

11. November 2002 TP, AT, UR

Infobrief 40/02

Bausparsofortdarlehen mit Fremdfinanzierung, Erklärung des Modells und Tipps zur Vorgehensweise

Wie reagieren bei neuen Kreditangeboten nach der Flut? "
- Vorsicht vor scheinbar günstigen Sofortdarlehen -

Sachverhalt

Zahlreiche Opfer der Flutkatastrophe stehen vor den Trümmern ihrer Existenz und wissen nicht, woher sie das Geld für den Wiederaufbau ihres Hauses nehmen sollen. In dieser Situation scheint ein Sofortfinanzierungsangebot mit Fremdkapitalbeschaffung der Banken, ein sog. Bausparvollfinanzierungsmodell, gerade richtig zu kommen und einen schnellen Ausweg aus der finanziellen Notlage zu bieten.

Weil solche Angebote nur scheinbar günstig und vorteilhaft für den Kunden sind, wird dringend empfohlen, nur nach sehr sorgfältiger Prüfung eine solche, schnell Kapital bereitstellende Finanzierungsform zu wählen. Im Einzelnen:

Stellungnahme

I. Bausparsofortdarlehen mit Fremdfinanzierung - Was ist das und wie funktioniert das?

Der klassische Bausparer spart eine gewisse Zeit eine bestimmte Summe an und erhält nach Zuteilungsreife des Bausparvertrags neben seinem angesparten Kapital ein zinsgünstiges Darlehen ausgezahlt.

Im Unterschied dazu erhält der Kunde bei einer Sofortfinanzierungsmethode¹ sofort, also ohne Wartezeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrags, das benötigte Baugeld

¹ Zum Thema Bausparsofortfinanzierung und Verbraucherkredit siehe auch BGH WM 2002, 380, und Infobriefe 21/96; 25/97; 76/97; 23/99; 30/99, abzurufen unter www.money-advice.net.

mittels Sofortdarlehens. Dieser Kreditaufnahme geht kein Ansparprozess voraus, die Bausparverträge werden vielmehr sofort vor- oder zwischenfinanziert durch die Bank.

Gerade auf solche Kunden, die so schnell, wie möglich in den Genuss eines Bauspardarlehens kommen möchten, und selbst nicht in der Lage sind, vorher noch als "klassischer" Bausparer Eigenkapital anzusparen, zielt das Bausparvollfinanzierungsmodell (oder auch Bauspar Sofortdarlehen mit Fremdfinanzierung). Bei diesem Sofortfinanzierungsmodell wird nicht nur das Bauspardarlehen durch die Bausparkassen finanziert, sondern auch die gesamte (Bauspar-) Mindestansparsumme wird entweder durch die Bausparkasse oder eine Geschäftsbank, mit der die Bausparkasse zusammenarbeitet, fremdfinanziert.

Übernimmt die Bausparkasse die Finanzierung der Mindestansparsumme, wird dazu regelmäßig bei einer Geschäftsbank ein sog. tilgungsfreies Vorausdarlehen (Auffülldarlehen) aufgenommen, mit deren Hilfe die Mindestansparsummen sofort eingezahlt werden. Das Vorausdarlehen wird dann selbst sofort wieder durch sog. Zwischenkredite, die über die gesamte Bausparsumme gehen und bei der Bausparkasse abgeschlossen werden, getilgt. Was dabei übrigbleibt (also Bausparsumme minus Vorausdarlehen minus Zinsen und Kosten) erhält der Kunde dann als Sofortdarlehen (Baugeld) ausgezahlt. Im anderen Fall gibt die Bank dem Kunden i.d.R. Vorausdarlehen in der Höhe der gesamten Bausparsumme. Daraus wird dann sofort die Mindestansparsumme in den Bausparvertrag eingezahlt und der Rest wird als Baugeld dem Kunden zur Verfügung gestellt. In beiden Fällen gilt: Der Kunde erhält nur die Differenz zwischen der von ihm laut Bausparvertrag abgeschlossenen Bausparsumme und dem Mindestsparbetrag als Sofortdarlehen ausgezahlt. Das bedeutet, dass die Höhe des Bausparvertrags über der Summe liegen muss, die der Kunden tatsächlich benötigt. Im Ergebnis müssen dann entsprechend auch die eben genannten Vor- und Zwischenkredite höher aufgenommen werden - das wirkt sich natürlich auf die Zinszahlungen aus.

II. Vorteile im Vergleich zu herkömmlichen Finanzierungsmethoden

Im Gegensatz zum klassischen Bausparmodell muss der Kunde nicht selbst längere Jahre Eigenkapital ansparen, sondern erhält ohne längere Wartezeit das begehrte zinsgünstige Darlehen. Dieses hat auch eine im Vergleich zum Hypothekendarlehen günstigere Beleihungsgrenze und bietet i.d.R. eine größere Zinssicherheit. Grundsätzlich wird das Bauspar Sofortdarlehen an nachrangiger Stelle im Grundbuch gesichert (anders bei Hypothekendarlehen). Findet jedoch eine Vollfinanzierung durch die Bausparkasse statt, lassen sich diese das Bauspardarlehen regelmäßig an erster Stelle im Grundbuch sichern (sofern diese noch frei ist).

III. Nachteile im Vergleich zu herkömmlichen Finanzierungsmethoden

Die Nachteile sind für den Kunden nicht ohne Weiteres erkennbar. Führt man sich jedoch das dahinter stehende Konzept näher vor Augen, werden gravierende Nachteile deutlich. Der Kunde nimmt einen Kredit auf und finanziert mit diesem Kredit ein Sparkapital, für das er zur gleichen Zeit Zinsen bezahlen muss. Dies kann nur in Einzelfällen vorteilhaft sein. Weil der Kunde, wie oben erwähnt, einen Kreditbetrag benötigt, der um die Mindestansparsumme höher ist als das von ihm benötigte Bau-

geld (um so damit die Mindestansparsumme einzuzahlen), zahlt er natürlich auch erheblich mehr Zinsen. Außerdem steigt dadurch auch die an den Vermittler zu zahlende Provision an, weil diese sich an der Höhe des abgeschlossenen Bausparvertrags orientiert.

Ganz entscheidend ist auch, dass sich durch die zu zahlenden Raten anfänglich nicht die Restschuld der Kredite verringert. Dies ist aber beim Hypothekarkredit und der klassischen Bausparfinanzierung zum Zeitpunkt der Zuteilungsreife der Fall (wodurch sich auch die zu zahlenden Zinsleistungen verringern). Der Kunde verwendet sein gutes Geld statt zur Tilgung des Zwischenkredits hier zur Einzahlung des (wesentlich geringer verzinslichen) Bausparguthabens. Nicht zu vergessen ist, dass der Zinssatz, der für den Zwischenkredit zu zahlen ist, regelmäßig nur auf eine relativ kurze Zeit festgeschrieben ist. Der Kunde muss daher zwangsläufig immer mit steigenden Zinszahlungen für seinen Zwischenkredit rechnen, welche sich dann auch auf die gesamte Summe erstrecken (weil ja keine Tilgung des Zwischenkredits stattfindet). Diese Nachteile werden regelmäßig auch nicht durch den günstigen Zinssatz für das Baudarlehen ausgeglichen.

Vergegenwärtigt man sich, dass der Kunde aufgrund des hoch anzusetzenden Kreditvolumens und der üblichen, höheren Zinsen für die Zwischenkredite relativ hohe Ratenzahlungen leisten muss und es auch nach der Zuteilung des Baugeldes bei hohen Tilgungsraten (für die Rückzahlung des Bauspardarlehens) bleibt, so zwingt das viele Kunden dazu, zusätzliche sog. Zinsstundungs- und Tilgungsstreckungsdarlehen aufzunehmen. Der Kunde braucht dann anfangs tatsächlich nur geringe Raten leisten, doch wachsen seine Geldschulden immer weiter an und die Rückzahlungsverpflichtung sowie das Tilgungsrisiko werden nur weiter nach hinten geschoben.

Scheitert der Kredit vorzeitig, also noch vor der Auszahlung des Baugeldes, weil der Kunde die hohen Tilgungsraten nicht aufbringen kann, verliert der Kunde schließlich seinen Anspruch auf einen zinsgünstigen Baukredit.

Im Ergebnis gilt: Nur dann, wenn der Kunde in den Genuss erheblicher zusätzlicher Vergünstigungen durch staatliche Bausparförderung kommt oder der durchschnittliche Hypothekenzinssatz anfangs über 7 % p.a. liegt, kann sich diese Finanzierungsmethode überhaupt rechnen. Kommt es allein auf die Förderung an, dann sollten nur die dafür notwendigen Beträge eingezahlt werden, die bei Eheleuten bei ca. 1000 € pro Jahr liegen. Ein höherer Abschluss schmälert die Gesamtrendite, da die Förderung nicht darüber steigt.

Berechnungen des iff haben dazu gezeigt, dass im Regelfall eine Bausparsofortfinanzierung weitaus ungünstiger ist. In einer Niedrigzinsphase müssten die Hypothekenzinsen nach der ersten Zinsbindungsphase erheblich steigen, um die Bausparsofortfinanzierung günstiger erscheinen zu lassen. Ab wann dieses der Fall wäre, lässt sich individuell berechnen. Durch Sicherungsinstrumente lässt sich diese Gefahr auch bei Hypothekendarlehen abmildern, etwa durch eine Zinsbindung über 15 Jahre, so dass der Kreditnehmer 4,5 Jahre lang kostenfrei kündigen und damit den Zeitpunkt der neuen Zinsbindung selbst bestimmen kann.

IV. Aufklärungspflichten der Banken und Bausparkassen¹

Die Banken und Bausparkassen müssen den Kunden, dem sie ein solches Finanzierungsmodell anbieten, über die Unterschiede zur herkömmlichen Finanzierung und über alle möglichen Risiken und Nachteile aufklären. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze für das Bestehen einer Aufklärungspflicht bei neuen Kreditformen (BGH WM 1991, 179 (182); BGH WM 1989, 665 (666); BGHZ 111, 117 (124)) ist auf die Fälle der Bausparsofordarlehen übertragbar.

Vom Kunden kann nicht erwartet werden, dass er das Gesamtfinanzierungsmodell vollständig und richtig erfasst: Denn es werden über einen längeren Zeitraum hinweg mehrere unterschiedliche Verträge abgeschlossen, die zu unterschiedlichen Belastungen führen. Die sog. Zinsstundungs- und Tilgungsstreckungsdarlehen schaffen eine künstliche anfängliche Senkung der monatlichen Belastung.

Aufgrund der schweren Durchschaubarkeit der Produkte sind die Banken und Bausparkassen im Rahmen einer Beratung verpflichtet, dem Kunden andere Finanzierungsformen wie einen Hypothekenkredit gegenüber der Bausparsofort- oder -zwischenfinanzierung anzubieten, die keine Zwischenfinanzierung erforderlich machen, sofern der Kunde unter Bonitäts- und Beleihungsgrundsätzen einen vergleichbaren Hypothekenkredit erhalten würde (dazu OLG Celle WM 1993, 2082; Vortmann, Aufklärungs- und Beratungsverschulden der Banken, 7. Aufl; Rn. 85).

V. Fazit

Grundsätzlich ist vom Abschluss eines Bausparsofordarlehens mit Fremdfinanzierung abzuraten. Die Nachteile (keine Tilgung des Bauspardarlehens, notwendiges überhöhtes Bausparvolumen, hohe Zinszahlungen) überwiegen regelmäßig die wenigen Vorteile (keine Wartezeit bis zur Auszahlung des Baugeldes). Nur im Einzelfall kann sich der Abschluss solcher Verträge rechnen (bei zusätzlicher staatlicher Bausparförderung oder - was eher unwahrscheinlich ist- bei Hypothekenzinsen über 7 %). Aber auch in diesen Fällen sollte der Kunde für sich selbst die Finanzierung immer noch einmal vollständig durchrechnen und bei seiner Bank auf einem Alternativangebot bestehen.

Zu beachten ist daher Folgendes:

- Vorsicht vor vermeintlich günstigen und schnellen Bausparsofordarlehen.
- Lassen Sie sich ganz genau über die Risiken und Nachteile dieses Finanzierungsmodells aufklären.
- Weiß Ihr Bank- oder Bausparkassenberater keine Nachteile zu berichten - Finger weg!
- Lassen Sie sich ein Alternativangebot mit den herkömmlichen Finanzierungsmethoden (z.B. Hypothek) erstellen.

¹ Dazu auch Infobrief 06/02; abzurufen unter www.money-advice.net.

- Am besten eignet sich dafür ein Vergleich mit abgezinsten Beträgen auf ein einheitliches Abschlussdatum, um die Produkte vergleichen zu können, da diese unterschiedliche Laufzeiten und einen unterschiedlichen Cash-Flow haben.
- Kommt es auf die staatlichen Zuschüsse an, sollten nur die dafür notwendigen Mindestbeträge eingezahlt werden und die Abschlusssumme nicht darüber hinausgehen.