

# Jens Leschmann

Sachverständiger für das Kreditwesen  
Unternehmensberater & QMB-Industrie

UNTERNEHMENSBERATUNG UND -SANIERUNG • KREDITGUTACHTEN UND -SANIERUNG

---



## Kreditgutachten

**KG-42-07**

Bearbeitet von: Jens Leschmann  
Auftrag vom: 18.09.2007  
Auftraggeber:

**Überprüfung einer Forderungsaufstellung**  
**– gekündigte Darlehen – der Bank AG**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Auftragsumfang	03
2.	Darlehensgrundlagen	04
3.	Berechnungsgrundlagen	05
4.	Berechnungen der Bank AG	07
5.	Berechnungen des Sachverständigen	09
6.	Zusammenfassung	10
7.	Anlagen	11

---



## **2. Darlehensgrundlagen**

Beide ausgereichten DA sind als hypothekarische DA mit Tilgungsvereinbarung über Bausparverträge abgeschlossen worden.

Das DA \_\_\_\_\_ wurde am 25.07.1994 mit einem DA-Betrag von 182.000,00 DM entsprechend 93.055,12 € bei einem Auszahlungskurs von 100 % und einem Nominalzinssatz von 7,90 % p.a., entsprechend einem anfängl. effektivem Jahreszins von 8,20 % mit einer Zinsfestschreibungszeit bis zum 01.07.2004 abgeschlossen.

Das DA sollte durch den lfd. Bausparvertrag \_\_\_\_\_ abgelöst werden.

Das DA \_\_\_\_\_ wurde am 15.08.1994 mit einem DA-Betrag von 20.000,00 DM entsprechend 10.225,84 € bei einem Auszahlungskurs von 100 % und einem Nominalzinssatz von 8,09 % p.a., entsprechend einem anfängl. effektivem Jahreszins von 8,40 % mit einer Zinsfestschreibungszeit bis zum 01.10.1999 abgeschlossen.<sup>1</sup>

Das DA sollte durch den lfd. Bausparvertrag \_\_\_\_\_ abgelöst werden.

Beide DA wurden durch Briefgrundschulden im Grundbuch von \_\_\_\_\_ des Amtsgerichts Wittmund Band \_\_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_\_, gesichert.

Das DA \_\_\_\_\_ wurde am 03.09.1999 wegen erheblicher Ratenrückstände – somit berechtigt – zum 30.09.1999 gekündigt und zur Rückzahlung fällig gestellt.

Für das DA \_\_\_\_\_ erfolgte die Kündigung – ebenfalls wegen erheblicher Ratenrückstände und somit berechtigt – am 09.08.2000 zur Rückzahlung fällig gestellt am 31.08.2000.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Die DA-Verträge sind dem Gutachten als Anlage 1 beigefügt.

<sup>2</sup> Die Kündigungen sind dem Gutachten als Anlage 2 beigefügt.

---

## **2. Berechnungsgrundlagen**

Für die Berechnung von Forderungen, die vor dem 01.05.2001 entstanden sind, ist das BGB in der alten Fassung – nebst ergänzender Rechtsprechung – anzuwenden.

Bei gekündigten Kontokorrentkrediten (KKK) und Darlehen ist darüber hinaus gem. Urteilen des BGH, Aktz.: III ZR 128/84, III ZR 57/87, XI ZR 134/91, XI ZR 316/98, XI ZR 202/02, XI ZR 237/99, XI ZR 235/02 und XI ZR 254/02 zu Berücksichtigen, das für die gekündigten Darlehen und KKK ab dem Datum der Kündigung ausschließlich ein Verzugschaden geltend gemacht werden kann, wenn für den Darlehensgeber ein Verzugschaden im Verlust von Anlagezinsen oder in der Aufwendung von Kreditzinsen besteht. Wie dieser Verzugschaden für Bankkredite zu berechnen ist, wurde vom BGH (III ZR 57/87) in seinem Leitsatzurteil wie folgt definiert:

1. Kommt ein Darlehensnehmer mit seinen Zahlungsverpflichtungen aus einem Bankkreditvertrag in Verzug, so kann die Bank der abstrakten Berechnung ihres Verzugschadens die zur Zeit des Verzugs marktüblichen Bruttosollzinsen zugrundelegen, und zwar nach einem Durchschnittszinssatz, der sich nach der Zusammensetzung ihres gesamten Aktivkreditgeschäfts richtet (Fortführung von BGHZ 62, 103 = NJW 1974, 895).
2. Anstelle dieses Verzögerungsschadens kann die Bank Weiterzahlung der Vertragszinsen verlangen, wenn der Darlehensnehmer bei von ihm verschuldeter vorzeitiger Fälligkeit mit seiner Rückzahlungsverpflichtung in Verzug kommt. **Dieser Zinsanspruch bezieht sich jedoch nur auf das Darlehenskapital und endet spätestens im Zeitpunkt der vertraglich vorgesehenen Fälligkeit oder zum nächsten Kündigungstermin nach § 247 BGB a. F. oder § 609a BGB n. F.**

Sowie Leitsätze des Urteils **XI ZR 134/91**:

1. Den bei der Zwangsversteigerung auf den nicht valuierten Teil der Grundschuld entfallenden Übererlös hat der Grundschuldgläubiger aufgrund des Sicherungsvertrages herauszugeben.
2. Die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des Rückgewähranspruchs, insbesondere für das Nichtbestehen der gesicherten Forderung, trägt grundsätzlich der Sicherungsgeber. Steht die Höhe der Forderung bei Bestellung der Grundschuld nicht fest, so muss jedoch der Sicherungsnehmer Umfang und Höhe der gesicherten Forderung darlegen und beweisen.
3. **Bei Realkrediten kann eine Bank ohne Angaben zur Schadenshöhe Zinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Diskontsatz als Verzugsschadensersatz nur verlangen, wenn der Kredit nicht zu für Realkredite üblichen Bedingungen gewährt worden ist.**

In seinen folgenden Urteilen XI ZR 316/98 und XI ZR 254/02 hat der BGH seine Ausführungen noch einmal konkretisiert und hier bei grundpfandrechtl. gesicherten Darlehen eine Begrenzung des Verzugszinses generell auf **5,000 %** bei Handelsgeschäften entsprechend § 352 I 1 HGB festgesetzt.

Das OLG Schleswig kommt in seinem – rechtskräftigen – Urteil vom 20.06.02, Az. 5 U 86/01 zu dem Schluss, dass auch bei hypothekarischen Verträgen die Verbraucher betreffen, der Ansatz von **2,50 %** zuzügl. Basiszins bzw. vor dem 31.12.01 der Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, als Berechnungsgrundlage für gekündigte Kredite vor der BGH-Reform zu nehmen ist.

#### **4. Berechnungen der Bank AG**

Nach Kündigung wurden die DA mit dem ursprünglich vereinbarten Zinssatz - jeweils bis zum Auslaufen der Zinsbindung - berechnet.

Für das DA - auslaufende Zinsbindung am 01.10.1999 - wurde mit einer neuen Zinsfestschreibung bis zum 01.10.2003, sodann mit 5,56 % p.a. abgerechnet.

Ab Überleitung wurde sodann der Zinssatz entsprechend BGB § 497 II mit Basiszins + 2,50 % berechnet.

Für das DA - auslaufende Zinsbindung am 01.07.2004 - wurden bis zur Überleitung des BGB neue Fassung, der vertraglich vereinbarte Zins in Höhe von 7,90 % p.a. berechnet.<sup>3</sup>

Ab Überleitung wurde sodann auch für dieses DA der Zinssatz entsprechend BGB § 497 II mit Basiszins + 2,50 % berechnet.

Gemäß Schreiben der Bank AG vom 14.09.2006<sup>4</sup> an die Schuldner - beziehend auf eine Neuberechnung der Forderungsaufstellung des Sachverständigen vom 25.07.2006 - teilt die Bank AG mit, dass sie sich hinsichtlich der Forderungsaufstellung auf ein Urteil des BGH vom 24.08.1988 (NJW 1988, Seite 1967 - Urteil III ZR 57/87) bezieht wonach die Weiterzahlung des Vertragszinses auch nach Kreditkündigung anstelle des Verzugsschadens verlangt werden kann.

Unabhängig davon, dass diese Rechtsprechung des BGH in den Folgeurteilen aufgegeben wurde, berücksichtigt die Bank AG auch nicht, dass in dem Leitsatz des Urteils - wie bereits unter Berechnungsgrundlagen hervorgehoben - die Berechnung des Vertragszinses ausschließlich bis zum nächsten Kündigungstermin nach „**247 BGB a. F. oder § 609a BGB n. F.**“ erfolgen kann.

---

<sup>3</sup> Die Abrechnungen der

Bank AG sind als Anlage 3 dem Gutachten beigelegt.

<sup>4</sup> Das Schreiben der

Bank AG vom 14.09.2006 ist dem Gutachten als Anlage 4 beigelegt.

---

Die von der \_\_\_\_\_ Bank AG durchgeführte Zinsberechnung in Form des Vertragszinses ist somit aus sachverständiger Sicht nicht regelkonform.

In einem weiteren Schreiben vom 14.09.2007<sup>5</sup> beziffert die \_\_\_\_\_ Bank AG sodann ihre Forderung auf **rd. 105.700,00 €**.

Im gleichen Schreiben mahnt die \_\_\_\_\_ Bank AG einen aktuellen Forderungsrückstand von **rd. 8.400 €** an, verweist auf die Unmöglichkeit der Sanierung der Kredite, stellt diese deshalb erneut zur Rückzahlung per 15.10.2007 fällig und droht für den Fall der nicht rechtzeitigen Rückzahlung die Zwangsversteigerung des Objektes an.

---

<sup>5</sup> Das Schreiben der

Bank AG vom 14.09.2007 ist dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt.

---

## **5. Berechnungen des Sachverständigen**

Der Sachverständige hat – ebenfalls per 14.09.2007 – eine Forderungsaufstellung<sup>6</sup> entsprechend den Vorgaben des BGH sowie des OLG Schleswig, Urteil vom 20.06.02, Az. 5 U 86/01, vorgenommen.

Hieraus resultieren für die einzelnen DA per 14.09.2007 folgende Forderungen:

DA = **68.815,65 €**

DA = **680,07 €**

**Gesamt = 69.495,72 €**

Mithin ergibt sich somit eine Forderungsdifferenz in Höhe von

**36.204,28 €** zu Lasten der Kreditnehmer.

---

<sup>6</sup> Die Forderungsaufstellungen des Sachverständigen sind dem Gutachten als Anlage 6 beigefügt.

---

## **6. Zusammenfassung**

Die Forderungsaufstellung der Bank AG hält einer sachverständigen Begutachtung in keinsten Weise stand.

Unter Berücksichtigung der lfd. Rechtsprechung des BGH sowie des OLG Schleswig, ist die Forderungsaufstellung der Bank AG um **36.204,28 €** überhöht.

Ein Forderungsrückstand in Höhe von **rd. 8.400 €** – wie von der Bank AG im Schreiben vom 14.09.2007 festgestellt – besteht somit definitiv nicht. Vielmehr valutieren die DA mit einem Saldo von **69.495,72 €** um den bereits genannten Betrag niedriger, als der von der Bank AG angegebene Saldo von **rd. 105.700,00 €**.

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.

Lilienthal, den 24.09.2007

J. Leschmann  
Freier Sachverständiger  
für das Kreditwesen



## **7. Anlagen**

Anlage 1	DA-Verträge
Anlage 2	Kündigungen der DA-Verträge
Anlage 3	Abrechnungen der
Anlage 4	Schreiben der vom 14.09.2006
Anlage 5	Schreiben der vom 14.09.2007
Anlage 6	Berechnungen des Sachverständigen

---