

3. September 2001/AT

Infobrief 32/01

Disagioerstattung: Bausparsofortfinanzierung; Effektiver Jahreszins

Sachverhalt

Ein Kreditnehmer einer Bausparsofortfinanzierung verlangt von der LBS die Erstattung eines anteiligen Disagios. Die Verrechnung des Disagios und die Zinsbindungsfrist war im Darlehensvertrag an den Zeitpunkt der Zuteilung gekoppelt. Die LBS hält eine anteilige Disagiorückerstattung nicht für gerechtfertigt, da sie ihrerseits keine Vorfälligkeitsentschädigung erhebt und der Zuteilungstermin durch Sonderzahlungen des Kreditnehmers bewusst um fünf Jahre vorverlegt wurde.

Stellungnahme

Der Kreditnehmer konnte durch Sonderzahlungen den Zuteilungstermin bedingt steuern und im vorliegenden Fall konkret um fünf Jahre nach vorne verlegen. Die Bausparsofortfinanzierung wird durch die Auszahlung des Bausparvertrages abgelöst, so dass der Kreditnehmer durch die vorzeitige Zuteilung in den Genuss eines günstigeren Zinssatzes kommt (4,5 % p.a. nom./ 5,43 % p.a. eff.). Eine Vorfälligkeitsentschädigung entfällt ebenfalls, da die Zinsbindung an den Zuteilungszeitpunkt gekoppelt war. Eine Vorfälligkeitsentschädigung hätte ihn bei einer ursprünglichen Zinsbindung von 11,5 Jahren ca. 9 % von der Kreditsumme gekostet, das nichtverbrauchte Disagio für die letzten 5 Jahre betrug ca. 4,7 %. Der Kreditnehmer wurde aufgrund der stark fallenden Zinsentwicklung und durch das Festlegen der Zinsbindung und des Disagios durch die früher herbeigeführte Zuteilung tatsächlich besser gestellt als bei der erwarteten Zuteilung nach 11,5 Jahren. Dieses war aber 1994, bei Vertragsschluss, nicht absehbar.

1. Auslegung des Vertrages

Die vertragliche Regelung bezüglich der Verrechnung des Disagios ist im Sinne von §§ 133, 157 BGB auszulegen. Der BGH hat sich dahingehend geäußert, dass ein Disagio in der Regel als laufzeitabhängiger Ausgleich für einen niedrigeren Nominalzins anzusehen ist und daher bei vorzeitiger Vertragsbeendigung gemäß § 812 BGB anteilig zurückverlangt werden kann. Eine Ausnahme von der Auslegungsregel kommt nur begrenzt in Betracht (BGH WM 1993, 2003 (2004)). Hier aber handelt es sich um ein „längerfristig geplantes Darlehensverhältnis“, bei dem durch schnelles Ansparen bewusst die Zuteilung vorzeitig herbeigeführt und damit der Kredit vorzeitig beendet worden ist.

Gemäß § 6 Abs. 8 S. 3 PAngV ist bei Krediten, die der Vor- oder Zwischenfinanzierung von Leistungen einer Bausparkasse aus Bausparverträgen dienen, als Laufzeit „von den Zuteilungsfristen auszugehen, die sich aus der Zielbewertung für Bausparverträge gleicher Art ergeben.“ Bei einer Nachberechnung anhand des Nominal- und Effektivzinses sowie der Höhe des Disagios ergibt sich, dass man annähernd auf den angegebenen effektiven Jahreszins von 7,26 % p.a. (5,75 % p.a. nominal) kommt, wenn das Disagio über 11,5 Jahre verteilt wird (siehe Anlage 1).

Dem Kreditnehmer hätte im Vertrag deutlich gemacht werden müssen, dass sich der Effektivzins bei einer vorzeitigen Zuteilung entsprechend erhöht (siehe Anlage), der Kredit also im konkreten Fall teurer wird (8,0 % p.a. effJZ), und er dafür einen anderen möglichen Vorteil erhält, nämlich den Verzicht auf eine Vorfälligkeitsentschädigung. Erst wenn der Kreditnehmer dieses anhand des Darlehensvertrages verstehen kann, besteht die Möglichkeit, den Vertrag dahingehend auszulegen, dass das Disagio bei einer vorzeitig herbeigeführten Zuteilung nicht zurückerstattet wird. Davon ist nicht auszugehen.

2. Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Nr. 1 VerbrKrG

Eine andere Auslegung verstößt im Übrigen gegen die Pflicht zur Festlegung des effektiven Jahreszinses. Bei Krediten muss der effektive Jahreszins gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 VerbrKrG angegeben werden, der die realen Kosten des Kredites wieder spiegeln muss. Soweit sich preisbestimmende Faktoren oder der Zinssatz ändern können, ist der Effektivzinssatz als „anfänglicher effektiver Jahreszinssatz“ anzugeben gemäß § 6 Abs. 4 PAngV (Westphalen, Emmerich, Rottenburg VerbrKrG 2. Aufl., § 4 Rz. 126). Dieses ist im Darlehensvertrag aber nicht geschehen. Vielmehr ist die Spalte „Anfänglicher effektiver Jahreszins“ freigelassen worden, und die Angabe in der Spalte „Effektiver Jahreszins“ getroffen worden. Damit wird die Aussage getroffen, dass unabhängig der Zuteilung der effektive Jahreszins gleich bleibt, was nur der Fall ist, wenn bei entsprechender Zuteilung das anteilige Disagio erstattet wird. Daneben ist in diesem Fall § 6 Abs. 2 S. 5 VerbrKrG a.F. zu beachten.

Darüber hinaus stellt das Einbehalten des Disagios einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Nr. 1 VerbrKrG dar, da sich damit je nach Zuteilungszeitpunkt der effektive Jahreszins erhöht. Im vorliegenden Fall läge dieser bei einer Zuteilung fünf Jahre früher bei

8,0 % p.a. statt bei 7,26 % p.a. laut Vertrag (Anlage 2). Die Konsequenz ist, dass gem. § 6 Abs. 4 VerbrKrG nur der zu niedrig angegebene effektive Jahreszins von 7,26 % p.a. zu zahlen ist, was ebenfalls zu dem Ergebnis führt, dass der Teil des nichtverbrauchten Disagios zurückzuerstatten ist.

3. Fazit

Die LBS muss dem Kreditnehmer das nichtverbrauchte Disagio zurückerstatten, soweit die Zuteilung früher erfolgt, als bei Vertragsschluss erwartet. Die erwartete Dauer für die Zuteilung ergibt sich aus der Angabe des effektiven Jahreszinssatzes. Der angegebene effektive Jahreszins ist für die Bausparsofortfinanzierung entscheidend - dieses ist der Preis des Darlehens - entsprechend muss ein nichtverbrauchtes Disagio zurückerstattet werden.

Anlage 1

Effektivzinsberechnung - Annäherung

=====

Herr/Frau:XXX

Vertrag vom:13.05.1994 ID-Nr. :002738F

Kreditgeber:LBS

Rechenmethode:360 Tage Methode

Zinsjahr:360 Tage/Jahr (Systemeinstellung(*) Nr. 3)

Verwendete Daten.(**)..:Ohne Buchungen (effektiv) nach PreisAngVO

Berechnet bis zum.....: 13.11.2005 (138 Monate Laufzeit = 11,5 Jahre)

Anfänglicher Nettokredit.....: 99275.00 DM

Anzurechnende Gesamtkosten: 83420.79 DM

Anfänglicher Nettokredit.....: 99275.00 DM

Anzurechnende Gesamtkosten: 83420.79 DM

Angenähert: 83478.83 DM

Mit Zinssatz: 7.25609375 % p.a.

EFFEKTIVER JAHRESZINSSATZ berechnet: **7.256 % p.a.** <----angegeben: **7.260 % p.a.**

Abweichung bei Zinssatz u. Kosten.....: -0.004 % p.a. = -44.91 DM

Anlage 2

Effektivzinsberechnung – bei fünf Jahre früherer Rückzahlung und Einbehalt des Disagios
=====

Herr/Frau:XXX

Vertrag vom:13.05.1994 ID-Nr. :002738F

Kreditgeber:LBS Filiale:

Darlehensnehmer

Vermittler

Kreditart:Festkredit

Rechenmethode:360 Tage Methode

Zinsjahr:360 Tage/Jahr (Systemeinstellung(*) Nr. 3)

Verwendete Daten.(**)...:Ohne Buchungen (effektiv) nach PreisAngVO

Berechnet bis zum.....:13.11.2000

Anfänglicher Nettokredit.....: 99275.00 DM

Anzurechnende Gesamtkosten: 51795.99 DM

Anfänglicher Nettokredit.....: 99275.00 DM

Anzurechnende Gesamtkosten: 51795.99 DM

Angenähert: 51817.54 DM

Mit Zinssatz

7.99828125 % p.a.

EFFEKTIVER JAHRESZINSSATZ berechnet:**7.998 % p.a. <----**

angegeben:

7.260 % p.a.

Abweichung bei Zinssatz u. Kosten.....: 0.738 % p.a. = 4781.03 DM