

Jens Leschmann

Freier Sachverständiger für das Kreditwesen
Unternehmensberater & QMB-Industrie

UNTERNEHMENSBERATUNG UND -SANIERUNG • KREDITGUTACHTEN UND -SANIERUNG



Kreditgutachten

KG-08-06

Bearbeitet von:	Jens Leschmann
Auftrag vom:	10.02.06
Auftraggeber:	Reinhard Selle, Groß Haßlow

Überprüfung eines gekündigten
Hypothekendarlehens

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftragsumfang	3
2. Berechnungsgrundlagen	4
3. Kontoabrechnung der Sparkasse	5
4. Evaluierung der Zahlungsströme	6
5. Zusammenfassung	7
6. Anlagenverzeichnis	8

1. Auftragsumfang

Der Auftragsumfang umfasst die Überprüfung eines gekündigten Hypothekendarlehens (DA 6700140836) der Sparkasse Ostprignitz-Ruppin, hinsichtlich der erfolgten Zinsberechnung ab Zeitpunkt der Kündigung.

2. Berechnungsgrundlagen

Gekündigte Kredite und Darlehen sind gem. der §§ 288 und 497 BGB zu verzinsen. Hierbei ist zu differenzieren, ob es sich um dinglich gesicherte Darlehen, sog. Hypothekarkredite, oder um nicht dinglich gesicherte Kredite und Darlehen handelt.

Hypothekarkredite sind nach Kündigung von dem Kreditinstitut mit dem Basiszins der Deutschen Bundesbank zuzügl. 2,500 % im Zins zu berechnen. Wenn die Kredit-/ Darlehensvaluta nicht mehr als 80% des sorgfältig ermittelten Verkehrswerts des belasteten Grundstücks ausmacht, ist regelmäßig von einem reinen Hypothekarkredit auszugehen – unabhängig davon, ob das Darlehen reinen immobilien Zwecken diene oder nicht. (s.a. BGH Urteil XI ZR 237/99).

Alle übrigen Kredite und Darlehen sind nach der Kündigung von dem Kreditinstitut mit dem Basiszins der Deutschen Bundesbank zuzügl. 5,000 % im Zins zu berechnen.

Ein, im Einzelfall, eventuell höher ausfallender Schaden ist vom Kreditinstitut explizit nachzuweisen. Des gleichen kann der Darlehensnehmer einen geringeren Schaden nachweisen und entsprechend geltend machen.

3. Kontoabrechnung der Sparkasse

Die Sparkasse Ostprignitz-Ruppin hat mit Datum vom 07.10.2005 für den Darlehensnehmer eine Kontoabrechnung für das Konto 6700140836 erstellt.

Die Kontoabrechnung umfasst den Zeitraum vom 01.12.2001 – 07.10.2005. Die Kontoabrechnung weist hierbei keine Zwischenabrechnungen aus, sondern wird durchgehend für den gesamten Zeitraum geführt. Das Konto wurde bis zum 31.12.2001 in DEM geführt und zum 01.01.2002 in EUR umgerechnet.

Ausweislich der Kontoabrechnung weist der Saldo per 07.10.2005 einen Sollstand von 87.756,07 € aus.

Der Kontoabrechnung liegen folgende Zinssätze zugrunde:

Ab	01.12.2001	8,620 %
Ab	01.01.2002	7,570 %
Ab	01.07.2002	7,470 %
Ab	01.01.2003	6,970 %
Ab	01.07.2003	6,220%
Ab	01.01.2004	6,140 %
Ab	01.07.2004	6,130 %
Ab	01.01.2005	6,210 %
Ab	01.07.2005	6,170 %

Die vorgenannten Zinssätze entsprechen dem Basiszins der DB bzw. EZB + 5,000 %. Diese Berechnung ist nicht konform mit § 497 BGB, wonach für gekündigte Immobiliarkredite (Hypothekendarlehen) ein Zinsaufschlag von 2,500 % zu berechnen ist.

Auch hat die Sparkasse Ostprignitz-Ruppin keinen Nachweis für einen eventuell höher ausfallenden Schaden geltend gemacht.

4. Evaluierung der Zahlungsströme

Da auf dem Konto diverse Belastungen und Einzahlungen vorgenommen wurden, wurde vom Sachverständigen der komplette Buchungsverlauf erfasst und eine Berechnung gemäß Pos. 2. Berechnungsgrundlagen vorgenommen.

Der Sachverständige hat – aus Gründen der Vereinfachung und besseren Übersichtlichkeit – das Konto ab Eröffnung, also dem 01.12.2001, in EURO berechnet.

Wie aus der in der Anlage beigefügten Berechnung ersichtlich ist, differiert der abgerechnete Saldo der Sparkasse Ostprignitz-Ruppin in Höhe von **87.756,07 €** gegenüber der Berechnung des Sachverständigen mit **78.536,19 €** um exakt **9.219,88 €** zu Lasten des Darlehensnehmers.

Die Differenz resultiert aus dem Zinsaufschlag in Höhe von 2,500 %.

5. Zusammenfassung

Die Kontoabrechnung der Sparkasse Ostprignitz-Ruppin hält der Evaluierung des Sachverständigen nicht Stand.

Gegenüber dem Darlehensnehmer wurden Zinsen in einer Höhe von **9.219,88 €** zuviel berechnet.

Die Zinsdifferenz resultiert aus einer um 2,500 % erhöhten Berechnungsgrundlage der Sparkasse Ostprignitz-Ruppin, die gemäß § 497 BGB nicht zulässig ist.

Auch können die Zusatzvereinbarungen zum Darlehensvertrag, wonach das Darlehen u.a. zur Ablösung von KfW-Mitteln Verwendung finden soll, nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich hierbei um ein dinglich gesichertes und damit hypothekarisches Darlehen handelt.

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

Lilienthal, den 11.01.2006

J. Leschmann
Freier Sachverständiger
für das Kreditwesen



Anlagenverzeichnis

6. Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Forderungsberechnung der Sparkasse Ostprignitz-Ruppin,
Kto.: 6700140836

Anlage 2 Berechnung des Sachverständigen, Kto.: 6700140836

Anlage 3 Kreditvertrag, Kto.: 6700140836