

Kontendetektei Anna Maria Möntmann

A.M. Möntmann, Grüner Talstr. 45, 58644 Iserlohn

Herrn
Michael Wedowski
Triftstraße 1 b
16775 Löwenberg

Kontenprüfung

29. Mai 2007

Sehr geehrter Herr Wedowski,
sehr geehrte Frau Lemke,

es war unsere Aufgabe, die Forderungsberechnungen der Sparkasse nach der Kreditkündigung zu überprüfen und gegebenenfalls eine fehlerhafte Abrechnung zu korrigieren.

Wir stellen fest, dass die Forderung der Sparkasse extrem überzogen ist. Es besteht eine Differenz aus der Zinsberechnung von mindestens rund 170.000 Euro (ohne Anspruch auf Nutzensentschädigung), wenn nicht rund 205.000 Euro unter Anrechnung eines Anspruchs auf Nutzenentschädigung. Dazu erhalten Sie noch eine detaillierte Darstellung.

Es macht also wenig Sinn, noch vor dem Gespräch mit dem Anwalt und der Durchführung vielleicht notwendiger Überarbeitungen jetzt schon die Öffentlichkeit zu alarmieren.

Damit Sie sich auf das Gespräch morgen vorbereiten können, schicken wir Ihnen vorab

- * die Darstellung der Grundlagen der Berechnung,
- * Befunde, denen wir auf den Grund gehen müssen und
- * Fragen, die zu klären sind.

Die vorgelegten Zahlen stehen bis zur endgültigen juristischen und faktischen Prüfung unter Vorbehalt. Denn sie sind unter Zugrundelegung bestimmter Hypothesen sozusagen als best case-Simulation entstanden.

Das ist insoweit sinnvoll, als das erarbeitete Zahlenmaterial jederzeit eine Modifikation der Berechnungen auf der Basis neuer Hypothesen zulässt.



Wir prüfen Ihr Bankkonto

- Hat Ihre Bank Kontobewegungen richtig wertgestellt?
- Sind Zinsen und Gebühren richtig abgerechnet?
- Sind nicht erlaubte Gebühren zurückerstattet worden?

Drei von vielen Fragen, die bares Geld wert sind.

Seite: 1 / 5

Grüner Talstr. 45, 58644 Iserlohn, Telefon 0 23 71 / 15 24 55, Fax 0 23 71 / 15 24 66,
E-Mail: amoenmann@t-online.de, www.kontenpruefung.de

Kontendetektei
Anna Maria Möntmann

Die Arbeitshypothesen:

1. Zins.

a) Zinshöhe

Wir sind davon ausgegangen, dass die Berechnung der Verzugszinsen (Basiszins plus 5 %) durch die Sparkasse nicht korrekt ist. Sie hätte, weil es sich um Verbraucher-Immobilienkredite (Grundschuldbesicherung) handelte, mit Basiszins plus 2,5 % durchgeführt werden müssen.

Der Anwalt möchte feststellen, ob dieser Ansatz bei allen Krediten zutrifft. Als Indiz mag gelten, dass die Sparkasse die vorgelegte Abrechnung nach Verbraucherkreditgesetz erstellt hat („Abrechnung nach VKG in EUR“ - Zitat aus der Forderungsabrechnung) und sich ausdrücklich auf § 497 BGB bezieht, der den Verzugszins beim Verbraucherkredit definiert. Die Sparkasse hat (wohl gerne) übersehen, dass § 497 für Immobiliarkredite ausdrücklich einen niedrigeren Verzugszins, nämlich Basiszins plus 2,5 % vorsieht. Diesen haben wir anstelle des höheren Verzugs-Zinssatzes der Sparkasse verwendet und sind so auf die Forderungsdifferenz gekommen.

Allerdings wäre vorsichtshalber anzumerken, dass das alte Verbraucherkreditgesetz die Unterscheidung in „normale“ Darlehen und Immobiliarkredite nicht vorgesehen hat. Dort gilt für alle Kredite im Falle des Verzugs die Regel Basiszins plus 5 %.

Sollte in der Auseinandersetzung die Sparkasse darauf bestehen, dass es sich bei den herausgegebenen Krediten doch um Verbraucherkredite nach altem Recht handele (die Verzugsverzinsung Basis plus 5 % also beibehalten werden), können wir darauf hinweisen, dass im Vertrag die Angabe der Bedingungen, unter denen der Zins verändert werden darf, fehlt und somit den Vorschriften des alten Verbraucherkreditrechts nicht entspricht.

In diesem Fall wäre die Sparkasse zu verpflichten, den gesamten Kredit zum gesetzlichen Zins von 4 % neu zu berechnen. Daraus ergibt sich dann auch eine Herausgabepflicht der Kontoauszüge.

Zumindest ließen sich die Forderungen bestreiten und die Sparkasse käme in Beweiszwang.

Sollte die Sparkasse im Streit die Meinung vertreten, es handele sich in keinem Fall um Verbraucher- sondern um Geschäftskredite, kann der Anwalt dagegenhalten, dass die Zinsvereinbarung in den Kontokorrentkrediten und Darlehen mit veränderlichem Zins aufgrund deren Unbestimmbarkeit nichtig ist und zumindest diese Kredite mit dem gesetzlichen Zinssatz von 5 % neu zu berechnen seien.

Auch hieraus entwickelt sich der Anspruch auf Herausgabe der Kontoauszüge.

b) Zinsmethodik

Die Sparkasse stellt offenbar mit dem Schuldkapital auch die Zinsen aus den Ursprungskrediten unter Verzinsung. Das ist meines Erachtens nicht erlaubt. Eine Berücksichtigung dieses Umstandes in einer modifizierten Prüfung setzt jedoch die Kenntnis der insgesamt verlangten Zinsansprüche voraus, was aber wegen Fehlens der Kontoauszüge nicht möglich ist.

Die Verzugszinsen berechnen sie deswegen auf Zinsen aus allen Krediten, weil die Zinsen stets aus dem Kontokorrentkonto ...316/1 ausgebucht wurden. Daraus entwickelte sich der Saldo des Kontokorrents, der der Sparkasse mit zur Bezifferung ihrer Forderungen diene.

**Kontendetektei
Anna Maria Möntmann**

c) Konto 6500022333 Darlehen mit veränderlichem Zins

Die Sparkasse hat dieses Darlehen, obwohl fällig gestellt und im Verzug, weiter nach mit ihren Sätzen verzinst, dabei aber die Zinsanpassungen korrekt vorgenommen. Allerdings ist diese Verzinsung grundsätzlich falsch, weil hier ausschließlich der Verzugszins nach der Formel Basiszins plus 2,5 % angesetzt werden kann.

2. Nutzungsherausgabe

Wir haben für die fälschlich beanspruchten Beträge vom Zeitpunkt der Entstehung an auch einen Anspruch auf Nutzungsherausgabe errechnet. Der Anwalt möge feststellen, ob dieses Vorgehen hier angebracht war.

Gegen die Inanspruchnahme der Nutzungsherausgabe spricht, dass die Sparkasse die Zinsbeträge ja nicht wirklich erhalten hat, weil die Mieteinnahmen in der Regel gerade einmal ausreichen, die Rechtsverfolgungskosten zu decken und, in geringem Umfang, die Schuld zu tilgen. Ein freier Betrag, den die Sparkasse anderweitig hätte anlegen können, blieb bei diesem Verrechnungsverfahren (das den Vorschriften beider Verbraucherkreditgesetze entspricht) nicht übrig.

Für die Inanspruchnahme der Nutzenentschädigung spricht, dass die überhöhten Zinsraten in den „Gesamtsaldo“ eingestellt wurden und später oder womöglich sogar jetzt schon dem Grundschuldzins von 18 Prozent unterworfen werden (ohne dass diese Berechnung in der aktuellen Aufstellung ausgewiesen wird). Hier stellt der Anspruch auf Nutzungsherausgabe ein (wenn auch geringes) Regulativ dar.

Aber, wie gesagt: Der Anwalt möge entscheiden, welche Berechnungsmethode im Streit durchsetzbar sein werden.

Fazit:

Unter Zugrundelegung der ermittelten hohen Aufrechnungsansprüche sowohl ohne wie auch mit Anspruch auf Nutzungsherausgabe lässt sich feststellen, dass die ausgewiesene Restschuld in dieser Höhe nicht besteht.

Einzelbefunde:

1. Falschberechnung in Konto 1522001316/1

In der abschließenden Zinsberechnung zum 30.3.2007 errechnet die Sparkasse bei einem Zinssatz von 7,5 % (der an sich schon unkorrekt ist) eine Zinsforderung von 28.907,72 Euro; korrekt hätte sie nur 25.715,98 Euro verlangen dürfen, weil sie die Zinsanpassung nicht vorgenommen haben. Der Befund zeigt, dass die Sparkasse es mit ihren Zinsberechnungen so genau nicht nimmt.

2. Unspezifizierte Kostenpositionen in Konto 1522001316/1

Am 30. 1. 98 berechnet die Sparkasse „Kosten“ in Höhe von 3.914,58 Euro. Das ist so nicht korrekt. Korrekt wäre, wenn die Sparkasse aufgeführt hätte, um welche Art von Kosten es sich handelte.

Der Anwalt möge entscheiden, ob diese Kosten in der Endfassung der Kontenprüfung eliminiert werden sollen.

3. Möglicherweise unkorrekte Verrechnung von Teilrückzahlungen im Konto 1522001316/1

Kontendetektei Anna Maria Möntmann

a) Laut BGB § 497, 3 müssen Teilzahlungen zur Tilgung von Verbraucherkrediten in dieser Reihenfolge verrechnet werden: zuerst auf die Rechtsverfolgungskosten, danach auf die Restschuld und zum Schluss erst auf die Zinsen.

Dieser Vorschrift ist die Sparkasse nicht immer gefolgt. So hat sie mit Buchung vom 4.6.98 eine Gutschrift in Höhe von 3.800 DM nicht korrekt abgerechnet: Die zu diesem Tag aufgelaufenen Kosten in Höhe von 163,30 DM blieben ungetilgt stehen, dafür verringerte sich das Schuldkapital um die gesamte Gutschrift und nicht, wie es korrekt gewesen wäre, um 3.800 DM minus 163,30 DM.

Dieser Irrtum geht allerdings zu Lasten der Sparkasse, weil sie sich damit um den Zins aus eben diesen 163,30 DM aus aufgelaufenen Kosten gebracht hat.

Die Sparkasse geht bei der Verrechnung von Gutschriften offenbar willkürlich vor. Denn die am nächsten Tag (!) mit Buchung vom 5.6.98 hereinkommende Gutschrift in Höhe von 600 DM schreibt sie nun komplett den Kosten gut und nach deren Abzug dem Schuldkapital.

Die mit Buchung vom 4.8.98 hereinkommende Gutschrift von 300 DM wird nun wieder nicht den Kosten, sondern gänzlich dem Schuldkapital zugeschrieben.

Dieser Befund zeigt deutlich die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung, die sich auch aus diesem Grund bestreiten lässt.

b) Möglicher Verstoß gegen § 497 BGB (Verbraucherkreditvorschriften) neuer Fassung und § 11 (2) Verbraucherkreditgesetz alter Fassung.

Beide Vorschriften verbieten, Verzugszins und andere Forderungen in einem Kontokorrent zusammenzufassen. Die Sparkasse hingegen tut das in der Abrechnung in der Spalte „Gesamtsaldo“, die am Schluss zur „wirtschaftlichen Forderung“ deklariert wird.

Nun war es Sinn beider Vorschriften, Schuldzinsen zumindest im Verzug der Zinseszinsdynamik zu entziehen. Im „Gesamtsaldo“, wie er hier berechnet wird, kommt das auch nicht vor.

Anders wird es, wenn die Sparkasse sich darauf besinnt, die „wirtschaftliche Forderung“ fällig zu stellen und von da an wieder Verzugszinsen beansprucht.

4. Möglicherweise Schaden aus verspäteter Verwertung von Sicherheiten?

Die Forderungsberechnung weist folgende Gutschriften aus der Sicherheitenverwertung aus (ohne Erträge aus der Zwangsverwaltung), wobei die verwerteten Sicherheiten nicht benannt wurden (was nachzuholen ist):

Erlöse aus Verwertungen

* 24.11.99 Zwangsverst.erlös	4.344,82 DM	auf Konto 1522001316/1
* 22. 8. 05 Sicherheitenerlös	193.047,96 Euro	auf Konto 6500022333
* 10.12.99 Zwangsverst.erlös	92.128,32 DM	auf Konto 6500039589/1
* 22. 8. 05 Sicherheitenerlös	231.971,04 Euro	auf Konto 6500039589/1
* 22. 8. 05 Sicherheitenerlös	370.244,37 Euro	auf Konto 6500040285/1

Es fällt auf, dass der „Sicherheitenerlös“ was immer damit gemeint ist, rund sechs Jahre nach der Zwangsversteigerung gutgeschrieben ist. Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Sparkasse sich bei der Verwertung der Sicherheiten deswegen sehr lange Zeit gelassen hat, weil sie zusätzliche Zinserträge generieren wollte.

Kontendetektei
Anna Maria Möntmann

Da die Kontonummern in der Forderungsberechnung nicht mit den Kontonummern auf den uns vorliegenden Verträgen übereinstimmen, können wir nicht einmal abschätzen, ob hier vielleicht Bürgschaften einer Förder- oder Bürgschaftsbank verwertet wurden.

In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob die Sparkasse nicht die Bürgschaften der Förderbanken gezogen und diese Zahlungen nicht oder verspätet der Schuld gutgeschrieben hat.

Dann könnte auch hier der Fall vorliegen, dass die Sparkasse auf Forderungen besteht, die qua Bürgschaftsverwertung legal zumindest seitens der Sparkasse nicht mehr bestehen.

In diesem Fall haben zwar die Förderbanken einen Anspruch gegen Herrn Wedowski, aber dieser könnte ja bereits verjährt sein. Hier wäre zu klären, ob die Förderbanken einen entsprechenden Schuldtitel in Händen halten.

So viel zur Vorbereitung unserer Gespräche. Wenn Sie wollen, können Sie das Schreiben Herrn Hoppe schon einmal übermitteln; ich würde das sogar vorschlagen.

So viel für heute. Morgen geht es dann zur Sache.

Mit freundlichen Grüßen

Kontendetektei

Anna Maria Möntmann

Hans G. Möntmann