

14. November 2001

Infobrief 40/01

Disagioerstattung, Bausparkassen

Sachverhalt

Ein Kreditnehmer hat einen Bausparvertrag beim BHW abgeschlossen. Laut Vertrag gab es die Möglichkeit, in der Ansparphase 3 % p.a. oder 4 % p.a. Zinsen zu bekommen. An die höhere Verzinsung war ein Agio in der Auszahlungsphase gekoppelt. Der Darlehenszins betrug ansonsten 5 % p.a. Der Kreditnehmer hatte die Möglichkeit, Sondertilgungen in beliebiger Höhe zu zahlen, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfiel. Diese Möglichkeit nutzt der Kreditnehmer, so dass er die Rückzahlung des Darlehens erheblich früher erreichen wird. Der Kreditnehmer ist nun der Auffassung, dass ihm das anteilige Agio aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung anteilmäßig zustehe, da sich ansonsten der effektive Jahreszins erhöhen würde. Das BHW hält dagegen, das Agio sei durch den höheren Zins in der Ansparphase bereits aufgebraucht, so dass eine vorzeitige Rückzahlung des Kredites unerheblich sei. Zudem berechne das BHW keine Vorfälligkeitsentschädigung bei Sondertilgungen, womit ein etwaiger Anspruch auf Rückerstattung des nichtverbrauchten Agios abgegolten sei.

Stellungnahme

Ein Disagio ist bei vorzeitiger Rückzahlung anteilig zurückzuzahlen. Ein Agio ist als nachträglich gezahlter Zins und durch den höheren Zins in der Ansparphase unabhängig von der Dauer der Rückzahlung bereits verbraucht. Fraglich ist, wie das bei der vorliegenden Konstruktion zu beurteilen ist.

Von einem nachgezahlten Zins kann nur ausgegangen werden, wenn der Kunde das Agio auf jeden Fall zahlen muss, unabhängig davon, ob er den Kredit aufnimmt. Dieses ist bei dem vorliegenden BHW-Kredit anscheinend nicht der Fall. Die vollständigen Kreditunterlagen liegen uns nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass der Kreditnehmer seine Einzahlungen mit 4 % bei Nichtaufnahme des Darlehens ausgezahlt bekommen hätte. Unter dieser Annahme war das „Agio“ noch nicht verbraucht. Es entstand erst mit der Darlehensaufnahme. Eine Abgeltung durch den höher gewährten Zins scheidet dann aus. Es ist in diesem Fall daher davon auszugehen, dass das anteilig nicht verbrauchte Agio zurückzuerstatten ist.

Auch ein Verzicht auf eine Vorfälligkeitsentschädigung ist kein Grund für eine Einbehaltung nicht verbrauchter Zinsen. Ein Einbehalt wäre in diesem Fall zudem ein widersprüchliches Verhalten, da auf eine Entschädigung gerade verzichtet wird. Nichtverbrauchte Zinsen sind grundsätzlich zurückzuerstatten.

Es gibt auch keine generelle Ausnahme für Bausparkassen bei der Rückerstattung eines Disagios. Eine Ausnahme besteht nur bei öffentlich geförderten Krediten wie etwa denen der KfW (BGH WM 1993, 2204).

Fazit

Entscheidend für die Rückerstattung bei Bausparverträgen mit einem Agio ist, ob die Bausparkasse sich einen Anspruch auf Einbehaltung des Agios vorbehalten hat, wenn es nicht zur Darlehensaufnahme kommt.