

# infobrief 22/04

Mittwoch, 15. September 2004 / DC

---

## Stichwörter

DDR-Altcredit, Zinsanpassung

## A Sachverhalt

Trotzdem die Herstellung der inneren Einheit Deutschlands seit beinahe 15 Jahren vollzogen ist, sind Fragen bezüglich der DDR-Altcredite noch immer von Relevanz. Hinsichtlich dieser Problematik wurde auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Ein vor dem 1. Juli 1990 vereinbarter DDR-Altcredit aus dem Wohnungsbau wurde 1991 an das damalige Niveau der Hypothekarkredite angeglichen. Trotzdem weigert sich das Kreditinstitut nun, mit Hinweis auf die fehlende Absicherung, den variablen Zinssatz entsprechend dem Durchschnittszins für Hypothekarkredite nach unten anzupassen. Es wird argumentiert, dass DDR-Wohnungsbaukredite nie Hypotheken/Realkredite gewesen seien und sie somit auch nicht nach deren Regeln behandelt werden können.

## B Stellungnahme

Mit Artikel 2 § 1 Absatz 1 Satz 1 Haushaltsbegleitgesetz vom 24. Juni 1991 (HBeglG) wurde Kreditinstituten grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, die Zinssätze für DDR-AltDarlehen rückwirkend und gegen den Willen der Vertragsgegner zum 03. Oktober 1990 an bestehende Marktzinssätze anzupassen. Die Bestimmung der Leistung war nach billigem Ermessen zu treffen (§ 1 Absatz 1 Satz 3). Ausgenommen hiervon waren Altcredite, bei denen bereits nach DDR-Rechtsvorschriften Zinsanpassungen möglich waren (§ 1 Absatz 1 Satz 1, letzter Halbsatz) und Altcredite zu vergünstigten Bedingungen an junge Eheleute nach der Verordnung der DDR vom 24. April 1986 in ihrer jeweils geltenden Fassung (§ 1 Absatz 4). Hierfür bedurfte es einer einseitigen Erklärung des Kreditinstitutes, die bis zum 30. September 1991 zugegangen sein musste. Die Folgen einer Fristversäumung wurden im Infobrief 28/2000 (Besprechung zum BGH-Urteil vom 4.4.2000) erläutert.

### ***Kein Sonderrecht für DDR-Altcredite***

Ein nach dieser Vorschrift abgeänderter Kredit unterfällt selbstverständlich dem Rechtsregime der hier geltenden Zivilrechtsordnung. Ein Sonderrecht ergab sich nur

aus dem Haushaltsbegleitgesetz für einen befristeten Zeitraum in 1991. Der Versuch der Kreditinstitute aus den angeblichen Eigenarten des DDR-Kredites Rechtsfolgen abzuleiten, muss daher ins Leere gehen. Mit der Anpassung im Jahre 1991 haben die Kreditinstitute einseitig die Kredite an die bestehende Marktlage anpassen können und damit ein Mittel an die Hand bekommen, DDR-Altcredite an westliche Standards anzupassen. Hierfür wurden erhebliche Eingriffe in die Vertragsgestaltung zu Lasten der Kreditnehmer in Kauf genommen. Hat nun der Kreditgeber von diesem einseitigen Recht Gebrauch gemacht und die Vertragsbedingungen nach seinen Vorstellungen geändert, muss ihm die Berufung auf die Besonderheiten des DDR-Kredites versagt sein.

### ***Der richtige Vergleichszins***

Im Schreiben der Bank wird nun argumentiert, dass ihre Refinanzierungskosten teurer seien als die eines Hypothekeninstituts, da sie nicht, wie diese Pfandbriefe als Sicherungsmittel verwenden könnten. Weiter wird daraus die Folge abgeleitet, dass nur der institutsbezogene Refinanzierungszins als Vergleichszins geeignet wäre und nicht der von der Bundesbank ermittelte Durchschnittszinssatz für Gleitzinsen für Hypothekarkredite.

Diese Argumentation ist fehlerhaft und widersprüchlich. Den kreditgebenden Instituten war zum Zeitpunkt der von ihnen vorgenommenen einseitigen Vertragsanpassung der Umstand der fehlenden Sicherung bekannt und dennoch wurden die Kredite nach Maßgabe eines Hypothekarkredites verändert. Der Zinssatz wurde weitestgehend auf 9,200 % festgelegt, was in etwa dem Durchschnittszinssatz für Gleitzinsen für Hypothekarkredite der Deutschen Bundesbank in diesem Zeitraum entsprach. Die durchschnittliche jährliche Effektivverzinsung bezüglich der Sollzinsen der Banken für ungesicherte Ratenkredite - von bspw. 36 bis 60 Monaten von 5.000 bis 15.000 EUR - betrug im Juni 1991 13,77 % und war damit erheblich höher.

Zudem haben die Kreditinstitute – entgegen ihrer Verpflichtung - bei der Zinsanpassung im Jahre 1991 zumeist nicht auf ihre erhöhten Refinanzierungskosten und die damit verbundenen Nachteile der Kreditgeber hingewiesen. Die Pflicht zur vorbehaltlosen Aufklärung des Kreditnehmers zum Zeitpunkt der Umstellung ergibt sich dabei aus dem Haushaltsbegleitgesetz. Nur ein umfassend informierter Kreditnehmer wäre in die Lage versetzt worden, in Kenntnis aller Umstände über die Ausübung seines ihm nach Artikel 2 § 1 Absatz 1 Satz 4 HBeglG zustehenden sechsmonatigen Kündigungsrecht zu entscheiden. Die Kreditnehmer konnten die Offerten demnach nur als Umwandlung in zumindest hypothekarkreditähnliche Vertragsverhältnisse verstehen. Da die Kreditinstitute dieser Obliegenheit nicht nachkamen, durfte der Kreditnehmer demnach bei der Umstellung seines Vertrages darauf vertrauen, dass sein DDR-Wohnbaukredit nunmehr nach den für Hypothekarkredite geltenden Regeln behandelt werden soll.

## **Transparenzgebot**

Zudem gehen die Kreditinstitute irrigerweise davon aus, dass der pauschale Verweis auf die institutsbezogenen Refinanzierungssätze dem Gebot der vom BGH in seinem Urteil vom 7.11.2000 geforderten „erforderlichen Transparenz“ genüge.

Hierzu wäre erforderlich, dass die Bank detailliert darlegt, dass die vorgenommene Zinsanpassung mit ihrer konkreten Refinanzierung übereinstimmt (OLG Celle WM 1991,1025). Denn die Bank trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass ihre Bestimmung der Zinssätze der Billigkeit entspricht. Legt die Bank die konkrete Refinanzierung nicht offen, ist die Zinsanpassung nach den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank mit vergleichbaren Zinssätzen zu entnehmen (OLG Hamm WM 1985, 159). Hierfür sind die monatlich veröffentlichten „Gleitzinsen der Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke“ der Deutschen Bundesbank ein geeigneter Maßstab (OLG Celle, WM 1991, 1025; AG Bonn VuR 1998, 234; Nobbe Bankrecht 1999, Rz. 679).

## **Fazit**

Nach dem Haushaltsbegleitgesetz vom 24. Juni 1991 angepasste DDR-Wohnungsbaukredite sind – jedenfalls soweit die Anpassung 1991 an Hypothekendarlehenszinsen ohne entsprechende weitere Hinweise erfolgte – für folgende Zinsanpassungen ebenfalls nach den Regeln für Hypothekenkredite zu behandeln. Für Veränderung des Zinses sind daher in derartigen Fällen grundsätzlich die „Gleitzinsen der Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke“ der Deutschen Bundesbank ein geeigneter Maßstab.

Die Zinsanpassung für DDR-AltDarlehen hat sich an den gleichen Maßstäben der BGH-Rechtsprechung zu orientieren. Es gibt kein Sonderrecht für DDR-AltDarlehen in Bezug auf die Zinsanpassung.

Grundsätzlich müssen Kreditinstitute aus Transparenzgründen die konkrete eigene Refinanzierung offen legen, soweit sie einen institutsbezogenen Refinanzierungszins als Maßstab anführen.

Hat der Kreditgeber diese Vorgaben nicht beachtet und somit keine hinreichende Zinsanpassung vorgenommen, steht dem Kreditnehmer ein Anspruch aus § 812 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf Rückzahlung der zuviel gezahlten Zinsen zu.