

10. Mai 1999

## Infobrief 23/99

### **Bausparvorfinanzierung; Disagioerstattung**

#### **Sachverhalt**

Ein Darlehensnehmer / Bausparer nahm im Rahmen einer als "Finanzierung aus einer Hand" bezeichneten Baufinanzierung bei der LBS im Jahre 1991 insgesamt drei Grundschulddarlehen auf, die später aus drei parallel angesparten Bausparverträgen bei der LBS abgelöst werden sollten. Bei der Auszahlung der Vorfinanzierungsdarlehen wurde eine "Auszahlungskürzung" von jeweils 9,25 % des Darlehensbetrages einbehalten. Der Zinssatz der Darlehen beträgt nominal 7,25 % p.a. und ist laut den Darlehensverträgen "bis zur Zuteilungsreife festgeschrieben". Der angegebene Effektivzinssatz der Darlehen liegt bei 8,83 bzw. 8,84 % p.a.. Die von dem Bausparer auf die Bausparverträge geleisteten regelmäßigen Sparleistungen hätten zu einer voraussichtlichen Zuteilung im Jahre 2006 geführt. Durch Sondereinzahlungen auf die Bausparverträge wurden diese allerdings bereits im Jahre 1998 zugeteilt und zur Rückzahlung der Vorfinanzierungsdarlehen verwendet.

Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg fragt an, ob der Darlehensnehmer / Bausparer von der LBS eine anteilige Rückerstattung nicht verbrauchten Disagios verlangen kann.

#### **Stellungnahme**

Die Auszahlungskürzungen der Vorfinanzierungsdarlehen sind in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des BGH zum Disagio als laufzeitabhängiger Ausgleich für einen dem Darlehensnehmer eingeräumten niedrigeren Nominalzinssatz, als Disagio, zu qualifizieren (vgl. BGH NJW 1990, S.2250 und NJW 1993, S.3257). Der einbehaltene Betrag von 9,25 % der Darlehenssumme liegt deutlich über den üblichen Einmalkosten bei der Vergabe eines Grundschulddarlehens, der Nominalzinssatz der Darlehen liegt um rund 1,6 % p.a. niedriger als der Effektivzinssatz, was belegt, daß die einbehaltenen Beträge auf die seitens der LBS kalkulierten Zinseinnahmen verrechnet sind. Nach Mitteilung der Verbraucher-Zentrale Baden-Württemberg liegt dem Effektivzinssatz eine Verrechnung des Disagios bis zum Jahre 2005 zugrunde.

Ist das Disagio ein laufzeitabhängiger Bestandteil der Zinskalkulation, so endet die Berechtigung des Darlehensgebers zum Einbehalt des Disagios grundsätzlich mit der Rückzahlung des Darlehens, da ab diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zinszahlung endet.

Anders könnte dies zu beurteilen sein, wenn die LBS eine über den Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung hinausgehende, in die Zukunft gerichtete und geschützte Zinserwartung hätte, wie es bei der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens mit Zinsfestschreibung wegen des Kündigungsausschlusses nach § 609 a BGB der Fall ist. Dann könnte die LBS das bei ihr verbliebene, nicht verbrauchte Disagio gegebenenfalls als Teil ihres "Zinsausfallschadens" beanspruchen. Dazu müßte im vorliegenden Fall allerdings darlehensvertraglich eine bestimmte oder jedenfalls konkret bestimmbare Zeit der Zinsbindung vereinbart worden sein. Jedoch wurde der Zinssatz der Vorfinanzierungsdarlehen als "bis zur Zuteilungsreife fest" vereinbart. Die Zinsgestaltung der Vorfinanzierungsdarlehen ist damit nicht an einen festen Zeitraum, sondern an eine den Bausparverträgen entstammende Bedingung gekoppelt, die in zeitlicher Hinsicht insofern offen ist, als der Bausparer die Zuteilungsreife durch die Höhe der Einzahlungen auf den Bausparvertrag beeinflussen kann. Entsprechend bestand für die LBS von vornherein keine zeitlich bestimmte Aussicht auf Zinseinnahmen, sondern allenfalls die Erwartung, bis zur Ablösung der Darlehen aus den zugeteilten Bausparverträgen Zinseinnahmen erzielen zu können. Ein weitergehender "Zinsausfallschaden", der den Einbehalt nicht verbrauchten Disagios rechtfertigen könnte, fällt nicht an.

Auch die Formularregelung unter IV Ziffer 3, 2.Absatz der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach im Falle teilweiser oder vorzeitiger Rückzahlung keine anteilige Erstattung eines Disagios verlangt werden kann, rechtfertigt keinen Einbehalt des nicht verbrauchten Disagios, da ein genereller formularmäßiger Ausschluß des Rückerstattungsanspruchs eine unangemessene Benachteiligung des Darlehensnehmers darstellt und wegen Verstosses gegen § 9 AGBG unwirksam ist (vgl. BGH NJW 1990, S.2250).

Der Darlehensnehmer kann daher nach unserer Auffassung die Rückerstattung des zum Zeitpunkt der Darlehensrückzahlung noch nicht verbrauchten Disagios verlangen.