

Erfahrungsaustausch der Landesförderinstitute und Landeskreditanstalten

am 14. und 15. April 2016 in Berlin

TOP Nr. 10

angemeldet von Mainz

Vorfälligkeitsentschädigung und Treuhandauftrag Darstellung der Vorfälligkeitsentschädigung in Darlehensverträgen

Mainz erhebt erst seit kurzem bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung. Berechnet wird diese mit dem Tool „Marzipan“ aufgrund der Rendite der Hypothekendarlehen zum Zeitpunkt der Vollablösung. Zu Grunde gelegt wird der jeweils gültige tagesaktuelle Satz. Die exakte Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu einem Termin in der Zukunft ist daher nicht möglich. Dementsprechend können auch keine exakten Beträge in einem Treuhandauftrag genannt werden. Die Notare dürfen aber nur Treuhandaufträge annehmen, die eindeutig festlegen, unter welchen Bedingungen z.B. über die übersandte Löschungsbewilligung verfügt werden darf. Hierzu gehört auch die exakte Angabe des zu zahlenden Betrages. Mainz interessiert, wie andere Institute dieses aufgrund der zeitlichen Differenz auftretende Problem lösen.

Bei Immobilie Verbraucherdarlehensverträgen müssen die Voraussetzungen und Berechnungsmethoden für den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung klar und verständlich formuliert enthalten.

Mainz interessiert, wie andere Institute die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung klar und verständlich formulieren und wäre für Anregungen dankbar.

Antwort aus München:

Zur Frage der nicht exakt bestimmbaren Ablösesumme:

Auch der BayernLabo ist bewusst, dass die exakte Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu einem Termin in der Zukunft ist nicht möglich ist. Es wird jeweils zum Zeitpunkt der Erstellung des Änderungsangebotes bzw. der Berechnung der Ablösesumme eine Annahme für die Zukunft getroffen. (Erläuterung siehe unten). Die zum Zeitpunkt der Berechnung angenommenen Parameter werden nachträglich nicht mehr abgeändert. Dadurch entstehende etwaige Vor- oder Nachteile für die BayernLabo werden in Kauf genommen.

Erläuterung der Berechnung und Formulierung

Vorgehensweise:

- Die BayernLabo sendet dem Darlehensnehmer ein Vertragsänderungsangebot zu, wenn sie von der Absicht zur vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertragsverhältnisses Kenntnis erlangt.
- In einem Anschreiben wird der Darlehensnehmer über die planmäßige Verzinsung bis zum Konditionsbindungsende informiert. Es wird erläutert, dass sich die BayernLabo auf dieser Basis ebenfalls Mittel am Kapitalmarkt beschafft hat und ihrerseits ebenfalls Zinszahlungen leisten muss. Daneben wird dem Darlehensnehmer mitgeteilt, zu welchem Zinssatz eine Wiederanlage des Rückzahlungsbetrages erfolgt. Der Nachteil, der sich durch den Zinsunterschied (Verzinsung bis zur Wiederanlage) ergibt, wird beziffert.
- Mit dem Angebot auf Vertragsänderung wird den Darlehensnehmern ein Kurzausdruck aus Marzipan, sowie eine Kundeninformation zur **Berechnung** der Vorfälligkeitsentschädigung mitgesandt.

Die **Berechnung** wird durch folgende Informationen erläutert:

Zur Berechnung setzt die BayernLabo ebenfalls das Programm Marzipan ein. Die Berechnung beruht auf dem Aktiv- Passiv Vergleich.

Die BayernLabo erleidet dann keinen Nachteil, wenn die ausfallenden Zahlungen durch Anlagegeschäfte an Geld- und Kapitalmarkt ausgeglichen werden können. Es stellt sich also die Frage, welcher Betrag auf Basis der aktuellen Zinssätze angelegt werden muss, um den ausfallenden Zahlungsstrom wieder zu erwirtschaften.

Zur Bestimmung dieses Betrages wird jede ausfallende Zahlung auf das Abrechnungsstadium hin abgezinst.

Wie vom BGH vorgeschrieben, legt die BayernLabo hierfür für Darlehen im Kapitalmarktbereich Hypothekendarlehensbriefsätze zugrunde. Im Geldmarktbereich werden die Euriborsätze verwendet. Beide werden von der Bundesbank veröffentlicht. Da die einzelnen Zahlungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten geflossen wären, sind diese auch mit unterschiedlichen auf die jeweiligen Laufzeiten bezogenen Zinssätzen zu bewerten.

Um den Abzinsungsvorgang transparenter zu machen, rechnet das Programm die einzelnen Abzinsungssätze in einen durchschnittlichen Wiederanlagesatz um. Zinst man damit die ausfallenden Zahlungen anhand folgender Formel ab und addiert die Ergebnisse so erhält man den Barwert der Zahlungen

Barwertformel:

$\text{Betrag} \times \text{AZF} = \text{Betrag} \times (1/(1+\text{WAS}/100))^{\text{hoch}} (\text{LFZ}/360)$

AZF = Abzinsungsfaktor

WAS= Wiederanlagesatz

LFZ = Laufzeit in Tagen

Das Ergebnis wird gegebenenfalls um zu erstattende Beiträge reduziert. Die Differenz zum „Kontostand nach Verrechnung der zu berücksichtigenden Beträge“ weist die BayernLabo als Schaden bzw. als Vorteil aus.

Soweit vertragliche Sondertilgungsrechte zustehen rechnet die BayernLabo zu Gunsten des Darlehensnehmers so, als hätte er diese frühestmöglich ausgeübt.

Ist eine Wiederanlage zum Darlehenseffektivzins oder zu einem höheren Zinssatz möglich, entsteht kein Schaden.

- Ist das Änderungsangebot vom Darlehensnehmer unterschrieben bei der BayernLabo eingegangen, wird dem Notar mit der Erteilung des Treuhandauftrages der Ablösebetrag mit Tageszinsen mitgeteilt.
- Liegt eine solche unterschriebene Änderungsvereinbarung noch nicht vor und hat der Notar bereits um eine Erteilung einer Löschungsbewilligung ersucht, so erteilen wir diese unter der Auflage, dass
 1. der Darlehensnehmer die ihm übersandte Änderungsvereinbarung fristgerecht annimmtund
 2. der in der Änderungsvereinbarung genannte Ablösebetrag zuzüglich der Tageszinsen (gem. aktuellem Basiszinssatz) bei der BayernLabo eingegangen sind.

Diese Änderungsvereinbarung enthält den Ablösebetrag. Der Notar wird vom Eingang der Annahme der Änderungsvereinbarung durch den Darlehensnehmer informiert