

UR  
31. Mai 1999

Infobrief 26/99

## **Zinsanpassung bei variablen Hypothekenkrediten; Zinscaps; Dresdner Bank**

### Sachverhalt

Die Dresdner Bank hat in der zweiten Hälfte der 90er Jahre verstärkt sogenannte Zins-Caps vereinbart, die den Kunden den Vorteil variabler Zinsen erhalten sollte und ihnen gleichzeitig den Nachteil eines allzu hohen Anstiegens des Zinssatzes ersparen sollten. In einer entsprechenden Broschüre mit dem Titel "Wir haben Häusle bauen zu einem Risiko gemacht. Für uns." warb die Dresdner Bank damals mit Zinskurven, die auf die Jahre 1990 bis 1994 Bezug nahmen, für ihren Langfristzins "C". Der Zins-Cap wurde in der Weise abgeschlossen, daß im vorliegenden Fall der Langfristzins "C" auf 5,75 % nominal festgelegt wurde. Dieser Zinssatz sollte bis maximal 6,75 % p.a. steigen, andererseits aber auch nicht unter 5 % p.a. fallen. Er war festgelegt bis zum 31.12. des Jahres 2001, also auf fünf Jahre. Der anfängliche effektive Jahreszins betrug 6,76 %. Für die Zinsbegrenzungsprämie berechnete die Dresdner Bank 2,25 % einmalig vom Darlehensbetrag.

Durch diese Konstruktion erhielt der Kreditnehmer einen um 0,32 % günstigeren effektiven Jahreszins als bei einer Festzinsvereinbarung über die Gesamtlaufzeit, die bei einem vergleichbaren Kredit zum selben Datum auf 10 Jahre fest bei 6,7 % lag.

Außerdem warb die Dresdner Bank damit, daß unter bestimmten Voraussetzungen die Cap-Gebühren steuerlich geltend gemacht werden könnten.

Der Langfristzins soll sich nach den Bedingungen der Werbung an Zinsen langfristiger Einlagen orientieren.

Als nach 1996 die Zinsen für Baufinanzierungen keineswegs stiegen, sondern fielen, hat im vorliegenden Fall die Dresdner Bank ihren Langfristzins "C", obwohl variabel abgeschlossen, nicht gesenkt. Als der Kunde dieses monierte, wurde darauf hingewiesen, daß das derzeitige Zinsniveau dem von 1996 entspräche.

### Stellungnahme

1. Es ist mehrfach bereits darauf hingewiesen worden (Service-Briefe 2/96; 25/96; 8/97; 19/97; 54/97), daß bei der Vereinbarung variabler Zinsen die Bank gemäß § 315 BGB verpflichtet ist, in monatlichen Abständen zu überprüfen, ob der Referenzzinssatz beim Abschlußdatum gesunken ist. Sinkt er um 0,1 % so ist sie mangels anderweitiger Vereinbarung verpflichtet, auch den Nominalzinssatz im

Vertrag entsprechend nach unten anzupassen und damit die Zinsbelastung neu zu berechnen. Tut sie dies nicht, so verletzt sie die vertraglichen Vereinbarungen. Der Kunde hat ein Recht auf Neuabrechnung des Kredites.

2. Im vorliegenden Fall führt eine Neuabrechnung des Kredites mit dem Programm BAUFUE, bei dem als Referenzzinssatz der durchschnittliche Hypothekenzinssatz für variable Kredite nach den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank benutzt wurde, dazu, daß eine Kostendifferenz von DM 409,56 zugunsten des Kunden entstand. Diesen Betrag kann der Kunde herausverlangen.
3. Allerdings enthalten die Werbeaussagen (die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kredites lagen leider nicht bei) den Satz, daß beim Langfristzins "C" für zwei Jahre ein gleichbleibender Zinssatz garantiert würde. Dies könnte darauf hindeuten, daß auch in den allgemeinen Geschäftsbedingungen der variable Zinssatz für die ersten beiden Jahre fest vereinbart sei. Ist dies der Fall, so dürfte aber gleichwohl die entsprechende Klausel, soweit sie zu Ungunsten des Kunden wirkt, nichtig sein, weil sie überraschend ist und zudem der Natur eines Variokredites zuwider läuft. Die gesamte Aufmachung der Kreditkonstruktion und auch die gesamte Werbung machen dem Kunden die Vorteile eines variablen Kredites deutlich. Bei sinkendem Zinsniveau wird daher kaum eine Anpassung nicht ausgeschlossen sein.
4. Beim Nachrechnen des nicht angepaßten variablen Zinssatzes können auch andere Referenzzinssätze hinzugezogen werden. Da in der Werbung der Dresdner Bank auf Anlagezinssätze Bezug genommen wird, kann auch ein Anlagezinssatz genommen werden, was allerdings im vorliegenden Fall nicht zu einem höheren Rückerstattungsanspruch führen würde.
5. Daß Zins-Caps genauso wie ein Disagio behandelt wird, haben wir in Servicebrief 7/96 abgehandelt. Der nicht verbrauchte Teil ist zum Zeitpunkt der Ablösung eines Kredites zurückzuerstatten.