

6. Juli 2003

## Infobrief 8/01 (vormals 8/00)

Zinsanpassungsgesetz, Neue Bundesländer, DDR-Kredite

### **Sachverhalt**

Bereits zu DDR Zeiten erfolgte durch ein Ehepaar die Aufnahme von Krediten für einen Eigenheimbau. Der Vertrag wurde im Zuge der Wirtschafts- und Währungsunion auf DM-Basis umgestellt, der bereits ausgereichte Darlehensbetrag wurde dabei halbiert.“ Mit Schreiben vom 28.06.1991 teilte das Kreditinstitut mit, dass sie ab dem 3.10.1990 für die Kreditverträge einen Zinssatz von 9,00 % berechnen. Es stellt sich die Frage, ob dieses Schreiben den Anforderungen des Zinsanpassungsgesetzes entspricht.

Das Schreiben der Raiffeisenbank Jena e.G. vom 28.6.1991 lautete:

„Werter Kreditkunde, nach Überprüfung Ihres Darlehenskontos berechnen wir Ihnen für den Zeitraum vom 01.07.1990 bis 02.10.1990 den laut Kreditvertrag vereinbarten Zinssatz. Ab 03.10.1990 betragen die Zinsen, wie Ihnen bereits bekannt, 9 Prozent. Sollte der vorliegende Gesetzentwurf anders lautend verabschiedet werden, erfolgt die entsprechende Korrektur.

Von Ihnen sind noch folgende Zinsen/Tilgung in Höhe von DM 1.633,53 zu erbringen, die wir Ihrem Giro-Konto belasten.

Den Zins- und Tilgungsplan legen wir bei.“

### **Stellungnahme**

#### **Geschichte**

Die Frage der Zinsanpassung hat 1990 die Gemüter stark beunruhigt. Obwohl im Einigungsvertrag hierzu nichts vorgesehen war, hatten die Nachfolgebanken in den neuen Bundesländern die Zinsen einseitig erhöht. Das IFF hatte dazu ein Gutachten gemacht und mit der AgV die Öffentlichkeit informiert, dass diese Praxis rechtswidrig sei. Noch vor Abschluß des Gutachtens<sup>1</sup> wurde dann im Eilverfahren vom Gesetzgeber das Zinsanpassungsgesetz verabschiedet, dass praktisch die Wünsche der

---

<sup>1</sup> Reifner, Udo;Rittstieg, Helmut;Niedermeier, Christina;Enchelmaier, Stefan; Einseitige Anpassung von Alt-Krediten in den neuen Bundesländern zu Lasten der Verbraucher? IFF Gutachten, Hamburg; iff intern v. 31/01/1992

Banken in geltendes Recht umsetzte. Damit war das Gutachten in der Form wertlos geworden, weil es nicht mehr um die Frage ging, ob die Praxis rechtswidrig war (dies erkannten die Banken, wie das obige Schreiben dann deutlich macht, gerne an), sondern ob das neue Gesetz verfassungswidrig war. Wir waren damals der Meinung, dass das Gesetz verfassungswidrig sei, weil es die ehemaligen Bürger der DDR entgegen dem Einigungsvertrag schlechter stellte als Verbraucher in der Bundesrepublik, deren Vergünstigungen aus vergleichbaren Tatbeständen wie Kinderreichtum etc. im Hypothekenkredit nicht aufgehoben wurden. Außerdem bedeutete die Anpassung in der Hochzinsphase von 9% p.a., dass dadurch den die DDR-Banken übernehmenden Westbanken ein Zusatzgewinn verschafft wurde, den sie im Westen schon deshalb nicht bekommen konnten, weil in der Hochzinsphase entsprechend weniger Kredite aufgenommen werden, die ehemaligen DDR-Bürger aber vom Gesetzgeber zwangsweise in solch ungünstige Kreditverhältnisse gebracht wurden. In der verbraucherpolitischen Korrespondenz der AGV v. 11.2.1992 S.1 ff wurde dies nunmehr auf das Verfassungsgericht umgeschriebene Gutachten, dass sich auf Enteignung, Ungleichbehandlung und Verletzung des Sozialstaatspostulats bezog, dann wie folgt zusammengefaßt:

*„Nach der Währungsunion im Jahre 1990 haben die Sparkassen in der ehemaligen DDR die Zinsen für laufende Eigenheimkredite radikal heraufgesetzt. Statt der ursprünglichen 0 bis 4% mußten die Verbraucher plötzlich 9 bis 10% pro Jahr bezahlen. Diese einseitige Zinsanpassung war rechtswidrig und sollte dringend korrigiert werden, wie aus einem Gutachten hervorgeht, das die Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) vom **Institut für Finanzdienstleistungen und Verbraucherschutz, Hamburg**, hat erstellen lassen.*

*Das zivil- und verfassungsrechtliche Gutachten beschäftigt sich vor allem mit dem Zinsanpassungsgesetz vom 24.6.1991, das die einseitige Anpassung der sogenannten Alt-Kredite in den neuen Bundesländern betrifft. Gegenstand des Gutachtens ist die Analyse der Anpassung an Marktbedingungen für Kredite, die in der ehemaligen DDR für den Bau und den Kauf von Eigenheimen sowie für die Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen und privaten Miethäusern vergeben wurden. Das von der Bundesregierung am 24.6.91 verabschiedete Gesetz über die Anpassung von Zinsen räumt den Kreditinstituten rückwirkend zum 3.10.90 das Recht ein, diese Kredite einseitig an die jeweils geltenden Konditionen, insbesondere die Marktzinsen, anzupassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß das Zinsanpassungsgesetz die Regelungen des Einigungsvertrages nachträglich und einseitig zu Lasten der Kreditnehmer in den neuen Bundesländern verschlechtert. Das Gesetz greift in zivilrechtlich erworbene Ansprüche der Betroffenen ein, die durch die Regelungen des Einigungsvertrages gesichert waren. Damit wird gleichzeitig auch unverhältnismäßig in die Eigentumsgarantie der Kreditnehmer nach Artikel 14 des Grundgesetzes eingegriffen. Die betroffenen Bürger in der ehemaligen DDR werden erheblich schlechter gestellt, als sie es nach dem allgemeinen Zivilrecht hätten erwarten können.*

## Rechtslage

### **Rechtmäßigkeit der Zinsanhebung**

In der (bankennahen) Literatur wurde dieser Standpunkt erwartungsgemäß nicht geteilt.<sup>1</sup> Das Bundesverfassungsgericht BVerfG, 1 BvR 1509,1648/91 hat dann in seinem Urteil vom 25/05/1993 zu §1 des Zinsanpassungsgesetzes vom 24.06.1991 (BGBl I, 1314) sich diese Bedenken nicht zu eigen gemacht und die Frage verneint, ob das Gesetz „gegen das rechtsstaatliche Rückwirkungsverbot verstößt.“

<sup>1</sup> Schubert, G. Gesetz über die Anpassung von Kreditverträgen an Marktbedingungen sowie über Ausgleichsleistungen an Kreditnehmer - Zinsanpassungsgesetz, WM 92, S. 45-49

Immerhin hat es zumindest deutlich gemacht, dass das Zinsanpassungsgesetz als ein Gesetz, dass in bestehende Verträge zulasten der Verbraucher eingriff, wie alle Eingriffsgesetze eng auszulegen ist. Dem hat sich auch der Bundesgerichtshof angeschlossen, der in seinem Urteil XI ZR 48/99 vom 4.4.2000 (siehe <http://www.Money-Advice.de> „Zinsanpassung\*“) zur Umsetzungsfrist ausführte:

*„1. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB) in der geltend gemachten Höhe zu. Aus den Regelungen des § 1 Abs. 1 Zinsanpassungsgesetz ergab sich für die Rechtsnachfolger der Banken der damaligen DDR nur das Recht, die nicht marktconformen Zinsvereinbarungen bis zum Stichtag des 30. September 1991 gegen den Willen des Vertragsgegners allgemein üblichen Konditionen anzupassen. Da die Ausschlussfrist nach ihrer Zielsetzung auch die Anpassungsrechte im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 Änderungsverordnung erfaßt, entfalten die erst später abgegebenen Erklärungen der Rechtsvorgängerinnen der Beklagten keine rechtlichen Wirkungen.“*

Im vorliegenden Fall wurde die „Anpassung“ vor Verabschiedung des Gesetzes vorgenommen, allerdings mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass diese Anpassung für den Fall der Verabschiedung des Gesetzes gelten solle. Eine solche aufschiebend bedingte Willenserklärung ist möglich. Sie ist nach dem BGB schwebend unwirksam und besteht daher auch fort, wenn sich das Gesetzesrecht ändert. Insoweit sehen wir daher wenig Chancen, sich gegen diese Willenserklärung zu wehren.

Etwas anderes gilt jedoch für die Frage, welche Art von Zinsgestaltung durch das Gesetz legitimiert wurde, weil über die gesetzliche Ermächtigung hinaus keinerlei weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu Ungunsten der Verbraucher erlaubt ist.

Danach war aber in der Hochzinsphase von 1990 nur die Aufoktroiyierung eines variablen Zinssatzes möglich, nicht jedoch die Nötigung in eine langfristige Hochzinsbindung. Daher sind die Verträge mit den bekannten Instrumenten zur variablen Zinsgestaltung zu überprüfen.

### **Abrechnung nach den Grundsätzen über variable Zinsvereinbarung**

#### **Der Vorschlag von Bruchner an die Verbraucherverbände**

In der Frage der variablen Zinsen ist bisher wenig erhellendes in der Rechtsprechung zu finden. So hat das OLG Köln WM 1994, 1469 = NJW-RR 1993, 1459 ausgeführt:

*„Die Beklagte war entsprechend der vorzitierten Rechtsprechung des BGH gehalten, sich mit den Festsetzungen der Zinsen innerhalb der Streubreite der Gleitzinsen zu bewegen.“*

In unserem Gutachten für die Verbraucherverbände (Reifner, Die Anpassung variabler Zinssätze im Kreditverhältnis, Juristenzeitung 1995, 866 – 874) haben wir nachvollziehbare Grundsätze festgelegt. Dies will nun auch der Syndikus der HypoVereinsbank Bruchner in einem internen Vorschlag, der den Verbraucherverbänden vorliegt, einverständlich regeln. Der Vorschlag sieht als Referenzzinssatz den EURIBOR vor, als Zinsanpassungsmarge 0,25% Abweichung vom letzten Zinssatz aber kein festes Zinsanpassungsintervall. Außerdem will der der Bank ein rückwirkendes Erhöhungsrecht einräumen.

Grundsätzlich geht der Vorschlag von Bruchner in die richtige Richtung, wobei der deutsche Rechtszustand den anderen Ländern weit hinterher hängt. Es ist überall selbstverständlich, dass der Abschluss variabler Zinsen nicht bedeutet, dass die Bank sich die Preisgestaltung einseitig vorbehalten kann.

Deshalb ist es auch im Gegensatz zu meiner noch vor Jahren vertretenen Auffassung falsch, hier § 315 BGB anzuwenden. § 315 BGB ist nur einschlägig, wenn eine Preisfestsetzung als solche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses von den Parteien als nicht möglich angesehen wird und deshalb die spätere Festsetzung einer Partei überlassen bleiben muss.

Beim Variokredit ist die Preisfestsetzung bei Vertragsschluss erfolgt. Preise können nämlich durchaus indexiert festgelegt werden, wie wir aus dem internationalen Handelsrecht aber auch aus dem Mietrecht und Rentenrecht wissen. Das verlangt aber, dass der Index ein objektiver Maßstab ist, so wie es im Handelsrecht etwa bei den Getreidepreisen oder Geldwertindices der Fall war. Die Verbote der Indizierung von Preisen im Währungsgesetz haben mit der zivilrechtlichen Gestaltung nichts zu tun, da sie allein aus Gründen der Geldwertstabilität erlassen wurden.

### **Eine mögliche Position der Verbraucherverbände**

Wenn man also die Prämisse nimmt, dass die Vereinbarung variabler Zinsen eine feste Preisvereinbarung zwischen Verbraucher und Bank darstellt, dann ist gemäß § 157 BGB auszulegen, was der Inhalt dieser Preisvereinbarung sein soll. In keinem Fall kann dann mit Rücksicht auf die Verkehrssitte und nach Treu und Glauben geschlossen werden, der Verbraucher wolle der Bank eine Art Ermessensspielraum bei der Gestaltung ihrer Gewinne überlassen. Einzig und allein der günstigere variable Zinssatz in Niedrigzins-Phasen sowie in Hochzins-Phasen die Erwartung, dass der Zinssatz sinken wird, kann als Motivation für den Vertragsabschluss auf Seiten des Verbrauchers gelten.

Wenn somit die Variozinsvereinbarung eine „feste Preisvereinbarung“ ist, dann bleibt nur die Frage, wie die Indexierung gemeint ist. In dem zitierten Gutachten sind drei Festlegungen als Mindestanforderung für eine Bestimmtheit der Preisvereinbarung benannt:

- Angabe eines Zeitintervalls innerhalb dessen die Zinsen angepasst werden müssen: dies muss ein feststehendes Intervall sein, das jede Zahl, durch die 12 geteilt werden kann, umfassen kann. Da dann die Chancen nach oben wie nach unten gleichgerichtet sind, spielt es keine Rolle, ob man hier 1, 2, 3 usw. Monate festlegt. Nur ein solches Intervall schafft einen Schutz vor Willkür. In Bruchner's Vorschlag fehlt ein solches Intervall.
- Stattdessen soll die Referenz-Zinsmarge als Kriterium gelten. Man kann eine solche Marge als Bagatellgrenze durchaus in Betracht ziehen, wenn man bspw. sagt, dass je nach Kreditart 0.1% Abweichung vom bisherigen Zinssatz noch zu keiner Anpassung verpflichtet. Dies kann im Ratenkredit durchaus eine höhere Grenze sein als im Hypothekenkredit. Entscheidend ist, in wieviel DM sich eine solche Zinssatzabweichung für den Verbraucher umrechnet. 0.1% im Hypothekenkredit sind bei DM 500.000 immerhin eine jährlich Abweichung von DM 500 was sich auf den Monat auf knapp über DM 41 rechnet. Im Ratenkredit wären dies bei DM 20.000 demgegenüber nur knapp DM 2. Eine Referenzzinsmarge schützt jedoch nicht vor Willkür und sollte daher gering gehalten werden. Die 0,25%-Punkte sind im Hypothekenkredit erheblich überzogen und führen auch zu

ganz willkürlichen Ergebnissen, je nachdem mit welcher Geschwindigkeit die Zinsen fallen oder steigen. Bekanntlich sinken Sie langsamer als wie sie steigen. Von daher dürfte sich daraus ein Vorteil für die Banken errechnen.

- Als Referenzzinssatz sollte man jeden objektivierten und regelmäßig wiedergegebenen Zinssatz, der allgemein publiziert wird, für möglich erklären und es dem Markt überlassen, welcher Referenzzinssatz sich durchsetzt. Leider können wir dabei nicht auf die Bundesbankstatistik rekurrieren, da die Verzögerung von drei Monaten bei der Bekanntgabe eine Überprüfung der Zinsanpassung unmöglich macht. Es muss sich also um Zinssätze handeln, die jeweils im Augenblick feststehen und publiziert sind. Dies trifft für den Euribor zu ebenso aber auch für den Basiszinssatz oder den Hypotheken-Durchschnittzinssatz, wie ihn die Zeitungen publizieren. Ist nichts vereinbart, so sollte der durchschnittliche Hypothekenzinssatz für neu abgeschlossene Variokredite gelten. Es macht keinen Sinn, den Banken, wie das OLG Köln meint, hier Ermessen innerhalb der Streubreite zuzugestehen. Das lädt zu reiner Willkür ein, die bei einer Streubreite von in der Regel 0,6% im Hypothekenkredit das Schwankungen vom unteren zum oberen Ende zu untragbaren Ergebnissen führt. Entscheidend kann nur der Durchschnittzinssatz sein.

Vollkommen abzulehnen ist natürlich der letzte Teil in Bruchners Vorschlag, wonach sich die Bank ein nachträgliches Zinsanpassungsrecht mit Nachforderung vorbehalten wollen. So etwas wäre eine grob unbillige Klausel, da der Verbraucher seine Raten in seine monatliche Liquidität einkalkuliert und Nachforderungen ihn überraschend belasten.

Hält man diese Grundsätze ein, so dürften sich die Wirkungen aus den kaum zu rechtfertigenden Sonderbelastungen der Hypothekenkreditnehmer in den neuen Bundesländern minimieren lassen.