

# Die neue Wohnimmobilien- kreditrichtlinie

## Auswirkungen auf die PAngV

von Dr. Michael Dörfner, Karl Eberle,  
Rainer Orywa und Dr. Konrad Wimmer



Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 wurde am 28.2.2014 im Amtsblatt der EU veröffentlicht. Bis spätestens 21. März 2016 sind die Rechts- und Verwaltungsvorschriften in nationales Recht umzusetzen.

Im Zuge der durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie geforderten Maßnahmen ist es auch nötig, die bestehende Berechnung des effektiven Jahreszinses für die unter die Preisangabenverordnung (PAngV) fallenden Kreditgeschäfte anzupassen.

### Historie der PAngV<sup>1</sup>

Die Preisangabenverordnung (PAngV) ist mit zwischenzeitlichen Änderungen seit 1985 in Kraft. 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 ab-

geschlossen wird. Bei Bankgeschäften werden die Kreditinstitute verpflichtet, zur Vergleichbarkeit von Finanzierungen den Effektivzinssatz anzugeben.

Das BGB schützt den Verbraucher im Vorfeld des Vertragsabschlusses und beim Vertragsabschluss selbst. Die vorvertraglichen Informationspflichten ergeben sich aus § 491 a BGB i. V. m. Artikel 247 § 1 ff. EGBGB n. F. Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen müssen danach die Institute dem Darlehensnehmer die vorvertraglichen Informationen in Textform übermitteln, und zwar rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Darlehensnehmers. Dafür muss das entsprechend ausgefüllte Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) verwendet werden (siehe auch Artikel Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ESIS-Merkblatt, S. 29, in dieser NEWS). Weiterhin muss – wie schon bisher – nach Artikel 247 § 3 Abs. 3 EGBGB u. a. der effektive Jahreszins anhand eines repräsentativen Beispiels erläutert werden. Gefordert ist dabei, dass sämtliche in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließenden Annahmen herausgestellt werden.

### Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszinssatz lässt sich als Zinssatz definieren, bei dem der Auszahlungsbetrag des Kredits gerade der Summe der mit dem effektiven Jahreszinssatz abgezinsten Raten entspricht.

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Wimmer/Stöckl-Pukall: Die Neuregelung der Preisangabenverordnung der Banken, München 1998 (aktualisiert 2000); Wimmer: Preisangaben und Effektivzinzberechnung, in: Praktikerhandbuch Verbraucherdarlehen, 4. Aufl., Heidelberg, S. 119-148.

Er kann für den Vergleich von unterschiedlichen Darlehensangeboten nur für Geschäfte mit gleicher Zinsfestschreibungsdauer verwendet werden und ermöglicht – unabhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung des Kredits (Nominalzins, Disagio, Zahlungsrhythmus) – durch seine normierte Berechnungsvorschrift die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Geschäfte.

Die seit 1985 gültige Berechnungsvorschrift wurde im Jahr 2000 geändert. Wesentlich dabei war die Umstellung der Abzinsungsmethode. Bis 2000 wurden unterjährige Zeitintervalle linear abgezinst, nur im ganzjährigen Bereich erfolgte eine exponentielle Abzinsung. Die Praxis der unterjährig linearen Abzinsung wurde durch eine nunmehr vollständig exponentielle Vorgehensweise ersetzt. Allerdings wurde im unterjährigen Bereich nicht auf echte (kalendarische) Tagezählung umgestellt, sondern die Verwendung von gleich langen Monaten vorgeschrieben. Ein Monat hatte demzufolge 365/12 Tage. Daraus resultierte eine Inkonsistenz in der Zählweise: krumme Laufzeitabschnitte wurden kaufmännisch nach der 30/360-Tagemethode gezählt, jedoch auf 365 beziehungsweise 366 Tage bezogen.

Diese Inkonsistenz wird in der ab 2016 gültigen Vorschrift zugunsten der Verwendung der kalendarischen Tagezählung aufgehoben.

### Allgemeine Änderungen der PAngV

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.

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 müs-

sen und der Darlehensgeber keinen Anspruch auf nicht im Vertrag angegebene Kosten hat (§ 494 Absatz 4 BGB). Außer Zinsen und Kosten existieren, neben den Tilgungsbeträgen selbst, somit keine weiteren Zahlungsansprüche. Ein Disagio ist damit entweder als (vorausbezahlter) Zins oder als Kostenfaktor einzustufen. Bei den sonstigen Kosten muss eine kausale Verbindung zwischen den Kosten und dem Verbraucherdarlehensvertrag bestehen. So zählen die Kosten für die Immobilienbewertung zu den sonstigen Kosten, wenn diese zwingend für die Gewährung des Verbraucherdarlehens sind. Die Kosten einer durch einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag neu abgeschlossenen (Risiko-)Lebensversicherung sind in die Berechnung der Gesamtkosten einzubeziehen, wenn die neu abgeschlossene Versicherung und deren Abtretung als zusätzliche Darlehenssicherheit zu einer günstigeren Darlehensbedingungen führen oder die angebotene Konditionen nur gilt, wenn die Versicherung als zusätzliche Sicherheit abgetreten wird.

Nunmehr müssen im effektiven Jahreszins die Kosten für Sicherheiten bei Immobilier-Verbraucherkrediten berücksichtigt werden (Notarkosten und Eintragungskosten für die Eigentumsübertragung sind wie bisher auszuklammern).

Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bauspardarlehen muss für das Gesamtprodukt aus Bauspardarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit angegeben werden. Damit sollen auch ungeforderte Bausparkombifinanzierungen für den Verbraucher mit Angeboten verschiedener Banken vergleichbar werden.

Die Bestimmungen für Werbung für Verbraucherdarlehen werden ergänzt: beispielsweise darf die Werbung nicht irreführend sein, die Identität und Anschrift des Kreditgebers/Darlehensvermittlers muss angegeben werden. Bei Immobiliendarlehensverträgen sind weiterhin Hinweise über die notwendige Absicherung, bei Fremdwährungsdarlehen über die Auswirkung von Wechselkursschwankungen auf den Gesamtbetrag zu machen.

## Umsetzung der Berechnung des effektiven Jahreszinses

Hierzu heißt es im Gesetzentwurf [Anlage 4 zu Artikel 8 Nummer 10 – Anlage (zu § 6)]:

### Auszug:

„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: (...)

c) 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

aa) werden alle Tage einschließlich Wochenenden und Feiertagen gezählt;

bb) werden gleich lange Zeitabschnitte und dann Tage bis zur Inanspruchnahme des ersten Verbraucherdarlehensbetrags zurückgezählt;

cc) 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.“

Dieser etwas „sperrig“ formulierte Text führt leider nicht zu eindeutigen Regelungen der Tagezählung bei der Berechnung des PAngV-Effektivzinssatzes.

Wählt man bei der Umsetzung von Buchstabe c) des Gesetzentwurfs analog zur bisherigen Vorgehensweise in der PAngV die Standardbetrachtung auf Monatsbasis aus, dann werden Standardbetrachtung und die taggenaue Zählung vermischt.

**Beispiel:** Auszahlungsdatum 15.10.2019; monatliche 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 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  $5/12 + 21/365 = 0,47420091$ .

Wählt man bei der Umsetzung die Variante „ganze Jahre zählen und dann taggenau“, so erhält man 0,472678 (= 173 Tage/366 Tage). Die Vermengung der Standardbetrachtung mit der taggenauen Zählung unterbleibt dann.

Zur Festlegung der Kalendertage pro Jahr (365 beziehungsweise 366 im Schaltjahr) scheint ein Hinweis angebracht zu sein: Gemäß cc) in den oben zitierten Erläuterungen ist zunächst der krumme Zeitabschnitt zu zählen (15.10.2019 bis 5.11.2019 = 21 Tage); der „letzte Tag“ ist damit der 5.11.2019. Anschließend sind von diesem Datum bis zum bis zum gleichen Tag des Vorjahres die Kalendertage zu bestimmen; dies sind hier 365 Tage (5.11.2018 bis 5.11.2019).

Allgemein wird damit die zitierte Gesetzesvorschrift so interpretiert, dass zur Bestimmung des Zeitraums in Jahren zwischen zwei Datumswerten A und E, wobei das Datum A vor dem Datum E liegt – ausgehend von E – zunächst die Anzahl von ganzen Jahren zwischen A und E bestimmt wird.

Zahlungen	Tage	Jahreszinstage	Exponent-Jahresbruchteil	Zahlungen	Abzinsfaktor	Barwert Zahlungen
15.10.19				10.000,00 €	1,0000000000	-10.000,00 €
31.10.19	16	365	0,043836	25,00 €	0,9973862804	24,93 €
15.11.19	31	365	0,084932	1.000,00 €	0,9949421230	994,94 €
30.11.19	46	365	0,126027	47,50 €	0,9925039552	47,14 €
15.12.19	61	365	0,167123	1.000,00 €	0,9900717623	990,07 €
31.12.19	77	365	0,210959	42,50 €	0,9874839923	41,97 €
15.01.20	92	365	0,252055	1.000,00 €	0,9850641011	985,06 €
31.01.20	108	365	0,295890	37,50 €	0,9824894198	36,84 €
15.02.20	123	365	0,336986	1.000,00 €	0,9800817681	980,08 €
29.02.20	137	366	0,374317	32,50 €	0,9778998225	31,78 €
15.03.20	152	366	0,415301	1.000,00 €	0,9755099575	975,51 €
05.04.20	173	366	0,472678	5.031,67 €	0,9721739553	4.891,66 €

Abzinsungskonto (Barwertkonto)

gerundet 6,15 % Effektivzinssatz 6,15218 %

Danach wird eine gegebenenfalls verbleibende Anzahl von Resttagen zwischen dem Beginndatum des letzten ganzen Jahres und A bestimmt. Das Beginndatum des letzten ganzen Jahres zählt dabei zu den Resttagen, der Tag mit dem Datum A allerdings nicht. Vom Beginndatum des letzten ganzen Jahres wird um ein Jahr auf den gleichen Tag des Vorjahres zurückgegangen. Enthält dieser Jahreszeitraum 366 Tage, wird die Anzahl der Resttage durch 366 geteilt, um den verbleibenden Jahresbruchteil zu bestimmen. Anderenfalls wird die Anzahl der Resttage durch 365 geteilt.

Der Zeitraum in Jahren zwischen den beiden Datumswerten ist dann die zuvor bestimmte ganze Anzahl von Jahren zuzüglich des Jahresbruchteils.

Ist das Beginndatum des letzten ganzen Jahres ein 29. Februar, so ist der gleiche Tag des Vorjahres der 28. Februar. Ist das Beginndatum ein 28. Februar und das Vorjahr ein Schaltjahr, ist der gleiche Tag des Vorjahres ebenfalls der 28. Februar.

Versetzt man das Beispiel der Auslegungshilfe der alten PAngV um 20 Jahre in die Zukunft, so zeigt sich die praktische Relevanz der Änderung - damals wurde mit der inkonsistenten Tagezählung noch ein effektiver Jahreszins in Höhe von 6,17 Prozent ermittelt, während sich nunmehr 6,15 Prozent ergeben.

#### Ansprechpartner



#### Prof. Dr. Konrad Wimmer

Executive Partner,  
Business Consulting

> +49 (0) 89 / 943011 - 1539

> konrad.wimmer@msg-gillardon.de