



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

14. Dezember 1995

**IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages (Anfrage der Verbraucher-Zentrale
Mecklenburg-Vorpommern)**

Infobrief 016/95

Bauspar-Sofort-Finanzierung (sowie ganz allgemein zu Bausparverträgen)

Sachverhalt

Auf einem Formular der Deutsche Bausparkasse AG mit der Überschrift „Sofort-Programm für Modernisierer - Ihr persönlicher Berechnungsplan“ wird angeboten, einen Kreditbedarf über DM 26.421,25 durch eine Bausparkonstruktion zu befriedigen. Das Geld soll sofort zur Verfügung stehen.

Hierzu wird eine Bausparsumme von DM 57.000,-- errechnet (Multiplikationsfaktor von 2,13), ein „Zwischenkredit“ über DM 29.412,-- angeboten, darauf ein Disagio von DM 285,-- und eine Gebühr von DM 441,18 berechnet und ein Auszahlungsbetrag von DM 26.861,82 festgesetzt. Die Zuteilung des Bausparkontos wird bei ca. 27 bis 30 Monaten in Aussicht gestellt. In diesem Zeitraum werden die Zinsen, die mit 6,45% p.a. nominal und 6,84% effektiv angegeben werden, auf DM 306,38 monatlich angegeben. Anschließend soll der Bausparkredit über 87 Monate mit DM 399,-- pro Monat getilgt werden. Die Guthabenzinsen auf dem Bausparkonto sind mit 2,5% angegeben.

Das Formular, das nur kleingedruckt unter dem Strich bei der Unterschrift des Vertreters der Bausparkasse erkennen läßt, daß es sich hier um einen Vermittlungs- und nicht um einen Bauspar- oder Kreditvertrag handelt, enthält die nach §4 Abs. 5 Bausparkassengesetz vorgeschriebene Belehrung, daß verbindliche Zuteilungstermine nicht genannt werden

dürfen. Darüber hinaus enthält es auch am Ende den versteckten Hinweis, daß dieser Vermittlungsvertrag noch keine Kreditzusage beinhaltet.

Allgemeine Erläuterung zur Bausparsofortfinanzierung

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine sogenannte „Bauspar-Sofort-Finanzierung“, wie sie an sich nach Angaben des Bausparkassenverbandes überhaupt nicht vertrieben werden soll. Über die erheblichen Nachteile dieser Konstruktionen hat das IFF seinerzeit eine Studie vorgelegt, die im Auftrag des Bundesbauministeriums angefertigt, dort jedoch dann in Ungnade gefallen war. Die Studie ist unter dem Titel „Reifner/Keich, Risiko Baufinanzierung, 2. Aufl., 1995“ im Luchterhand-Verlag erschienen.

Das wesentliche Prinzip der Bausparsofortfinanzierung besteht darin, daß, wie auch das vorliegende Formular deutlich macht, bei einem Kreditbedarf von hier DM 26.421,25 tatsächlich ein Kredit über ca. DM 57.000,-- gewährt wird, der auch voll zu verzinsen ist. Dieser Unsinn ergibt sich daraus, daß, wie im vorliegenden Fall die Hälfte des Kredites (sonst ist üblich 40%) in den Bausparvertrag eingezahlt wird und damit eine Ansparzeit praktisch über einen Kredit fingiert wird.

Dies wird in dem vorliegenden Formular auch noch ganz bewußt verschleiert, indem jeweils nur der Betrag von DM 26.421,25 („Ihr Kreditbedarf“) bzw. der Betrag von DM 26.861,82 („Ihr Auszahlungsbetrag“) hervorgehoben ist, nirgendwo aber der Finanzierungsbetrag für den Kredit ersichtlich ist. Daß aber der Betrag von DM 57.000,--, der hier als „erforderliche Bausparsumme“ angegeben ist, auch der wirkliche Finanzierungsbetrag ist, ergibt sich daraus, daß die Zinsrate von DM 306,38 genau dem Nominalzins von 6,45% Zinsen jährlich auf DM 57.000,-- entspricht.

Außerdem ist die Angabe „Zwischenkredit“ falsch. Ein Zwischenkredit gibt die Möglichkeit einer Bausparkasse gem. §4 Abs.1 Ziff.1 BausparKG sowie §1 BausparkVO Leistungen aus bestehenden Bausparverträgen unter bestimmten Restriktionen (geringe Laufzeit, 10% der Ausleihungen etc) vorzufinanzieren, nicht jedoch Bausparverträge selber zu finanzieren, weil dies kein Sparen ist und zudem die Prämien sowie Steuerbegünstigungen nicht eingreifen können, die ja gerade das Sparen und nicht die Kreditaufnahme begünstigen wollen.

Wie wir im Nachfolgenden zeigen werden, ist aber auch der scheinbar so außerordentlich günstige Zinssatz von 6,45% p.a. für den Zwischenkredit und die Aussicht auf das spätere günstige Bauspardarlehen irreführend.

Für den Abschluß einer Bauspar-Sofort-Finanzierung kann die Bausparkasse wegen mangelnder Aufklärung schadensersatzpflichtig sein. Ein entsprechendes Urteil findet sich in der FIS-Datenbank mit den Leitsätzen OLG Celle, Urteil v. 15.09.1993, 3U 224/91; WM 1993, 2082 sowie LG Lüneburg, Urteil v. 10.10.1991, 10 O 171/90 (volles Urteil liegt im IFF vor).

Es ist ferner nach Geltung des VerbrKreditG davon auszugehen, daß es sich bei der Bausparsofortfinanzierung um einen verschleierte Hypothekenkredit handelt, bei dem durch Umgehung i.S. des §18 VerbrKreditG versucht wird, den tatsächlichen Effektivzinssatz, der nach §4 VerbrKreditG anzugeben ist, zu niedrig auszuweisen. In diesem Fall wäre dann aber eine Neuabrechnung auf der Grundlage des niedrigeren Effektivzinssatzes für die Gesamtkonstruktion einklagbar. (§6 VerbrKreditG) Es gilt dann dasselbe wie bei den Lebensversicherungshypotheken.

Besonders zu beachten ist bei dem vorliegenden Vermittlervertrag ferner, daß über den Zwischenkredit keinerlei Aussagen getroffen sind. So ist insbesondere die Tilgungsverrechnung im Zwischenkredit ebenso offen wie die Frage, wie lange der sehr günstige Zinssatz des Zwischenkredits garantiert ist. In der Praxis finden sich immer wieder

variable Abschlüsse, bei denen in kurzer Zeit nach Abschluß die Zinssätze entsprechend erhöht werden, was ebenfalls rechtswidrig ist. (vgl. Dazu IFF-Gutachen)

Berechnung der Bauspar-Finanzierung mit BAUFUE

Eine Bausparsofortfinanzierung ist mit dem Programm BAUFUE nach Effektivzins und Schadensersatzanspruch berechenbar. Dabei ist wie folgt vorzugehen:

1. Zunächst ist ein neuer Kreditnehmer im Menüpunkt Neu mit dem Pluszeichen (Name genügt bei Eintragung) anzulegen.
2. Im zweiten Schritt ist der Menüpunkt Bausparen aufzurufen und dort unter Bausparvertrag in die Eingabemaske bei der *Bausparkasse* die DBS einzugeben, unter *Vermittler* im vorliegenden Fall der Name Weber (kann unter Umständen für Haftungsfragen später interessant sein, wenn der Vermittler mehrfach auftritt). Unter *Darlehensnehmer* ist der Name des Kunden einzutragen. Als *Abschlußdatum* soll im vorliegenden Fall der 06.09.1995 genommen werden, obwohl es sich hier nur um das Datum des Vermittlungsvertrages handelt, weshalb die eigentlichen Vertragsdaten daher später liegen dürften. Die *Bausparsumme* ist mit DM 57.000,-- angegeben. Als *Guthabenzins* sind die üblichen 2,5% angegeben. Die erforderliche *Ansparsumme* fehlt im Vertragsformular. Allerdings läßt sich aus dem kleinen Klammerzusatz für die Errechnung des Auffüllkredites („gleich erforderliche Bausparsumme geteilt durch 2 plus Abschlußgebühr“) entnehmen, daß die Bausparsumme zu 50% („durch 2“) betragen soll und nur noch die Abschlußgebühr hinzukommt. Damit kann man bei der Ansparsumme den DM-Betrag überspringen und 50% eintragen. Fährt man nun mit dem Cursor zurück und geht weiter vor, so werden die übrigen Werte automatisch eingetragen. Die Ansparsumme beträgt danach DM 28.500,-- und der Darlehensanspruch DM 28.500,-- (Damit wird auch deutlich, daß DM 912,-- Abschlußgebühren enthalten sein müssen, da der erforderliche Auffüllkredit DM 29.412,-- betragen sollte). Bei den *weiteren Kosten* wird daher bei *Einlage-Abschlußgebühr* DM 912,-- eingetragen. Alle übrigen Eintragungen auf dem ersten Bildschirm erfolgen dann, soweit erforderlich, automatisch.
3. Im zweiten Bildschirm ist dann bei *Zahlungsweise* die monatliche Zahlungsweise, also eine 1 zu wählen. Der *Tag der Zahlung* kann hier mit dem 30. angegeben werden. Damit wird als Tag des *ersten Beitrags* der 30.10.1995 eingetragen. Wir gehen davon aus, daß, wie im Bauspargeschäft üblich (vgl. die ausführliche Auseinandersetzung mit den Bausparklauseln, wie sie in FIS in dem Urteil des BGH (Volltext) NJW 91, 2559 zur Zins- und Tilgungsverrechnung wiedergegeben sind) diese mit jährlich anzugeben. Dasselbe gilt dann auch für die Zahlungsverrechnung. (Wie aus dem genannten BGH-Urteil hervorgeht, hält der BGH im Unterschied zu Krediten diese Klauseln bei Bausparverträgen für unbedenklich). Über die *Wertstellung* liegen keine Angaben vor, so daß 0 Tage, d.h. sofortige Wertstellung der Einzahlungen angemerkt bleibt. Da der Bausparvertrag nicht durch regelmäßige Beiträge angespart werden soll, sondern durch eine Soforteinzahlung der gesamten Sparsumme in Höhe von DM 28.500,--, ist bei *regelmäßigem Beitrag* DM 0,-- zu belassen und als *erster Beitrag* DM 28.000,-- einzugeben. Die *Zuteilung* soll, laut Vertragsformular, bei 27 bis 30 Monaten erfolgen, wir können 30 Monate wählen. Damit ergibt sich ein *Verzinsungsende* am 06.03.1998 und der Bausparvertrag ist ausreichend eingetragen.
4. Schauen Sie sich nun zunächst über eine *Vertragsnachrechnung* die Ergebnisse dieses Bausparvertrages an. Dabei werden Sie feststellen, daß der Bausparvertrag mit DM 28.589,68 leicht überspart ist, daß insgesamt etwa DM 1.500,-- Zinsen angefallen sind, die jedoch zum überwiegenden Teil durch die Abschlußgebühr aufgebraucht sind. Da die Gebühren darüber hinaus auch noch zunächst als negative Rate in den Bausparverlauf eingebucht werden, kosten sie noch weitere Zinsen. Sie können sich hierzu auch den *Sparplan kurz* ausdrucken lassen, um dem Kunden den Verlauf deutlich zu machen.

5. Nunmehr berechnen Sie noch eine Vergleichsanlage um zu sehen, wieviel mehr Sie bei Anlage dieses Betrages in einem Sparratenvertrag mit 7 Jahren Festanlage hätten verdienen können. Dabei lassen Sie alle Voreinstellungen, nehmen auch an, daß ein fixer Marktzins genommen werden soll und belassen es bei der voreingestellten Anlageart 12, Ratensparvertrag. Erhalten Sie dabei, weil die Zinssätze in BAUFUE für diesen Termin noch nicht nachgetragen sind, keinen oder nur einen geschätzten Marktzinssatz, so gehen Sie in die *FIS-Datenbank* unter *Habenzinsen/Spareinlagen auf 7 Jahre* fest und tragen den zuletzt dort verfügbaren Zinssatz von 5,11% für August 1995 als *freien einzutragenden Vergleichszinssatz* ein. Bei der Berechnung erhalten Sie dann die Information, daß bei Anlage in einem Ratensparvertrag DM 2.634,85 mehr auf dem Konto gewesen wären als bei dem Bausparvertrag. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den DM 1.722,85 erhöhten Zinsen sowie dem Wegfall der Abschlußgebühr bei einem vergleichbaren Ratensparvertrag. Die Daten werden nunmehr auch in Ihrer Datenbank zu dem Bausparvertrag zugetragen und bei späteren Vergleichsrechnungen verwendet.
6. Nunmehr rufen Sie das *Bauspardarlehen* auf, das im Anschluß an den Bausparvertrag gewährt werden soll. Ihnen wird dabei als Vorauswahl der Bausparvertrag angeboten. Haben Sie vorher die Bausparberechnungen korrekt durchgeführt, so erhalten Sie nunmehr eine Reihe von Angaben voreingetragen in Ihr Bauspardarlehen, so daß eine Wiederholung der Eingaben nicht notwendig ist. In Ihrem Bildschirm steht dann die Bausparkasse DBS, der Vermittler Weber. Den Darlehensnehmer tragen Sie mit NN ein, als *Abschlußdatum* geben Sie das Enddatum des Bausparvertrages, also den 06.09.1998 ein. Als *Finanzierungsbetrag* müssen Sie die Differenz zwischen dem Ersparten und der Bausparsumme von DM 57.000,--, also DM 28.410,-- eintragen. Da weiter keine Kosten des Bauspardarlehens erwähnt sind, soll zugleich *Nettokredit* und *erster Auszahlungsbetrag* entsprechend eingetragen werden. Der *Darlehenszinssatz* ist nicht angegeben. Wir müssen ihn entweder erfragen, oder wie hier an späterer Stelle noch errechnen.
7. Da keine weiteren Kosten erkennbar sind, kann auf den zweiten Bildschirm weitergegangen werden. Die *Zahlungsweise* ist wiederum monatlich. *Tag der Zahlung* soll der 30. bleiben. Damit ergibt sich *die erste Rate* am 30.10.1998, die *Zinsverrechnung* soll 12-monatlich und die *Tilgungsverrechnung* ebenfalls 12-monatlich erfolgen, so daß der 31.12.1998 das Datum der ersten Zins- und auch das Datum der ersten Tilgungsverrechnung ist. Das *Auszahlungsdatum* soll identisch sein mit dem Vertragsdatum, also der 06.09.1998. Als *Tilgungsbeitrag* sind 7‰ der Bausparsumme angegeben. Da sich daraus ein regelmäßiger Tilgungsbeitrag von DM 317,25 ergibt, während tatsächlich DM 399,-- gezahlt werden müssen, kann hier etwas nicht stimmen. Dies liegt daran, daß hier nicht wie üblich der Tilgungsbeitrag auf den Finanzierungsbetrag, sondern auf die Bausparsumme bezogen wird, was ziemlich unsinnig ist, weil ja nicht die Bausparsumme sondern der Kredit getilgt wird. DM 499,-- auf DM 28.410,-- bezogen ergibt als Jahresbeitrag 21,8%. Probiert man die Veränderung des Zinssatzes und des Tilgungsbeitrags aus, so erhält man bei einem Darlehenszinssatz von 6% p.a. bei einem Tilgungsbeitrag von 9‰ pro Monat auf den Finanzierungsbetrag einen regelmäßigen Tilgungsbeitrag von DM 397,74, was der Realität am nächsten kommen dürfte. Es ist aber schon skandalös, daß das Formular keine konkreten Angaben hier enthält. Die *Vertragslaufzeit* wird hier mit 87 Monaten angegeben, entsprechend gehen Sie bis zu diesem Feld und geben 87 ein. Gehen Sie dann mit dem Cursor zurück, so werden Sie das *Laufzeitende* am 06.12.2011 eingetragen finden.
8. Nunmehr können Sie mit der Kreditnachrechnung feststellen, daß das Laufzeitende, wenn Sie als Wahl die Kapitaltilgung bis auf 0 wählen, erst vier Monate später, nämlich nach 91 Monaten erfolgt, vorausgesetzt unsere Zinsannahmen sind korrekt.

9. Wenn Sie sich nun die Bausparkonstruktion insgesamt (noch ohne den Zwischenkredit) ausrechnen lassen wollen, so gehen Sie auf den Menüpunkt „*Bausparkonstruktion*“ und wählen *Bausparkonstruktion* aus, wobei sie die beiden angebotenen Verträge mit der Return-Taste auswählen. Sie erhalten dann einen *Effektivzins* für die gesamte Konstruktion. Dieser Effektivzins ergibt sich daraus, daß der durch Gebühren und schlechte Verzinsung des Bausparvertrages erlittene Anlageverlust im Bauspardarlehen in die Effektivzinsberechnung in der Weise eingerechnet wird, daß ein entsprechend geringerer Finanzierungsbedarf in dem Folgedarlehen zugrunde gelegt wird. BAUFUE berechnet nur den Effektivzins der Konstruktion in der Weise, daß die gleichen Zinsen wie beim Bauspardarlehen nunmehr auf den verminderten Finanzbedarf berechnet werden. Dies ergibt einen effektiven Jahreszins von im vorliegenden Fall 9,5%. Insgesamt ist diese Bausparkonstruktion für sich genommen somit eine außerordentlich teure Komponente.

Berechnung der Bausparsofort-Finanzierung in der Gesamtauswertung¹

10. Das Bauspardarlehen wird durch einen Zwischenkredit vorfinanziert. Daher muß zunächst dieser Zwischenkredit als *Festkredit*, somit als dritte Komponente der Bauspar-Sofort-Finanzierung in BAUFUE eingetragen werden. Im Menüpunkt *Festkredit* wird nun beim selben Kreditnehmer unter *Finanzierungsbetrag* die zu finanzierende Summe von DM 57.000,-- eingetragen. Die übrigen Angaben sind identisch wie bei dem Bausparvertrag (Name, Bank, Vertragsdatum). Die *Auszahlungsquote* ist laut Vermittlervertrag 99,5, die *Bearbeitungsgebühr* beträgt 1,5%. Der *Nominalzinssatz* beträgt 6,45%, der angegebene *Effektivzinssatz* 6,84%. Bei der *Zins- und Tilgungsverrechnung* gehen wir bei den heutigen Abschlüssen entsprechend der BGH-Rechtsprechung von sofortiger Verrechnung (als „0“) aus. *Zahlungsweise* ist monatlich. Die vorbelegte *Rate* wird genau mit dem auch im Vertrag berechneten Betrag von DM 306,38 angegeben. *Laufzeit* ist wiederum 30 Monate.
11. Nachdem man nunmehr die dritte Komponente eingegeben hat, wird der Menüpunkt *Gesamtauswertung* aufgerufen und dort unter dem Haushalt die *Bausparkonstruktion* aufgerufen. Dabei werden die drei Finanzdienstleistungen (Bausparvertrag, Bauspardarlehen, Zwischenkredit) dem Bearbeiter angeboten, der durch Betätigung der Return-Taste sie alle drei auszuwählen hat. Ist diese Auswahl erfolgt, kann er sich durch Auswahl der *Kreditnachrechnung* die Gesamtkosten und die Gesamtsaldierung aller Ein- und Auszahlungen ausrechnen lassen.
12. Außerdem besteht die Möglichkeit, sich für die Gesamtkonstruktion einen *Vergleichskredit* errechnen zu lassen, bei dem von Anfang an ohne Bausparvertrag ein einfaches Hypothekendarlehen über den Kreditbedarf von DM 26.421,25 berechnet wird.
13. Der *Zinssatz* für diese Konstruktion kann wiederum aus der Datenbank von BAUFUE gewählt werden, wobei im vorliegenden Fall ein Zinssatz fest auf 10 Jahre infrage kommt. Ist kein entsprechender Zinssatz vorhanden, so kann als freier Zinssatz, der zur Zeit in der FIS-Datenbank angegebene Zinssatz für 10 Jahre fest für Hypothekenkredite (8,05% p.a.), eingegeben werden. Die Differenz, die im vorliegenden Fall mit dann ausgewiesen wird, ist der Verlust, den die Bauspar-Sofort-Konstruktion gegenüber einem normalem Hypothekendarlehen ausweist.
14. Dabei ergibt sich: Bei der Vertragskonstruktion wären *Gesamtkosten* in Höhe von DM **17.706,21** entstanden. In einem Vergleichskredit zu marktüblichen Zinsen wären nur DM

¹ In der Test-Version BAUFUE 2.0, die den Verbraucherzentralen im November zugesandt wurde, ist diese Berechnung nur korrekt, wenn in allen drei Finanzdienstleistungen durch jeweiligen Aufruf des Buchungsmoduls sichergestellt ist, daß die Eingabe Daten auch als Buchungen vorhanden sind. In der korrigierten Version Dezember 1995 ist dies so korrigiert, wie es bereits in BAUFUE 1.0 auch schon rechnete.

12.018,41 entstanden. Damit hat ein Kreditnehmer über den gesamten Zeitraum durch die angebotene Bauspar-Sofort-Konstruktion einen **Verlust von DM 5.687,80**. Dieser Schaden ergibt sich insbesondere aufgrund des Zwanges zur überhöhten Kreditaufnahme. Wohl gemerkt, die Zahlungsströme, d.h. Einzahlungen und Auszahlungen zum jeweiligen Datum sind im Vergleichskredit und in der Vertragskonstruktion identisch. Aus der Sicht des Konsumenten gibt es daher überhaupt keinen Unterschied.

15. Dieser Verlust wäre nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Celle und auch nach den Grundsätzen des BGH zum Aufklärungsverschulden im vorliegenden Fall wohl liquidierbar, allerdings nur, soweit er schon eingetreten ist. Der Vermittlungsvertrag als solcher könnte ebenfalls als Schaden kondiziert werden.
16. Eine **Kompensation**, etwa durch *Prämien oder steuerliche Bevorzugung des Bausparens*, findet nur ganz minimal statt. Da im ersten Jahr der volle Betrag eingezahlt wird, jedoch nur bei Ehepaaren DM 1.600,-, ab 1996 DM 2.000.- hiervon mit 10% pro Jahr also maximal 200.- DM prämienbegünstigt sind oder bei höher verdienenden ein relativ geringer Betrag steuerbegünstigt abzugsfähig ist, während in den folgenden Jahren praktisch keine Einzahlungen mehr erfolgen und damit weder Prämien noch relevante Steuerbegünstigungen anfallen, ist der gesamte Ertrag vom Finanzamt etwas über 200.- DM. Es findet somit kein steuerlicher Ausgleich statt.
17. Der Nachteil wird auch schließlich in dem *errechneten effektiven Belastungssatz* deutlich. BAUFUE errechnet diesen **Zinssatz mit 10,19%.p.a.** Die Gesamtkonstruktion weist somit einen erheblich höheren Zinssatz aus als ihre beiden Einzelkomponenten, der Zwischenkredit und das Bauspardarlehen. Ein günstiger Zwischenkredit von 6,45% nominal erweist sich dann als eine Kreditkonstruktion, die um relativ 36% teurer als angegeben ist. D.h. von den DM 17.706,21 wären (ohne Berücksichtigung von Zinseszinsseffekten) nur **DM 6.598,65** geschuldet, so daß es sich in dieser Version lohnen würde, die Konstruktion anzunehmen und durchzuführen. Allerdings ist diese Rechtsauffassung zu §§18,6,4 VerbrKreditG bisher noch nicht in der Rechtsprechung vertreten und müßte erst über ein fundiertes Gutachten erhärtet durchgesetzt werden.

Anlage: Kopie des Vermittlungsvertrages