

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V.

Bundesverband deutscher Banken e. V.

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.



Die Deutsche  
Kreditwirtschaft

# **Langfristige Finanzierung und vorzeitige Rückzahlung von grundpfandrechlich besicherten Darlehen in Deutschland und anderen Ländern der Europäischen Union**

# Langfristige Finanzierung und vorzeitige Rückzahlung von grundpfandrechtlich besicherten Darlehen in Deutschland und anderen Ländern der Europäischen Union

## Inhaltsverzeichnis (I)

- **Zusammenfassung**
- **A) Ökonomische Aspekte**
  - Niedrigere Sollzinssätze bei grundpfandrechtlich besicherten Darlehen
  - Das vorzeitige Rückzahlungsrecht in Deutschland sorgt für Marktstabilität
  - Verteilung von grundpfandrechtlich besicherten Darlehen in Europa nach der Zinssatzart
  - Hypotheken(re)finanzierung in Europa: Gedeckte Schuldverschreibungen (covered bonds) wie Pfandbriefe vs. andere Instrumente (vgl. auch Diagramm in Anhang I)
- **B) Überblick über andere Länder der EU**

Die in Abschnitt A und B erfassten Länder sind nicht deckungsgleich, da nicht zu allen Ländern gleichermaßen Informationen vorlagen oder zu erhalten waren.

# Langfristige Finanzierung und vorzeitige Rückzahlung von grundpfandrechtlich besicherten Darlehen in Deutschland und anderen Ländern der Europäischen Union

## Inhaltsverzeichnis (II)

### **Anhang I: Diagramm zu Hypotheken(re)finanzierung in Europa: Gedeckte Schuldverschreibungen (covered bonds) wie Pfandbriefe vs. andere Instrumente**

### **Anhang II: Deutsche Regelung**

- Variable vs. Sollzinsbindungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehen
- Von Rechts wegen eingeschränktes Kündigungsrecht, §§ 489 Abs. 1, 490, 500 Abs. 2 S. 2 BGB
- Vorzeitige Rückzahlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen mit gebundenem Sollzinssatz mit berechtigtem Interesse des Darlehensnehmers
- Vorzeitige Rückzahlung ohne berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers
- Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung
- Methode des Zinssatzvergleichs (Aktiv-Aktiv-Methode)
- Die Methode zum Vergleich von Zinssatz und Finanzierungskosten (Aktiv-Passiv-Methode)
- Berechnung der Finanzierungskosten
- Transparenz des durch die vorzeitige Rückzahlung bedingten Schadens

**Fazit:** Es besteht kein Änderungsbedarf aus deutscher Sicht.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V.

Bundesverband deutscher Banken e. V.

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.



Die Deutsche  
Kreditwirtschaft

# Zusammenfassung

## Zusammenfassung

- Vorfälligkeitsentschädigung (VE) in EU nicht einheitlich geregelt. Es gibt Rechtsordnungen, in denen
  - die VE unbeschränkt geltend gemacht werden kann (Verursacherprinzip),
  - die VE zulässig, aber auf bestimmte Fallgruppen und/oder der Höhe nach beschränkt ist und
  - die VE nicht geltend gemacht werden kann (Sozialisierungsprinzip).
- **Verursacherprinzip:** Rückzahlungswillige Kunde trägt die durch seinen Rückzahlungswunsch entstehenden Kosten.
- **Sozialisierungsprinzip:** Entstehende Kosten werden ganz oder zum Teil sozialisiert, indem das Kreditinstitut die Kosten auf alle Kreditnehmer umlegt. Die Umlage erfolgt meist nicht über den Zinssatz. Im Sollzins nicht erfasste Kosten werden z. B. durch Querverkäufe (cross-selling, z. B. Versicherungen), Kontoführungsgebühren, Bearbeitungsgebühren u. ä. auf alle Kunden umgelegt. Hinzu kommen in einigen Ländern hohe externe Kosten beim Wechsel des Kreditinstituts (Notar, Grundbuch).
- Es gibt in jeder Rechtsordnung **Besonderheiten**, eng verbunden mit dem jeweiligen Kreditsicherungs-, Bankaufsichts- und Covered-Bond-Recht (covered bonds = gedeckte Schuldverschreibungen iSv Art. 3 Nr. 1 EU-Richtlinie 2019/2162). Vergleiche zwischen den Rechtsordnungen anhand einzelner oder nur weniger Parameter wie dem Zinssatz führen meist zu falschen Schlussfolgerungen.
- **Im Ergebnis** kann man feststellen: Je weniger eine VE geltend gemacht werden kann, umso weniger werden die mit dem Kredit verbundenen Kosten von den Zinsen gedeckt. Die Kosten, die dem Kreditinstitut durch die vorfällige Rückzahlung entstehen, müssen von anderen Einnahmen getragen werden.
- **Verursacherprinzip wie in Deutschland sorgt für niedrige Kreditkosten für diejenigen, die ihre Kredite nach der vereinbarten Fälligkeit bedienen. Es sind keine Gründe dafür ersichtlich, dieses Prinzip einzuschränken.**

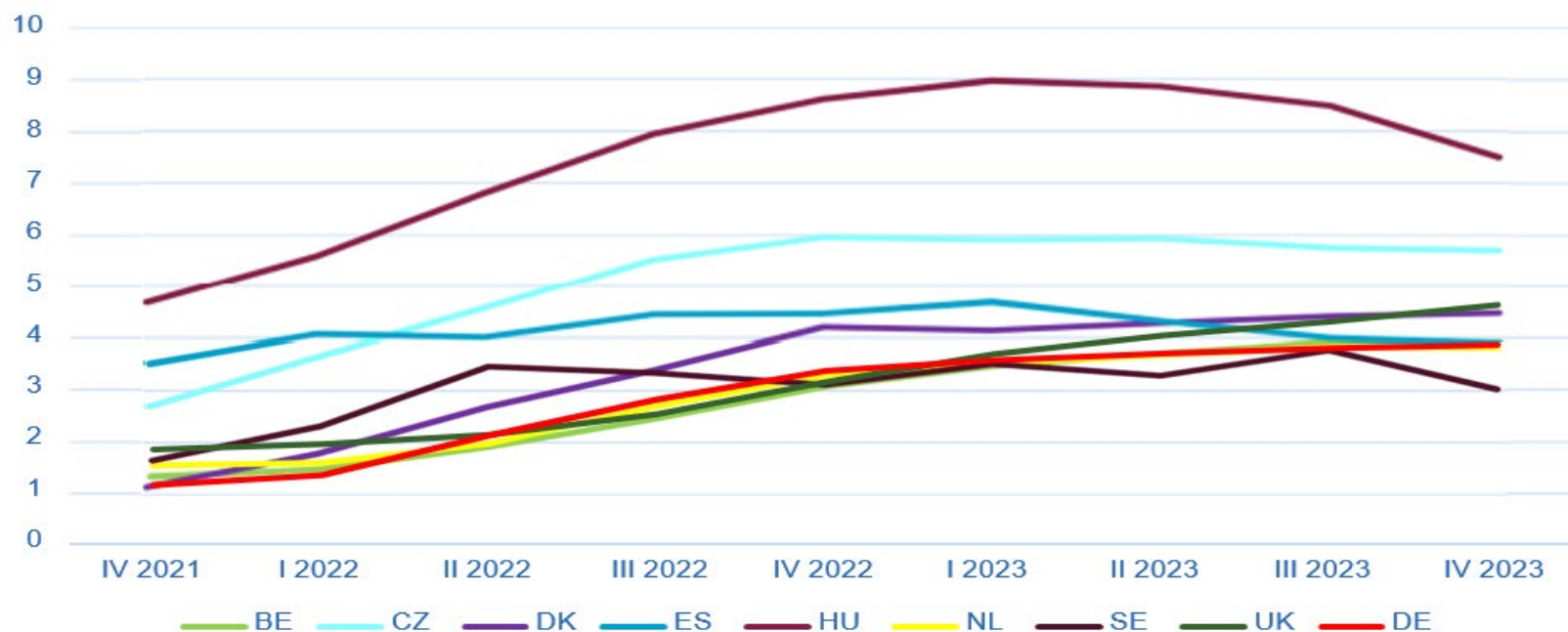


## A) Ökonomische Aspekte

## A. Ökonomische Aspekte – Niedrigere Sollzinssätze bei grundpfandrechtlich besicherten Darlehen

### Deutschland hat eine der niedrigsten Sollzinssätze bei grundpfandrechtlich besicherten Darlehen in Europa

Durchschnittlicher Sollzinssatz für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen mit anfänglicher Sollzinsbindung 5 - 10 Jahren Laufzeit, in % p.a.



source: European Mortgage Federation, Quarterly Review

Häufig werden Kosten nicht im Zinssatz berechnet

Kosten für die Rückzahlung häufig anders umgelegt

Zinsen sind nur ein Kostenelement

Datenreihen in diesem Abschnitt A enthalten nur die erreichbaren Zahlen. Die Datenreihen enden daher häufig vor 2023/2024.

# Ökonomische Aspekte – Niedrigere Sollzinssätze bei grundpfandrechtl. besicherten Darlehen

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung ist mit Kosten verbunden

Entwicklung der Sollzinssätze in Deutschland 2021



Quelle: Interhyp, credit platform for residential mortgage loans



# Ökonomische Aspekte – Das vorzeitige Rückzahlungsrecht in Deutschland sorgt für Marktstabilität

## Planungssicherheit für Verbraucher

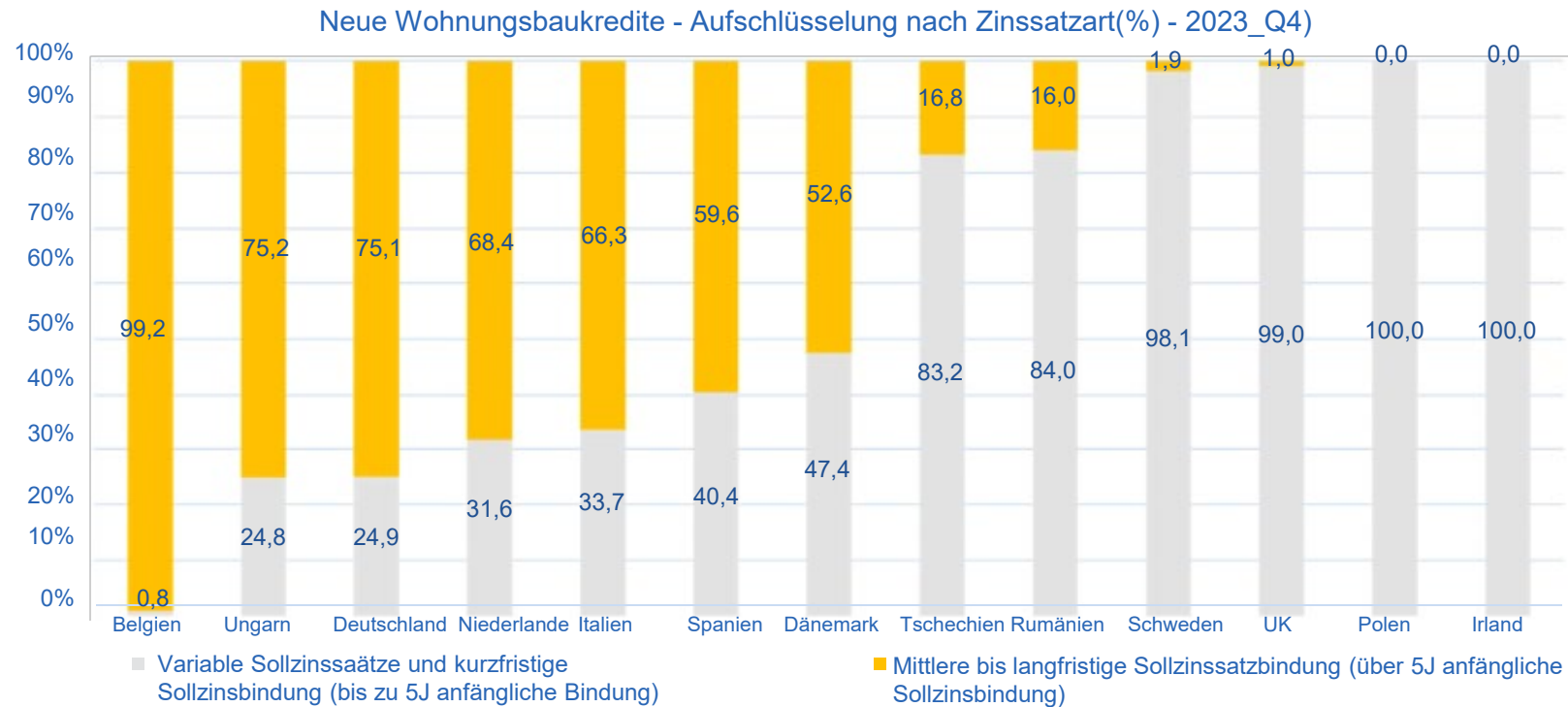
- bietet Darlehensnehmern langfristige grundpfandrechtl. besicherte Darlehen zu niedrigen Festzinsen
- schützt Darlehensnehmer vor Volatilität der Sollzinssätze
- schränkt nicht die Produktvielfalt ein
- befriedigt die Verbrauchernachfrage, die auf langfristige feste Sollzinssätze abzielt (Schutz gegen das Steigen der Sollzinsen)

# Ökonomische Aspekte – Das vorzeitige Rückzahlungsrecht in Deutschland sorgt für Marktstabilität

## Unterstützt Finanzmarktstabilität

- Geringeres Vollstreckungsrisiko in einem Umfeld steigender Zinssätze für Verbraucher
- Geringeres Ausfallrisiko in den Kreditbüchern in einem Umfeld steigender Zinssätze
  - Finanzierung z. B. durch Pfandbriefe
  - kein Zinsänderungsrisiko für Bank und Kunde während der Kreditlaufzeit (Kalkulationssicherheit)
  - spiegelt Kundenpräferenzen
  - favorisiert bei internationalen Investoren
- Führt zu günstigen Kreditangeboten und zu einem liquiden und stabilen Immobilienmarkt

## Ökonomische Aspekte - Verteilung von grundpfandrechtlich besicherten Darlehen in Europa nach der Zinssatzart



Quelle: European Mortgage Federation, \* Moody's, \*\* estimate

## B) Regelungen in anderen Ländern der EU

## B) Regelungen in anderen Ländern der EU

- Belgien
- Dänemark
- Frankreich
- Ungarn
- Niederlande
- Polen
- Slowakei
- Spanien

### Anm.

In vielen ausländischen Rechtsordnungen existiert als Grundpfandrecht lediglich die Hypothek, weshalb auf den nachfolgenden Folien analog der englischen Bezeichnung mortgage credit von Hypothekenkredit/-darlehen die Rede ist.

## Belgien

- Über 90% Festzins-Hypothekendarlehen.
- Ein Verbraucher kann jederzeit zurückzahlen.
- Der Darlehensgeber kann verlangen, dass Verluste aus vorzeitiger Rückzahlung bis zu einer gesetzlich festgelegten Grenze ersetzt werden: Der maximale Ersatz liegt bei einer Summe von drei Monaten Zinsen.
- Der Darlehensgeber kann keinen Ersatz verlangen, wenn die Rückzahlung im Rahmen des bestehenden Darlehens erfolgt (neue gesetzliche Regelung seit 10.06.2024). Es ist also nicht mehr möglich, bei bestehenden Darlehen [einseitig] eine Konditionenanpassung durch eine „interne Refinanzierung“ vorzunehmen.  
= Es ist für die Bank nicht mehr möglich, das bestehende Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen (und eine VFE iHv drei Monaten Zinsen zu fordern) und dem Kunden ein neues Darlehen mit anderem Zinssatz anzubieten. Fragt der Verbraucher nach einer Änderung des Zinssatzes, kann die Bank dies annehmen oder ablehnen. Ist die Bank aber bereit, einen neuen Zinssatz zu akzeptieren, muss dies durch eine Änderung des bestehenden Darlehensvertrages ohne VFE erfolgen.
- **Es ist allgemein üblich, dass weitere Dienstleistungen (z. B. Versicherungen, Kontoführung) gegen Entgelt vereinbart werden. Seit dem 01.06.2024 haben Verbraucher einen gesetzlichen Anspruch, den Zinssatz für ein Hypothekendarlehen beizubehalten, auch wenn sie die weiteren Dienstleistungen bei anderen Banken oder sonstigen Anbietern erwerben.**
- **Es bestehen hohe Notar-, Eintragungs- und Verwaltungsgebühren für die Bestellung einer neuen Hypothek (z. B. Darlehen 200TEUR - Gebühren Notar 5.500 EUR + Grundbuch 2.200 EUR + Verwaltungsgebühren 600 EUR, im Ergebnis: 4,2%).**
- Zinshedging für das Gesamtportfolio zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos der Bank. Kosten werden auf alle Kunden umgelegt (z. B. höhere Kontoführungsentgelte).

## Dänemark

- Jederzeitige Rückzahlung gegen Übernahme aller Kosten durch den Kreditnehmer.
- Jedem Darlehen entspricht ein Covered Bond (= eine gedeckte Schuldverschreibung iSv Art. 3 Nr. 1 RL (EU 2019/2162)).
- Traditionelles Covered-Bond-System = Volles Kongruenzprinzip (Full matching principle).
- Bedingungen für ein Hypothekendarlehen = Bedingungen für einen Hypotheken-Covered-Bond.
- Der Schuldner des Hypothekendarlehens kann jederzeit folgendermaßen zurückzahlen:
  - Rückkauf eines Covered Bonds auf dem Kapitalmarkt zum Marktpreis und Einlieferung dieses Covered Bonds bei der Bank als Rückzahlung, oder
  - Rückzahlung in Geld zum Rückkauf des Covered Bonds durch die Bank zum Marktpreis auf dem Kapitalmarkt.
  - Auf diese beiden Arten kann das Darlehen vorzeitig komplett oder teilweise zurückgezahlt werden.
  - Zudem kann der Schuldner das Darlehen zu Par an den Zahltagen (bei Festzinsdarlehen typischerweise quartalsweise) zurückzahlen, an denen die Bank den Covered Bond im Kapitalmarkt zu Par kündigen kann.
- Im Ergebnis trägt der Verbraucher das Zinsrisiko bei vorzeitiger Rückzahlung, nicht die Bank.
- Es gibt daneben kein Entgelt (fee) für die vorzeitige Rückzahlung und auch keinen Schadensersatz bei Rückzahlung des Darlehens.

## Frankreich

- Der starke Verbraucherschutz und die schwierige Vollstreckung aus Grundpfandrechten haben in Frankreich zu einem Garantiesystem neben der Hypothek geführt. Dieses Garantiesystem ist in Art. 129 Abs. 1 UntAbs. 1 lit e CRR (=VO (EU) 575/2013) dem Hypothekenkredit weitgehend gleichgestellt.
- Rückzahlung eines Hypothekenkredits ist jederzeit möglich. Mindestens 10% der ausstehenden Darlehenssumme müssen zurückbezahlt werden.
- Eine mögliche Entschädigung für die vorzeitige Rückzahlung darf die Summe von 6 Monaten durchschnittlicher Zinsen für den zurückgezahlten Darlehensbetrag bis max. 3% des ausstehenden Darlehensbetrages nicht überschreiten.
- Rückzahlungen bei sinkenden Zinsen sind üblich.
- Für Banken sind Hypothekendarlehen ein Instrument zur Kundengewinnung.  
**Querverkäufe (sog. Cross selling):** Hypothekendarlehen werden neuen Kunden mit anderen Finanzprodukten (andere Darlehen, Anlageprodukte, Lebens- und andere Versicherungen) angeboten.
- In vielen Fällen muss der Darlehensnehmer eine Kreditversicherung erwerben.
- **Die Einnahmen aus den Querverkäufen (Cross Selling Fees)** sind erhöht, um die Verluste der Banken aus vorzeitigen Rückzahlungen abzudecken (Sozialisierung der Verluste).
- Ein übliches Instrument sind Personalsicherheiten (Garantien oder Versicherungen) als Kreditsicherheiten anstelle von Hypotheken. Sicherungsgeber sind andere Finanzinstitutionen oder Versicherungen.
- Eine solche Personalsicherheit kann als Sicherheit für verschiedene Immobilien oder andere Darlehen genutzt werden.



## Ungarn

- Über 99% der neu ausgereichten Hypothekendarlehen sind Festzinsdarlehen, durchschnittliche Laufzeit der Sollzinsbindung ist 5 bis 10 Jahre bzw. langfristig fest für 10 Jahre.
- Festzinsdarlehen haben in den meisten Fällen eine Laufzeit der Sollzinsabrede von 10 Jahren.
- Die Ungarische Nationalbank drängt auf Festzinsdarlehen und Covered-Bond-Refinanzierung: Mindestens 25% der Hypothekendarlehen müssen über Hypotheken-Covered-Bonds refinanziert werden.
- 80 – 85 % der Covered Bonds sind festverzinst, 15 – 20% sind variabel verzinst.
- Darlehensnehmer können jederzeit zurückzahlen.
- Die darlehensgebende Bank kann Verluste aus der vorzeitigen Rückzahlung im Rahmen gesetzlicher Grenzen fordern:
  - 1% des bei Rückzahlung noch ausstehenden Kapitals.
  - 0,5% wenn die ausstehende Festzinslaufzeit kürzer als ein Jahr ist.
  - 2% wenn das Darlehen über gedeckte Schuldverschreibungen (Covered Bonds) refinanziert ist.
- Einzelheiten der Berechnung sind unklar bzw. rechtlich nicht gesichert.

## Niederlande

- Die Regelung in den Niederlanden ist derjenigen in Deutschland ähnlich.
- Über 90% der Hypothekendarlehen, die als Deckungswerte für niederländische gedeckte Schuldverschreibungen (Covered Bonds, zur Begrifflichkeit s. a. Art. 3 Nr. 1 Richtlinie 2019/2162 vom 27. November 2019) genutzt werden, sind **fest verzinslich**.
- Die durchschnittliche Sollzinsbindung beträgt 9 oder 10 Jahre.
- Üblich sind Vereinbarungen über einen Korridor von 10 – 20% der Darlehenssumme, in der der Kreditnehmer ein Sondertilgungsrecht ohne Vorfälligkeitsentschädigung hat.
- Vorzeitige Rückzahlungen von weniger als 10% (pro Jahr) der ursprünglichen Darlehenssumme kann die Bank ablehnen. Regelmäßig werden 10 – 20% Sondertilgung vereinbart.
- **Für höhere Rückzahlungen kann der Darlehensgeber ein Entgelt verlangen.**
- Das Entgelt ist gewöhnlich berechnet als Barwert der Differenz zwischen den von Verbraucher zu zahlenden Zinsen und dem gegenwärtigen Zinssatz. Vereinbarungen über abweichende Berechnungsmethoden für das Entgelt sind möglich.
- **Ausnahmen** vom Entgelt bestehen in Fällen von freiwilligem Verkauf zum Wechsel des privaten Wohnorts und in bestimmten Fällen wie dem Ableben des Verbrauchers.

## Österreich

- In Österreich sind **nur ca. 20 - 30% der Darlehen festverzinslich**. Grund: **Die Banken fürchten das Risiko der vorzeitigen Rückzahlung**.
- Ein Verbraucher hat das Recht zur jederzeitigen Rückzahlung eines Hypothekendarlehens. Dafür muss er bei Festzins- wie variablen Krediten eine Zahlung von 1% des Darlehenskapitals entrichten.
- Sonderregeln für Pfandbrief-refinanzierte Kredite bestehen nicht mehr.
- Laufzeitabhängige Entgelte (z. B. Kontoentgelte) sind im Falle der Rückerstattung teilweise rückerstattungspflichtig.
- Kosten für die Bewertung der Immobilie können gesondert umgelegt werden (sog. Schätzkosten).
- Querverkäufe bestehen hauptsächlich durch niedrige Einlagenzinsen: Einlagen dienen zur Kreditrefinanzierung.
- Der Verkauf von Versicherungen und Finanzierungen anderer Objekte (z. B. Autos) erfolgt unabhängig von der Hypothekenfinanzierung, oft außerhalb des Bankensystems.
- Teure Hypothekeneintragung: 1,1% vom Darlehenskapital. Notarielle Beglaubigungskosten: 130,-- EUR.
- Bei Umschuldung Hypothekenübertragung durch Forderungseinlösung (§ 1422 ABGB). Dies ist auch ohne Grundbucheintragung deckungsfähig, § 14 Abs. 3 öPfandBG.

## Polen

- Über viele Jahre haben die Banken lediglich variabel verzinsten Darlehen angeboten, da
  - die Kunden von sinkenden Zinsen profitieren wollten
  - die Banken nicht das Zinsänderungsrisiko tragen wollten.
- Seit Mitte 2021 verpflichtet die „Rekomendacja S“ der polnischen Bankaufsichtsbehörde KNF die Banken, bei privaten Wohnungshypotheken dem Verbraucher ein Festzinsdarlehen vorzuschlagen.  
Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU wurde im Gesetz über Hypothekendarlehen umgesetzt. Dieses Gesetz erlaubt die vorzeitige Rückzahlung aller Hypothekendarlehen.  
Bei Festzinsdarlehen ist eine Entschädigung möglich, wenn der Darlehensvertrag eine präzise Berechnungsmethode vorsieht.
- Es ist unklar, welche Formulierung von Gerichten akzeptiert werden würde. Daher verzichten Banken oft auf die Aufnahme einer entsprechenden Klausel in den Darlehensvertrag. Gleichwohl ist eine gewisse Entschädigung für vorzeitige Rückzahlung möglich und in der Praxis üblich.  
Eine wachsende Zahl von Verbrauchern entscheidet sich aufgrund der Unsicherheit über die künftige Zinsentwicklung für festverzinsliche Darlehen. Dies führt bei den Banken zu wachsender Besorgnis hinsichtlich steigender Zinsänderungsrisiken. Die polnische Finanzaufsichtsbehörde KNF plant, eine sog. WFD Anforderung für langfristige festverzinsliche Refinanzierung einzuführen.
- **Mindestens 25% der Hypothekendarlehen müssen durch „Hypotheken-Covered-Bonds“ refinanziert werden.** Die genaue Ausgestaltung der WFD ist noch in der Abstimmung. Die Wirkungen dieser Maßnahme sind erst mittelfristig zu erwarten.

## Slowakei

- Üblich sind festverzinsliche Verbraucher-Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von 1, 3, oder 5, manchmal 10 Jahren.
- Verbraucher können **jederzeit** zurückzahlen.
- Ist die Rückzahlungssumme innerhalb eines Jahres niedriger als 30% der ursprünglichen Darlehenssumme oder verlangt ein Verbraucher die vorzeitige Rückzahlung am Ende der Zinsbindungsfrist, ist **kein Entgelt oder keine Entschädigung** zu zahlen
- Ist der Rückzahlungsbetrag in einem Kalenderjahr **höher als 30%**, kann der Darlehensgeber den Ersatz der mit der Rückzahlung verbundenen Kosten bis zu einer gesetzlich festgelegten Obergrenze von **max. 1% des zurückgezahlten Betrags** verlangen.
- In der Praxis wird diese 1% regelmäßig verlangt.

## Spanien

- Banken bieten Hypothekendarlehen mit festen Zinsen für Laufzeiten von 10 oder 20 Jahren an.
- Alle natürlichen Personen (nicht nur Verbraucher) können Hypothekendarlehen jederzeit zurückzahlen.
- Entgelte bei variabel verzinsten Darlehen: Der Kreditnehmer kann zwischen zwei Varianten wählen:
- Rückzahlung in den ersten
  - 5 Jahren: Entgelt iHv 0,15% des Darlehenskapitals
  - 2 Jahren: 0,25% des Darlehenskapitals.
- Entgelte bei fest verzinsten Darlehen: Der Kreditnehmer kann zwischen zwei Varianten wählen:
  - Rückzahlung in den ersten 10 Jahren: Gebühr nicht mehr als 2% des Darlehenskapitals
  - nach mehr als 10 Jahren: 1,5% des Darlehenskapitals.
- In den Jahren 2023/2024 wurden die Rückzahlungsentgelte von der Regierung ganz verboten.
- Serviceentgelte, z. B. zur Darlehensauszahlung sind von der Rechtsprechung sehr stark begrenzt worden.
- Hypothekenkredite sind ein Instrument zur Kundengewinnung für Querverkäufe (cross selling). Verschiedene Finanzprodukte, z. B. Pensionsverträge, werden nur Kunden mit einem Hypothekendarlehen angeboten.
- Alle Gebühren bei der Hypothekeneintragung müssen von den Banken getragen werden.

## Zusammenfassung – Regelung in anderen Länder der EU

EU-Staaten sind von vorzeitiger Rückzahlung unterschiedlich betroffen, abhängig von:

- Anteil festverzinslicher grundpfandrechtlich besicherter Darlehen
- Laufzeit der festverzinslichen grundpfandrechtlich besicherter Darlehen
- Refinanzierungssysteme (kurzfristige Einlagen oder langfristige gedeckte Schuldverschreibungen (Covered Bonds, zur Begrifflichkeit s. a. Art. 3 Nr. 1 Richtlinie 2019/2162 vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU)
- Nationale Vorschriften für vorzeitige Rückzahlungen
- Fehlende Rechtsprechung zur Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung
- Spezielle nationale Regelungen zu gedeckten Schuldverschreibungen (covered bonds) und Festzinsdarlehen

# Anhänge: Übersicht zur Refinanzierung (Anhang I) und Deutsche Regelung (Anhang II)



Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V.

Bundesverband deutscher Banken e. V.

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

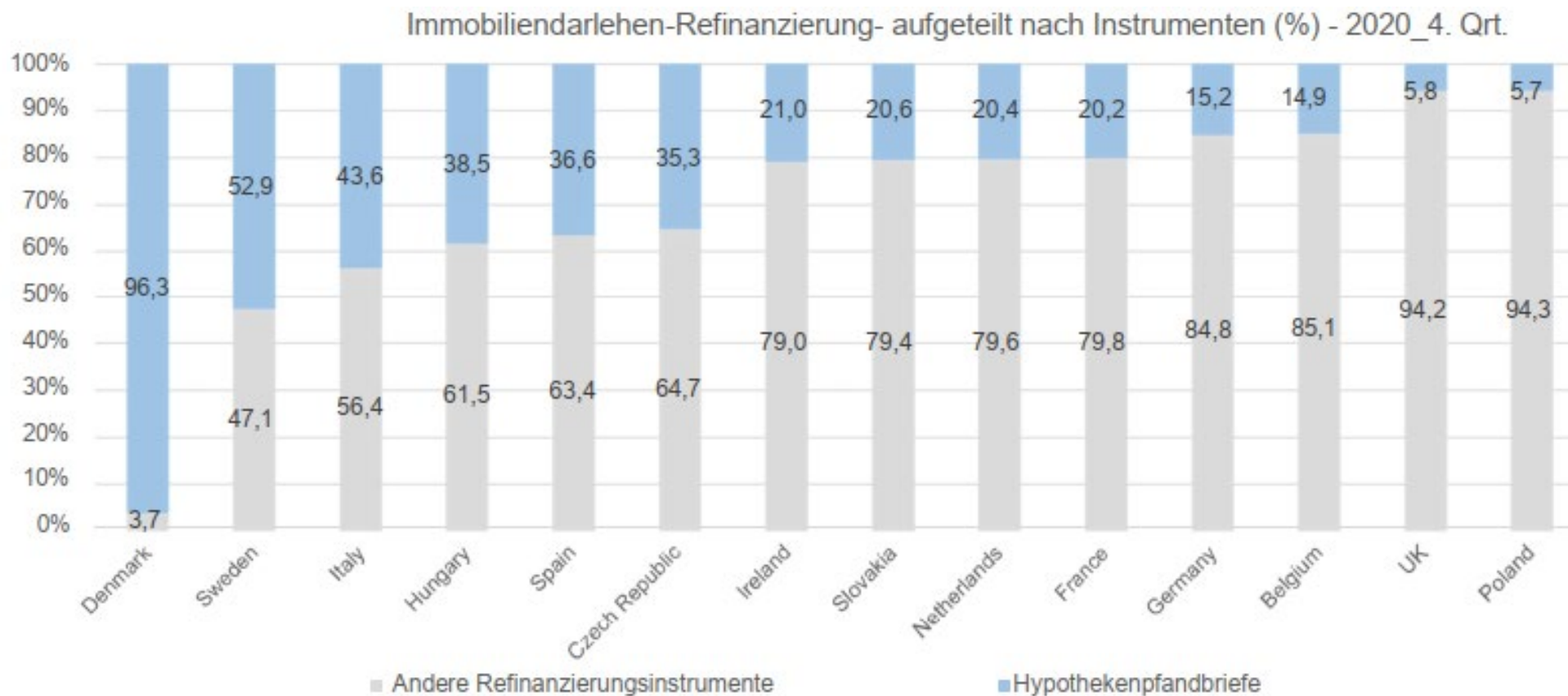
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.



Die Deutsche  
Kreditwirtschaft

# Anhang I Refinanzierung

## Wirtschaftliche Aspekte – Refinanzierung von grundpfandrechtl. besicherten Darlehen in Europa: Gedeckte Schuldverschreibungen (covered bonds) wie Hypothekendarlehen vs. andere Instrumente



\* DK, DE, ES, IT: laufende Pfandbriefe/ laufende Hypothekendarlehen für Wohn- und Gewerbeimmobilien; andere Länder: laufende Pfandbriefe / laufende Hypothekendarlehen für Wohnimmobilien

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V.

Bundesverband deutscher Banken e. V.

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.



Die Deutsche  
Kreditwirtschaft

# Anhang II

## Deutsche Regelung

## B. Rechtliche Aspekte in Deutschland – variabel vs. fest verzinste Immobiliendarlehen

### Variabel verzinste Immobiliendarlehen:

- jederzeit rückzahlbar mit 3 Monaten Kündigungsfrist ohne Entschädigung, § 489 Abs. 2, 4 S. 1 BGB.

### Fest verzinste Immobiliendarlehen

- rückzahlbar zum Ende jeder Zinsbindungsperiode ohne Entschädigung; Darlehensnehmer kann Dauer der Zinsfestschreibung am Markt frei wählen (üblicherweise zwischen 1 und 15 Jahren, teilweise auch länger),
- in jedem Falle rückzahlbar nach 10 Jahren (bei längerer Zinsbindung) ohne Entschädigung, § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB,
- rückzahlbar während der Zinsbindungsdauer im Falle eines berechtigten Interesses gegen Vorfälligkeitsentschädigung §§ 490 Abs. 2 S. 2, § 500 Abs. 2 S. 2 BGB, Art. 25 V MCD (Vorfälligkeitsentschädigung § 490 Abs. 2 S. 3 BGB).

Art. 25 Abs. 5 MCD: Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, können die Mitgliedstaaten die Möglichkeit der Ausübung des Rechts nach Absatz 1 an die Voraussetzung knüpfen, dass aufseiten des Verbrauchers ein berechtigtes Interesse vorliegt.

## Gesetzlich ausgeschlossenes Kündigungsrecht, § 489 Abs. 1 BGB

### **Pacta sunt servanda - Grundsatz der Vertragstreue**

- Berechtigtes Interesse - Abwägung zwischen den schutzwürdigen Interessen des Verbrauchers und denen des Kreditgebers.
- Eine weitere Abweichung vom Grundsatz der Vertragstreue erscheint nicht gerechtfertigt (erläuternde Begründung siehe BR-Drucks. 359/15).
- Der deutsche Gesetzgeber wollte den unerwünschten Effekt einer Verteuerung der Kredite für alle Kreditnehmer vermeiden und beschränkte das Kündigungsrecht, §§ 489 Abs. 1, 490 BGB.
- Zinssätze für Festzinsimmobiliendarlehen in Deutschland gehören seit Jahren zu den niedrigsten in Europa (European Mortgage Federation, Quarterly Reviews).

## Vorzeitige Rückzahlung von Festzinsimmobiliendarlehen mit berechtigtem Interesse

Eine vorzeitige Rückzahlung ist in verschiedenen Fällen von berechtigtem Interesse des Kreditnehmers möglich § 490 Abs. 2 S. 1 BGB und § 500 Abs. 2 S. 2 BGB.

Art. 25 Abs. 2 MCD: Die Mitgliedstaaten können die Ausübung des in Absatz 1 genannten Rechts an bestimmte Bedingungen knüpfen. Solche Bedingungen können die zeitliche Begrenzung der Ausübung dieses Rechts, eine je nach Art des Sollzinssatzes oder je nach Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher das Recht ausübt, unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, beinhalten.

Art. 25 Abs. 5 MCD: Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, können die Mitgliedstaaten die Möglichkeit der Ausübung des Rechts nach Absatz 1 an die Voraussetzung knüpfen, dass aufseiten des Verbrauchers ein berechtigtes Interesse vorliegt.

- Berechtigtes Interesse (§ 490 Abs. 2 S. 2 BGB):
  - Kreditnehmer verkauft die Immobilie, häufig wegen Umzugs
  - Scheidung.
- Rechtliche Folgen:
  - Ersatz des Schadens, der dem Kreditgeber entsteht.

## Vorzeitige Rückzahlung ohne berechtigtes Interesse

- Den Banken steht es frei, eine vorzeitige Rückzahlung während der Zinsbindungsfrist zuzulassen, wenn kein berechtigtes Interesse besteht.
- Rechtsfolge: Ersatz des der Bank entstandenen „Schadens“ in Form eines Entgelts, das sich an der Höhe des Schadens orientiert.
- Wird häufig in gleicher Weise berechnet wie die Vorfälligkeitsentschädigung im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung mit berechtigtem Interesse (Begrifflichkeit kann zu Missverständnissen führen).

Im Falle eines berechtigten Interesses: Vorfälligkeitsentschädigung (gesetzlich).

Im Falle eines Vertrags zwischen Bank und Kreditnehmer: Vorfälligkeitsentgelt (vertraglich).

## Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

- Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung gibt es zwei Methoden (nach Wahl des Darlehensgebers, s. aber auch § 492 Abs. 2 BGB iVm Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB):
  - Zinssatzvergleich (sog. Aktiv-Aktiv-Methode)
  - Vergleich Zinssatz/Finanzierungskosten (sog. Aktiv-Passiv-Methode).
- Beide Methoden sind vom Bundesgerichtshof anerkannt worden.

Art. 25 Abs. 3 MCD:

Die Mitgliedstaaten können vorsehen, 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; sie verhängen jedoch keine Vertragsstrafen gegen den Verbraucher. Hierbei darf die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreiten. Vorbehaltlich dieser Voraussetzungen können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass die Entschädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf oder nur für eine bestimmte Zeitspanne zulässig ist.



## Die Methode des Zinssatzvergleichs (Aktiv-Aktiv-Methode)

- Der Darlehensgeber setzt das vorzeitig zurückgezahlte Darlehen kurzfristig wieder ein, um ein neues Hypothekendarlehen zu gewähren.
- Die Differenz zwischen dem Zinssatz des vorzeitig zurückgezahlten Darlehens und dem niedrigeren Zinssatz des neuen Darlehens stellt den Verlust der Bank dar.
- Zusätzlich zu diesem sogenannten Zinsverschlechterungsschaden hat die Bank Anspruch auf Entschädigung für den bis zum Ende der Zinsbindungsfrist entstandenen Gewinnverlust, dem sogenannten Zinsmargenschaden.

## Die Methode zum Vergleich von Zinssatz und Finanzierungskosten (Aktiv-Passiv-Methode)

- Der Darlehensgeber setzt das vorzeitig zurückgezahlte Darlehen für eine Anlage in sicheren Kapitalmarkttitel (Hypotheken-Pfandbrief) mit der gleichen Laufzeit wie die verbleibende Zinsbindungsfrist des vorausbezahlten Darlehens ein.
- Der Schaden des Darlehensgebers ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Zinssatz des vorzeitig zurückgezahlten Darlehens und der Rendite der Anlage in Hypotheken-Pfandbriefen (entsprechend der Renditestatistik der deutschen Bundesbank).

## Berechnung der Finanzierungskosten

- Die Berechnungsmethoden sind Vorgaben des Bundesgerichtshofs (BGH-Urteil vom 30.11.2004 - XI ZR 285/03).
- Dabei wird die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank genutzt.
- Es erfolgt keine Berechnung mit Pfandbriefindex PEX oder DGZF-Rendite.
- Die Rendite von Staatsanleihen wurde nie verwendet. Dies wäre auch nicht richtig, denn es würde sowohl dem Grundsatz der Schadensminderungspflicht als auch der Vorgabe des Bundesgerichtshofs widersprechen.
- Im Jahr 2024 erklärte der EuGH die deutsche gesetzliche Regelung und Berechnungsmethode (Aktiv-Passiv) für vereinbar mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU (WKR), sofern die Entschädigung gerecht und objektiv ist, dem Verbraucher keine Sanktionen auferlegt werden und die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht übersteigt (EuGH-Urteil vom 14.03.2024 - C-536/22).

## Transparenz des durch die vorzeitige Rückzahlung bedingten Schadens

- Die Höhe des Schadens kann nicht im Voraus, d. h. bei Unterzeichnung des Darlehensvertrags, in Form einer Zahl oder eines bestimmten Prozentsatzes des Darlehensbetrags angegeben werden, da er von verschiedenen Umständen abhängt:
  - dem ausstehenden Darlehensbetrag zum Zeitpunkt der Rückzahlung,
  - der Restlaufzeit bis zum Ende der Zinsbindungsfrist,
  - dem Zinsniveau (bei Hypothekendarlehen oder Pfandbriefanlagen) zum Zeitpunkt der Rückzahlung des Darlehens.Die Bereitstellung konkreter Daten ist zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht möglich und wäre aufgrund ihrer Variabilität auch nicht sinnvoll. Derart konkrete Daten widersprechen der tatsächlichen Schadensberechnung.
- Der Kreditnehmer muss vor der Kreditvergabe über diese Parameter informiert werden, § 493 Abs. 5 BGB, Art. 25 Abs. 4 WKR.

Art. 25 Abs. 4 WKR: Beabsichtigt ein Verbraucher, seine Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen, so erteilt der Kreditgeber dem Verbraucher unverzüglich nach Eingang des Antrags die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger. Diese Informationen müssen mindestens eine Quantifizierung der Auswirkungen der Erfüllung der Verbindlichkeiten vor Ablauf des Kreditvertrags für den Verbraucher enthalten sowie etwaige herangezogene Annahmen klar angeben. Alle herangezogenen Annahmen müssen vernünftig und zu rechtfertigen sein.

## Fazit – es besteht kein Änderungsbedarf aus deutscher Sicht

- Anforderungen der Richtlinie 2014/17/EU sind Teil des deutschen Zivilrechts
  - Recht auf vorzeitige Rückzahlung bei berechtigtem Interesse (Art. 25 Abs. 2 und 5 RL 2014/17/EU)
  - Gerechter und objektiver Ausgleich, keine Sanktion (Art. 25 Abs. 3 RL 2014/17/EU)
  - Informationen zur Quantifizierung der Folgen, die sich für den Verbraucher aus der Erfüllung seiner Verpflichtungen ergeben
- Der EuGH (Urteil vom 14. März 2024 – C-536/22) hat bestätigt, dass die deutsche Regelung der vorzeitigen Rückzahlung und die Berechnungsmethode der Vorfälligkeitsentschädigung gerecht und angemessen ist.
- Es entstehen keine Belastungen der Kunden, die nicht vorzeitig zurückzahlen; keine Sozialisierung der Kosten, keine Notwendigkeit für Garantie- oder Versicherungssysteme neben dem Grundpfandrecht zur Absicherung dieses Risikos der Bank.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V.

Bundesverband deutscher Banken e. V.

Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.



Die Deutsche  
Kreditwirtschaft

**Vielen Dank!**

**27. September 2024**