



Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen,
Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Nachrichtlich: Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände

20. März 1996

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 029/96

Sittenwidrige Zwischenfinanzierung der Sparda Bank, Lebensversicherungshypothek

Anfrage der Verbraucher-Zentrale Hessen

Sachverhalt

Bei der Sparda Bank, Frankfurt/Main eG bat ein Kunde um ein Finanzierungsangebot für den Kauf einer Eigentumswohnung über den Betrag von DM 170.000,--. Die Sparda Bank bot dabei eine Lebensversicherungshypothek an, wobei die Beleihungsgrenze der angegebenen Konditionen für den Kredit bei 60% des noch zu ermittelnden Beleihungswertes beider Objekte lag.

Für eine kurzfristige Zwischenfinanzierung über 3 Monate bot die Sparda Bank dagegen in ihrem Schreiben 9,75% p.a. zuzüglich 2% Bearbeitungsgebühr an, wobei eine volle Sicherung der Zwischenfinanzierung durch eingetragene Grundschulden in entsprechender Höhe verlangt wurde. Ein effektiver Jahreszins war nicht angegeben. Auf die Beschwerde des Kunden erhielt er dann eine ausführliche Aufstellung der Finanzierung, aus der hervorging, daß der Lebensversicherungskredit zu einem anfänglichen Zinssatz von 6,75% bzw. 6,22% (DM 120.000,-- bzw. 50.000,--) vergeben wurde. Die günstigen Konditionen für 6,22% galten nur für das von der Lebensversicherung nicht gesicherte Darlehen.

In dem Ausdruck kann man darüber hinaus auch noch bei genauerem Hinsehen feststellen, daß nach Ablauf von 10 Jahren ein Nominalzinssatz von 8% gelten soll in der Lebensversicherungshypothek und daß bei dem Restdarlehen über DM 50.000,-- der günstige Zinssatz nur auf 5 Jahre fest ist.

Rechtliche Würdigung

1. Gibt man die Lebensversicherung und den Hypothekenkredit in das Programm BAUFUE 2.0 unter „Lebensversicherung“ ein, und zwar die Kapitallebensversicherung und den Lebensversicherungskredit, und rechnet dann die Gesamtkonstruktion aus, so ergibt sich, daß der effektive Gesamtzinssatz für die Konstruktion auf 20 Jahre bei 6,96% läge. Darin ist allerdings noch nicht berücksichtigt, daß der Darlehenszinssatz nach 10 Jahren um 1,25% steigen soll.

An der vorliegenden Konstruktion wird wieder einmal deutlich, daß Lebensversicherungshypotheken mit falschen Zinssätzen und Zinsangaben operieren und dem Kreditnehmer praktisch keine Chance lassen, die von den Lebensversicherern angebotene Konstruktion mit einem üblichen Hypothekendarlehen zu vergleichen. Dabei ist nicht einmal der Umstand angesprochen, der mit einem * in der Erklärung der Versicherung wie folgt umschrieben ist „Der in der dargestellten Leistung enthaltenen künftigen Überschußbeteiligung liegen die für das Kalenderjahr 1996 erklärten Überschußanteilsätze zugrunde.“. In dieser Bemerkung, die wenn man sie in BAUFUE berechnet, eine relativ hohe Verzinsung von 6,33% p.a. für die nächsten 20 Jahre suggeriert, wird nicht weniger gesagt, als daß diese Verzinsung sich auch durchaus gegen Null bewegen kann. Das aktuell niedrige Anlagezinsniveau läßt befürchten, daß die Versicherer schon in absehbarer Zeit ihre Überschußversprechen nach unten korrigieren müssen.

Tatsache ist, daß der Kredit mit einem falschen Effektivzinssatz ausgezeichnet ist und daher gemäß §6 VerbrKrG ein Erstattungsanspruch wegen Umgehung der korrekten Gesamtbelastungsangabe zu erwägen ist.

2. Wenig Kommentar und Würdigung bedarf es, daß mit BAUFUE berechnet, der Zwischenkredit einen Zinssatz von 22,387% p.a. auswirft, wobei der Marktzinssatz laut DBB hier mit 7,7% angegeben wird. Das heißt, schon unter diesen Bedingungen liegt der Hypothekenzinssatz beim dreifachen des üblichen. Da die Sparda zum selben Ergebnis kommt, dürfte es hier wenig Probleme geben, das Ergebnis zu korrigieren.

Dazu ist allerdings noch anzumerken, daß bei dem eingegebenen Datum vom 30.01.1996 der Marktzinssatz der Deutschen Bundesbank hier nur ein Prognosezinssatz ist. Dies ist in dem Ausdruck vermerkt, der jeweils angibt, bis zu welchem Zeitpunkt der Anwender die vom IFF gelieferten Updates in sein Programm aufgenommen hat. Hier sind die Updates bis 10/95. Das Vertragsdatum liegt aber im Januar 1996. Unter diesen Umständen muß man dann den Vergleichszinssatz aus den Tageszeitungen im Wirtschaftsteil entnehmen. Da er inzwischen tiefer liegt, dürfte sich an der Einordnung dieses Kredites als wucherisch praktisch nichts ändern.

Das richtige Vorgehen des Bauherren hätte wohl hier darin gelegen, eine vorzeitige Auszahlung der erreichten Kreditvolumina ohne Zwischenfinanzierung zu erreichen und dafür geeignete Sicherheiten zu bestellen. Dies läßt sich unter Umständen im Benehmen mit den Gläubigern über ein Notar-Anderkonto kostengünstig bewerkstelligen, so daß solche sinnlosen Wucherkredite gar nicht erst aufgenommen werden müssen.