

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der  
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,  
Redaktion FINANZtest

4. November 1998

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 59/98 (UR/SB)

Lebensversicherungshypothek, Effektivzinsberechnung, Vergleich mit Annuitätendarlehen (R&V-Versicherung)

Kapitallebensversicherungsprodukte lassen sich schwerer verkaufen. Die neuen AS Sondervermögen machen seit Oktober der Kapitallebensversicherung als Rentenprodukt Konkurrenz. In diesem Zusammenhang versuchen die Kapitallebensversicherer von dem Umschuldungsboom im Hypothekenkredit zu profitieren, indem sie scheinbar günstige Angebote unterbreiten, die allerdings schwer zu durchschauen sind. Das IFF hat in einem umfangreiche Gutachten, das leider vom Auftraggeber nicht freigegeben wurde, die rechtlichen und mathematischen Hintergründe dieser Kombi-Produkte aufgezeigt und die Auffassung vertreten, daß die Versicherer und Banken, die solche Produkte anbieten, nach §4 Verbraucherkreditgesetz i.V. mit §4 PreisAngVO gezwungen sind, den Effektivzinssatz der Gesamtkonstruktion auf der Grundlage ihrer Renditeschätzung für die Lebensversicherung anzugeben. Dies ist auch in einer Sendung von PlusMinus des NDR dargestellt worden. Die Versicherungsindustrie lehnt eine solche transparente Angabe (wie sie inzwischen immerhin einige Bausparkassen bei ähnlichen Kombiprodukten anbieten) kategorisch ab. Die nachfolgende Fallstudie soll deutlich machen, wie ein solches Produkt bewertet werden kann.

Für eilige Leser reicht es, den Sachverhalt und die Zusammenfassung der Ergebnisse zu lesen. Die Berechnungen wurden mit dem Programm BAUFUE des IFF gemacht.

## **Sachverhalt**

Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp) und die R+V Lebensversicherungs AG bieten eine Lebensversicherungsfinanzierung an. Hierbei soll

der benötigte Darlehensbedarf durch ein tilgungsfrei gestelltes Hypothekendarlehen gedeckt werden, das zukünftig aus der Ansparleistung einer Kapitallebensversicherung in einer Summe zu Ende der Versicherungszeit getilgt werden soll.

Ein vom Anbieter erstellter Finanzierungsvorschlag enthält die Finanzierung eines Darlehensbedarfes von DM 350.000,-- durch eine 38-jährige Darlehens- und Versicherungsnehmerin mit normalen Risiko- und Gesundheitsverhältnissen.

Die Darlehensbedingungen sehen wie folgt aus:

<b>Darlehensbetrag</b>	DM 350.000,--
<b>Zinssatz</b>	5,66 % p.a. nominal, 5,82 % p.a. effektiv
<b>Zahlungsweise</b>	Monatlich nachträglich zum 30.
<b>Zinsbindung</b>	15 Jahre (180 Monate)
<b>Laufzeit</b>	15 Jahre (180 Monate)
<b>Auszahlungskurs</b>	100%
<b>Bearbeitungskosten</b>	DM 350,--
<b>Taxkosten</b>	0,2 % des Darlehensbetrages = DM 700,--.

Die hierzu gehörige Lebensversicherung der R+V Lebensversicherungs AG hat folgende Daten:

<b>Versicherungsbeginn</b>	1.10.1998
<b>Versicherungsdauer</b>	15 Jahre
<b>Monatsbeitrag</b>	DM 1.190,32
<b>Ablaufleistung bei Ende</b>	Garantiert DM 254.407.-
<b>zzgl. Überschußbeteiligung</b>	DM 95.593,59
<b>gesamt</b>	DM 350.000,59
<b>Leistung bei Tod im 1. Versicherungsjahr</b>	DM 325.207,00
<b>zzgl. Überschußbeteiligung</b>	DM 24.780,--
<b>gesamt</b>	DM 349.987,-- zzgl. Evtl. weiter Überschußanteile

Alternativ zu der vorstehenden Möglichkeit der Finanzierung bietet die DG Hyp die Finanzierung über ein Tilgungsdarlehen zu folgenden Konditionen an:

<b>Darlehensbetrag</b>	DM 350.000,--
<b>Zinssatz</b>	5,85 % p.a. nominal, 6,03 % p.a. effektiv
<b>Tilgungssatz</b>	4,18 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
<b>Zahlungsweise</b>	Monatlich nachträglich zum 30.
<b>Zinsbindung</b>	15 Jahre (180 Monate)
<b>Laufzeit</b>	15 Jahre (180 Monate)
<b>Auszahlungskurs</b>	100%
<b>Bearbeitungskosten</b>	DM 350,--
<b>Taxkosten</b>	0,2 % des Darlehensbetrages = DM 700,--.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

- Die angebotene Kombinationsfinanzierung kann nicht als empfehlenswerteres Finanzierungsmodell angesehen werden, weil sie wenig realistische Renditesätze zugrundelegt, das Risiko beinhalten, daß bei Ablauf der Laufzeit erhebliche Restschulden bestehen bleiben und
- Die Kosten erscheinen zwar im Verhältnis zum Tilgungsdarlehen günstig.
- Die versprochene Rendite der Kapitallebensversicherung ist sogar höher als der Kreditzinssatz. Auf diese Weise würde sich ein Zinssatz errechnen, der mit 5,54 % p.A. effektiv sogar noch unter dem angebotenen Festkreditzinssatz von 5,82% p.A. läge. Da der Vergleichskredit des Tilgungsdarlehens zudem einen für die aktuelle Marktlage für besicherte Hypothekenkredite mit 6,03% p.A. nicht besonders günstigen Zinssatz aufweist, wäre von den angegebenen Kosten her die Annahme des Angebotes attraktiv.

<b>Produkt</b>	<b>Rendite/Effektivzinssatz</b>
Kombinierter Kredit	<b>5,54%</b>
Annuitätendarlehen (Vergleich)	6,03%
Festkredit	5,82%
Kapitallebensversicherung	6,19%

- Hinzukommt noch, daß die Umschichtung der Zinsen zu höheren Zinskosten in der Steuerabrechnung führen, was, falls diese Zinsen absetzbar sind, u.U. bei entsprechend hoher Steuerlast zu weiteren Ersparungen führen kann,
- Die Einhaltung dieses Kostenversprechens ist jedoch mehr als ungewiß. Würde die Annahme stimmen, daß die Überschußbeteiligung tatsächlich erzielt würde, so würde es sich für die Versicherung selber lohnen, Kredite aufzunehmen um bei sich selber Kapitallebensversicherungen abzuschließen. Tatsächlich ist aber die Rendite nicht garantiert und beruht aller Wahrscheinlichkeit aus vergangenheitsbezogenen Schätzungen, die für die Zukunft mehr als ungewiß sind.
- Auf der Grundlage eines aufzunehmenden Darlehens in Höhe von DM 350.000,-- wird eine aus dem kapitalbildenden Teil des Versicherungsbeitrages fließende Auszahlung nach Ablauf der Versicherungsleistung nur in Höhe eines Betrages von DM 254.407,-- tatsächlich garantiert, während die weitere in Aussicht gestellte Zahlung in Höhe von DM 95.593,59 einen unverbindlichen Prognosewert darstellt.. Dies begründet das Risiko, daß der Finanzierungsinteressent nach Ablauf der insgesamt 15-jährigen Versicherungsdauer nicht den zur Rückzahlung des Darlehensbetrages benötigten Auszahlungsbetrag erhält.
- Die – näherungsweise – bestimmte Rendite für die kommenden 15 Jahre müßte nicht nur bei **6,19 % p.a.** liegen, damit der prognostizierte Gesamtauszahlungsbetrag zur Verfügung steht – ein Renditesatz, der jedenfalls ohne nähere Darlegung der diese Erwartung stützenden Annahmen seitens der R+V Lebensversicherungs AG angesichts des aktuellen niedrigen Zinsniveaus am Geld- und Kapitalmarkt, als unrealistisch hoch bewertet werden muß. Im Prinzip müßte sogar nach den Angaben der Anbieter **7,93% p.A.** erwirtschaftet werden, da die Anbieter 1,86% p.A. für die Risikolebensversicherung sowie die Abschlußkosten für die Vermittlung abziehen
- Die Kombinationsfinanzierung enthält zudem erhebliche Risiken bei einer vorzeitigen Beendigung.
  - Für den Fall, daß wegen des Verkaufs des Objektes oder einer wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten notwendigen Umschuldung notwendigen Reduzierung der monatlichen Belastung eine vorzeitige Beendigung der Finanzierung erforderlich ist, entstehen wirtschaftliche Verluste durch eine erhöhte Vorfälligkeitsentschädigung beim Festkredit sowie einen verlustreich geringeren Rückkaufswert bei der Kapitallebensversicherung.
- Insbesondere unter dem Aspekt der Finanzierungssicherheit erscheint die Finanzierung mittels Tilgungsdarlehen vorzugswürdig. Dabei kann die aktuell höhere Monatsbelastung durch Senkung des extrem hohen Tilgungsanteils reduziert werden, wodurch die Laufzeit sich allerdings verlängern würde. Nur im Unterschied zur Kapitallebensversicherungskreditkonstruktion sind diese Daten garantiert und sicher.

## Erläuterung

### ***Funktionsweise der Kombinationsfinanzierung***

Bei der Kombinationsfinanzierung unter Berücksichtigung einer Lebensversicherung wird das zur Finanzierung aufgenommene Darlehen tilgungsfrei gestellt, so daß an den Darlehensgeber für die Laufzeit des Darlehens lediglich die vereinbarten Zinsen zu entrichten sind. Der beim Tilgungsdarlehen in der Darlehensrate enthaltene Tilgungsanteil, der dort entsprechend dem vereinbarten Tilgungsanteil eine unmittelbare schrittweise Tilgung des Darlehens mit den zu zahlenden Darlehensraten bewirkt, entfällt. An seine Stelle treten die Einzahlungen in die Lebensversicherung, aus denen durch Ansparung der zur Tilgung des aufgenommenen Darlehensbetrages benötigte Geldbetrag mit dem Ende der vereinbarten Versicherungslaufzeit erreicht und zur Tilgung des Darlehens in einer Summe verwendet werden soll. Im Vergleich zum Tilgungsdarlehen kann insofern davon gesprochen werden, daß zur Darlehenstilgung bestimmte Beträge nicht unmittelbar auch zur Tilgung verwendet, sondern in einen "Ansparvertrag" umgeleitet werden, aus dem später der Gesamtdarlehensbetrag in einer Summe getilgt werden soll.

Die zur Ansparung notwendige Lebensversicherung ist der Art nach eine Kapitallebensversicherung, die neben dem für eine Lebensversicherung typischen Schutz, im Todesfall des Versicherungsnehmers eine Versicherungssumme an eine Begünstigte / einen Begünstigten auszuzahlen, einen kapitalbildenden "Ansparteil" enthält, der dafür verantwortlich ist, daß im Erlebensfall nach Ablauf der Versicherungszeit eine Auszahlungssumme, die sog. Ablaufleistung, anfällt. Sie setzt sich zusammen aus der garantierten Versicherungssumme, die jedenfalls ausgezahlt wird, sowie einer sog. Überschußbeteiligung.

Das vorliegende Angebot der DG Hyp / R+V Lebensversicherungs AG ist dadurch gekennzeichnet, daß die Lebensversicherungskomponente der Finanzierung aus zwei unterschiedlichen Lebensversicherungen besteht. Es handelt sich dabei zum einen um eine kapitalbildende Lebensversicherung (Tarif SGF), aus der im Erlebensfall nach Ablauf des Versicherungsvertrages zum 01.10.2013 ein Geldbetrag in Höhe von DM 350.000,59 zur Verfügung stehen soll, um das bis dahin aufgenommene Darlehen über DM 350.000,-- zu diesem Datum tilgen zu können. Zugleich beinhaltet diese Versicherung einen Todesfallschutz derart, daß im Todesfall aus ihr eine garantierte Zahlung in Höhe von DM 254.407,-- erfolgt.

Aus letzterem entsteht für den Fall des Todes eine "Schutzlücke" bis zur Höhe des Gesamtdarlehens (= DM 350.000,--) in Höhe von rund DM 100.000,--. Um diese zu schließen, umfaßt das vorliegende Angebot zusätzlich eine ergänzende Risikolebensversicherung (Tarif RZG), mit deren Hilfe auch für den Todesfall die Rückzahlung des Gesamtdarlehens aus der dann zu zahlenden Versicherungsleistung ermöglicht werden soll.

### ***Monatliche Belastung***

Aus Sicht des Finanzierungsinteressenten wird sich beim Vergleich der gegenüberzustellenden Finanzierungen zunächst die Frage stellen, welche Finanzierungsform die geringste monatliche Zahlungsbelastung begründet.

## Kombinationsfinanzierung

Zur Ermittlung der monatlichen Zahlungsbelastung ist zunächst darauf hinzuweisen, daß die aus der Modellrechnung der DG Hyp ersichtliche Vorgehensweise bei der Ermittlung der Ratenbelastung aus dem Finanzierungsdarlehen nicht der üblichen Vorgehensweise einer Darlehensvergabe entspricht.

Die Modellrechnung bestimmt die Ratenhöhe anhand des Darlehensbetrages von DM 350.000,--, der zu 100 % ausgezahlt werden soll. Entsprechend ergibt sich auf der Basis dieses Betrages und unter Berücksichtigung des für das tilgungsfrei gestellte Darlehen angebotenen Zinssatzes von 5,66 % p.a. nominal eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von DM 1.650,83.

Unberücksichtigt bleibt hierbei jedoch, daß der Darlehensnehmer nach den weiteren Angaben zu den Darlehensbedingungen eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von DM 350,-- sowie Taxkosten in Höhe von 0,2 % des Darlehensbetrages = DM 700,-- zu zahlen hat. Derartige Nebenkosten werden vom Darlehensnehmer regelmäßig nicht separat entrichtet, sondern mit kreditiert und deshalb dem Darlehensbetrag hinzuge-rechnet, dementsprechend in der Folgezeit auch mit verzinst. In diesem Fall ergibt sich dann ein Gesamtfinanzierungsbetrag in Höhe von insgesamt DM 351.050,--, hieraus auf der Basis eines Zinssatzes von 5,66 % p.a. nominal eine monatliche Ra-tenbelastung in Höhe von DM 1.655,79. Unter dem Gesichtspunkt der monatlichen Gesamtbelastung ist diesem Betrag der zu zahlende monatliche Versicherungsbei-trag in Höhe von DM 1.190,32 hinzu zu rechnen, so daß sich eine monatliche Belas-tung in Höhe von insgesamt DM 2.846,11 ergibt.

## Tilgungsdarlehen

Entsprechend dem zu 1. Ausgeführten ist auch hier von einem Gesamtfinanzie-rungsbedarf in Höhe von DM 351.050,-- auszugehen. Auf der Basis des für das Til-gungsdarlehen angebotenen Zinssatzes von 5,85 % p.a. nominal sowie einem Til-gungssatz von anfänglich 4,18 % p.a. ergibt sich eine monatliche Belastung in Höhe von insgesamt DM 2.934,19.

Hinzu zu rechnen sind aus Gründen der Vergleichbarkeit die Kosten, die der Finan-zierungsinteressent zur Abdeckung des Todesfallrisikos, das bei der Kombinationsfi-nanzierung im Rahmen der Zahlung der Lebensversicherungsbeiträge bereits mit abgedeckt ist, hier für den Abschluß einer eigenständigen Risikolebensversicherung aufwenden müßte. Für die Kosten einer derartigen Versicherung werden hier die In-formationen zugrunde gelegt, die ein Versicherungsinteressierter im Rahmen des In-formationssystems des Bundes der Versicherten, Hamburg, erhält. Hier besteht für den Versicherungsinteressierten die Möglichkeit, im Rahmen eines Versicherungs-testes anhand der von ihm vorgegebenen Daten zu Art und Umfang des gewünsch-ten Versicherungsschutzes Informationen über eine wirtschaftlich sinnvolle und preisgünstige Form der Versicherung zu erhalten. Die Kosten belaufen sich danach für eine Versicherungsnehmerin mit dem Eintrittsalter von 35 Jahren für eine Laufzeit von 15 Jahren auf DM 121,-- pro Jahr und DM 100.000,-- Versicherungssumme, bei einem Eintrittsalter von 40 Jahren bei entsprechender Laufzeit auf DM 167,-- pro Jahr und DM 100.000,-- Versicherungssumme. Für die der Modellrechnung zugrunde liegende Annahme einer Versicherungsnehmerin mit dem Eintrittsalter von 38 Jahren ergibt sich hieraus als in Verhältnis gesetzter Mittelwert des jährlichen Versiche-

rungsbeitrages pro DM 100.000,-- Versicherungssumme ein Betrag von DM 121,-- zuzüglich  $\frac{3}{5}$  des Differenzbetrages der oben genannten Versicherungsbeiträge = DM 28,80, gesamt = DM 149,80. Bezogen auf einen Versicherungsbedarf in Höhe von 350.000,-- ergibt sich hieraus jährlicher Versicherungsbeitrag in Höhe von DM 524,30, was einem monatlichen Versicherungsbeitrag in Höhe von DM 43,69 entspricht.

Es ergibt sich dann eine monatliche Gesamtbelastung in Höhe von insgesamt DM 2.977,88.

### **Vergleichende Betrachtung**

Zusammenfassend folgt hieraus, daß die Kombinationsfinanzierung in der vorliegenden Form dem Finanzierungsinteressenten einen monatlichen Kostenvorteil in Höhe von DM 131,77 bietet. Über die Gesamtlaufzeit entsteht ein Kostenvorteil in Höhe von DM 23.718,60.

Bei der Bewertung dieses Vorteils ist allerdings mit in Betracht zu ziehen, daß das Finanzierungsdarlehen in der Kombinationsfinanzierung von vornherein zu einem günstigeren Zinssatz angeboten wird als das alternative Tilgungsdarlehen. Die hierin liegende, dem Finanzierungsinteressenten zukommende Vergünstigung ist kein der Finanzierungskonstruktion unmittelbar innewohnender Vorteil, sondern stellt sich als wettbewerbspolitischer "äußerer" Anreiz dar. Legt man für das Darlehen im Rahmen der Kombinationsfinanzierung denselben Zinssatz zugrunde wie ihn der Finanzierungsinteressent für das alternativ angebotene Tilgungsdarlehen erhält, liegt die monatliche Belastung aus der Kombinationsfinanzierung bei DM 1.711,34 aus der Darlehensrate zuzüglich DM 1.190,32 aus dem Versicherungsbeitrag = gesamt DM 2.901,66. Der monatliche Kostenvorteil der Kombinationsfinanzierung liegt dann bei DM 76,22, der Vorteil über die Gesamtlaufzeit bei DM 13.719,80.

### **Kosten der Gesamtfinanzierung**

Weiteres Vergleichsmerkmal ist der Umstand, welche Gesamtkosten sich für den Finanzierungsinteressenten über die Gesamtlaufzeit des Darlehens jeweils ergeben.

#### **Kombinationsfinanzierung**

Auf das tilgungsfrei gestellte Darlehen im Rahmen der Kombinationsfinanzierung entfallen, bezogen auf einen Finanzierungsbetrag in Höhe von DM 351.050,-- für die durch die Versicherungslaufzeit vorgegebene Gesamtdauer der Kreditinanspruchnahme vom 01.10.1998 bis zum 30.09.2013 Zinskosten in Höhe von insgesamt DM 298.042,20.

#### **Tilgungsdarlehen**

Beim Tilgungsdarlehen ergeben sich für die entsprechende Laufzeit Zinskosten in Höhe von insgesamt DM 176.909,54.

### **Vergleichende Betrachtung**

Im Vergleich zum Zinsaufwand des alternativ angebotenen Tilgungsdarlehen ergibt sich für das Darlehen im Rahmen der Kombinationsfinanzierung ein Zinsmehrauf-

wand in Höhe von insgesamt DM 121.132,66, der dadurch bedingt ist, daß Zahlbeträge, die beim Tilgungsdarlehen zur Reduzierung des Darlehens und damit der Zinslast verwendet werden, bei der Kombinationsfinanzierung zunächst für die vertraglich vereinbarte Laufzeit der Lebensversicherung in diese umgeleitet werden, so daß das Darlehen ungetilgt stehen bleibt und entsprechend für die gesamte Laufzeit der Lebensversicherung Zinsen auf den gesamten Darlehensbetrag anfallen.

Bei der Kombinationsfinanzierung werden jedoch andererseits mit Hilfe des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung positive Erträge erwirtschaftet. Zu einer Bewertung der Kombinationsfinanzierung ist deshalb die Frage zu stellen, ob die aus der Kapitalbildung zu erwirtschaftenden Erträge so beschaffen sind, daß sie es rechtfertigen, die auf seiten des Darlehens anfallenden Zinsmehrkosten in Kauf zu nehmen, um in der Gesamtschau von einer wirtschaftlich sinnvollen Finanzierungsform sprechen zu können.

Zur Verdeutlichung des Zusammenhanges zwischen den Darlehenskosten einerseits und den Erträgen aus dem kapitalbildenden Teil der Lebensversicherung andererseits kann ein Effektivzinssatz der Kombinationsfinanzierung gebildet werden. Zur Ermittlung eines Effektivzinssatzes der Gesamtkonstruktion wird ausgehend von den Gesamtzinskosten des tilgungsfrei gestellten Darlehens und den angegebenen Erträgen des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung sowie unter Berücksichtigung sämtlicher vom Versicherungsnehmer zu leistender Zahlungen (Zinsrate und Versicherungsbeitrag) ein kostengleiches Tilgungsdarlehen gebildet und für dieses der Effektivzinssatz festgestellt, der bei genähert 5,543 % p.a. liegt. Er liegt damit um 0,277 % p.a. absolut niedriger als der Effektivzinssatz des tilgungsfrei gestellten Darlehens (= 5,82 % p.a.), das heißt, die Gesamtkonstruktion kostet insgesamt weniger als das tilgungsfrei gestellte Darlehen. Dies läßt den Rückschluß zu, daß nach dem vorliegenden Angebot zur Kombinationsfinanzierung die Rendite des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung höher als der Zinssatz des tilgungsfrei gestellten Darlehens ist. Dann erscheint es für den Finanzierungsinteressenten wirtschaftlich sinnvoll, die Zinsmehrkosten des tilgungsfrei gestellten Darlehens in Kauf zu nehmen und Geldbeträge nicht unmittelbar zur Tilgung, sondern statt dessen zur Kapitalbildung im Rahmen der Lebensversicherung einzusetzen, da hiermit ein höherer geldwerter Vorteil erwirtschaftet werden kann als es die Darlehenstilgung erlaubt, infolgeder nur die geringeren Darlehenszinsen erspart werden können. Entsprechend wäre die Kombinationsfinanzierung unter wirtschaftlichem Gesichtspunkt dem alternativ angebotenen Tilgungsdarlehen vorzuziehen.

Da die Frage der Rendite des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung eng mit der Frage der zur Rückzahlung des aufzunehmenden Finanzierungsdarlehens benötigten Auszahlungsleistung der Lebensversicherung verknüpft ist, wird sie in letzterem Zusammenhang nachfolgend näher untersucht.

## ***Rückzahlung des Finanzierungsdarlehens***

### **Kombinationsfinanzierung**

Bei der Kombinationsfinanzierung erfolgt die Rückzahlung des aufgenommenen Darlehenskapitals am Ende der Versicherungslaufzeit aus dem über den kapitalbildenden Teil der Lebensversicherung (Tarif SGF) erzielten Auszahlungsbetrag. Er besteht nach den Angaben des Modells aus einer garantierten Versicherungssumme =

Kapitalzahlung in Höhe von DM 254.407,-- sowie der Auszahlung einer sog. Überschußbeteiligung in Höhe von DM 95.593,59, woraus sich ein Gesamtbetrag in Höhe von insgesamt DM 350.000,59 ergibt, aus dem der – die übliche Vorgehensweise der Darlehensvergabe unterstellt - aufzunehmende Finanzierungsbetrag in Höhe von DM 351.050,-- zum Ende der Versicherungslaufzeit bis auf einen Restbetrag in Höhe von DM 1.049,41 rückzahlbar ist.

### **Tilgungsdarlehen**

Beim Tilgungsdarlehen ist der aufzunehmende Finanzierungsbetrag infolge des vertraglich zu vereinbarenden Tilgungssatzes von anfänglich 4,18 % p.a. unter Berücksichtigung der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen, die wiederum zur Darlehenstilgung verwendet werden, per 30.09.2013 zurückgezahlt.

### **Vergleichende Betrachtung**

Bei vergleichender Betrachtung ergibt sich zunächst, daß bei der Kombinationsfinanzierung ein Restdarlehensbetrag in Höhe von DM 1.049,41 verbleibt, während beim Tilgungsdarlehen in derselben Zeit eine vollständige Rückzahlung des aufgenommenen Finanzierungsbetrages erfolgt. Dieses im Gegensatz zu den vorliegenden Modellrechnungen stehende Ergebnis ist dadurch bedingt, daß hier bei der Ermittlung des Finanzierungsbetrages die nach den Darlehenskonditionen zu berücksichtigenden Darlehensnebenkosten der üblichen Praxis einer Darlehensvergabe entsprechend dem eigentlichen Kreditbetrag hinzugerechnet wurden.

Geht man demgegenüber von dem den Modellrechnungen jeweils zugrundeliegenden Darlehensbetrag über DM 350.000,-- aus, so erscheint nach beiden Finanzierungsmodellen gleichermaßen die Rückzahlung des Darlehensbetrages zum 30.09.2013 erfolgen zu können. Während dies für das Tilgungsdarlehen aufgrund des vertraglich zu vereinbarenden Tilgungssatzes von anfänglich 4,18 % p.a. tatsächlich gewährleistet ist, kann bei der Kombinationsfinanzierung grundsätzlich nur die Rede davon sein, daß die Rückzahlung möglich sein könnte. Diese Einschränkung ergibt sich daraus, daß hinsichtlich des Auszahlungsbetrages aus dem kapitalbildenden Teil einer Lebensversicherung nur eine teilweise Auszahlungsgarantie besteht. Sie betrifft die Versicherungssumme, die als zugleich garantierte Auszahlungssumme zum Ende der Versicherungszeit definitiv zur Verfügung steht, hier: DM 254.407,--. Bei der darüber hinaus angegebenen Überschußbeteiligung in Höhe von insgesamt DM 95.593,59 handelt es sich demgegenüber nicht um eine garantierte Zahlungssumme, sondern um einen Geldbetrag, der aufgrund einer Hochrechnung der derzeit für das Jahr 1998 gültigen Überschußbeteiligung als voraussichtlicher weiterer Auszahlungsbetrag in Aussicht gestellt wird. Er stellt einen unverbindlichen Prognosewert dar, auf dessen Auszahlung der Finanzierungsinteressent als gleichzeitiger Versicherungsnehmer keinen Anspruch hat. Auf Entsprechendes ist in den Erläuterungen zu den Konditionen der abzuschließenden Versicherung der R+V Lebensversicherungs AG hingewiesen.

Damit trägt der Finanzierungsinteressent, der im Hinblick auf die von ihm angestrebte, zur Rückzahlung des aufgenommenen Finanzierungsbetrages benötigte Geldsumme Aufwendungen auf die Lebensversicherung leistet, in jedem Fall das Risiko, die von ihm angestrebte Summe des Auszahlungsbetrages nicht zu erreichen, entsprechend die Finanzierung nicht zu dem vorgesehenen Zeitpunkt beenden zu kön-

nen, sondern zu einer Weiterführung des Darlehens im Hinblick auf etwaige Fehlbeträge bei der Auszahlung der Lebensversicherung gezwungen zu sein bzw. diese Fehlbeträge aus anderen Geldmitteln decken zu müssen. Die dann notwendigen finanziellen Mehraufwendungen sind im Hinblick auf das ursprüngliche geplante Finanzierungskonzept unwirtschaftliche Zusatzkosten. Hierin liegt ein auf seiten des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung begründetes produktimmanentes Risiko der Kombinationsfinanzierung, das unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit für den Finanzierungsinteressenten einen Produktmangel bedeutet, der beim Tilgungsdarlehen nicht besteht.

Läßt sich der dargestellte Mangel, da in der Struktur der kapitalbildenden Lebensversicherung begründet, nicht grundsätzlich ausschließen, so kann jedoch gefragt werden, ob das vorliegende Angebot einer Kombinationsfinanzierung so beschaffen ist, daß eine risikomindernde Produktgestaltung festzustellen ist, aufgrund derer der Finanzierungsinteressent sich wegen eines zwar bestehenden, aber als gering einzuschätzenden "Ausfallrisikos" zum Ende der Versicherungslaufzeit für die Kombinationsfinanzierung entscheiden kann. Eine solche Risikominderung ist in zweierlei Weise denkbar.

Zum einen kann angesichts des bestehenden Risikos, die prognostizierte Rendite aus der Überschußbeteiligung nicht erzielen zu können, der kapitalbildende Teil der Lebensversicherung so kalkuliert werden, daß garantierte Auszahlungssumme und prognostizierte Überschußbeteiligung über dem zur Darlehensrückzahlung benötigten Geldbetrag liegen, so daß unter Berücksichtigung einer eventuell niedrigeren Rendite dennoch jedenfalls das Erreichen eines Betrages in Darlehenshöhe als "gewährleistet" angesehen werden kann. Abgesehen davon, daß es sich insoweit um eine Risikominderung auf Kosten des Finanzierungsinteressenten handeln würde, als dieser für eine solche Versicherung einen höheren Versicherungsbeitrag leisten muß - und damit um eine Risikominderung, die jedenfalls nicht den wirtschaftlichen Interessen des Finanzierungsinteressenten entspräche -, läßt sich bei dem vorliegenden Angebot einer Kombinationsfinanzierung ein solcher "Sicherheitspuffer" nicht feststellen. Garantierte Versicherungssumme und prognostizierte Überschußbeteiligung ergeben bis auf DM 0,59 den zur Rückzahlung des Darlehens benötigten Betrag.

Insofern liegt das Schwergewicht auf der Betrachtung des zweiten denkbaren Faktors einer Risikominderung, nämlich der Prognose selbst. Soweit es sich hier um eine als realistisch einzuschätzende Prognose handelt, verringert sich das mit der Prognose verbundene Risiko einer nur geringeren Zahlung aus der Überschußbeteiligung nach Ende der Versicherungszeit. Vor dem Hintergrund eines hier unterstellten Sicherheitsbedürfnisses eines Finanzierungsinteressenten wird unter einer realistischen Prognose eine solche verstanden, der eine zurückhaltende Bewertung der künftigen Renditeentwicklung zugrunde liegt.

Die Feststellung und Bewertung prognostizierter Renditeerwartungen kapitalbildender Lebensversicherungen begegnet insofern grundsätzlich Schwierigkeiten, als nicht transparent ist, in welcher Weise der vom Versicherten zu zahlende Beitrag verwendet wird, welche Kosten für den in der Lebensversicherung enthaltenen Todesfallschutz anfallen, der unabhängig vom Eintritt des Todesfalles als "Vorsorgebeitrag" zu zahlen ist, welche Vertragskosten (Verwaltung, Provision u.ä.) die Versicherung verursacht und welcher Teil des Versicherungsbeitrages als kapitalbildender Teil verbleibt. Entsprechend ist nicht transparent, wie sich die Kapitalbildung im einzelnen

vollzieht, wie die Kapitalmittel verwendet werden, welche Rendite hieraus erzielt wird bzw. erzielbar ist und in welcher Weise erwirtschaftete Renditen in die an den Versicherungsnehmer auszuzahlende Überschußbeteiligung eingehen. Es besteht insoweit keine gesetzliche Verpflichtung eines Lebensversicherungsunternehmens, derartige Informationen für den Versicherten transparent darzulegen, auch in der Geschäftsabschlußpraxis geschieht dies nicht. Die Informationen der R+V Lebensversicherungs AG beinhalten lediglich die Angabe des Gesamtversicherungsbeitrages, ohne daß dessen Verwendung dargestellt wird. Die Darlegungen zur Überschußbeteiligung des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung lassen konkrete Annahmen zur Mittelverwendung als Grundlage der Zukunftsprognose ebenfalls nicht erkennen.

Auf der Grundlage der tatsächlich gezahlten Prämie von 1.190,32 DM pro Monat ergibt ein Auszahlungsbetrag von 350.000.- DM nach 15 Jahren (254.407,- + 95.593,59 = 350.000,59 DM) eine Rendite von 6,19% p.A. Diese Rendite ist aber nur die Rendite, die der Kunde erhält. Der Versicherer muß selber mit dem Geld eine höhere Rendite erwirtschaften, weil zu der Rendite von 6,19% p.A. noch die Kosten aus Abschluß und Verwaltung sowie vor allem die Risikoprämie für die Risikolebensversicherung hinzukommen. Eine Annäherung an die vom Versicherer tatsächlich zu erzielende Rendite, die notwendig ist, um dem Versicherten die entsprechende Auszahlung garantieren zu können, ist auf folgende Weise möglich:

Ausgehend davon, daß die kapitalbildenden Teile des Versicherungsbeitrages die 254.407,- als garantierte Auszahlungssumme unter der Annahme ergeben, daß eine garantierte Mindestverzinsung von 4 % p.a. erfolgt, kann derjenige monatliche Beitrag ermittelt werden, der bei einer Verzinsung von 4 % p.a. aufzuwenden ist, um bei der vorgesehenen Versicherungsdauer einen Gesamtbetrag in Höhe der garantierten Auszahlungssumme zu erreichen. Hierzu ist ein Betrag von monatlich DM 1.032,- erforderlich. Mit diesem um Kosten und Risikoprämie bereinigten Monatsbetrag ist zu errechnen, welche Rendite erreicht werden muß, um über die vorgesehene Dauer der Lebensversicherung nunmehr eine prognostizierte Gesamtauszahlung über DM 350.000,59 (einschließlich Überschußbeteiligung in Höhe von DM 95.593,59) erwirtschaftet werden zu können.

Der Renditesatz hierfür liegt bei gerundet **7,934 % p.a.**

Nach hier vertretener Auffassung müssen erhebliche Zweifel angemeldet werden, daß eine derartige Rendite in den zukünftigen 15 Jahren erzielt werden kann. Die Entwicklung am Geld- und Kapitalmarkt ist von einer nachhaltigen Phase niedrigen Zinsniveaus geprägt. Da Lebensversicherungsunternehmen im Interesse der Versichertengemeinschaft keine spekulative, sondern eine weitestgehend konservative Strategie der Mittelverwendung verfolgen, hat diese Phase erhebliche Auswirkungen auf die erwirtschaftbaren Gewinne, die deutlich niedriger ausfallen, als in Phasen höheren Zinsniveaus. Entsprechend werden die an die Versicherten fließenden Überschüsse beeinflußt. Ein Ende dieser Niedrigzinsphase ist derzeit nicht absehbar. Die Prognose einer für die nächsten 15 Jahren erzielbaren hohen Rendite, wie sie ein Renditesatz von 7,934 % p.a. darstellt, bedürfte nach hier vertretener Auffassung der konkreten Darlegung, welche Renditen in der Vergangenheit auf der Grundlage welcher Mittelverwendung erzielt wurden und welche konkreten Annahme zur Mittelverwendung der Zukunftsprognose zugrunde gelegt worden sind, um als realistisch im Sinne der oben genannten Definition eingeschätzt werden zu können.

Legt man statt dessen für die kommenden 15 Jahre eine erzielbare Rendite von nur 7 % p.A. zugrunde, so ergibt sich mit Ablauf der Versicherung ein Auszahlungsbetrag in Höhe von DM 324.029,61, so daß sich zu diesem Datum gegenüber einem aufgenommenen Darlehensbetrag in Höhe von DM 350.000,-- ein Fehlbetrag in Höhe von DM 25.970,39 ergibt. Auf der Grundlage einer angenommenen Rendite von 6 % p.a. ergibt sich zum Ende der Versicherungszeit ein Gesamtauszahlungsbetrag in Höhe von DM 298.649,75 damit gegenüber einem Darlehensbetrag von DM 350.000,-- ein Fehlbetrag in Höhe von DM 51.350,25.

Zusammenfassend ist nach hier vertretener Auffassung das Risiko, daß mit der Kombinationsfinanzierung in der angebotenen Form der zur Rückzahlung des Darlehensbetrages benötigte Geldbetrag nach Ablauf der Versicherung nicht wie prognostiziert zur Verfügung steht, nach den bisher vorliegenden Informationen als eher hoch einzuschätzen. Entsprechendes gilt für die hieraus resultierende Gefahr, daß entweder die Weiterführung des Darlehens für die sich ergebenden Fehlbeträge notwendig wird oder aber diese aus anderen Geldmitteln gedeckt werden müssen. Die hieraus resultierenden Mehrkosten können deutlich über der mit dem Kostenvorteil der monatlich niedrigeren Belastung verbundenen Begünstigung liegen, die bei einem monatlichen Kostenvorteil in Höhe von DM 131,77 über die Gesamtlaufzeit der Versicherung DM 23.718,60, bei einem Kostenvorteil in Höhe von DM 76,22 insgesamt DM 13.719,60 beträgt.

### ***Schutz im Todesfall***

Bei wirtschaftlicher Bewertung wäre grundsätzlich auch ein Vergleich der Kosten, die der Finanzierungsinteressent für die Absicherung des Todesfallrisikos aufzuwenden hat, vorzunehmen.

Ein solcher ist jedoch nicht möglich, da auf seiten der Kombinationsfinanzierung lediglich ein Gesamtversicherungsbeitrag benannt ist und der in dieser Prämie enthaltene Risikoanteil nicht bekannt ist. Insofern scheidet eine vergleichende Gegenüberstellung mit den hier in Ansatz gebrachten Kosten einer beim Tilgungsdarlehen separat abzuschließenden Risikolebensversicherung von gemittelt monatlich DM 43,69 aus.

Als "kleine" Vergleichslösung bestünde die Möglichkeit, den vorgenannten Risikolebensversicherungsbeitrag mit dem monatlichen Versicherungsbeitrag der R+V Lebensversicherungs AG für eine reine Risikolebensversicherung zu vergleichen, so daß ein Anhaltspunkt dazu gewonnen werden kann, ob bei der R+V Lebensversicherungs AG tendenziell von einer günstigen, durchschnittlichen oder eher teuren Prämie auszugehen ist. Entsprechende Zahlen liegen hier nicht vor.

### ***Steuerliche Vorteile***

Im Rahmen der Kombinationsfinanzierung können sich für den Finanzierungsinteressenten steuerliche Vorteile daraus ergeben, daß im Rahmen einer gewerblichen Finanzierung die Zinsaufwendungen auf das Finanzierungsdarlehen, die mangels Tilgung erheblich höher ausfallen als beim Tilgungsdarlehen, steuerlich absetzbar sind, während die Erträge aus dem kapitalbildenden Teil der Lebensversicherung nach derzeitigem Stand nicht der Besteuerung unterliegen. Ob und in welcher Höhe diese

Vorteile bestehen, ist abhängig vom Steuersatz des Finanzierungsinteressenten, was hier nicht beurteilt werden kann.

Steuerliche Vorteile müssen durch die jeweiligen Steuerberater in bezug auf die konkreten Daten des Kunden festgestellt werden. Steuerliche Vorteile können aus Anlaß des Abschlusses einer Kombinationsfinanzierung entstehen, bei einer Änderung der steuerlichen Situation jedoch wieder entfallen. Sie sind dementsprechend keine fest kalkulierbare Größe im Rahmen der Finanzierung. Darüber hinaus müßten, um von einem insgesamt wirtschaftlichen Konzept sprechen zu können, die steuerlichen Vorteile so erheblich sein, daß sie zum einen die im Vergleich zum Tilgungsdarlehen deutlich höheren Zinsaufwendungen rechtfertigen, zum anderen erwarten lassen, daß mit ihnen etwaige sich aus einer geringeren Auszahlung des kapitalbildenden Teiles der Lebensversicherung ergebende Mehraufwendungen wirtschaftlich jedenfalls kompensiert werden können. Dies ist im Vorhinein nicht beurteilbar.

### ***Vorzeitige Beendigung der Finanzierung***

Abschließend wird begutachtet, wie sich die angebotenen Finanzierungsalternativen im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Finanzierung darstellen. Sie kann im Falle des Verkaufs des Objekts eintreten oder aber auch, soweit sich aus wirtschaftlichen Gründen die Frage einer Umschuldung zur Reduzierung der monatlichen Belastung stellt. In diesen Fällen entsteht angesichts der vorgesehenen vertraglichen Zinsbindung gegebenenfalls das Problem einer zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung, die vor dem Hintergrund des ab dem Ende des 10. Bindungsjahres bestehenden Kündigungsrechtes des Darlehensnehmers (vgl. § 609 a Abs.1 Nr.3 BGB), auf den innerhalb der ersten 10 Darlehensjahre entstehenden Zinsentgang des Darlehensgebers gerichtet ist. Für den Vergleich wird eine vorzeitige Beendigung zum Ende des 5. Darlehensjahres (= 30.09.2003) unterstellt. Die Berechnung der Vorfälligkeit erfolgte auf der Grundlage des sog. Aktiv-Passiv-Vergleiches durch Gegenüberstellung der vertraglich zu erwartenden Zinseinnahmen mit denen aus der Wiederanlage des zurückzuzahlenden Darlehenskapitals in öffentlichen Anleihen unter Berücksichtigung eines Abschlags für ersparte Risiko- und Verwaltungskosten in Höhe von 0,25 % p.a.. Als Wiederanlagezinssatz wurde die Umlaufrendite für öffentliche Anleihen mit einer Laufzeit von 4-5 Jahren laut Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank (Stand 12.10.1998) per 01.10.1998 = 3,58 % p.a. zugrunde gelegt.

### **Kombinationsfinanzierung**

Bei der Kombinationsfinanzierung ergibt sich auf der Basis der vorgenannten Daten eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von DM 29.409,04. Die Restforderung des Darlehensgebers setzt sich wie folgt zusammen:

Restschuld per Rückzahlung : DM 351.050,00

Vorfälligkeitsentschädigung : DM 29.409,94

Gesamt : DM 380.459,94

Zur Gesamtabrechnung der Finanzierung ist für den Finanzierungsinteressenten der zu diesem Zeitpunkt aus der Lebensversicherung resultierende garantierte Rückkaufswert gegen zu rechnen, der sich auf DM 60.139,02 beläuft, so daß sich ein Ge-

sambetrag in Höhe DM 320.320,92 ergibt, von dem weiterhin eine gegebenenfalls anfallende Überschußbeteiligung zu diesem Zeitpunkt abzuziehen wäre.

Im Falle eines wirtschaftlich bedingten Wunsches nach Umschuldung zur Reduzierung der monatlichen Belastung ergäbe sich auf der Basis eines im langfristigen Mittel maßgeblichen Zinssatzes von 8 % p.a. sowie des minimalen Tilgungssatzes von anfänglich 1% p.a. bei einem Neufinanzierungsbetrag in Höhe von DM 320.320,92 eine Ratenbelastung in Höhe von DM 2.402,41 monatlich.

### **Tilgungsdarlehen**

Beim Tilgungsdarlehen ergibt sich auf der Basis derselben Daten eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von DM 20.156,73. Die Restforderung des Darlehensgebers, zugleich der Finanzierungsendbetrag, besteht wie folgt:

Restkapital per Rückzahlung

DM 265.985,85

Vorfälligkeitsentschädigung: DM 20.156,73

Gesamt: DM 286.142,58

Im Falle eines wirtschaftlich bedingten Wunsches nach Umschuldung zur Reduzierung der monatlichen Belastung ergäbe sich auf der Basis eines Zinssatzes von 8 % p.a. und des minimalen Tilgungssatzes von 1 % p.a. anfänglich eine monatliche Ratenbelastung in Höhe von DM 2.146,07.

### **Vergleichende Betrachtung**

Im Vergleich der angebotenen Finanzierungen wird deutlich, daß im Falle der vorzeitigen Beendigung für das im Rahmen der Kombinationsfinanzierung angebotene tilgungsfreie Darlehen trotz des angebotenen günstigeren Nominalzinssatzes eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten ist. Grund ist, daß die als Grundlage der Berechnung dienende Restschuld bei dem Darlehen im Rahmen der Kombinationsfinanzierung mangels Tilgung gegenüber dem anfänglichen Finanzierungsbetrag unverändert ist und damit wesentlich höher liegt als die Restschuld des infolge Tilgung reduzierten Tilgungsdarlehens. Die Restschulddifferenz beträgt DM 85.064,15.

Bedingt durch die höhere gegebenenfalls zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung sowie die höhere Restschuld ergibt sich im Falle einer Gesamtabrechnung auch unter Berücksichtigung der Erlöse aus der Lebensversicherung eine deutlich höherer Finanzierungsendbetrag als beim Tilgungsdarlehen. Legt man auf seiten der Kombinationsfinanzierung den garantierten Rückkaufswert von DM 60.139,02 zugrunde, so ergibt sich ein um DM 34.178,34 höherer Endabrechnungsbetrag, der für den Fall des Objektverkaufs bedeutet, daß der nach Berichtigung der Darlehensverbindlichkeiten beim Finanzierungsinteressenten verbleibende Verkaufserlös beim Kombinationsdarlehen um DM 34.178,34 niedriger ausfällt als bei der Finanzierung über ein Tilgungsdarlehen. Soweit im Zusammenhang mit der Beendigung der Lebensversicherung neben der Auszahlung des garantierten Rückkaufswertes eine Überschußbeteiligung anfällt, kann angesichts der bis dahin nur kurzen Laufzeit davon ausgegangen werden, daß dieser zusätzliche Zahlbetrag deutlich unter dem vorgenannten

Differenzbetrag liegt, jedenfalls diesen nicht erreicht, so daß auch dann "unter dem Strich" für den Finanzierungsinteressenten ein geringerer Verkaufserlös bliebe als nach Abrechnung des Tilgungsdarlehens.

Soweit aus wirtschaftlichen Gründen eine Umschuldung mit dem Ziel einer Reduzierung der monatlichen Belastung erforderlich wird, hat dies für die Kombinationsfinanzierung nach aller Wahrscheinlichkeit zur Folge, daß die Lebensversicherung ebenfalls vorzeitig beendet werden muß. Denn angesichts des feststehenden Versicherungsbeitrages und der Tatsache, daß das aufgenommene Darlehen mangels Tilgung in unveränderter Höhe Bestand hat, käme eine Reduzierung der monatlichen Belastung nur bei einem gegenüber dem heutigen Zinsniveau weiter gesunkenen Niveau in Betracht. Abgesehen davon, daß sinkende Zinsen bereits unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit nicht als wahrscheinlich unterstellt werden können, ist solches auch angesichts des bestehenden niedrigen Zinsniveaus nicht wahrscheinlich. Die gewünschte Entlastung könnte sich der Finanzierungsinteressent daher nur durch schaffen, daß die Lebensversicherung beendet und anstelle dessen eine Umstellung der Finanzierung in ein Tilgungsdarlehen vorgenommen wird, das durch Vereinbarung eines geringen Tilgungssatzes, minimal anfänglich 1 % p.a., zeitlich über die jetzt vorgesehene Finanzierungszeit von insgesamt 15 Jahren hinaus gestreckt wird, so daß eine niedrigere monatliche Belastung entsteht.

Bei einer geplanten Umschuldung zur Reduzierung der Monatsbelastung bilden die oben dargestellten Finanzierungsendbeträge den weiterzufinanzierenden neuen Darlehensbetrag, der nach Beendigung der Kombinationsfinanzierung – wie gezeigt – deutlich höher ausfallen kann als bei vorzeitiger Beendigung des Tilgungsdarlehens. Da sich aus einem höheren Neufinanzierungsbetrag zugleich zwangsläufig eine höhere monatliche Belastung ergibt, bedeutet dieser im Hinblick auf den Wunsch zu einer Reduzierung der Belastung, daß die Möglichkeit hierzu beschränkt wird. Im Ergebnis begründet die Kombinationsfinanzierung für den Fall deren vorzeitiger Beendigung aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Finanzierungsinteressent damit das Risiko, daß infolge einer ungünstigeren Endabrechnung nicht die zum Erhalt des Objektes notwendige niedrige Ratenbelastung begründet werden kann und kann somit den Erhalt des Objektes selbst gefährden.