



infobrief 16/05

Mittwoch, 23. März 2005 IH

Stichwörter

Vorfälligkeitsentschädigung, Lebensversicherungshypothek, Kombinationsdarlehen, Aufklärungspflichtverletzung

A Sachverhalt

Der Bundesgerichtshof hat in einem jüngst veröffentlichten Urteil (vom 18. Januar 2005 XI ZR 17/04, vgl. Besprechung im Infobrief 13/2005) deutlich gemacht, dass die Anbieter von Finanzierungskombinationen (Darlehen mit Lebensversicherung, aber auch mit vorfinanziertem Bausparvertrag) über die Besonderheiten dieser Kreditformen vor Vertragsabschluss aufklären müssen. Dabei zählt der BGH ausdrücklich auch die höhere Vorfälligkeitsentschädigung durch die Tilgungsaussetzung bei Festkrediten, die erst am Ende der Laufzeit (über einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung) mit einer Einmalzahlung getilgt werden, zu den erforderlichen Informationen. In dem vom BGH entschiedenen Fall war den Klägern eine Modellrechnung übersandt worden, die eine Finanzierung durch ein Annuitätendarlehen und die dort gewählte Kombi-Finanzierung über einen Kapitallebensversicherung einander gegenüber stellen. Dies hat der BGH als ausreichende Aufklärung angesehen. In vielen anderen Fällen jedoch liegt weder eine Vergleichsrechnung noch eine Aufklärung über die Nachteile der Kombifinanzierung vor. Unseres Erachtens kann der Darlehensnehmer in solchen Fällen wegen mangelhafter Aufklärung verlangen, bei der Vorfälligkeitsentschädigung so gestellt zu werden, wie er bei direkter Tilgung (in Höhe der Bausparrate) stehen würde. Auf den folgenden Seiten haben wir ein reales Beispiel berechnet. In der ersten Tabelle haben wir die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung für die abgeschlossene Kombifinanzierung berechnet. In der zweiten Tabelle haben wir zunächst ausgerechnet, wie hoch die Restschuld bei direkter Tilgung zum 31.12.2004 gewesen wäre und haben dann die Vorfälligkeitsentschädigung für den weiteren Verlauf mit direkter Tilgung ermittelt, um die Unterschiede deutlich zu machen.

A.I Vorfälligkeitsentschädigung bei Festdarlehen

Vertragsdaten		
Kreditgeber		LBS Baden-Württemberg
Vertrag vom		31.01.2000
Kreditbetrag nominal		35.790,43 €
Disagio		nein
Nominalzins des Darlehens		6,00%
Anfängliche Tilgung		0,00%
Ratenzahlungen		monatlich
Regelmäßige Leistungsrate		178,95 €
Fälligkeit der Rate		Monatsende
Tilgungsverrechnung		sofort
Zinsverrechnung		sofort
Zinsbindung bis		31.08.2010
Vorzeitige Darlehensrückzahlung		
Datum der vorzeitigen Darlehensablösung		31.12.2004
Abzulösendes Restkapital		35.790,43 €
Umschuldung bei der Vertragsbank ?		nein
Ersatzanlage am Kapitalmarkt		
Geldmarktzinssätze und Renditen von		
Hypothekenpfandbriefen per	30.12.2004	
Ersparte Verwaltungskosten umgelegt pro Rate		5,00 €
Ersparte Risikokosten (Basiswert) p.a.		0,150%
+ Korrekturwert für Zinsaufschlag Vertragsdarlehen p.a.		0,000%
+ Korrekturwert für Netto-Marge Vertragsdarlehen p.a.		0,000%
= Korrekturwert für Zinsschaden insgesamt p.a.		0,150%
Ergebnisse		
Barwert der planmäßigen Zahlungen		40.884,51 €
- Vorzeitig zurückgezahltes Darlehenskapital		-35.790,43 €
= Brutto-Zinsschaden		5.094,08 €
- Barwert ersparte Risikokosten		-279,63 €
- Barwert ersparte Verwaltungskostenkosten		-312,52 €
= Netto-Zinsschaden		4.501,94 €
+ Entgelt für Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung		150,00 €
= Vorfälligkeitsentschädigung		4.651,94 €

A.II Vorfälligkeitsentschädigung bei Annuitätendarlehen

(die Rate ergibt sich aus der Summe aus Zinszahlung und Bausparrate/Versicherungsprämie)

Vertragsdaten		
Kreditgeber		LBS Baden-Württemberg
Vertrag vom		31.01.2000
Kreditbetrag nominal		35.790,43 €
Disagio		nein
Nominalzins des Darlehens		6,00%
Anfängliche Tilgung	mit Bausparrate	3,60%
Ratenzahlungen		monatlich
Regelmäßige Leistungsrate	mit Bausparrate	286,32 €
Fälligkeit der Rate		Monatsende
Tilgungsverrechnung		sofort
Zinsverrechnung		sofort
Erstmalige Kündigungsmöglichkeit zum		31.08.2010
Vorzeitige Darlehensrückzahlung		
Datum der vorzeitigen Darlehensablösung		31.12.2004
Abzulösendes Restkapital		28.443,24 €
Umschuldung bei der Vertragsbank ?		nein
Ersatzanlage am Kapitalmarkt		
Geldmarktzinssätze und Renditen von		
Hypothekenspfandbriefen per	30.12.2004	
Ersparte Verwaltungskosten umgelegt pro Rate		5,00 €
Ersparte Risikokosten (Basiswert) p.a.		0,150%
+ Korrekturwert für Zinsaufschlag Vertragsdarlehen p.a.		0,000%
+ Korrekturwert für Netto-Marge Vertragsdarlehen p.a.		0,000%
= Korrekturwert für Zinsschaden insgesamt p.a.		0,150%
Ergebnisse		
Barwert der planmäßigen Zahlungen		31.842,40 €
- Vorzeitig zurückgezahltes Darlehenskapital		-28.443,24 €
= Brutto-Zinsschaden		3.399,16 €
- Barwert ersparte Risikokosten		-181,42 €
- Barwert ersparte Verwaltungskostenkosten		-312,52 €
= Netto-Zinsschaden		2.905,21 €
+ Entgelt für Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung		150,00 €
= Vorfälligkeitsentschädigung		3.055,21 €

B Stellungnahme

B.I Schadensersatz aus §311 Abs. 2 Ziff. 1, 280, 249 Abs. 1 BGB

In Fällen, in denen der Darlehensnehmer von seiner Bank bei Abschluss der Baufinanzierung nicht über die spezifischen Nachteile des Festkredites in Verbindung mit einem Sparprodukt aufgeklärt worden ist, hat er wegen Aufklärungspflichtverletzung einen Anspruch aus §311 Abs. 2 Ziff. 1, 280, 249 Abs. 1 BGB auf Schadensersatz.

B.I.a Aufklärungspflichtverletzung

Zwar besteht nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 18.11.2003 XI ZR 322/01) keine allgemeine Aufklärungspflicht der Bank, Kombinationsfinanzierungen als insgesamt nachteilig darzustellen. Auch muss eine Bank, wenn der Kunde nicht gerade explizit eine solche Kombifinanzierung wünscht (vgl. BGH Urteil vom 18.11.2003 XI ZR 322/01) sondern einfach mit dem Wunsch einer Baufinanzierung an sie herantritt, nicht grundsätzlich von einer Kombinationsfinanzierung abraten oder warnen. Sie muss jedoch über die einzelnen Nachteile, die diese Form der Finanzierung mit sich bringt, aufklären (Urteil vom 18.11.2003 und vom 18.01.2005). Zu den Nachteilen zählen nach diesem jüngsten Urteil des BGH *„insbesondere die Verpflichtung zur Zahlung von Zinsen für die gesamte Laufzeit auf die volle Darlehensvaluta, das Risiko der Zinserhöhung nach Ablauf der zehnjährigen Zinsbindungsfrist, die Höhe der monatlichen Gesamtbelastung, die höhere Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Beendigung des Darlehensvertrages infolge Kündigung,“* der *„in den ersten Jahren die Summe der eingezahlten Beiträge unterschreitenden Rückkaufswert der Lebensversicherung“* und der *„Umstand, dass für einen Festkredit insgesamt mehr Zinsen zu zahlen sind als für ein Annuitätendarlehen.“*

Durch das aktuelle Urteil setzt sich der BGH auch nicht in direkten Widerspruch zu seinem Urteil vom 18.11.2001 (aaO). Bereits hier hat der BGH festgestellt *„Zwar gilt dies (dass die Bank nicht von sich aus auf Bedenken gegen die Zweckmäßigkeit der gewählten Kreditart hinweisen muss) nicht in Fällen, in denen sie dem Kunden an Stelle eines von ihm gewünschten üblichen Ratenkredits einen mit einer Kapitallebensversicherung verbundenen Kreditvertrag anbietet, obwohl ein Versicherungsbedürfnis nicht besteht und die Vertragskombination für den Kunden ungünstiger ist als ein marktüblicher Ratenkredit, mit dem der verfolgte Zweck ebenso gut erreichbar ist.“* In diesem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Darlehensnehmer mittels eines Vermittlers bereits im Darlehensantrag *„ein Vorausdarlehen in Verbindung mit Lebensversicherung“* beantragt und hatte selbst gar keinen Kontakt mit der Bank.

Damit verneinte der BGH lediglich für den Fall, dass bereits vom Darlehensnehmer eine Kombifinanzierung gewünscht ist, das Vorliegen einer Aufklärungspflicht über die Nachteile dieser Finanzierungsart. Hingegen ist nach dem Urteil vom 18.10.2005 eine solche Aufklärung in dem Fall, in dem lediglich eine Baufinanzierung gewünscht ist, grundsätzlich immer erforderlich.

B.I.b Höhe des Schadensersatzes bei vorzeitiger Kreditablösung

Klärt die Bank nicht über die Nachteile der Kombifinanzierung auf, so macht sie sich wegen Aufklärungspflichtverletzung aus §§ 311 Abs. 2 Ziff. 1, 280, 249 Abs. 1 BGB schadensersatzpflichtig. Das bedeutet, sie muss die durch die gewählte Finanzierung entstandenen Mehrkosten erstatten (vgl. Urteil vom 18.11.2003). Da bei Verwendung der Beiträge zur Lebensversicherung bzw. zum Bausparvertrag zur Tilgung des Darlehens die Vorfälligkeitsentschädigung wie auch die Restschuld erheblich niedriger wären (vgl. obige Beispiele), hat unseres Erachtens die Bank gegen den Darlehensnehmer nur Anspruch auf Zahlung der geringeren Vorfälligkeitsentschädigung und auch nur der geringeren Restschuld. Denn es besteht eine Vermutung dafür, dass der Darlehensnehmer bei entsprechender Aufklärung die für ihn günstigere Finanzierungsvariante gewählt hätte.

Um einen Anspruch aus §§ 311 Abs. 2 Ziff. 1, 280, 249 Abs. 1 BGB auf Herabsetzung der Vorfälligkeitsentschädigung und Restschuld auf den Betrag, der bei direkter Tilgung eines Annuitätendarlehens zu zahlen wäre, zu erreichen, werden Sie jedoch voraussichtlich darlegen müssen, dass Sie ein solches auch anstelle des Kombinationskredites erhalten hätten. Durch den Anspruch auf Schadensersatz wegen fehlender Aufklärung können Sie nur verlangen, so gestellt zu werden, wie Sie bei ordnungsgemäßer Aufklärung stünden. Dabei wird davon ausgegangen, dass Sie bei Kenntnis der Nachteile des Geschäfts dieses nicht abgeschlossen hätte und statt dessen ein für Sie günstigeres Annuitätendarlehen gewählt hätten. Tatsache ist jedoch, dass die Kombikredite oftmals zu nominal sehr günstigen Zinssätzen angeboten werden, so dass es um den anzusetzenden Zinssatz in der Regel zum Streit kommen wird. Hierbei bleibt – wie beim gesamten Bereich der Kombikredite ohnehin – abzuwarten, wie die Gerichte hier entscheiden werden.