

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  
Verkehrs-Rundschau

25.11.1998

Infobrief 62/98

### **Kombinationskredit Lebensversicherungshypothek**

Nach der Fernsehsendung des ARD-Wirtschaftsmagazins "Plusminus" vom 06. Oktober 1998 sowie anschließenden Presseveröffentlichungen zum Thema "Kombikredit Lebensversicherungshypothek" haben uns zahlreiche Anfragen von Verbraucherinnen und Verbrauchern erreicht, mit denen wir um weitere Informationen gebeten wurden. Im Mittelpunkt stehen dabei Anfragen zu laufenden oder bereits beendeten Finanzierungen, bei denen gebeten wird, den Effektivzinssatz der Gesamtkonstruktion zu berechnen und die in die Frage münden, ob und in welcher Höhe die Verbraucherin oder der Verbraucher einen Anspruch auf Rückerstattung zuviel gezahlter Zinsen hat. Daneben haben uns aber auch Anfragen erreicht, bei denen ein Vertragsabschluß noch bevorsteht und gebeten wird zu prüfen, ob der angebotene Kombikredit lohnend ist. Gerade in der jetzigen Zeit niedriger Kreditzinsen wird für die Lebensversicherungshypothek vollmundig geworben, in dem versprochen wird, die Lebensversicherungshypothek lasse eine höhere Rendite erwarten als für den Kredit Zinsen zu zahlen seien.

Da wir annehmen, daß auch Sie zur Zeit nicht zuletzt wegen der Veröffentlichungen in den Medien verstärkt mit solchen Anfragen beschäftigt sind, möchten wir Ihnen mit diesem Servicebrief – sei es zu Ihrer eigenen Information sei es zur Verwendung gegenüber den bei Ihnen anfragenden Verbraucherinnen und Verbrauchern - die Informationen zur Verfügung stellen, die wir für die Anfragen, die an uns gerichtet werden, vorbereitet haben. Sie beinhalten neben Erläuterungen zu Aufbau, Funktionsweise und Risiken eines Kombikredites eine Darstellung der juristischen Grundlagen für die Forderung nach einer Angabe des Effektivzinssatzes für das Kombiproduct und der hieraus zu ziehenden rechtlichen Folgen.

## Die Lebensversicherungshypothek - eine "effektive" Kombination?

Wer sich für eine Baufinanzierung interessiert, erhält neben Vorschlägen, mit einer klassischen Tilgungshypothek zu finanzieren, oftmals auch Angebote, stattdessen eine Lebensversicherungshypothek aufzunehmen. Sie ist eine Kombination aus einem tilgungsfrei gestellten Festkredit und einer kapitalbildenden Lebensversicherung, die die Rückzahlung des aufgenommenen Kredites ermöglichen soll. Als Vorteile dieser Kombination stellt die Werbung oft und vollmundig heraus:

- Günstigere Kreditzinsen.
- Gleichzeitige Absicherung im Todesfall, ohne daß hierfür zusätzliche Kosten anfallen.
- Die kapitalbildende Lebensversicherung bietet eine attraktive Auszahlung, aus der nicht nur die Rückzahlung des Kredites erfolgen kann, sondern sich weitere Überschüsse ergeben, die dann als "Polster für die Rente" zur Verfügung stehen.
- Steuerliche Vorteile.

Die Vielzahl der Vorteile müßte den Kunden eigentlich zu der Frage verleiten, warum sich diese Art der Finanzierung nicht als "die" Finanzierungsform überhaupt durchgesetzt hat - eine Frage, die vor Vertragsabschluß jedoch nur selten gestellt wird, weil die Konstruktion tatsächlich kompliziert und nur schwer durchschaubar ist. Was wirklich dahinter steht, zeigt sich meist erst nach Vertragsschluß in der leidvollen Erfahrung, daß die Kombinationsfinanzierung für den Kunden alles andere als wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Im Gegensatz zur Tilgungshypothek, bei der der der aufgenommene Kredit unmittelbar schrittweise durch einen in der Zahlungsrate enthaltenen Tilgungsanteil zurückgezahlt wird, ist die Lebensversicherungshypothek dadurch gekennzeichnet, daß der benötigte Kredit tilgungsfrei gestellt wird. Der Kunde zahlt neben den Kreditraten, mit denen allein die Kreditzinsen bezahlt werden, zugleich eine Versicherungsprämie für die kapitalbildende Lebensversicherung. Sie beinhaltet einen kapitalbildenden Teil, mit dessen Hilfe das Versicherungsunternehmen im Laufe der Versicherungszeit den Auszahlungsbetrag erwirtschaften soll, aus dem nach Ablauf dieser Zeit die Rückzahlung des Kredites in einer Summe möglich sein soll. Im Vergleich zur Tilgungshypothek läßt sich davon sprechen, daß Zahlungen, die bei der Tilgungshypothek zur unmittelbaren schrittweisen Tilgung des Kredites beitragen würden, bei der Lebensversicherungshypothek zunächst und für die Laufzeit der Versicherung in einen "Ansparvertrag" umgeleitet werden, um zukünftig eine Tilgung des aufgenommenen Kredites in einer Summe zu ermöglichen. Das Prinzip heißt "**Sparen auf Kredit**".

Die Rechnung geht selten auf:

- Auf das ungetilgte Darlehen der Lebensversicherungshypothek müssen **selbst bei günstigerem Kreditzinssatz** insgesamt **wesentlich mehr Zinsen** gezahlt werden als auf die Tilgungshypothek, bei der wegen der unmittelbaren schrittweisen Kredittilgung auch die zu zahlenden Zinsen geringer werden.

- Daß andererseits die **Rendite der kapitalbildenden Lebensversicherung** so lukrativ ist, daß es sich lohnen würde, die erheblichen Mehrkosten an Kreditzinsen in Kauf zu nehmen, ist ein Versprechen, daß kaum haltbar ist. Dies gilt schon deshalb, weil es einem marktwirtschaftlichen Gesetz entspricht, daß derjenige, der Kredite an Kunden vergibt, hieran nur verdienen kann, wenn sie teurer sind als das, was er aus der Verwendung und Anlage von Kundengeldern, hier: der Versicherungsprämie, als Ertrag erzielen kann. Darüberhinaus kann sich der Kunde nicht darauf verlassen, daß das, was ihm als Auszahlung aus der kapitalbildenden Lebensversicherung in Aussicht gestellt wird, tatsächlich auch ausgezahlt wird. Garantiert ist lediglich eine Auszahlung in Höhe der Versicherungssumme selbst. Die **sog. Überschußbeteiligung**, ohne die die zur Rückzahlung des Kredites benötigte Auszahlungssumme nicht erreicht wird, ist lediglich ein **unverbindlicher Prognosewert**. Auf ihre Auszahlung hat der Kunde keinen Rechtsanspruch. Der Kunde trägt das Risiko, daß sich die Prognose nicht erfüllt und zum Ende der Versicherungszeit nicht der Betrag ausgezahlt wird, den er zur Rückzahlung des Kredites und damit zur Beendigung der Finanzierung benötigt. Die Folge ist, daß die Finanzierung mit erheblichen Mehrkosten weitergeführt werden oder der Kunde den fehlenden Betrag aus anderen Mittel aufbringen muß, um die Finanzierung zu dem geplanten Zeitpunkt beenden zu können. Zur Zeit gehen seriöse Schätzungen davon aus, daß die aktuellen Überschußversprechungen wegen des heutigen niedrigen Zinsniveaus nach unten korrigiert werden.
- Wer als Kunde **steuerliche Vorteile** in die Waagschale werfen möchte, muß berücksichtigen, daß solche **in vielen Fällen nicht gegeben** sind. Wird z. B. die zu finanzierende Immobilie zu privaten Zwecken selbstgenutzt, kann die Prämie der kapitalbildenden Lebensversicherung unter dem Gesichtspunkt der Vorsorgeaufwendungen steuerlich absetzbar sein, allerdings nur für diejenigen Kunden, die nicht – wie Arbeitnehmer - ohnehin schon die entsprechenden steuerlich anrechenbaren Maximalbeträge erreichen. Dies ist in der Regel nur bei Selbständigen und (eingeschränkt) bei Beamten der Fall. Der Vorteil, daß nach derzeitigem Stand Erträge aus einer kapitalbildenden Lebensversicherung mit mindestens 12-jähriger Laufzeit steuerfrei sind, ist nur für den Kunden von Bedeutung, dessen Zinserträge aus anderem Vermögen die bestehenden Freibeträge von derzeit DM 6.000,-- pro Person (zukünftig DM 3.000,-- pro Person) überschreiten. Die Zinskosten des Kredites steuerlich abzusetzen, ist dagegen bei Eigennutzung der Immobilie nicht möglich. Bei Vermietung hängen Umfang und Bestand der Begünstigung von der konkreten steuerlichen Situation des Kunden ab. Sie stellen auch dort keinen fest kalkulierbaren Vorteil der Lebensversicherungshypothek dar.
- Dem Kunden entstehen **im Falle einer vorzeitigen Beendigung** der Lebensversicherungshypothek, die zum Beispiel wegen des Verkaufs der Immobilie oder einer Umschuldung aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten notwendig werden kann, **erhebliche Verluste**. Der Kredit steht mangels Tilgung noch in voller Höhe aus, eine gegebenenfalls an den Kreditgeber zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung fällt deutlich höher aus. Aus der kapitalbildenden Lebensversicherung erhält der Kunde demgegenüber lediglich den **sog. Rückkaufswert**, aus dem sich für die weit überwiegende Zeit der Versicherungsdauer keine Rendite ergibt, die

auch nur annähernd die bis dahin angefallenen Mehrkosten an Zinsen und Vorfälligkeitsentschädigung auf das ungetilgte Darlehen ausgleichen könnte.

So klar diese Aussagen abstrakt getroffen werden können, so schwer fällt es dem Kunden, ein ihm vorgelegtes konkretes Angebot zum Abschluß einer Lebensversicherungshypothek überprüfen und im Vergleich zu einer Tilgungshypothek einschätzen zu können. Dies gilt insbesondere für den wirtschaftlich wichtigen Gesichtspunkt, in welchem Verhältnis die aufzuwendende Kreditkosten und der in Aussicht gestellte Rendite aus der kapitalbildenden Lebensversicherung zueinander stehen. Dieses Verhältnis läßt sich in einem **Effektivzinssatz der Gesamtkonstruktion** ausdrücken. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Darlehenskosten des tilgungsfreien Darlehens einerseits sowie der in Aussicht gestellten Rendite der kapitalbildenden Lebensversicherung andererseits die effektive Kostenbelastung des Kunden für die Finanzierung ermittelt. Der Effektivzinssatz der Gesamtkonstruktion kann mit dem Effektivzinssatz einer Tilgungshypothek verglichen werden, um feststellen zu können, ob die angebotene Lebensversicherungshypothek preiswerter, damit wirtschaftlich sinnvoll sein kann. Ob sie tatsächlich wirtschaftlich sinnvoll ist, bleibt ungewiß, da die bei der Kostenermittlung zu berücksichtigende Rendite der kapitalbildenden Lebensversicherung nicht garantiert, sondern hinsichtlich der sog. Überschußbeteiligung immer eine unverbindliche Prognose ist. Ungeachtet dessen stellt der Effektivzinssatz der Gesamtkonstruktion für den Kunden eine wesentliche Information dar, die Kosten einer Lebensversicherungshypothek, damit deren Preis, nachvollziehen zu können.

**In der geschäftlichen Praxis wird ein Effektivzinssatz der Gesamtkonstruktion bisher grundsätzlich nicht angegeben.** Dem Kunden wird lediglich der Effektivzinssatz des tilgungsfreien Darlehens mitgeteilt. Dieser Effektivzinssatz berücksichtigt jedoch nur die Kosten des Darlehens selbst, nicht aber, welchen Einfluß die kapitalbildende Lebensversicherung und die mit ihr verbundene Umleitung von zur Tilgung bestimmten Zahlungen auf die Gesamtkosten der Lebensversicherungshypothek hat. Der bestehende untrennbare **wirtschaftliche Zusammenhang** - die Lebensversicherung dient der Rückzahlung des Festkredites, der ohne die Lebensversicherung nicht zu erhalten ist - **wird zerrissen**, der Kunde über die tatsächlichen Kosten der Kombination, die in der Regel deutlich höher sind, in die Irre geführt.

Nach Auffassung des Instituts Für Finanzdienstleistungen e.V. ist die **Angabe des Effektivzinssatzes der Lebensversicherungshypothek** jedenfalls in den Fällen zwingend erforderlich, in denen der Lebensversicherungshypothek den **Vorschriften des Verbraucherkreditgesetzes** (VerbrKrG) unterliegt. Dies ist der Fall, wenn

- die **kapitalbildende Lebensversicherung aus Anlaß und im Zusammenhang mit der Aufnahme eines Hypothekenkredites** abgeschlossen wird **und sowohl der Lebensversicherungsvertrag als auch der Kreditvertrag nach dem 01.01.1991**, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des VerbrKrG, **geschlossen** werden;
- die Finanzierung privaten Zwecken des Kunden oder der Neugründung einer gewerblichen Existenz (bei Krediten bis maximal DM 100.000,--) dienen soll.

Nach **§ 4 VerbrKrG** ist die Angabe des effektiven Jahreszinssatzes zwingend erforderlich, um den Kunden über den Preis eines Kredites zu informieren und ihm damit die Möglichkeit zu geben, vor Abschluß eines Kreditvertrages einen Preisvergleich anstellen zu können. Bei der Lebensversicherungshypothek ist dies nur möglich, wenn die Kreditkosten unter Einbeziehung des Einflusses der abzuschließenden kapitalbildenden Lebensversicherung angegeben werden, da der Kunde nur so Einsicht in den wirtschaftlichen Zusammenhang der Kombination und die sich daraus ergebenden Kosten erhalten kann. Die alleinige Angabe eines Effektivzinssatzes für den Kredit, die dem Kunden in der Regel eine Belastung angibt, die niedriger ist als die tatsächlichen Kosten, ist irreführend und ungenügend.

Hieraus folgt:

- Der Kunde, dem angeboten wird, eine Lebensversicherungshypothek abzuschließen, sollte deshalb auf jeden Fall verlangen, daß ihm der Effektivzins der Gesamtkonstruktion mitgeteilt wird. Nur so kann er einen Eindruck gewinnen, was ihm tatsächlich angeboten wird und was von dem Versprechen eines "günstigen Geschäfts" zu halten ist.
- Wer **nach dem 01.01.1991** eine Lebensversicherungshypothek abgeschlossen hat, hat - der gängigen Praxis entsprechend - die nach § 4 VerbrKrG notwendige Angabe eines Gesamteffektivzinssatzes nicht erhalten. Der **Verstoß gegen § 4 VerbrKrG** führt nach **§ 6 VerbrKrG** dazu, daß der Nominalzinssatz des Kredites so herabzusetzen ist, daß die Kreditbelastung dem im Kreditvertrag angegebenen, in der Regel zu niedrigeren Effektivzinssatz entspricht. Hieraus ergibt sich ein **Anspruch des Kunden darauf, daß der Kreditgeber die Zinsen des Kredites entsprechend reduziert, der Kredit neu abgerechnet und zuviel gezahlte Zinsen erstattet werden.**

Gerichtliche Entscheidungen ebenso wie entsprechende Stimmen in der Literatur hierzu liegen noch nicht vor. Allerdings hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 09.03.1989 zur Sittenwidrigkeit eines mit einer kapitalbildenden Lebensversicherung gekoppelten Ratenkreditvertrages wegen überhöhter Kreditzinsen betont, daß Lebensversicherung und Ratenkredit als wirtschaftliche Einheit zu sehen und deshalb im Zusammenhang zu bewerten und in einem einheitlichen Zinssatz auszudrücken seien (BGH NJW 1989, S.1667). Andererseits hat die Bund-Länder-Kommission Preisauszeichnung dem Drängen der Versicherungswirtschaft nachgegeben und die Konstruktion ausdrücklich von der Effektivzinsangabe ausgenommen. Diese Verwaltungsmeinung hat jedoch keine unmittelbare zivilrechtliche Bedeutung oder gar Bindung für die Gerichte. In Brüssel ist man der Auffassung, diese Verwaltungsmeinung verstoße gegen die EU-Richtlinie 90/88/EWG vom 22.02.1990. Dasselbe muß für die Lebensversicherungshypothek gelten.

- Bei Verträgen, die **vor dem 01.01.1991** geschlossen wurden, kann eventuell ein Schadensersatzanspruch des Kunden aus mangelhafter Aufklärung in Frage kommen. Einen solchen Anspruch hat der Bundesgerichtshof in der oben genannten Entscheidung zu einer Kombination aus einem Ratenkreditvertrag und einer kapitalbildenden Lebensversicherung bereits in Betracht gezogen (BGH

NJW 1989, S.1667). Da der BGH dahin tendiert, die Gedanken des VerbrKrG auch in den Generalklauseln des Bürgerlichen Gesetzbuches rückwirkend zur Geltung zu bringen (siehe Entscheidungssammlung des BGH Z 115, S.268 zum Verzugsschaden), ist eine solche Betrachtung denkbar. Der in § 4 VerbrKrG zum Ausdruck kommende Gedanke lautet, daß der Kunde verlangen kann, zutreffend über den Preis informiert zu werden, den er für eine Leistung zahlen soll, und nicht mit versteckten Kosten überrascht zu werden. Geschieht dies nicht, kann er verlangen, nur den Preis zu zahlen, der ihm als Preis genannt wurde.

*Institut Für Finanzdienstleistungen e.V. (IFF) Burchardstr.22 20095 Hamburg*  
*Tel. 040 / 30 38 16 32 Fax 040 / 30 38 16 51*  
<http://www.iff-hamburg.de>  
*e-mail: iff@iff-hamburg.de*