

# Eine große Chance vertan

**PREISANGABENVERORDNUNG** Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rats über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher<sup>1</sup> ist nunmehr in nationales Recht umgesetzt.<sup>2</sup> Im Zug der dadurch notwendigen Rechtsanpassungen wurden auch die bestehenden Regelungen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses der Kreditgeschäfte angepasst, die unter die Preisangabenverordnung (PAngV) fallen. Künftig wird durchgängig der Verbraucherbegriff gemäß § 13 BGB verwendet. Entsprechend wird der bisherige Begriff „Kredit“ durch „Verbraucherdarlehen“ ersetzt; gleiches gilt für den Begriff „Kreditgeber“, der durch „Darlehensgeber“ ersetzt wird. Nachfolgend werden die wesentlichen Modifikationen vorgestellt. *Konrad Wimmer*

## Keywords: Kalkulation, Geschäftspolitik

Die PAngV ist mit zwischenzeitlichen Änderungen seit 1985 in Kraft.<sup>3</sup> Die Verordnung dient dem Verbraucherschutz und regelt die Preisangabe von Waren und Dienstleistungen, wenn das zugrunde liegende Geschäft zwischen einem gewerbsmäßigen Anbieter und einem Endverbraucher abgeschlossen wird. Bei Bankgeschäften werden die Kreditinstitute verpflichtet, zur Vergleichbarkeit von Finanzierungen den effektiven Jahreszinssatz anzugeben. Letzterer lässt sich als Zinssatz definieren, bei dem der Zahlungsbetrag des Kredits gerade der Summe der mit dem effektiven Jahreszinssatz abgezinsten Raten entspricht. Er soll dem Verbraucher unabhängig von den tatsächlichen Zahlungsmodalitäten des Kredits (z. B. Nominalzins, Disagio, Zahlungsrhythmus) durch seine normierte Berechnungsvorschrift die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Geschäfte ermöglichen.

Die seit 1985 gültige Berechnungsvorschrift wurde im Jahr 2000 geändert, indem die lineare Abzinsung unterjähriger Zeitintervalle durch die international übliche exponentielle Abzinsung ersetzt wurde. Dabei wurde jedoch nicht auf die „echte“, kalendarische Tagezählung abgestellt, sondern es wurden standardisierte, gleich lange Monate vorgegeben (ein Mo-

nat umfasste demzufolge 365/12 Tage). Insofern bestand eine Inkonsistenz in der Zählweise, da krumme Laufzeitabschnitte, die nicht volle Monate umfassten, kaufmännisch nach der 30/360-Tagemethode zu zählen waren, jedoch auf 365 bzw. 366 Tage bezogen wurden.<sup>4</sup> In der nunmehr gültigen Vorschrift wird diese Inkonsistenz zugunsten der Verwendung der kalendarischen Tagezählung beseitigt.

## Umfang der einzubeziehenden Kostenfaktoren

Die Einbeziehung von Kostenfaktoren ist in § 6 Abs. 3 und 4 PAngV geregelt. Unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung der Bundesregierung<sup>5</sup> sind folgende Klarstellungen und Ergänzungen angebracht. Der Begriff „Gesamtkosten“ stellt den Oberbegriff für „Zinsen“ und „sonstige Kosten“ dar. Gesamtkosten sind alle finanziellen Verpflichtungen des Darlehensnehmers bei regulärem Vertragsverlauf über die Rückzahlung des Verbraucherdarlehens hinaus. Zivilrechtlich wird dies umgesetzt, indem die Gesamtkosten nach § 492 Absatz 2 BGB in der Vertragsurkunde angegeben sein müssen und der Darlehensgeber auf nicht im Vertrag angegebene Kosten keinen Anspruch hat (§ 494 Absatz 4 BGB). Außer Zinsen und Kosten existieren somit keine Zahlungsansprüche neben den Tilgungsbeträgen selbst.

Nach § 6 Abs. 3 S. 1 PAngV sind alle Zinsen und sonstige Kosten in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag zu entrichten hat und die dem Darlehensgeber bekannt sind. Ein etwaiges Disagio sollte den Zinsen zugeordnet werden, da die Einordnung als Kosten dazu verleiten könnte, es einer nach der BGH-Rechtsprechung mittlerweile unzulässigen Bearbeitungsgebühr gleichzusetzen.

Die sonstigen Kosten müssen in einem kausalen Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag stehen, wobei die Kausalität weit auszulegen ist. So rechnen die Kosten für die Immobilienbewertung zu den sonstigen Kosten, wenn diese zwingend für die Gewährung des Verbraucherdarlehens ist. Die Kosten einer durch einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag neu abgeschlossenen (Risiko-) Lebensversicherung sind in die Berechnung der Gesamtkosten einzubeziehen, wenn die neu abgeschlossene Versicherung und deren Abtretung als zusätzliche Darlehenssicherheit zur günstigeren Darlehensbedingungen führt oder die angebotenen Konditionen nur gelten, wenn die Versicherung als zusätzliche Sicherheit abgetreten wird. Zu den einzubeziehenden Kosten zählen die Abschluss- und Verwaltungskosten, nicht



aber Ansparleistungen und nach dem Versicherungsvertragsgesetz nicht Veröffentlichungspflichtige Risikobeiträge.

Im effektiven Jahreszins sind die Kosten für Sicherheiten bei Immobilien-Verbraucherkrediten zu berücksichtigen. Es bleibt aber auch künftig dabei, die anfallenden Notarkosten nicht in den effektiven Jahreszins einzubeziehen. Ebenfalls nicht einzubeziehen sind die Eintragungskosten für die Eigentumsübertragung (Gebühren für Bestellung, Eintragung, Verfügung und Inhaltsänderung des Grundpfandrechts bzw. der Reallast), wohl aber die Kosten für die Eintragung der Grundschuld beim Grundbuchamt.

Vor- oder zwischenfinanzierte Bauspardarlehen sind als Verbraucherdarlehensverträge zu behandeln, und deshalb ist für das Produktbündel aus Bauspardarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben. Auch ungefördernde Bausparkombifinanzierungen sollen damit für den Verbraucher mit Bankangeboten vergleichbar gemacht werden.

Die vorvertraglichen Informationspflichten ergeben sich aus § 491 a BGB i.V.m. Artikel 247 § 1 ff. EGBGB. Unter anderem ist – wie schon bisher – nach Artikel 247 § 3 Abs. 3 EGBGB der effektive Jahreszins anhand eines repräsentativen

Beispiels zu erläutern. Gefordert ist dabei die Herausstellung sämtlicher in die Berechnung des effektiven Jahreszins einfließenden Annahmen.

#### **Angaben bei einer unechten Abschnittsfinanzierung**

Der effektive Jahreszins ist nach § 6 Abs. 2 PAngV auf den „vereinbarten Zeitraum“ zu beziehen, was bezogen auf eine echte Abschnittsfinanzierung zu einer klaren Festlegung führt. Anders stellt es sich dar, wenn eine sogenannte unechte Abschnittsfinanzierung vorliegt, bei der die Sollzinsbindung die vereinbarte Vertragslaufzeit unterschreitet. Dieser Konstellation kommt eine hohe praktische Bedeutung zu.

Ob der effektive Jahreszins in diesem Fall auf den Zeitraum der Sollzinsbindung oder die längere, vereinbarte Vertragslaufzeit abstellen soll, war bezogen auf die Entwurfsfassung des Gesetzes strittig. Wie der Bundestagsdrucksache 18/7584, S.151<sup>6</sup> zu entnehmen ist, muss künftig auch bei der unechten Abschnittsfinanzierung auf die Vertragslaufzeit abgestellt werden.<sup>7</sup>

Daraus folgt zusammenfassend für die unechte Abschnittsfinanzierung: In die Vertragsurkunde geht der effektive Jahreszins ein, der auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu beziehen ist. Diese Festlegung ergibt sich auch unmittelbar aus

dem Wortlaut des Artikels 17 Abs. 3 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Etwas anderes gilt für das die vorvertraglichen Informationspflichten regelnde ESIS-Merkblatt. Hier bezieht sich die Berechnung des zusätzlichen, als Beispiel dienenden effektiven Jahreszins, der im ESIS-Merkblatt angegeben wird, nur auf die anfängliche Festzinsperiode.<sup>8</sup> Im ESIS-Merkblatt ist der effektive Jahreszins der anfänglichen Festzinsperiode anzugeben, um den Warnhinweis zu ergänzen und es ist zusätzlich der effektive Jahreszins der gesamten Vertragslaufzeit zu nennen.

Bemerkenswert erscheint die Festlegung, den Effektivzinssatz bei einer unechten Abschnittsfinanzierung nunmehr anstatt wie bisher auf die Zinsbindung auf die längere Vertragslaufzeit zu beziehen. Hieraus ergibt sich u. a. die Frage, ob ein Disagio als vorausbezahlter Zins, der eigentlich auf den Zeitraum der Festzinsbindung zu verteilen wäre, nunmehr konsequenterweise bis zum Laufzeitende zu verrechnen ist. Wenn ja, wäre zu klären, ob der Darlehensnehmer im Unterschied zur bisherigen Vorgehensweise bei einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung die Rückerstattung des anteiligen Disagios auch nach Ablauf der Zinsbindungsperiode, für die das Disagio letztlich im voraus bezahlt wurde, verlangen

kann. Ob dieser anteilige Rückerstattungsanspruch der bewussten Intention des Gesetzgebers entspricht, kann man zumindest hinterfragen.

**Berechnungsformel und Tagezählung**

Die international übliche ICMA<sup>9</sup>-Methode, die auch der PAngV zugrunde liegt, unterstellt tägliche Zinskapitalisierung und damit exponentielle Verzinsung. Es bezeichne  $A_0$  den Auszahlungsbetrag des Kredits,  $E_t$  die Einzahlungen zum Zeitpunkt  $t$  und  $r$  den Effektivzinssatz ( $t$  steht für die Zahl der Tage, die der Cash-Flow vom Auszahlungszeitpunkt entfernt ist;  $t$  ist abhängig von der gewählten Zinstageberechnungsmethode);  $m$  steht für die Zahl der Tage pro Jahr – je nach Usance kann es sich um 360 Tage, 365 Tage oder 366 Tage handeln;  $t/m$  gibt somit den Jahresbruchteil der abzuzinsenden Einzahlung  $E_t$  an. Damit gilt:

$$A_0 = \sum_t \frac{E_t}{(1+r)^{t/m}}$$

Die PAngV verwendet die ICMA-Methode in einer speziellen Ausgestaltung. Nach Anlage 5 (zu Artikel 11 Nummer

10), Anlage (zu § 6) der genannten Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt, gilt:<sup>10</sup>

„1. (...) Die (...) Gleichung zur Ermittlung des effektiven Jahreszinses drückt auf jährlicher Basis die rechnerische Gleichheit zwischen der Summe der Gegenwartswerte der in Anspruch genommenen Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbeträge einerseits und der Summe der Gegenwartswerte der Rückzahlungen (Tilgung, Zinsen und Verbraucherdarlehenskosten) andererseits aus (...). Der Zeitraum zwischen diesen Zeitpunkten wird in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückt. Zugrunde gelegt werden für ein Jahr 365 Tage (bzw. für ein Schaltjahr 366 Tage), 52 Wochen oder 12 Standardmonate. Ein Standardmonat hat 30,41666 Tage (d. h. 365/12), unabhängig davon, ob es sich um ein Schaltjahr handelt oder nicht. Können die Zeiträume zwischen den in den Berechnungen verwendeten Zeitpunkten nicht als ganze Zahl von Wochen, Monaten oder Jahren ausgedrückt werden, so sind sie als ganze Zahl eines dieser Zeitabschnitte in Kombination mit einer Anzahl von Tagen auszudrücken. Bei der Verwendung von Tagen

- werden alle Tage einschließlich Wochenenden und Feiertagen gezählt;
- werden gleich lange Zeitabschnitte und dann Tage bis zur Inanspruchnahme des ersten Verbraucherdarlehensbetrags zurückgezählt;
- wird die Länge des in Tagen bemessenen Zeitabschnitts ohne den ersten und einschließlich des letzten Tages berechnet und in Jahren ausgedrückt, indem dieser Zeitabschnitt durch die Anzahl von Tagen des gesamten Jahres (365 oder 366 Tage), zurückgezählt ab dem letzten Tag bis zum gleichen Tag des Vorjahres, geteilt wird.

Mathematisch darstellen lässt sich diese Gleichung durch eine einzige Summation unter Verwendung des Faktors „Ströme“ ( $A_k$ ), die entweder positiv oder negativ sind, je nachdem, ob sie für Auszahlungen oder für Rückzahlungen innerhalb der Perioden 1 bis  $n$ , ausgedrückt in Jahren, stehen:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k * (1+X)^{-t_k}$$

Dabei ist  $S$  der Saldo der Gegenwartswerte aller „Ströme“, deren Wert gleich Null sein muss, damit die Gleichheit zwischen den „Strömen“ gewahrt bleibt.“

Wählt man analog zur bisherigen Vorgehensweise in der PAngV z. B. die Standardbetrachtung auf Monatsbasis aus, würden Standardbetrachtung und die taggenaue Zählung vermengt.

Beispiel: Auszahlungsdatum 15.10.2019; halbmonatliche Raten am 31.10.2019, 15.11.2019, 30.11.2019, 15.12.2019, 31.12.2019, 15.01.2020, 31.01.2020, 15.02.2020, 29.02.2020, 15.03.2020, 05.04.2020. Man zählt also bei der Standardbetrachtung auf Monatsbasis z. B. bei der Schlussrate wie folgt: 05.04.2020 bis 5.11.2019 = 5 Monate, 5.11.2019 bis 15.10.2019 sind 21 Tage. Zeitabschnitt damit  $5/12 + 21/365 = 0,4742009$ .

Wählt man bei der Umsetzung die Variante „ganze Jahre zählen und dann tag-

1						
Abzinsungskonto (Barwertkonto)						
gerundet 6,15 % Effektivzinssatz 6,15218 %						
Zahlungen	Tage	Jahreszinstage	Exponent= Jahresbruchteil	Zahlungen	Abzinsfaktor	Barwert Zahlungen
15.10.2019				10.000,00 €	1,00000000000	- 10.000,00 €
31.10.2019	16	365	0,043836	25,00 €	0,9973862804	24,93 €
15.11.2019	31	365	0,084932	1.000,00 €	0,9949421230	994,94 €
30.11.2019	46	365	0,126027	47,50 €	0,9925039552	47,14 €
15.12.2019	61	365	0,167123	1.000,00 €	0,9900717623	990,07 €
31.12.2019	77	365	0,210959	42,50 €	0,9874839923	41,97 €
15.01.2020	92	365	0,252055	1.000,00 €	0,9850641011	985,06 €
31.01.2020	108	365	0,295890	37,50 €	0,9824894198	36,84 €
15.02.2020	123	365	0,336986	1.000,00 €	0,9800817681	980,08 €
29.02.2020	137	366	0,374317	32,50 €	0,9778998225	31,78 €
15.03.2020	152	366	0,415301	1.000,00 €	0,9755099575	975,51 €
05.04.2020	173	366	0,472678	5.031,67 €	0,9721739553	4.891,66 €
<b>Summe Barwert Zahlungen:</b>						<b>0 €</b>

genau zählen“, so erhält man 0,472678 (=173 Tage/366 Tage). Die Vermengung der Standardbetrachtung mit der taggenauen Zählung unterbleibt dann. Dieser Alternative sollte deshalb der Vorzug eingeräumt werden.

Versetzt man das Beispiel der Auslegungshilfe der alten PAngV ins Jahr 2019, so zeigt sich die praktische Relevanz der Änderung. Damals wurde mit der Tagezählung noch ein effektiver Jahreszins in Höhe von 6,17 Prozent ermittelt, während sich nunmehr 6,15 Prozent ergeben (6,14 Prozent bei der Standardbetrachtung); gerechnet wurde dabei in der Variante „volle Jahre, dann krummer Zeitabschnitt“: ► 1.

### Fazit

Insgesamt ist auch mit dieser Fassung der neuen PAngV nicht der große Wurf gelun-

gen, die Berechnungsmethode des effektiven Jahreszinses europaweit (noch nicht einmal innerhalb Deutschlands) zu synchronisieren. Wieder einmal wurde die Chance vertan, eine einheitliche Tagezählmethode vorzugeben. Man mag sich damit trösten, dass sich die verbleibenden Wahlrechte im Regelfall nicht oder nur geringfügig auf die Höhe des effektiven Jahreszinses auswirken. Gewöhnungsbedürftig ist überdies die geschilderte Behandlung der unechten Abschnittsfinanzierung. ■

**Autor:** Prof. Dr. Konrad Wimmer, Leiter Strategische Themenentwicklung, msgGillardon AG, Ismaning/München.

- 1 Ebenfalls zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010.
- 2 Siehe Bundesgesetzblatt vom 16.03.2016 sowie erläuternd die Bundestags-Drucksache 18/7584 vom 17.02.2016.
- 3 Vgl. hierzu Wimmer/Stöckl-Pukall: Die Neuregelung der Preisangabenverordnung der Banken, München 1998 (aktualisiert 2000); Völker: Preisangabenrecht, München 2002.

4 Vgl. zu Details Wimmer: Preisangaben und Effektivzinsberechnung, in: Praktikerhandbuch Verbraucherdarlehen, 4. Aufl., Heidelberg 2015, S. 119-148.

5 Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie der Bundesregierung.

6 Dort Hinweis auf die Änderung des § 6 Absatz 3 PAngV.

7 Wegen der hohen Relevanz für die Praxis wird der Wortlaut der Bundestagsdrucksache wiedergegeben: „In § 6 PAngV werden Begriffsbestimmungen aus Artikel 4 Nummer 13 und 15 sowie Teile des Artikels 17 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. In Artikel 17 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurden Unstimmigkeiten zwischen den für die Preisangabe einschlägigen Vorgaben zur Berechnung des effektiven Jahreszinses und den Vorgaben hierzu für das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) festgestellt. Durch Klärung des Sachverhaltes mit der Europäischen Kommission ergab sich, dass im Entwurf von § 6 Absatz 3 PAngV-E zum Bezugszeitraum für die Berechnung des effektiven Jahreszinses eine Korrektur erforderlich ist. Nach Artikel 17 Absatz 3 ist der Berechnung des effektiven Jahreszinses für den Bereich der Preisangabe die vereinbarte Vertragslaufzeit des Verbraucherdarlehens zu Grunde zu legen.“

8 Vgl. Artikel 17 Abs. 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

9 ICMA=International Capital Market Association.

10 Hinweis zu den Bezeichnungen nach PAngV: X steht für effektiver Jahreszins; k bezeichnet die laufende Nummer des Cashflows mit  $1 \leq k \leq m$ ;  $t_k$  steht für den in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückten Zeitraum zwischen der ersten Darlehensauszahlung und dem Zeitpunkt der einzelnen nachfolgenden Cashflows, wobei  $t_1 = 0$ .