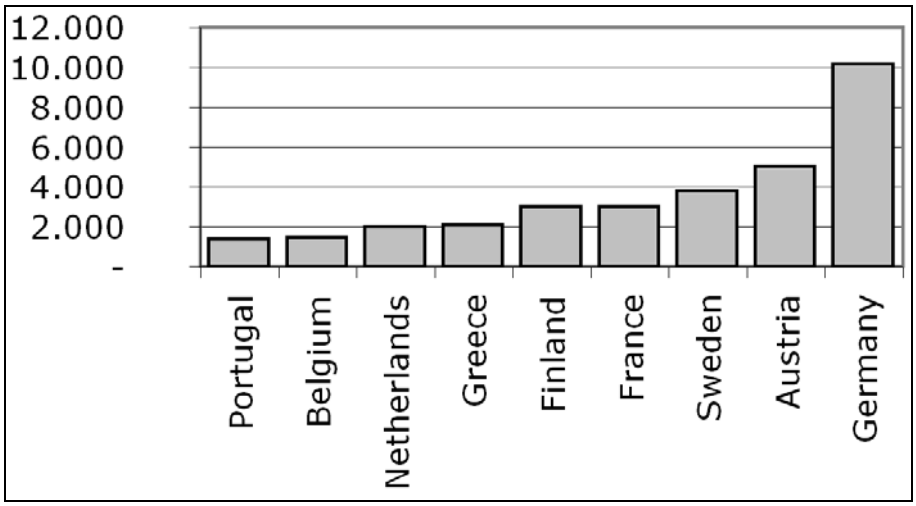

Abbildung 3: Vergleich der Vorfälligkeitsentschädigung in der EU

19 Ergebnis anhand eines konkreten Vertrages als Beispiel.
20 geschätzt
21 Mittelwert der in der Anlage beschriebenen Vertragsbestimmungen

4 Schlussfolgerungen und Stellungnahme

4.1 Situation in Deutschland

Verbraucher zahlen in Deutschland am meisten

Die Untersuchung zeigt deutlich, dass Kreditinstitute in Deutschland bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung die höchsten Beträge einfordern und damit innerhalb der Europäischen Union weitgehend alleine stehen. Das differenzierte Ergebnis für den deutschen Markt zeigt auch, dass allein über die Frage der Berechnungsmethoden und Parameter keine spürbare Annäherung an das Niveau der Europäischen Union möglich ist.

Rechtliche Möglichkeiten in Deutschland ausgereizt

Da die Rechtsprechung in Deutschland in der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung inzwischen weitestgehend gefestigt ist, besteht auch über den Weg der gerichtlichen Instanzen keine Möglichkeit die Forderungen der Verbraucher bei einer vorzeitigen Rückzahlung zu begrenzen.

Wettbewerb findet in Bezug auf die Vorfälligkeit nicht statt

Die Situation bei der Vorfälligkeitsentschädigung hat sich auf dem deutschen Markt in den letzten zehn Jahren nicht geändert. Differenzierte Klauseln zur Vorfälligkeitsentschädigung wie in anderen EU-Staaten üblich sind dem iff in Deutschland nicht bekannt. Es kann auch nicht von einem durchschnittlichen Verbraucher verlangt werden außer über den Preis zusätzlich über die Bedingungen zur Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorab zu verhandeln. Erstens sind derartige Punkte, die Bestandteil allgemeiner Geschäftsbedingungen wären, für den Verbraucher nicht verhandelbar und zweitens zeigt die Erfahrung in der Verbraucherarbeit, dass sich Verbraucher phasenbezogen verhalten, was bedeutet, dass sie in der Regel beim Hauskauf nicht an den Auszug, die Scheidung, Arbeitslosigkeit oder den Tod denken und keine diesbezüglichen Vorkehrungen im Detail bei der Vertragsgestaltung treffen. Daher kann sich auf diesem Gebiet auch kein Markt herausbilden, der zu verbraucherfreundlicheren Bedingungen führen würde. Ein diesbezüglicher Wettbewerb ist daher in Deutschland weder vorhanden noch zu erwarten.

Fehlende Transparenz trotz Europäischem Verhaltenskodex

Der europäische Verhaltenskodex hat hierzu keine neuen Impulse geliefert, denn die Berechnungsmethoden und die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung werden durch den Europäischen Verhaltenskodex nicht geregelt. Selbst die in Nr. 12 des Europäischen Standardisierten Merkblatts" aufgeführten Regelungen zur Transparenz über „die Möglichkeiten und die Bedingungen der vorzeitigen Rückzahlung" und eines Hinweises auf die allgemeinen Kosten hat in Deutschland nicht dazu geführt, dass dem Verbraucher die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung deutlicher gemacht wird oder die Berechnungsmethoden transparenter geworden sind. Über ein Drittel der in einer EU-Studie untersuchten Kreditinstitute in Deutschland hatten im Frühjahr 2003 in ihren vorvertraglichen Informationen keine Information darüber, inwieweit eine vorzeitige

Rückzahlung überhaupt möglich ist.[22] Konkrete Angaben über die Höhe einer möglichen Vorfälligkeitsentschädigung fehlten in fast allen Fällen in den ausgehändigten Unterlagen vor Vertragsschluss.

4.2 Verbraucherpolitische Forderungen

Drastische Begrenzung der Höhe nach

Die Vorfälligkeitsentschädigung sollte daher in Deutschland klar der Höhe nach begrenzt werden, mindestens auf durchschnittliches Maß innerhalb der Staaten der Europäischen Union.

Einfache Berechnungsmethode

Die zulässige Berechnungsmethode muss dazu deutlich vereinfacht werden, damit ein durchschnittlicher Verbraucher sie ohne Umstände verstehen und nachvollziehen kann. Dieses kann entweder in Prozent vom ausstehenden Kapital oder durch die Anzahl zusätzlicher Raten geschehen.

Transparente Darstellung vor Vertragsschluss

Kreditinstitute sollten außerdem die Vorfälligkeitsentschädigung der Höhe nach vor Vertragsschluss dem Verbraucher mitteilen und durch Beispiele die Auswirkungen und Höhe der Forderung transparent darstellen. Eine fehlende oder intransparente Darstellung sollte dazu führen, dass der Darlehensgeber keine Vorfälligkeitsentschädigung geltend machen darf.

Ausnahmeregelungen für bestimmte Situationen wie z.B. Tod und Arbeitswechsel

Sinnvoll erscheint auch eine Regelung, in vom Verbraucher nicht verschuldeten Situationen wie Arbeits- und Ortswechsel, Krankheit, Scheidung, Zahlungsschwierigkeiten oder Tod eine Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich abzulehnen. Denn hier sucht der Verbraucher kein besseres Kreditangebot, sondern muss auf Grund äußerer Umstände den Vertrag auflösen.

4.3 Umsetzung

Es gibt keine Impulse vom Markt

Da der Markt bisher diesen Bereich für den Verbraucher nicht hat regeln können, besteht keine Aussicht darauf, dass dieses in Zukunft allein durch den Markt geschehen wird. Möglichkeiten sind Selbstverpflichtungen, nationale Gesetze und Regelungen auf EU-Ebene.

Neben der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen fällt auf, dass in vielen anderen Staaten die Pflicht zur Transparenz der Berechnungsmethode in den Vertragsunterlagen besteht. In Deutschland dagegen werden einem Verbraucher weder die möglichen Folgen einer vorzeitigen Rückzahlung bei Vertragsschluss deutlich gemacht noch kann er eine Berechnung im Anschluss an die Ablösung verstehen oder selbst auf ihre Richtigkeit hin überprüfen. Dass die Berechnungen nicht kompliziert sein müssen, zeigen die Beispiele aus Frankreich und Belgien mit einfachen Obergrenzen

22 http://www.money-advice.net/admin/media.php/file/media/611/Final_Report_EU_Homeloans.pdf

oder die unterschiedlichen, auf dem Markt bestehenden vertraglichen Vereinbarungen in Griechenland, Schweden, den Niederlanden und Frankreich.

Ansatz: Selbstverpflichtung

Selbstverpflichtungen in Form von Verhaltenscodices, vor allem bekannt aus dem angloamerikanischen Bereich, können Transparenz schaffen. Da die vom BGH zugelassene Höhe der möglichen Schadensberechnung weit über dem europäischen Durchschnitt liegt, müsste eine derartige Selbstverpflichtung eine deutliche und für den Verbraucher verbindliche Selbstbegrenzung des Schadens beinhalten und die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung drastisch vereinfachen, etwa auf maximal 3% des ausstehenden Kapitals. Ein niedrigerer Schadensnachweis nach bestehender vom BGH akzeptierter Regelung wäre dem Verbraucher etwa bei geringen Restlaufzeiten oder steigender Zinsentwicklung weiterhin möglich. Auf Grund des bisherigen Verhaltens der Kreditinstitute in Deutschland erscheint eine derartige Selbstverpflichtung wenig Aussicht auf Erfolg zu versprechen.

Ansatz: Nationales Gesetz

Daneben besteht die Möglichkeit den Schaden durch nationale gesetzliche Regelungen der Höhe nach zu begrenzen und Transparenz vorzuschreiben. Da keine EU-rechtlichen Vorgaben in diesem bisher auf EU-Ebene ungeregelten Bereich bestehen, ist der deutsche Gesetzgeber derzeit dabei in der Ausgestaltung nicht an Vorgaben der EU gebunden. Pauschale Begrenzungen eines Schadensersatzes wie in Belgien und Frankreich sind dem deutschen Recht allerdings eher fremd. Daher sollte vor einer Umsetzung vorab geklärt werden, inwieweit die Bereitschaft auf Seiten des Gesetzgebers besteht zum Schutz von Verbrauchern und entsprechend ähnlich schützenswerten Gruppen wie Existenzgründern diese dogmatische Durchbrechung im Bürgerlichen Gesetzbuch umzusetzen.

Ansatz: EU-Richtlinie

Eine Alternative zu einer nationalen Gesetzgebung ist eine Richtlinie auf europäischer Ebene zu Hypothekenkrediten, von der erwartet werden kann, dass sie die Vorfälligkeitsentschädigung der Höhe nach für Verbraucher deutlich begrenzt und die Berechnung einfach ausgestalten würde. Der EU-Kommissar für Verbraucherschutz David Byrne hat 2003 in einem Interview der VuR angedeutet, dass eine EU-Richtlinie zu Hypothekenkrediten durchaus wieder in Erwägung gezogen wird.[23]

Forderungen nach sichtbaren Veränderungen in Deutschland

Aus Verbrauchersicht sollte daher gefordert werden die Vorfälligkeitsentschädigung in Hinblick auf die Situation in anderen europäischen Staaten drastisch zu reduzieren, in Neuverträgen zu verlangen, dass die Berechnungsmethoden vor Vertragsschluss dem Verbraucher offen gelegt und nachvollziehbar gestaltet werden müssen. Die Beispiele aus anderen europäischen Staaten zeigen, dass Begrenzungen der Höhe nach und Regeln zur Transparenz

23 Byrne anlässlich eines Interviews mit der Zeitschrift „Verbraucher und Recht" 2003, S. 288

keinen negativen Eingriff in einen funktionierenden Hypothekenmarkt bedeuten und erheblichen Spielraum für die Gestaltung von Entschädigungen in einem vernünftigen Rahmen zulassen. Angesichts der fehlenden Vertragsgestaltungen in Deutschland lässt sich sogar vermuten, dass derartige Regeln die Gestaltung von Entschädigungsregelungen mit fördern würde.

Für die Vorgehensweise ist aus Sicht des iff Folgendes sinnvoll: Die deutschen und europäischen Vereinigungen der Kreditinstitute , der EU-Hypothekenausschuss[24] bei der Europäischen Kommission sowie die europäischen Verbraucherverbände sollten über die erheblichen Differenzen bei der Vorfälligkeitsentschädigung innerhalb der Europäischen Union verständigt und um mögliche Lösungsvorschläge gebeten werden. So weit Gespräche mit der Anbieterseite zu keiner Selbstverpflichtung im oben genannten Sinne in Deutschland im laufenden Jahr kommen oder es trotz derartiger selbst verpflichtender Regelungen nicht zu mehr Transparenz und einer erheblichen Reduzierung der Vorfälligkeitsentgelte kommt, sollten Forderungen nach gesetzgeberischen Regelungen auf nationaler und europarechtlicher Ebene in Erwägung gezogen werden.

Praxiserprobung angestrebter Lösungen im Vorfeld

Vor der Implementierung einer Regelung, sei es in Form einer Selbstverpflichtung oder einer gesetzlichen Lösung, sollte diese in der Praxis auf ihre Tauglichkeit hin überprüft werden. Anhand von unterschiedlichen Beispielen aus der Praxis müsste die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung kalkuliert werden. Mögliche Darstellungen und Berechnungsmethoden sollten vorab Verbrauchern in einem Test präsentiert werden um feststellen zu können, ob diese von einem durchschnittlichen Verbraucher verstanden und nachvollzogen werden können.

24 "Forum Group on Mortgage Credit"

Anhang

iff Institut für Finanzdienstleistungen e.V.

Überprüfung einer Vorfälligkeitsentschädigung **Hamburg, 01.02.2003**

Darlehensnehmer Test **Vorfälligkeitsentschädigung - Europa**

Vertragsdaten

Kreditgeber		
Vertrag vom		
Kreditbetrag nominal	EUR	100.000,00
Disagio		0%
Nominalzins des Darlehens		6,00%
Anfängliche Tilgung		0,0000%
Ratenzahlungen		per 1.des Monats
Regelmäßige Leistungsrate	EUR	500,00
Fälligkeit der Rate		monatlich
Tilgungsverrechnung		monatlich
Zinsverrechnung		monatlich
Zinsbindung bis		01.02.2003
Sondertilgungen möglich		nein
- Sondertilgungen pro Jahr		
Darlehen mit Risikozinsaufschlag		nein
Zinsaufschlag p.a.		0,00%

Vorzeitige Darlehensrückzahlung

Datum der vorzeitigen Darlehensablösung		01.02.2003
Abzulösendes Restkapital	EUR	100.000,00
Umschuldung bei der Vertragsbank ?		nein

Ersatzanlage am Kapitalmarkt

Geldmarktzinssätze und Renditen		Geld/Hyp-Pfand
von Hypothekenpfandbriefen / EURIBOR per		1. Jan. 03
Ersparte Verwaltungskosten umgelegt pro Rate	EUR	5,00
Ersparte Risikokosten (Basiswert) p.a.		0,150%
+ Korrekturwert für Zinsaufschlag Vertragsdarlehen p.a.		0,000%
+ Korrekturwert für Netto-Marge Vertragsdarlehen p.a.		0,000%
= Korrekturwert für Zinsschaden insgesamt p.a.		**0,150%**

Ergebnisse

Barwert der planmäßigen Zahlungen	EUR	111.120,08
- Vorzeitig zurückgezahlter Darlehensbetrag	EUR -	100.000,00
= Brutto-Zinsschaden	EUR	**11.120,08**
- Barwert ersparte Risikokosten	EUR -	691,78
- Barwert ersparte Verwaltungskosten	EUR -	276,71
= Netto-Zinsschaden	EUR	**10.151,59**
+ Entgelt für Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung	EUR	-
= Vorfälligkeitsentschädigung	EUR	**10.151,59**
	EUR	
Geforderte Vorfälligkeitsentschädigung	EUR	
Differenz	EUR	

nachrichtlich:
nachrichtlich:
errechnete Vorfälligkeitsentschädigung

- bei ersparten Risikokosten von 0,05 %	10.612,77	EUR
- bei ersparten Risikokosten von 0,15 %	10.151,59	EUR
- bei ersparten Risikokosten von 0,25 %	9.690,40	EUR

Datum	verzinsliches Restkapital in EUR	Restkapital jeweils	Tilgung in EUR	Vertrags-zins 6,000%	Planmäßige Zahlungen in EUR	Sonder-tilgungen in EUR	360er Methode kumul. Tage	360er Methode Zinstage je Monat	Monate seit Vertrags-beginn	Renditen Wieder-anlage	Zerobonds-abzinsungs-faktoren	Barwert der Zahlungen EUR	ersparte Risikokosten b. 0,15% p.a.	Barwert ersparter Risikokosten EUR	ersparte Verwaltungs-kosten	Barwert ersparter Vw-Kosten EUR
01.02.2003	100000,00	100000,00				0,00										
01.03.2003	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	30	30	1	2,83%	0,9977	498,84	12,50	12,47	5,00	4,99
01.04.2003	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	60	30	2	2,82%	0,9954	497,69	12,50	12,44	5,00	4,98
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	90	30	3	2,81%	0,9931	496,55	12,50	12,41	5,00	4,97
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	120	30	4	2,78%	0,9909	495,46	12,50	12,39	5,00	4,95
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	150	30	5	2,75%	0,9888	494,39	12,50	12,36	5,00	4,94
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	180	30	6	2,72%	0,9867	493,35	12,50	12,33	5,00	4,93
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	210	30	7	2,70%	0,9846	492,30	12,50	12,31	5,00	4,92
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	240	30	8	2,68%	0,9825	491,26	12,50	12,28	5,00	4,91
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	270	30	9	2,66%	0,9805	490,24	12,50	12,26	5,00	4,90
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	300	30	10	2,65%	0,9784	489,20	12,50	12,23	5,00	4,89
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	330	30	11	2,65%	0,9764	488,18	12,50	12,20	5,00	4,88
01.02.2004	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	360	30	12	2,64%	0,9743	487,16	12,50	12,18	5,00	4,87
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	390	30	13	2,67%	0,9718	485,91	12,50	12,15	5,00	4,86
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	420	30	14	2,71%	0,9693	484,64	12,50	12,12	5,00	4,85
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	450	30	15	2,75%	0,9667	483,34	12,50	12,08	5,00	4,83
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	480	30	16	2,79%	0,9640	482,02	12,50	12,05	5,00	4,82
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	510	30	17	2,82%	0,9613	480,67	12,50	12,02	5,00	4,81
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	540	30	18	2,86%	0,9586	479,29	12,50	11,98	5,00	4,79
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	570	30	19	2,88%	0,9561	478,04	12,50	11,95	5,00	4,78
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	600	30	20	2,89%	0,9536	476,79	12,50	11,92	5,00	4,77
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	630	30	21	2,91%	0,9510	475,52	12,50	11,89	5,00	4,76
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	660	30	22	2,93%	0,9485	474,24	12,50	11,86	5,00	4,74
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	690	30	23	2,94%	0,9459	472,96	12,50	11,82	5,00	4,73
01.02.2005	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	720	30	24	2,96%	0,9433	471,66	12,50	11,79	5,00	4,72
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	750	30	25	2,98%	0,9407	470,36	12,50	11,76	5,00	4,70
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	780	30	26	2,99%	0,9381	469,05	12,50	11,73	5,00	4,69
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	810	30	27	3,01%	0,9355	467,73	12,50	11,69	5,00	4,68
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	840	30	28	3,03%	0,9328	466,40	12,50	11,66	5,00	4,66
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	870	30	29	3,04%	0,9301	465,06	12,50	11,63	5,00	4,65
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	900	30	30	3,06%	0,9274	463,71	12,50	11,59	5,00	4,64
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	930	30	31	3,08%	0,9247	462,33	12,50	11,56	5,00	4,62
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	960	30	32	3,10%	0,9219	460,95	12,50	11,52	5,00	4,61
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	990	30	33	3,12%	0,9191	459,55	12,50	11,49	5,00	4,60
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1020	30	34	3,13%	0,9163	458,15	12,50	11,45	5,00	4,58
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1050	30	35	3,15%	0,9135	456,73	12,50	11,42	5,00	4,57
01.02.2006	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1080	30	36	3,17%	0,9106	455,31	12,50	11,38	5,00	4,55
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1110	30	37	3,19%	0,9078	453,88	12,50	11,35	5,00	4,54
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1140	30	38	3,21%	0,9049	452,44	12,50	11,31	5,00	4,52
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1170	30	39	3,23%	0,9020	450,99	12,50	11,27	5,00	4,51
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1200	30	40	3,24%	0,8991	449,53	12,50	11,24	5,00	4,50
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1230	30	41	3,26%	0,8961	448,07	12,50	11,20	5,00	4,48
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1260	30	42	3,28%	0,8932	446,59	12,50	11,16	5,00	4,47
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1290	30	43	3,31%	0,8899	444,97	12,50	11,12	5,00	4,45
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1320	30	44	3,34%	0,8867	443,33	12,50	11,08	5,00	4,43
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1350	30	45	3,36%	0,8834	441,68	12,50	11,04	5,00	4,42
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1380	30	46	3,39%	0,8800	440,02	12,50	11,00	5,00	4,40
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1410	30	47	3,42%	0,8767	438,34	12,50	10,96	5,00	4,38

Datum	verzinsliches Restkapital in EUR	Restkapital jeweils	Tilgung in EUR	Vertrags-zins 6,000%	Planmäßige Zahlungen in EUR	Sonder-tilgungen in EUR	360er Methode kumul. Tage	360er Methode Zinstage je	Monate seit Vertrags-	Renditen Wieder-anlage	Zerobonds-abzinsungs-faktoren	Barwert der Zahlungen	ersparte Risikokosten b. 0,15%	Barwert ersparter Risikokosten	ersparte Verwaltungs-kosten	Barwert ersparter Vw-Kosten
01.02.2007	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1440	30	48	3,45%	0,8733	436,65	12,50	10,92	5,00	4,37
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1470	30	49	3,47%	0,8699	434,95	12,50	10,87	5,00	4,35
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1500	30	50	3,50%	0,8665	433,23	12,50	10,83	5,00	4,33
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1530	30	51	3,53%	0,8630	431,50	12,50	10,79	5,00	4,32
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1560	30	52	3,56%	0,8595	429,76	12,50	10,74	5,00	4,30
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1590	30	53	3,58%	0,8560	428,01	12,50	10,70	5,00	4,28
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1620	30	54	3,61%	0,8525	426,25	12,50	10,66	5,00	4,26
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1650	30	55	3,62%	0,8495	424,76	12,50	10,62	5,00	4,25
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1680	30	56	3,64%	0,8465	423,26	12,50	10,58	5,00	4,23
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1710	30	57	3,65%	0,8435	421,76	12,50	10,54	5,00	4,22
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1740	30	58	3,66%	0,8405	420,26	12,50	10,51	5,00	4,20
	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	0,00	1770	30	59	3,67%	0,8375	418,75	12,50	10,47	5,00	4,19
01.02.2008	100000,00	100000,00	0,00	500,00	500,00	**100000,00**	1800	30	60	3,69%	0,8345	83.866,09	12,50	10,43	5,00	4,17
Summen			**0,00**	**30.000,00**		**100.000,00**						**111.120,08**	**750,00**	**691,78**	**300,00**	**276,71**

Vorfälligkeitsentschädigung - Antoinette Leesker vs. Volksbank - Spremberg-Bad Muskau eG

Zusatzinformation : Wiederanlagezinssätze

Folgende Werte wurden der Bundesbankstatistik übernommen:

www.Bundesbank.de

Geldmarktzinssätze EURIBOR / Tagessätze

Laufzeit	Wochen-geld	1-Monats-geld	3-Monats-geld**	6-Monats-geld	9-Monats-geld	12-Monats-geld
Bundesbank-Nr.	STO307	STO310	STO316	STO325	STO334	STO343
31.01.2003	**2,833%**	**2,833%**	**2,807%**	**2,715%**	**2,664%**	**2,636%**

Renditen: HYPOTHEKENPFANDBRIEFE / Tagessäte

Laufzeit	1-2 * ** Jahre	2-3 Jahre	3-4 Jahre	4-5 Jahre	5-6 Jahre
Bundesbank-Nr.	WT4626	WT4627	WT4628	WT4629	WT4630
31.01.2003	**2,86%**	**3,06%**	**3,28%**	**3,61%**	**3,76%**

Laufzeit	6-7 Jahre	7-8 Jahre	8-9 Jahre	9-10 Jahre
Bundesbank-Nr.	WT4631	WT4622	WT4623	WT4624
31.01.2003	**3,84%**	**4,080**	**4,340**	**4,370**

Quelle für Referenzzinssätze: www.Bundesbank.de (Bundesbank-Code siehe Tabelle)

*** Für die Interpolation der Zwischenwerte wird unterstellt:**
1-2 Jahre = 18 Monate; 2-3 Jahre = 30 Monate;...; 9-10 Jahre = 114 Monate

****Die fehlenden Zinssätze werden jeweils per gleitendem Durchschnitt interpoliert**

Abzinsungskonto

Das Abzinsungskonto gibt den planmäßigen Verlauf des Restdarlehens an.

Die einzelnen Raten (Spalte Bewegung) werden mit den entsprechenden Diskontfaktoren abgezinst. Dabei handelt es sich um Abzinsungsfaktoren, die - wie vom BGH (7.11.00) gefordert, den unterschiedlichen Wiederanlagesätzen Rechnung tragen.

Der vorläufige Ablösebetrag ist zu kürzen um die entfallenden Kosten für Risiko und Verwaltung.

Die Differenz zwischen Ablösebetrag und Restschuld bei Ablösung ergibt die Vorfälligkeitsentschädigung.

Restschuld	99.994,29 EUR	Risikokosten	-276,72 EUR	Vorfälligkeit	11.127,76 EUR
vorl. Zahllast	111.634,05 EUR	Verwaltungskosten	-235,27 EUR	Bearbeitungsgebühr	0,00 EUR
				Ablösebetrag	**111.122,06 EUR**

Datum	Typ	Bewegung	Kapitalrest	Zinssatz	Diskontfaktor	abgez. Rate	abgez. RsP.
28.02.2003	Rate	500,00	99.977,52	2,64000	0,9978778	498,94	-4,82
31.03.2003	Rate	500,00	99.977,41	2,64000	0,9956920	497,85	-4,98
30.04.2003	Rate	500,00	99.977,29	2,64000	0,9935157	496,76	-4,97
31.05.2003	Rate	500,00	99.977,18	2,64000	0,9913488	495,67	-4,96
30.06.2003	Rate	500,00	99.977,07	2,64000	0,9891914	494,60	-4,94
31.07.2003	Rate	500,00	99.976,95	2,64000	0,9870434	493,52	-4,93
31.08.2003	Rate	500,00	99.976,84	2,64000	0,9849047	492,45	-4,92
30.09.2003	Rate	500,00	99.976,72	2,64000	0,9827752	491,39	-4,91
31.10.2003	Rate	500,00	99.976,60	2,64000	0,9806549	490,33	-4,90
30.11.2003	Rate	500,00	99.976,49	2,64000	0,9785438	489,27	-4,89
31.12.2003	Rate	500,00	99.976,37	2,64000	0,9764417	488,22	-4,88
31.12.2003	Verwaltungskosten	-50,00	99.976,37	2,64000	0,9764417	-48,82	0,00

Datum	Typ	Bewegung	Kapitalrest	Zinssatz	Diskontfaktor	abgez. Rate	abgez. RsP.
31.01.2004	Rate	500,00	99.976,25	2,64000	0,9743486	487,17	-4,87
29.02.2004	Rate	500,00	99.976,13	2,65128	0,9720930	486,05	-4,70
31.03.2004	Rate	500,00	99.976,01	2,66294	0,9698229	484,91	-4,85
30.04.2004	Rate	500,00	99.975,89	2,67461	0,9675442	483,77	-4,84
31.05.2004	Rate	500,00	99.975,77	2,68628	0,9652570	482,63	-4,83
30.06.2004	Rate	500,00	99.975,65	2,69794	0,9629616	481,48	-4,81
31.07.2004	Rate	500,00	99.975,53	2,70961	0,9606581	480,33	-4,80
31.08.2004	Rate	500,00	99.975,41	2,72128	0,9583467	479,17	-4,79
30.09.2004	Rate	500,00	99.975,28	2,73294	0,9560276	478,01	-4,78
31.10.2004	Rate	500,00	99.975,16	2,74461	0,9537010	476,85	-4,77
30.11.2004	Rate	500,00	99.975,04	2,75628	0,9513671	475,68	-4,76
31.12.2004	Rate	500,00	99.974,91	2,76794	0,9490260	474,51	-4,74
31.12.2004	Verwaltungskosten	-50,00	99.974,91	2,76794	0,9490260	-47,45	0,00
31.01.2005	Rate	500,00	99.974,79	2,77961	0,9466780	473,34	-4,73
28.02.2005	Rate	500,00	99.974,66	2,80094	0,9440671	472,03	-4,56
31.03.2005	Rate	500,00	99.974,53	2,82261	0,9414261	470,71	-4,71
30.04.2005	Rate	500,00	99.974,41	2,84428	0,9387638	469,38	-4,69
31.05.2005	Rate	500,00	99.974,28	2,86594	0,9360807	468,04	-4,68
30.06.2005	Rate	500,00	99.974,15	2,88761	0,9333772	466,69	-4,67
31.07.2005	Rate	500,00	99.974,02	2,90928	0,9306539	465,33	-4,65
31.08.2005	Rate	500,00	99.973,89	2,93094	0,9279110	463,96	-4,64
30.09.2005	Rate	500,00	99.973,76	2,95261	0,9251491	462,57	-4,62
31.10.2005	Rate	500,00	99.973,63	2,97428	0,9223686	461,18	-4,61

Datum	Typ	Bewegung	Kapitalrest	Zinssatz	Diskontfaktor	abgez. Rate	abgez. RsP.
30.11.2005	Rate	500,00	99.973,50	2,99594	0,9195699	459,78	-4,60
31.12.2005	Rate	500,00	99.973,36	3,01761	0,9167535	458,38	-4,58
31.12.2005	Verwaltungskosten	-50,00	99.973,36	3,01761	0,9167535	-45,84	0,00
31.01.2006	Rate	500,00	99.973,23	3,03928	0,9139198	456,96	-4,57
28.02.2006	Rate	500,00	99.973,10	3,06014	0,9110084	455,50	-4,40
31.03.2006	Rate	500,00	99.972,96	3,08097	0,9080783	454,04	-4,54
30.04.2006	Rate	500,00	99.972,83	3,10181	0,9051321	452,57	-4,52
31.05.2006	Rate	500,00	99.972,69	3,12264	0,9021702	451,09	-4,51
30.06.2006	Rate	500,00	99.972,56	3,14347	0,8991929	449,60	-4,49
31.07.2006	Rate	500,00	99.972,42	3,16431	0,8962008	448,10	-4,48
31.08.2006	Rate	500,00	99.972,28	3,18514	0,8931943	446,60	-4,46
30.09.2006	Rate	500,00	99.972,14	3,20597	0,8901737	445,09	-4,45
31.10.2006	Rate	500,00	99.972,00	3,22681	0,8871394	443,57	-4,43
30.11.2006	Rate	500,00	99.971,86	3,24764	0,8840921	442,05	-4,42
31.12.2006	Rate	500,00	99.971,72	3,26847	0,8810319	440,52	-4,40
31.12.2006	Verwaltungskosten	-50,00	99.971,72	3,26847	0,8810319	-44,05	0,00
31.01.2007	Rate	500,00	99.971,58	3,28931	0,8779594	438,98	-4,39
28.02.2007	Rate	500,00	99.971,44	3,31014	0,8747765	437,39	-4,23
31.03.2007	Rate	500,00	99.971,30	3,33097	0,8715776	435,79	-4,36
30.04.2007	Rate	500,00	99.971,15	3,35181	0,8683666	434,18	-4,34
31.05.2007	Rate	500,00	99.971,01	3,37264	0,8651437	432,57	-4,32
30.06.2007	Rate	500,00	99.970,86	3,39347	0,8619096	430,95	-4,31
31.07.2007	Rate	500,00	99.970,72	3,41431	0,8586646	429,33	-4,29

Datum	Typ	Bewegung	Kapitalrest	Zinssatz	Diskontfaktor	abgez. Rate	abgez. RsP.
31.08.2007	Rate	500,00	99.970,57	3,43514	0,8554091	427,70	-4,28
30.09.2007	Rate	500,00	99.970,42	3,45597	0,8521435	426,07	-4,26
31.10.2007	Rate	500,00	99.970,28	3,47681	0,8488683	424,43	-4,24
30.11.2007	Rate	500,00	99.970,13	3,49764	0,8455840	422,79	-4,23
31.12.2007	Rate	500,00	99.969,98	3,51847	0,8422908	421,15	-4,21
31.12.2007	Verwaltungskosten	-50,00	99.969,98	3,51847	0,8422908	-42,11	0,00
31.01.2008	Rate	500,00	99.969,83	3,53931	0,8389892	419,49	-4,19
01.02.2008	Verwaltungskosten	-8,33	99.986,49	3,54000	0,8388790	-6,99	0,00
01.02.2008	Restschuld	99.986,49	0,00	3,54000	0,8388790	83.876,57	0,00

Code of Conduct Survey **Table 2**

Home loans (variable interest rates) - Early repayments

Bank	Minimum repayment	Charges		
		Partial repayment	Total repayment	
BBVA -Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	€ 2.493,99	free, up to 10% of the debt; more than 10%: 3% of the repayment in the first 5 years of the contract; 2% in the following years		€ 2.493,99
Banco BPI	€ 1.250,00	Free, when the sum of all repayments between a year is lower than 3% of the debt in the beginning of that period; otherwise, 3% of the repayment, with a minimum of € 150		€ 1.250,00
BCA - Banco Comercial dos Açores	€ 1.250,00	free, up to 10% of the debt or until the amount of a specific bank account (1) used for the repayment; otherwise, 2% of the repayment		€ 1.250,00
BCP - Banco Comercial Português; Nova Rede; BPSM - Banco Pinto e Sotto Mayor; Atlântico	€ 1.250,00	Free, when the debt, before or after the repayment, is lower than 50% of the initial amount of the loan; otherwise, 2% of the repayment	3% of the repayment	€ 1.250,00
BES - Banco Espírito Santo	€ 1.246,99	free for repayments lower than 25% of the debt; otherwise, 3% of the repayment		€ 1.246,99
BNC - Banco Nacional de Crédito Imobiliário	n.a.	free for repayments lower than 50% of the debt; otherwise, 2% of the repayment		
Banco Santander; CPP - Crédito Predial Português; Banco TOTTA	€ 2.500,00	5% of the repayment, in the first 3 years; 3%, between 3 to 10 years; After 10 years: 3%, when the repayment is made outside the period of revision of the interest rate; when the repayment is made within the period of revision of the interest rate, it is free up to 20% of the debt; more than 20% of the debt, 3% of the repayment (but the first 20% are free)		€ 2.500,00
Banif	€ 1.000,00	free, up to 10% of the debt; more than 10%, 3% of the repayment		€ 1.000,00
Barclays Bank	€ 5.000,00	free, for repayments lower than 50% of the debt; otherwise, 2% of the repayment		€ 5.000,00
CCAM - Caixa de Crédito Agrícola Mútuo	n.a.	2% of the repayment		
CGD - Caixa Geral de Depósitos	n.a.	free, for repayments lower than 50% of the debt; otherwise, 2% of the repayment (minimum € 124, 70 + taxes)		
Finibanco	€ 2.493,99	2% of the repayment		€ 2.493,99
Montepio Geral	€ 500,00	free, except for total repayments for the reason of changing bank. In this situation, 3% of the repayment		€ 500,00
Deutsche Bank	€ 1.496,39	up to 50% of the debt: 1% of the repayment; more than 50% of the debt: 2%		€ 1.496,39
Caixa Galicia	€ 1.250,00	free, up to 1/3 of the debt; otherwise: 2,5% of the repayment		€ 1.250,00
Caixa GaliciaNet	€ 1.250,00	free, up to 25% of the debt; otherwise, 0,5% of the repayment		€ 1.250,00
BPN - Banco Português de Negócios	€ 500 ou € 1.500	free	2% of the repayment	€ 1.000,00

average **1392,857143**

(1) This kind of bank account is named "Conta Poupança-Habitação". They are used specifically for home purposes and they exist in almost every banks