



Im BGH-Urteil XI ZR 285/03 vom 30. November 2004 fordert der Bundesgerichtshof die Geldinstitute auf, sich **bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung** nicht am Pfandbriefindex PEX, sondern **an den realistischeren Pfandbrief-Renditen zu orientieren.**

Die geforderten Pfandbrief-Renditen veröffentlicht die Bundesbank in ihrer Kapitalmarktstatistik. Wird für die Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung der Pfandbriefindex PEX verwendet, unterstellt der BGH, dass sich die Geldinstitute zum Nachteil des Kreditnehmers ungerechtfertigt bereichern.

Zitat aus der Pressemitteilung der Pressestelle des Bundesgerichtshofes:

„Der für das Bankrecht zuständige XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte über die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung nach vorzeitiger Ablösung eines Realkredits über 8,3 Mio. DM zu 7,35 % Zinsen mit einer Laufzeit von 10 Jahren bis zum 31. Mai 1999 zu entscheiden. ...

Die kreditgebende Hypothekensbank ... berechnete die Vorfälligkeitsentschädigung, durch die sie so gestellt werden soll, als ob der Darlehensvertrag bis zum 31. Mai 1999 vereinbarungsgemäß durchgeführt worden wäre, ausgehend von der Wiederanlage der vorzeitig zurückerlangten Darlehensvaluta zu Renditen des sogenannten PEX-Index.

Die Kreditnehmerin wünscht demgegenüber eine Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung anhand der Monatsrenditen aus der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank.

Dem PEX-Index liegt ein Portfolio von 30 synthetischen Pfandbriefen mit drei verschiedenen Kupons von 6 %, 7,5 % und 9 % und verschiedenen Laufzeiten von einem bis zu 10 Jahren zugrunde.

Für diese synthetischen Pfandbriefe melden die Hypothekensbanken täglich ihre Renditen, zu denen sie Pfandbriefe tatsächlich emittiert haben bzw. emittieren möchten.

Es werden also nicht nur reale Umsätze berücksichtigt, sondern auch bloße Angebote, in die subjektive Einschätzungen und Wünsche von Hypothekensbanken einfließen können.

Berücksichtigt werden im PEX-Index in jedem Falle nur die Briefrenditen, d. h. Verkaufskurse Pfandbriefe emittierender Hypothekensbanken. Geldkurse (Kaufkurse), in denen sich die Vorstellungen auch von Pfandbriefkäufern widerspiegeln, bleiben beim PEX-Index unbeachtet.

Da Hypothekensbanken, die sich durch die Veräußerung von Pfandbriefen möglichst günstig refinanzieren wollen, an möglichst geringen Renditen der Pfandbriefkäufer interessiert sind, besteht die Gefahr, dass der PEX-Index zu niedrige Renditen ausweist. Das führt bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu For-

derungen an den Kreditnehmer, die den tatsächlichen Nachteil von Hypothekensbanken aus der vorzeitigen Ablösung von Realkrediten übersteigen.

Wegen dieser systemimmanenten Schwächen des PEX-Index und der daraus resultierenden ungerechtfertigten Vorteile von Hypothekensbanken hat sich der Bundesgerichtshof gegen eine Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung anhand der (Wiederanlage-)Renditen des PEX-Index ausgesprochen und eine Berechnung anhand der Renditen aus der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank befürwortet. Diese Renditen resultieren aus realen Umsätzen von Pfandbriefen an der Börse. Sie sind für Hypothekensbanken bei der Wiederanlage der vorzeitig zurückerlangten Darlehensvaluta ohne weiteres erzielbar, wenn sie an der Börse emittierte Pfandbriefe zurückkaufen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs führt zu einer erheblichen Ermäßigung der von der beklagten Hypothekensbank beanspruchten Vorfälligkeitsentschädigung.“

Die **ALF AG erstellt die Renditetabellen für ALF-EFZ seit 2001 aus den Tageswerten der Hypothekenspfandbriefe**, entnommen aus der Kapitalmarktstatistik der Bundesbank.

Das entspricht also schon lange den Vorgaben des aktuellen BGH-Urteils. Bereitgestellte ältere Werte können allerdings von der o.g. Vorgabe abweichen.

Die ALF AG bietet für die Software ALF-EFZ einen besonderen Service, der für alle Anwender mit Wartungsvereinbarung nutzbar ist:

Die für die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung erforderlichen Hypothekenspfandbriefkonditionen - entnommen aus der täglichen Kapitalmarktstatistik der Bundesbank - **stehen aktuell auf der ALF-Homepage und/oder werden Ihnen wahlweise auch per Mail zugesandt.**