



MARKTWÄCHTER  
FINANZEN



verbraucherzentrale

# DAS PREISSCHILD DES KREDITES

Effektivzinsangabe bei Immobilienfinanzierungen nach Umsetzung der  
Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Eine Untersuchung der Verbraucherzentralen - Februar 2019

# DAS PREISSCHILD DES KREDITES

<b>ABBILDUNGEN UND TABELLEN</b>	<b>2</b>
<b>KURZFASSUNG</b>	<b>3</b>
<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG</b>	<b>4</b>
<b>ANFORDERUNGEN AN DIE EFFEKTIVZINSBERECHNUNG UND -ANGABE</b>	<b>6</b>
Vorvertragliche Informationspflichten	6
Effektivzinsberechnung	7
Rechtsfolgen bei fehlender oder unrichtiger Angabe des Effektivzinses	8
<b>UNTERSUCHUNGSaufbau</b>	<b>10</b>
Auswertung der Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen	10
Anbieterbefragung	11
<b>FALLÜBERSICHT</b>	<b>13</b>
Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen	13
Fälle aus der Anbieterbefragung	13
<b>ERGEBNISSE</b>	<b>14</b>
<b>Effektivzinsangabe</b>	<b>14</b>
Effektivzinsangabe bei den Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen	14
Effektivzinsangabe bei den Musterfällen aus der Anbieterbefragung	15
Rückfragen zu den Musterangeboten aus der Anbieterbefragung	15
<b>Angabe des Gesamteffektivzinses bei Bausparkombinationsfinanzierungen</b>	<b>17</b>
<b>Angabe und Berücksichtigung von Grundbuchkosten</b>	<b>18</b>
Grundbuchkosten bei den Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen	19
Grundbuchkosten – Ergebnisse der Anbieterbefragung	19
Grundbuchkosten bei mehreren Teil-darlehen	21
<b>Weitere Kreditnebenkosten</b>	<b>22</b>
Weitere Kreditnebenkosten – Fälle aus den Verbraucherzentralen	22
Weitere Kreditnebenkosten – Musterfälle	24
Sonderfall: Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken	26
<b>Besonderheiten bei Bausparkombinationsfinanzierungen</b>	<b>27</b>
Ausgehändigte ESIS-Merkblätter	27
Abschlussgebühr für den Bausparvertrag	27
<b>FAZIT</b>	<b>29</b>
<b>ANHANG METHODIK</b>	<b>31</b>
Datenerfassung	31
Berechnungsmethodik	31
<b>FUNDSTELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>32</b>

# ABBILDUNGEN UND TABELLEN

1	Befragte Anbieter .....	11
2	Musterfall .....	11
3	Verteilung der Anbieter in der Fallsammlung .....	13
4	Abweichung bei Effektivzinsangaben .....	14
5	Gründe für Rückfragen bei Anbietern .....	15
6	Gesamteffektivzins bei Bausparkombinationsfinanzierungen.....	18
7	Grundbuchkosten bei den Untersuchten Fällen .....	19
8	Berücksichtigung der Kosten für die Bestellung der Kreditsicherheiten .....	20
9	Umgang mit Grundbuchkosten .....	20
10	Angegebene weitere Kreditnebenkosten im ESIS-Merkblatt und den Angebots- und Vertrags- unterlagen .....	22
11	Ausgewiesene effektivzinsrelevante Nebenkosten .....	23
12	Effektivzinsrelevante Nebenkostenpositionen nach Finanzierungsform .....	23
13	Angabe effektivzinsrelevanter Kreditnebenkosten.....	24
14	Anzahl der Kreditnebenkosten .....	25
15	Angabe effektivzinsrelevanter Kreditnebenkosten.....	26
16	Ausweis der Abschlussgebühr.....	28

# KURZFASSUNG

Die vorvertraglichen Informationen über die im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung anfallenden Kosten und insbesondere den effektiven Jahreszins als „Preisschild der Immobilienfinanzierung“ sind für Verbraucher<sup>1</sup> von erheblicher Bedeutung bei der Finanzierung ihrer Wohnimmobilien. Sie benötigen diese Angaben, um die Preise unterschiedlicher Kreditangebote miteinander vergleichen zu können. Der Marktwächter Finanzen untersuchte, ob die hierzu bestehenden gesetzlichen Vorgaben von den Anbietern einheitlich und zutreffend umgesetzt werden.

Der Marktwächter-Schwerpunkt Immobilienfinanzierung bei der Verbraucherzentrale Bremen untersuchte Annuitätendarlehen und Bausparkkombinationsfinanzierungen. Dazu analysierte er insgesamt 94 Angebote und Europäische Standardisierte Merkblätter (ESIS-Merkblätter), die aus der Beratung der Verbraucherzentralen und im Rahmen einer schriftlichen Befragung von unterschiedlichen Anbietern zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden, im Rahmen der Studie, die Antworten von Anbietern auf mehrere Fragen zu den Themen „Berücksichtigung von Grundbuchkosten“ und „Angabe des Gesamteffektivzinses“ ausgewertet.

Im Ergebnis zeigte sich eine uneinheitliche Anbieterpraxis bei der Bereitstellung wesentlicher vorvertraglicher Informationen.

Im Rahmen der Anbieterbefragung antworteten 27 Anbieter auf die Frage, ob sie bei nicht zinssicheren Bausparkkombinationsfinanzierungen einen Gesamteffektivzins angeben. Dabei erklärten drei Anbieter, dies nicht zu tun. Nach Auffassung des Marktwächters Finanzen ist dies auf Unklarheiten und Auslegungsspielräume der gesetzlichen Grundlage zurückzuführen.

Besonders untersucht wurde auch, ob Kosten für die Einräumung eines Grundpfandrechts im Rahmen der vorvertraglichen Information und der Berechnung des Effektivzinses berücksichtigt werden. In zehn von 84 Fällen, in denen solche Kosten anfielen, unterblieb deren Angabe, oder die betroffenen Anbieter erklärten, solche

Kosten grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da sie diese nicht kennen.

Auch sonst ergab die Untersuchung der Praxis bei der Angabe vertraglicher Nebenkosten in Darlehensangeboten und dem beizufügenden ESIS-Merkblatt ein uneinheitliches Bild: Häufig auftretende gleichartige Kostenpositionen wurden in unterschiedlichen Angeboten oder in einem Fall sogar im Angebot und im ESIS-Merkblatt teils unterschiedlich benannt. In einigen Fällen wurden die Kosten zwar genannt, aber nicht beziffert oder nicht transparent dargestellt. Auch dies liegt nach unserer Auffassung im Fehlen einer allgemeingültigen und eindeutigen gesetzlichen Grundlage begründet.

Schließlich stimmte bei einigen Anbietern die Effektivzinsangabe nicht mit den Berechnungen des Marktwächters Finanzen überein. Die Abweichungen waren aber – soweit feststellbar – nicht auf eine fehlerhafte Rechtsanwendung der Anbieter bei den betrachteten Fällen zurückzuführen. Die Untersuchung zeigte jedoch, dass die Effektivzinsangaben von Anbietern aufgrund der Informationen des ESIS-Merkblatts und des Vertragsangebots nicht immer nachvollziehbar sind. Dies betrifft etwa die teils unterbliebene Angabe anfallender Grundbuchkosten im Angebot und im ESIS-Merkblatt.

<sup>1</sup> Die gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Doppelbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Textes.

## ANLASS UND ZIELSETZUNG

Für die Gewährung eines Darlehens verlangt der Darlehensgeber von seinem Darlehensnehmer zusätzlich zur Rückzahlung eine Gegenleistung. Der Darlehensnehmer zahlt ihm einen auf das Jahr bezogenen prozentualen Anteil am überlassenen Kapital, den vertraglichen Sollzins.

Der Preis eines Darlehens wird jedoch nicht allein durch den Sollzins bestimmt. Es können weitere Kosten anfallen: Bei Immobiliendarlehen gehören hierzu die amtlichen Gebühren für die Eintragung von Grundpfandrechten als Sicherheit für den Darlehensgeber. Häufig verlangen beziehungsweise verlangten Anbieter auch die Erstattung von Kosten für die Schätzung des Immobilienwertes oder „Gebühren“ für den Abschluss und die Verwaltung des Vertrages. Verträge, die Verbraucher abschließen müssen, um überhaupt ein Darlehen zu erhalten, können die Finanzierung zusätzlich verteuern: Vom Darlehensnehmer wird gelegentlich gefordert, dass er seine Bonität durch eine Risikolebens- oder Berufsunfähigkeitsversicherung zusätzlich absichert. Oder ein Verbraucher hat sich an einen Darlehensvermittler gewendet, der von ihm eine Provision verlangt. Auch Verträge, die im Rahmen spezieller Vertragskonstruktionen als Tilgungersatz dienen und das gewährte Darlehen bei Auszahlungsreife ablösen sollen, wie Bausparverträge, Kapitallebensversicherungen oder sonstige Sparverträge, kosten zusätzlich Geld durch etwaige Abschlussgebühren, Verwaltungskosten und die zu leistenden Beiträge.<sup>2</sup>

Diese zusätzlichen Kosten und die teils sehr unterschiedlich strukturierten Finanzierungsangebote machen für Verbraucher den Vergleich unterschiedlicher Angebote von Immobiliendarlehen oftmals schwierig bis unmöglich.<sup>3</sup>

**Beispiel:** Verlangt ein Anbieter einen niedrigeren Sollzins als sein Wettbewerber, macht gleichzeitig aber den Vertrag von dem Abschluss einer teuren Versicherung abhängig, kann ein Verbraucher in der Regel nicht beurteilen, welches Angebot für ihn günstiger ist. Dabei nützt es ihm

**auch wenig, wenn er die jeweils anfallenden Zusatzkosten kennt. Und wie wirken sich unterschiedliche Laufzeiten der Verträge oder sonstige Konditionen wie die Fälligkeit der Ratenzahlungen aus? Das ist für den Verbraucher schwer zu beurteilen.**

Hier hilft der effektive Jahreszins<sup>4</sup> (nachfolgend auch Effektivzins genannt). In diesen müssen bestimmte Kosten, die durch den Vertrag entstehen, eingerechnet werden. Er ist somit das „Preisschild des Kredits“<sup>5</sup> und soll Verbraucher in die Lage versetzen, unterschiedliche Kreditangebote miteinander zu vergleichen. Ein solcher Preisvergleich ist für die Kaufinteressierten von Immobilien wegen der meist hohen Darlehenssummen und langen Laufzeiten von besonderer Bedeutung.

**Beispiel:** Eine Abweichung von 0,1 Prozent summiert sich bei einem Darlehensbetrag von 100.000 Euro und einer anfänglichen Tilgung von zwei Prozent über zehn Jahre auf circa 1.000 Euro Zinersparnis beziehungsweise Zinsmehraufwand.

Um verschiedene Angebote auch tatsächlich miteinander vergleichen zu können, ist es darüber hinaus erforderlich, dass Verbraucher den Effektivzins und die seiner Berechnung zugrundeliegenden Kosten möglichst frühzeitig vor Abschluss des Vertrags erfahren. Nur so erhalten sie ausreichend Zeit um vergleichen zu können. Für die Entscheidung von Verbrauchern für oder gegen ein bestimmtes Finanzierungsangebot ist es außerdem wichtig zu wissen, welche Kosten konkret anfallen. Während zum Beispiel die Prämien einer Risikoversicherung für den Darlehensnehmer mit einem vertraglichen Risikoschutz einhergehen, sind umgelegte Kosten des Darlehensgebers für die Schätzung des Immobilienwertes für ihn gänzlich nutzlos.

Der Gesetzgeber hat diese Probleme von Verbrauchern bei der Beurteilung von Darlehensangeboten bereits seit längerem erkannt: Anbieter von Immobiliendarlehen sind nach der Preisangabenverordnung (PAngV) zur

<sup>2</sup> Nicht alle dieser Kosten, die in der Vergangenheit von Anbietern geltend gemacht wurden, dürfen diese auch tatsächlich verlangen. Einige Kostenpositionen wurden durch die Gerichte für unberechtigt erklärt beziehungsweise sind rechtlich nach wie vor umstritten. Vgl. Verbraucherzentrale, 2018.

<sup>3</sup> Vgl. Harte-Bavendamm & Henning-Bodewig, 2016, § 6 PAngV Rn. 5.

<sup>4</sup> Vgl. Stiftung Warentest, 2018.

<sup>5</sup> Vgl. Stiftung Warentest, 2011.

## 5 | Anlass und Zielsetzung

Angabe des Effektivzinses verpflichtet, wenn sie mit Verbrauchern Darlehensverträge abschließen. Mit der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) in deutsches Recht<sup>6</sup> wurden die in die Berechnung des Effektivzinses einzubeziehenden Kostenbestandteile spezifiziert und erweitert:

**i** Kreditanbieter müssen Kosten, die in Verbindung mit der Darlehensaufnahme anfallen, im ESIS-Merkblatt aufführen, das spätestens mit dem verbindlichen Vertragsangebot zu übergeben ist. Außerdem sind Anbieter von Vor- und Zwischenfinanzierungen von Bausparverträgen nunmehr verpflichtet, einen Gesamteffektivzins für Vor- und Zwischenfinanzierungsdarlehen und den Bausparvertrag anzugeben.

Mangels gesetzlicher Verpflichtung wiesen viele Anbieter vor Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie bei der Angebotserstellung die jeweiligen Effektivzinsen für das Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen und für den Bausparvertrag getrennt voneinander aus, ohne einen Gesamteffektivzins anzugeben. Dies konnte bei Darlehensnehmern den oftmals falschen Eindruck erwecken, dass der effektive Jahreszins der Gesamtfinanzierung zwischen den beiden genannten Zinssätzen liegen würde. Tatsächlich war dies oft nicht der Fall. Bei vielen Bausparkombinationsfinanzierungen liegt der jährliche Gesamteffektivzins nicht zwischen, sondern oberhalb beider getrennt ausgewiesenen jährlichen Effektivzinsen.

In einer Untersuchung der Stiftung Warentest in der Zeitschrift Finanztest<sup>7</sup> zur Qualität der Finanzierungsberatung aus dem Jahr 2017 fiel unter anderem auf, dass in mehr als der Hälfte der 45 im Test angebotenen Bausparkombinationsfinanzierungen der Effektivzins nicht für die gesamte Laufzeit angegeben wurde. Außerdem wies die Stiftung Warentest darauf hin, dass bei den getesteten Anbietern die Kosten für die Bestellung von Grundpfandrechten als Kreditsicherheiten<sup>8</sup> in jedem dritten Kreditangebot fehlten.

Auch der Marktwächter Finanzen erhielt über das Frühwarnnetzwerk<sup>9</sup> der Verbraucherzentralen Fallmeldungen, wonach Anbieter von Kombinationsfinanzierungen keinen Gesamteffektivzins angegeben haben, die Effektivzinsangaben im Vertrag und im ESIS-Merkblatt voneinander abwichen oder der Effektivzins falsch berechnet wurde.

Vor diesem Hintergrund richtet die vorliegende Untersuchung ihren Fokus auf die Zusammensetzung sowie die konkrete Berechnung und Angabe des Effektivzinses. Der Marktwächter Finanzen will prüfen, ob die gesetzlichen Regelungen zu einer einheitlichen Praxis der Anbieter führen. Soweit dies nicht der Fall ist, wird untersucht, ob das Gesetz Beurteilungs- und Auslegungsspielräume im Hinblick auf die Berechnung und Angabe des Effektivzinses sowie der anfallenden Kosten zulässt.

### **? Daraus ergeben sich folgende Untersuchungsfragen:**

- Gibt es in der Praxis bei der Berechnung und Angabe des Effektivzinses Unterschiede zwischen einzelnen Anbietern oder bei den verschiedenen Finanzierungsformen?
- Was sind die Gründe für die festgestellten Abweichungen?

Zur Bearbeitung dieser Fragestellungen wurden Vertragsangebote oder Verträge, inklusive der übergebenen ESIS-Merkblätter, aus der bundesweiten Beratung der Verbraucherzentralen erhoben. Zusätzlich wurde eine schriftliche Befragung bei Anbietern von Immobilien-Verbraucherdarlehen durchgeführt.

<sup>6</sup> Die Richtlinie wurde umgesetzt durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2016 Teil I Nr. 12.

<sup>7</sup> Vgl. Stiftung Warentest, 2017, S. 62.

<sup>8</sup> Im Folgenden vereinfacht Grundbuchkosten genannt.

<sup>9</sup> Die Verbraucherzentralen und der vzbv haben im Rahmen der Marktwächterprojekte Frühwarnnetzwerke aufgebaut, mittels derer auffällige Beratungsfälle und Verbraucherbeschwerden hinsichtlich struktureller Probleme und Fehlverhalten von Anbietern analysiert werden können. Die Berater in den Verbraucherzentralen der 16 Bundesländer melden besondere Fälle und Entwicklungen in das Frühwarnnetzwerk. Dazu zählen beispielsweise Fälle mit hohem Schaden für Verbraucher, Fälle mit bestimmten Zielgruppen im Fokus, besonders häufig auftretende Fälle sowie neue Themenfelder für Verbraucher.

# ANFORDERUNGEN AN DIE EFFEKTIVZINSBERECHNUNG UND -ANGABE

Dieses Kapitel umfasst die Darstellung der rechtlichen Grundlagen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses sowie der Verpflichtungen der Anbieter, den Verbraucher über die Gesamtkosten des Darlehens vor und bei Vertragsabschluss zu informieren.

Die für den Verbraucher am Markt verfügbaren Darlehensangebote sind teils sehr unterschiedlich strukturiert. Der Ermittlung der Gesamtkosten liegen viele Kostenfaktoren zugrunde, die mitunter unterschiedlich bezeichnet werden, denn sie unterliegen keiner gesetzlich festgelegten Systematik und Zuordnung.

Um Verbrauchern dennoch den Vergleich zwischen den verschiedenen Angeboten zu ermöglichen, sind die Gesamtkosten eines Verbraucherdarlehens als jährlicher Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags anzugeben und als effektiver Jahreszins zu bezeichnen.<sup>10</sup> Die Angabe des effektiven Jahreszinses gehört zwingend zum Inhalt des Vertrages.<sup>11</sup> Als Vergleichsgröße soll er die Transparenz erhöhen und einen Preisvergleich zwischen den verschiedenen Angeboten ermöglichen.<sup>12</sup>

Im Zuge der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge zum 21. März 2016 wurden einige Vorschriften der PAngV zur Angabe des Effektivzinssatzes teilweise geändert beziehungsweise angepasst.<sup>13</sup> Soweit die Vorgaben der Richtlinie den effektiven Jahreszins betreffen, sind diese vollharmonisierend<sup>14</sup> ausgestaltet.<sup>15</sup> Zielsetzung des Richtliniengebers war es, eine einheitliche Berechnung auf gesamter EU-Ebene zu erreichen: Zwecks Gewährleistung eines hohen Verbraucherschutzniveaus in der gesamten Union soll die Vergleichbarkeit der Angaben

zum effektiven Jahreszins in der gesamten Union einheitlich gewährleistet sein.<sup>16</sup> Die für die Berechnung ähnlicher Arten von Kreditverträgen herangezogenen Annahmen sollen allgemein übereinstimmen.<sup>17</sup> Die in den Mitgliedstaaten teils sehr unterschiedlichen Finanzierungsformen sollten so berücksichtigt werden, dass der effektive Jahreszins für Verbraucher dennoch möglichst aussagekräftig ist.

Spezielle rechtliche Fragen, die im Rahmen der Auswertung der gesammelten Daten aufgeworfen werden, werden im Kapitel „Ergebnisse“ (ab Seite 14) im Anschluss an die Darstellung der Auswertungsergebnisse behandelt.

## ••• Vorvertragliche Informationspflichten

Bevor ein Vertrag geschlossen wird, muss der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer bestimmte Informationen in Textform zur Verfügung stellen.<sup>18</sup> Dafür muss er das ESIS-Merkblatt verwenden.<sup>19</sup>

Das ESIS-Merkblatt ist individualisiert und enthält neben dem effektiven Jahreszins unter anderem den Nettodarlehensbetrag, den Sollzinssatz, die Vertragslaufzeit, Betrag, Zahl und Fälligkeit der einzelnen Teilzahlungen, den Gesamtbetrag, die Auszahlungsbedingungen, alle sonstigen Kosten und den Verzugszinssatz.

Der Verbraucher soll das ESIS-Merkblatt mit den einschlägigen Informationen unverzüglich erhalten, nachdem er die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemacht hat, und rechtzeitig, bevor er durch einen

<sup>10</sup> Vgl. § 6 Abs. 1 PAngV.

<sup>11</sup> Vgl. § 492 Abs. 2 BGB in Verbindung mit Art. 247 § 3 Abs. 1 Nr. 3 und § 6 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB.

<sup>12</sup> Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 131.

<sup>13</sup> Vgl. Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften, 2016, Artikel 11, S. 414.

<sup>14</sup> Vollharmonisierung bedeutet, dass die Mitgliedstaaten keine Vorschriften beibehalten oder erlassen dürfen, die von den in der Richtlinie getroffenen Regelungen abweichen.

<sup>15</sup> Vgl. Rott, 2015, S. 9.

<sup>16</sup> Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Erwägungsgrund 49.

<sup>17</sup> Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Erwägungsgrund 54.

<sup>18</sup> Vgl. § 491 Abs. 1 BGB.

<sup>19</sup> Vgl. Artikel 247 § 1 Absatz 2 EGBGB.

## 7 | Anforderungen an die Effektivzinsberechnung und -angabe

Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist, damit er die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen sowie erforderlichenfalls den Rat Dritter einholen kann.<sup>20</sup> Es muss dem Darlehensnehmer daher unverzüglich ausgehändigt werden, sobald dieser die vom Darlehensgeber für die Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung geforderten Informationen geliefert hat.<sup>21</sup> Darüber hinaus hat der Darlehensgeber das ESIS-Merkblatt auch jedem Vertragsangebot und jedem Vertragsvorschlag, an dessen Bedingungen er sich bindet, beizufügen<sup>22</sup>, es sei denn, die Konditionen haben sich gegenüber einem zuvor ausgehändigten ESIS-Merkblatt nicht geändert.<sup>23</sup> Das bedeutet, dass das Merkblatt unabhängig von der Kreditwürdigkeitsprüfung und unter Umständen mehrmals ausgehändigt werden muss.<sup>24</sup>

Die Verletzung der vorvertraglichen Informationspflichten kann Rechte und Ansprüche des Verbrauchers begründen.<sup>25</sup>

### ... Effektivzinsberechnung

§ 6 PAngV regelt die Grundlagen der Effektivzinsberechnung und die in die Berechnung einzubeziehenden Kosten.

Absatz 2 verweist auf eine Anlage zum Gesetz. Diese enthält die Berechnungsformel für den effektiven Jahreszins sowie zusätzliche Vorgaben für dessen Berechnung. Für zukünftige, unter Umständen zum Berechnungszeitpunkt noch nicht zeitlich feststehende Ereignisse wie die tatsächliche Inanspruchnahme des Darlehens oder die Zeitpunkte von Zahlungen, die sich nicht aus dem Verbraucherdarlehensvertrag ergeben, werden bestimmte Annahmen getroffen. Diese sind für alle Anbieter von Verbraucherdarlehen verbindlich. Dadurch soll eine einheitliche Berechnungsweise sichergestellt werden.

§ 6 Absatz 3 PAngV bestimmt, welche Kosten in die Berechnung einzubeziehen sind. Allgemein sind dies die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten, die der er im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag zu entrichten hat und die dem Darlehensgeber bekannt sind.

Ausdrücklich genannt sind etwaige Vermittlungskosten und die Kosten für die Eröffnung und Führung eines spezifischen Kontos, für die Verwendung eines Zahlungsmittels, mit dem Geschäfte auf diesem Konto getätigt und Verbraucherdarlehensbeträge in Anspruch genommen werden können, für Zahlungsgeschäfte, wenn die Eröffnung oder Führung eines Kontos Voraussetzung dafür ist, dass das Verbraucherdarlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, sowie die Kosten für die Immobilienbewertung, sofern eine solche für die Gewährung des Verbraucherdarlehens erforderlich ist.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen. Zu den „sonstigen Kosten“ gehören neben den dort aufgeführten Regelbeispielen auch Grundbuchkosten sowie die im Zusammenhang mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag neu abgeschlossenen (Risiko-) Lebensversicherungen oder Rentenversicherungen. Ein solcher Zusammenhang besteht, wenn der neu abgeschlossene Vertrag oder dessen Abtretung als zusätzliche Sicherheit für das Darlehen günstigere Darlehensbedingungen ermöglicht beziehungsweise wenn der Abschluss einer entsprechenden Sicherheit Voraussetzung für den Darlehensvertrag ist.<sup>26</sup> Zu berücksichtigen sind darüber hinaus damit verbundene Abschluss- und Verwaltungskosten.<sup>27</sup>

<sup>20</sup> Vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2014, Erwägungsgrund 44.

<sup>21</sup> Vgl. Art. 247 § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB.

<sup>22</sup> Der Darlehensgeber ist ferner verpflichtet, dem Darlehensnehmer bereits in der Phase der Vertragsverhandlungen, in der er ein verbindliches Angebot unterbreitet oder Konditionen vorschlägt und erklärt, sich an diese Vorschläge für eine bestimmte Zeit zu binden, die Aushändigung des Entwurfs des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags anzubieten, vgl. § 491a Abs. 2 BGB; Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 79.

<sup>23</sup> Vgl. 247 § 1 Abs. 2 Sätze 3 und 4 EGBGB.

<sup>24</sup> Vgl. Eberle & Wimmer, 2016, S. 27.

<sup>25</sup> Vgl. Köhler & Bornkamm, 2017, § 6 PAngV Rn. 7.

<sup>26</sup> Gemäß § 6 Absatz 7 PAngV hat der Darlehensgeber in klarer, eindeutiger und auffällender Art und Weise darauf hinzuweisen, falls der Abschluss des Vertrages über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags oder allgemein einer Mitgliedschaft zwingende Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages ist, die hierfür entstehenden Kosten aber nicht im Voraus beziffert werden können.

<sup>27</sup> Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 132.

Zwischen den „sonstigen Kosten“ und dem Verbraucherdarlehensvertrag fordert die PAngV eine kausale Beziehung, die allerdings weit auszulegen ist.<sup>28</sup> Dabei ist nicht erforderlich, dass sie ihre Rechtsgrundlage in diesem Vertrag selbst haben. Vielmehr reicht es aus, wenn eine im weiten Sinne kausale Verknüpfung mit diesem Vertrag vorliegt.<sup>29</sup> Einzubeziehen sind daher nicht nur alle vorvertraglichen und vertraglichen Kosten<sup>30</sup>, sondern auch Kosten aus solchen Verträgen, die mit dem Verbraucherdarlehensvertrag verbunden sind, wie beispielsweise Kauf- und Versicherungsverträge.

Die erforderliche Kenntnis des Darlehensgebers von den Kosten ist objektiv zu beurteilen und gilt als gegeben, wenn vom Darlehensgeber eine entsprechende Kenntnis zu erwarten ist.<sup>31</sup> Maßstab sind die Anforderungen an die berufliche Sorgfalt.<sup>32</sup>

§ 6 Absatz 4 PAngV zählt<sup>33</sup> die Kosten abschließend auf, die nicht bei der Effektivzinsberechnung zu berücksichtigen sind. Diesen ist gemein, dass sie nicht unmittelbar mit dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags im Zusammenhang stehen. Es betrifft Kosten,

- die der Verbraucher im Falle der Nichterfüllung seiner Pflichten aus dem Verbraucherdarlehensvertrag zu tragen hat.
- die Versicherungen und Zusatzleistungen betreffen, die keine Voraussetzung für die Darlehensvergabe oder für die Darlehensvergabe zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen sind.
- die vom Verbraucher beim Erwerb von Waren oder Dienstleistungen unabhängig davon zu tragen sind, ob es sich um ein Bar- oder Verbraucherdarlehensgeschäft handelt.
- die als Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung oder der Übertragung eines Grundstücksgleichen Rechts in das Grundbuch anfallen.

Notarkosten sind ebenfalls nicht in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen. Dies betrifft sowohl Gebühren und Auslagen eines Notars für die Beurkundung des Kaufvertrags als auch Gebühren im Zusammenhang mit der Bestellung, Eintragung, Verfügung und Inhaltsänderung des Grundpfandrechts oder der Reallast als Sicherheit für den Darlehensgeber.

§ 6 Absatz 8 PAngV regelt seit Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie bei vor- und zwischenfinanzierten Bausparverträgen (Bausparkombinationsfinanzierungen), dass für das Gesamtprodukt aus Vor- und Zwischenfinanzierung und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit des Vertrags anzugeben ist. Ziel dieses Gesamteffektivzinses ist es, nicht geförderte Bausparkombinationsfinanzierungen untereinander, mit staatlich geförderten Produkten und mit sonstigen Finanzierungsangeboten vergleichen zu können.<sup>34</sup>

### ... Rechtsfolgen bei fehlender oder unrichtiger Angabe des Effektivzinses

Enthält der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag keine Angaben zum effektiven Jahreszins, reduziert sich der vertragliche Sollzins auf den gesetzlichen Sollzins (vier Prozent gemäß § 246 BGB). Der Verbraucher kann in diesem Fall vom Darlehensgeber die zu viel gezahlten Zinsen sowie sonstige laufzeitunabhängige Vergütungen mit zinsähnlichem Charakter zurückverlangen. Hierzu zählen auch Geldbeschaffungskosten und Bearbeitungsgebühren. Für den Fall, dass das Darlehen zu einem Zinssatz gewährt wurde, der unter dem gesetzlichen Zinssatz liegt, bleibt dieser Zinssatz maßgeblich.<sup>35</sup>

Wird der Effektivzins im Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag zu niedrig angegeben, reduziert sich der Sollzinssatz gemäß § 494 Absatz 3 BGB „um den Prozentsatz, um den der effektive Jahreszins zu niedrig an-

<sup>28</sup> Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 132.

<sup>29</sup> Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 132.

<sup>30</sup> Vgl. Europäische Parlament & Europäischer Rat, 2008, Art 6 lit. k).

<sup>31</sup> Vgl. Köhler & Bornkamm, 2017, §6 PAngV Rn. 10.

<sup>32</sup> Vgl. Köhler & Bornkamm, 2017, §6 PAngV Rn. 10.; unter „beruflicher Sorgfalt“ versteht man den Standard an Fachkenntnissen und Sorgfalt, bei denen billigerweise davon ausgegangen werden kann, dass der Gewerbetreibende sie gegenüber dem Verbraucher gemäß den anständigen Marktgepflogenheiten und/oder dem allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben in seinem Tätigkeitsbereich anwendet, vgl. Europäisches Parlament & Europäischer Rat, 2005, Art. 2 lit. h).

<sup>33</sup> Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 132.

<sup>34</sup> Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 133.

<sup>35</sup> Vgl. Bamberger & Roth, 2016, § 494 BGB Rn. 14.

## 9 | Anforderungen an die Effektivzinsberechnung und -angabe

gegeben ist“. Wird beispielsweise in der Vertragsurkunde ein effektiver Zinssatz von vier Prozent genannt, obwohl dieser bei korrekter Berechnung bei fünf Prozent liegen müsste, wird ein Sollzins, der bei 3,5 Prozent liegt, um die absolute Differenz von einem Prozent gekürzt und beträgt dann 2,5 Prozent.

# UNTERSUCHUNGSaufbau

Bei der vorliegenden Untersuchung analysierte das Team des Marktwächters Finanzen bei der Verbraucherzentrale Bremen zunächst die vorhandenen Meldungen im Frühwarnnetzwerk (siehe Kapitel „Anlass und Zielsetzung“ ab Seite 4) und systematisierte diese nach potenziellen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Effektivzinsangabe in ESIS-Merkblättern. Als mögliche Probleme wurden etwa die Angaben von Grundbuchkosten und sonstiger Nebenkosten in der vorvertraglichen Information und ihrer Berücksichtigung im Effektivzins identifiziert, außerdem die Verfahrensweise bei mehreren Teildarlehen sowie die Angabe des Gesamteffektivzinses bei Bausparkombinationsfinanzierungen. Hierauf aufbauend wurde mittels eines qualitativen Untersuchungsansatzes an konkreten Vertrags- und Angebotsunterlagen der relevanten Anbietergruppen<sup>36</sup> geprüft, wie Anbieter von Immobilien-Verbraucherdarlehen die neuen gesetzlichen Anforderungen zur Berechnung des Effektivzinssatzes umsetzen und an welchen Stellen Vorschriften unterschiedlich ausgelegt werden.

In die Analyse flossen tatsächlich existierende Finanzierungsangebote und -verträge sowie konstruierte Musterfinanzierungsangebote ein. Zum einen wurden hierzu die Verbraucherzentralen gebeten, dem Marktwächter Finanzen ESIS-Merkblätter<sup>37</sup> von Finanzierungsangeboten und -verträgen aus der Verbraucherberatung, die nach Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht erstellt wurden, in anonymisierter Form zur Verfügung zu stellen.<sup>38</sup> Ebenfalls angefragt wurden die dazugehörigen Angebots- und Vertragsunterlagen, sofern diese den Beratungskräften vorlagen. Insgesamt wurden 35 Angebots- und Vertragsunterlagen von Anbietern aus dem gesamten Bundesgebiet überprüft.<sup>39</sup> Die von den Verbraucherzentralen zur Verfügung gestellten Fälle bilden die im Vorfeld identifizierten Problemkonstellationen vollständig ab. Zum anderen bat der Marktwächter Finanzen Anbieter, Musterangebote und ESIS-Merkblätter zu einem hierfür

konstruierten Beispielsfall einzureichen und einige geschlossene und halboffene Fragen zu ihrer Berechnung des Effektivzinses und ihrem Umgang mit bestimmten Nebenkostenpositionen zu beantworten (siehe Abschnitt Anbieterbefragung).

## ... ❖ Auswertung der Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen

Aus den bei den Verbraucherzentralen zur Verfügung gestellten Unterlagen erfasste der Marktwächter Finanzen sämtliche Zahlungsströme gemäß den vorliegenden Tilgungsplänen einschließlich der Art,

- der Höhe sowie
- der Fälligkeit

aller effektivzinsrelevanten Kostenpositionen und wertete diese auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung systematisch aus. Die im ESIS-Merkblatt aufgeführten effektivzinsrelevanten Kostenpositionen wurden zusätzlich mit den genannten Kostenpositionen in den dazugehörigen Angebots- und Vertragsunterlagen verglichen und auf Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit überprüft.

Der von den Anbietern angegebene effektive Jahreszins wurde anhand der erhobenen Daten aus dem ESIS-Merkblatt und den Vertrags- und Angebotsunterlagen mittels eines eigens hierfür erstellten Effektivzinsrechners<sup>40</sup> kontrolliert.

Schließlich wurde geprüft, wie Anbieter von Immobilien-Verbraucherdarlehen die gesetzlichen Anforderungen zur Berechnung des Effektivzinssatzes umsetzen und an welchen Stellen Vorschriften unterschiedlich ausgelegt

<sup>36</sup> Gemeint sind Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Bausparkassen, Privatbanken und Versicherungen.

<sup>37</sup> Ein ESIS-Merkblatt muss von Anbieterseite ausgehändigt werden, wenn ihr die für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlichen Informationen vorliegen oder sie sich bereits an die übermittelten Konditionen bindet (vgl. Abschnitt Vorvertragliche Informationspflichten). In der Anbieterpraxis werden Verbrauchern bei der ersten Angebotserstellung jedoch oft keine ESIS-Merkblätter ausgehändigt, da es sich in diesen Fällen in der Regel um „Konditionsauskünfte“ handelt.

<sup>38</sup> Erhoben wurden die Fallunterlagen im Zeitraum zwischen dem 29.05. und 16.08.2017.

<sup>39</sup> Die untersuchten Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen wurden von den Verbraucherzentralen Brandenburg, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellt.

<sup>40</sup> Der Effektivzinsrechner wurde durch das Institut für Finanzdienstleistungen e.V. (iff) gutachterlich geprüft, vgl. Reifner & Ulbricht, 2017.

## 11 | Untersuchungsaufbau

werden. Damit konnten diejenigen gesetzlichen Vorgaben identifiziert werden, bei denen in Umsetzung und Auslegung zwischen den Anbietern Differenzen bestehen, und die in der Folge zu einer begrenzten oder nicht mehr vorhandenen Vergleichbarkeit verschiedener Finanzierungsangebote anhand des Effektivzinses führen.

### ... ❖ Anbieterbefragung

Die Fälle aus den Verbraucherzentralen wurden durch eine Anbieterbefragung ergänzt. Hintergrund hierfür waren

- die hohe Vergleichbarkeit durch einen für alle Anbieter identischen Musterfall,
- die garantierte Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen und
- die Möglichkeit, unklare Punkte nachfragen zu können.

Darüber hinaus konnten durch gezielte Fragestellungen zur Angebotspraxis bestimmte erwartete Probleme bei der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben systematisch abgefragt werden.

Im August 2017 schrieb der Marktwächter Finanzen 248 Anbieter<sup>41</sup> an, die sich wie folgt auf die jeweiligen Anbietergruppen verteilen:

### 1 BEFRAGTE ANBIETER nach Anbietergruppen

Anbieter	Anzahl
Sparkassen / Landesbanken	29
Volks- und Raiffeisenbanken	164
Privatbanken	23
Bausparkassen	20
Versicherungen	12

Die Anbieter wurden gebeten, Angebotsunterlagen einschließlich zugehörigem ESIS-Merkblatt für ein Annuitätendarlehen und eine Bausparkombinationsfinanzierung zur Verfügung zu stellen.

... ❖ Den Angeboten sollte der in **Abbildung 2** skizzierte Musterfall zugrunde liegen.

### 2 Musterfall für Annuitätendarlehen und Bausparkombinationsfinanzierung

Musterfall	Zusätzlich / abweichend bei Bausparkombinationsfinanzierungen
<b>Kaufpreis</b> einer Bestandsimmobilie: 300.000 €	<b>Bausparsumme</b> 200.000 €
<b>Kreditsumme:</b> 200.000 €	<b>Zinsbindung</b> Vorausdarlehen: 10 Jahre
<b>Zinsbindung:</b> 15 Jahre	<b>Anspargrad</b> Bausparvertrag: 40 Prozent
Anfänglicher <b>Tilgungssatz:</b> 3 Prozent	
<b>Weitere Hinweise:</b> Die Einstufung des Kreditnehmers sollte mit bestmöglicher Bonität erfolgen	<b>Weitere Hinweise:</b> Die voraussichtliche Zuteilung des Bausparvertrages soll unmittelbar nach Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens erfolgen

<sup>41</sup> Angeschrieben wurden sämtliche Anbieter von Immobilien-Verbraucherdarlehen, für die über eine führende Vermittlerplattform im August 2017 Angebote erstellt werden konnten.

Die Auswertung der Musterfälle erfolgte in identischer Weise wie die Auswertung der Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen. Soweit der Marktwächter Finanzen bei der Überprüfung des jeweils ausgewiesenen Effektivzinses Unterschiede feststellte, wurden zusätzlich die hierfür ausschlaggebenden Gründe durch Nachfragen bei den betroffenen Anbietern ermittelt.

Ergänzend wurden die Anbieter zur Berücksichtigung der effektivzinsrelevanten Grundbuchkosten im Effektivzins sowie zum Ausweis des Gesamteffektivzinses bei Bausparkombinationsfinanzierungen – unter der Annahme eines Zinsänderungsrisikos – wie folgt befragt:

- (1) Wie und gegebenenfalls in welchem Umfang berücksichtigen Sie bei der Effektivzinsberechnung die Kosten für die Eintragung der Grundschild, sofern diese anfallen?
  - Überhaupt nicht (weil wir deren Höhe im Vorfeld nicht kennen).
  - Laut Gebührentabelle des Gerichts- und Notarkostengesetzes.
  
- (2) Falls Sie Grundbuchkosten berücksichtigen: Werden die Kosten mehrerer Teildarlehen
  - nur bei einem Darlehen berücksichtigt,
  - anteilig nach der Höhe des jeweiligen Teildarlehens berücksichtigt oder
  - auf andere Weise berücksichtigt (bitte ggf. kurze Erläuterung)?

Die Anbieter von Bausparkombinationsfinanzierungen wurden darüber hinaus zur Berechnung des Gesamteffektivzinses wie folgt befragt:

- (3) Wie berechnen Sie den Gesamteffektivzins bei Sofortfinanzierungen, wenn der Bausparvertrag zum Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens voraussichtlich noch nicht zugeteilt werden kann?
  - Wir berechnen dann keinen Gesamteffektivzins.
  - Wir berechnen einen Gesamteffektivzins und kalkulieren mit dem Zinssatz des Vorausdarlehens bis zur voraussichtlichen Zuteilungsreife des Bausparvertrags.
  - Sonstige Vorgehensweise (bitte ggf. kurze Erläuterung).

# FALLÜBERSICHT

Insgesamt wertete der Marktwächter Finanzen 94 Fälle von 54 verschiedenen Anbietern aus der Beratung der Verbraucherzentralen und der Anbieterbefragung aus.

Sie stammen von allen relevanten Anbietergruppen, die Immobilien-Verbraucherdarlehen anbieten. Die Verteilung zeigt Abbildung 3.

### ... Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen

Die 35 Fälle aus den Verbraucherzentralen sind wie folgt strukturiert. In 32 dieser Fälle lagen neben dem vom Marktwächter Finanzen angefragten ESIS-Merkblatt zusätzlich die dazugehörigen Angebots- oder Vertragsunterlagen vor. Dadurch konnte der Marktwächter Finanzen die Kosten- und Effektivzinsangaben aus den ESIS-Merkblättern mit den Angaben aus den Angebots- und Vertragsunterlagen auf Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit überprüfen.

Die untersuchten Fälle stammen von 20 verschiedenen Anbietern. Erstellt wurden die Unterlagen im Zeitraum zwischen Oktober 2016 und August 2017. Überwiegend handelt es sich um Annuitätendarlehen (22 Fälle). Die

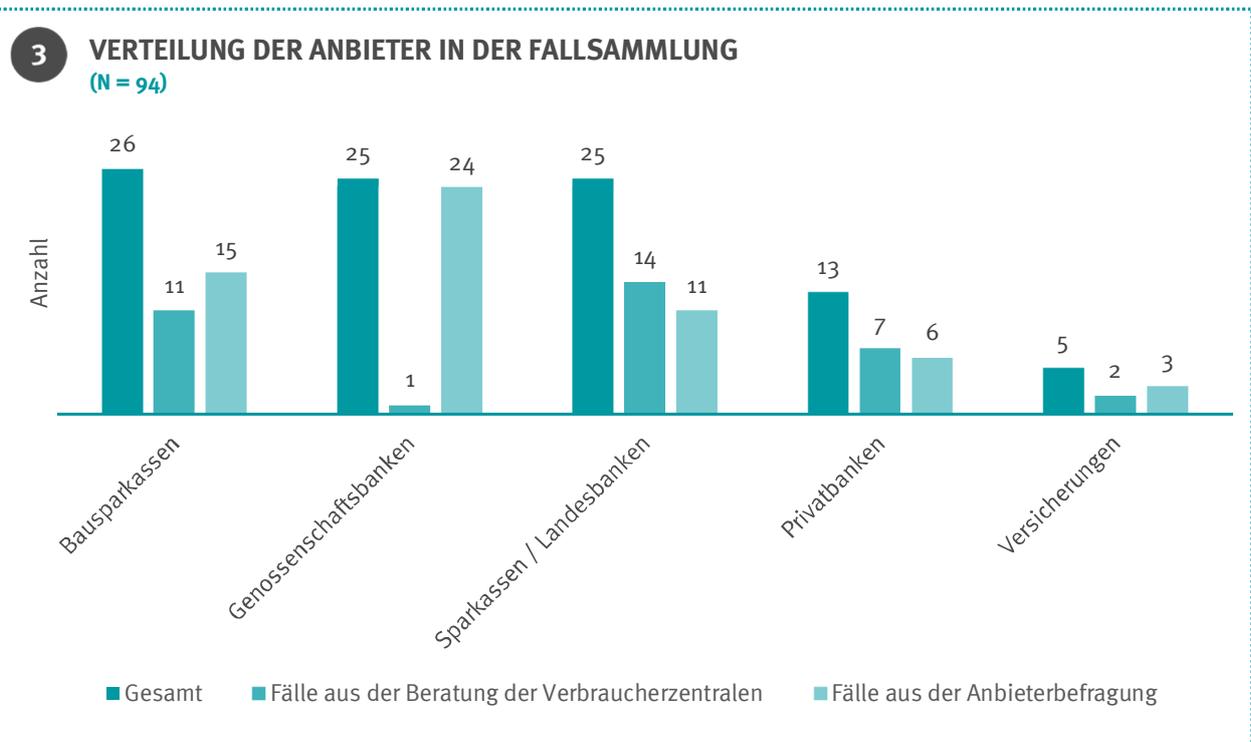
übrigen 13 Fälle sind Bausparkombinationsfinanzierungen.

### ... Fälle aus der Anbieterbefragung

47 der 248 angeschriebenen Anbieter beantworteten die ihnen gestellten Fragen zu den Themen Grundbuchkosten und Gesamteffektivzinsangabe bei Bausparkombinationsfinanzierungen. Das entspricht einer Rücklaufquote von 19 Prozent.

40 Anbieter stellten dem Marktwächter Finanzen zusätzlich ein Muster-Finanzierungsangebot, einschließlich des ESIS-Merkblattes, zur Verfügung. 19 der Anbieter übersandten sowohl ein Musterangebot für ein Annuitätendarlehen als auch ein Musterangebot für eine Bausparkombinationsfinanzierung, sodass in der Summe 59 Fälle für die Untersuchung zur Verfügung standen.

Wie bei den Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen lagen etwas mehr Musterangebote für Annuitätendarlehen (32 Fälle) als für Bausparkombinationsfinanzierungen (27 Fälle) vor.



## ERGEBNISSE

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Untersuchung anhand der Fälle aus den Verbraucherzentralen und den Fällen aus der Anbieterbefragung dargestellt. Es zeigten sich unterschiedliche Berechnungsansätze bei der Berücksichtigung der Gerichtskosten zur Eintragung einer Grundschuld. Auch die Praxis der Anbieter bei der Angabe eines Gesamteffektivzinses bei Bausparkombinationsfinanzierungen war nicht einheitlich. Unterschiede offenbarten sich ferner bei den Angaben zu Kreditnebenkosten. Beispielsweise stimmten die Kostenangaben im ESIS-Merkblatt oft nicht mit denen der dazugehörigen Angebotsunterlagen überein. Schließlich stellte der Marktwächter Finanzen bei einigen Anbietern Abweichungen zwischen der Effektivzinsangabe und den eigenen Berechnungen fest. Deren Ursachen konnten jedoch in den meisten der betrachteten Fälle identifiziert werden.

### Effektivzinsangabe

In 70 der 94 vorliegenden Fälle verifizierte der Marktwächter Finanzen die von den Anbietern angegebenen Effektivzinssätze.

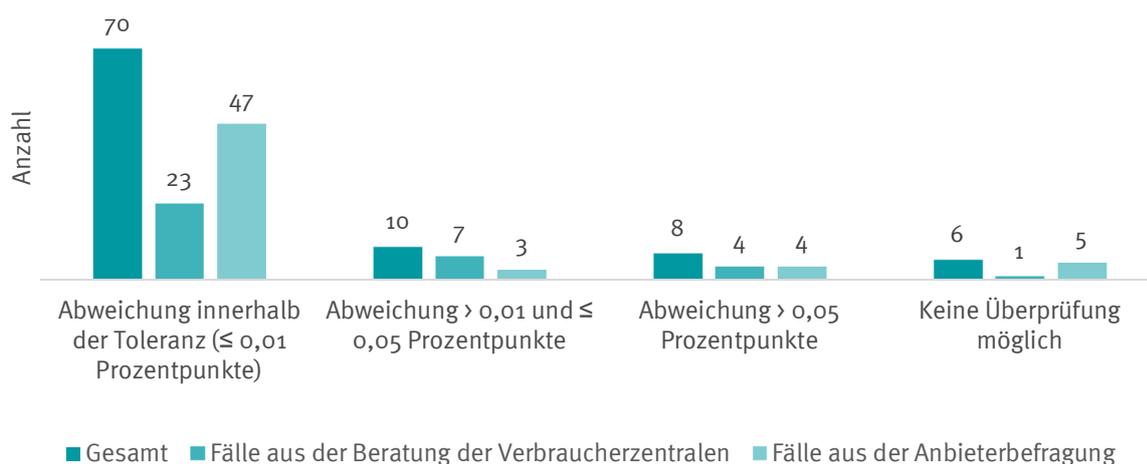
Bei 18 Fällen wich das Ergebnis der rechnerischen Überprüfung von den Angaben der Anbieter ab. Eine Abweichung war dann gegeben, wenn sich der vom Marktwächter berechnete Effektivzins mehr als 0,01 Prozentpunkte vom angegebenen Effektivzins der Anbieter unterschied (vgl. Kapitel „Anhang Methodik“ ab Seite 31). In acht Fällen betrug die Abweichung über 0,05<sup>42</sup> Prozentpunkte. Zehn Fälle wiesen einen zu niedrigen Effektivzins aus, acht einen zu hohen.

Bei sechs Angeboten konnte der Effektivzins anhand der Angaben in den Unterlagen nicht ermittelt werden, da wichtige Informationen nicht vorhanden waren.

### Effektivzinsangabe bei den Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen

In jedem dritten Fall (11 von 35) wich der von den Anbietern angegebene Effektivzins von dem durch den Marktwächter ermittelten ab. In fünf dieser Fälle war der Effektivzins zu niedrig, in sechs Fällen zu hoch ausgewiesen.

#### 4 ABWEICHUNG BEI EFFEKTIVZINSANGABEN Zwischen den Berechnungen des Marktwächters und denen der Anbieter (N = 94)



<sup>42</sup> In mehr als der Hälfte der Fälle häufen sich die Abweichungen im Intervall zwischen 0,02 und 0,05 Prozentpunkte (53 Fälle). In den übrigen Fällen (41 Fälle) streuen die Abweichungen im Intervall zwischen 0,06 und 0,82 Prozentpunkte.

In einem Fall konnte das Team des Marktwächters Finanzen wegen fehlender Daten keinen Effektivzins berechnen.

Mögliche Gründe für die Berechnungsdifferenzen sind unterschiedliche Auslegungen der Vorgaben der PAngV durch die Anbieter – wie beispielsweise die unterschiedliche Zählweise von Tagen für die Zinsberechnung – oder die Berücksichtigung beziehungsweise Nichtberücksichtigung angefallener Gebühren und Kosten. Da aus den Kreditunterlagen nur der Effektivzins, nicht aber der detaillierte Rechenweg ersichtlich war, konnte der Grund für die Abweichung nicht zweifelsfrei einer Ursache zugeordnet werden.

### Effektivzinsangabe bei den Musterfällen aus der Anbieterbefragung

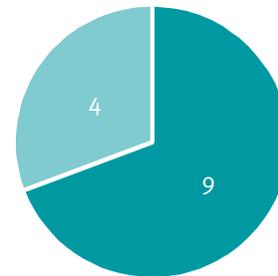
Im Vergleich dazu ergaben die von den Anbietern eingereichten Musterangebote folgendes Bild: In 47 der untersuchten 59 Fälle wurden keine Abweichungen bei der rechnerischen Überprüfung des ausgewiesenen Effektivzins festgestellt. In den verbleibenden zwölf Fällen war der Effektivzins entweder zu hoch ausgewiesen (zwei Fälle), zu niedrig ausgewiesen (fünf Fälle) oder konnte aufgrund fehlender Daten vom Marktwächter nicht überprüft werden (fünf Fälle). In vier Fällen betrug die Abweichung mehr als 0,05 Prozentpunkte.

### Rückfragen zu den Musterangeboten aus der Anbieterbefragung

Nach der ersten Auswertung der eingereichten Angebote zum Musterfall aus der Anbieterbefragung gab es bei 13 Angeboten Unklarheiten und Berechnungsabweichungen. Der Marktwächter Finanzen fragte bei den betroffenen Unternehmen nach, um bei Abweichungen vom Effektivzins die anbieterspezifische Berechnungsgrundlage zu klären oder Rückfragen zu Unklarheiten in den Unterlagen zu stellen.

Insgesamt wurden hierzu zwölf der 40 teilnehmenden Anbieter kontaktiert. Ein Anbieter wurde dabei sowohl zum Annuitätendarlehen als auch zur Bausparkombinationsfinanzierung angeschrieben. Daraus ergaben sich 13 konkrete Rückfragen bei zwölf Anbietern. Hierauf reagierten elf der erneut angeschriebenen Anbieter.

### 5 GRÜNDE FÜR RÜCKFRAGEN BEI ANBIETERN (n = 13)



- Abweichung in der Effektivzinsberechnung > 1 Basispunkt
- Berechnung des Effektivzinses nicht möglich wegen fehlender oder unklarer Daten

Die Ergebnisse der Rückfragen werden in den folgenden Unterabschnitten dargestellt.

#### Zahlungszeitpunkte und Höhe der Raten

Hier ergaben sich Abweichungen im Rechenergebnis beispielsweise dadurch, dass unterschiedliche Zahlungszeitpunkte für die Sparrate eines Bausparvertrags angenommen wurden. Bereits die Annahme einer vorrussigen anstelle einer nachrussigen Zahlung der monatlichen Rate führt zu einer Abweichung des Effektivzinses von mehr als einem hundertstel Prozentpunkt. Zudem wurden in einigen Fällen abweichende Raten zu Beginn oder Ende der Tilgungszeit nicht eindeutig dargestellt.

#### Abweichende Effektivzinsangaben im ESIS-Merkblatt und Angebot

In vier Fällen wiesen die Anbieter in den Angebotsunterlagen einen anderen Effektivzins aus als in den dazugehörigen ESIS-Merkblättern. Im Höchstfall betrug die Abweichung 0,44 Prozentpunkte.

In drei dieser Fälle konnte der im ESIS-Merkblatt ausgewiesene Effektivzins aufgrund der Rückfrage verifiziert werden. In einem vierten Fall bestätigte sich, trotz schriftlicher Rücksprache mit dem Anbieter, weder der im Angebot genannte Effektivzins noch jener im ESIS-Merkblatt.

Grund für die Abweichungen waren unklare oder widersprüchliche Angaben im Angebot und im ESIS-Merkblatt. In einem der Fälle wurden die Grundbuchkosten nur im ESIS-Merkblatt ausgewiesen und berücksichtigt. In den Angebotsunterlagen wurden sie weder angegeben noch in die Berechnung des Effektivzinses einbezogen. Diese Diskrepanz führte zu einer insgesamt unklaren Effektivzinsangabe in diesem Beispiel.

### Jahresentgelte bei Bausparkombinationsfinanzierungen

Bei Bausparkombinationsfinanzierungen waren die Berechnungsdifferenzen teilweise auf fehlende oder fehlerhafte Angaben der Jahresentgelte für Bausparverträge zurückzuführen.

Im ESIS-Merkblatt eines Anbieters war unter dem Punkt „Alle Kosten für Tilgungersatz und Zusatzsicherheit“ ein Betrag ausgewiesen, der einen Euro höher ist als die Sparrate aus dem Angebot. Auf Nachfrage teilte der Anbieter mit, dass es sich um die Sparrate inklusive einer Kontoführungsgebühr in Höhe von einem Euro handelt. Auf diese Gebühr hatte er allerdings weder im Angebot noch im ESIS-Merkblatt hingewiesen. Im ausgewiesenen Effektivzins wurden diese Kosten dann aber berücksichtigt.

Dieses Vorgehen ist im Hinblick auf die Transparenz für den Verbraucher kritisch, da Kosten nirgendwo klar genannt werden.

In einem anderen Fall berechnete die mit dem Anbieter kooperierende Bausparkasse für den Bausparvertrag eine Servicegebühr in Höhe von zwölf Euro jährlich, die auch so im ESIS-Merkblatt ausgewiesen war. Das zugehörige Angebot enthielt hingegen keine Angabe zu Servicegebühren. Dort fand sich stattdessen ein nicht näher erläutertes Vertragsentgelt in Höhe von 258 Euro. Dies erweckte den Anschein, dass es sich um unterschiedliche, jeweils gesondert zu entrichtende Entgelte handele.<sup>43</sup> Bei der ersten Berechnung des Effektivzinses

berücksichtigte der Marktwächter Finanzen beide Entgelte und ermittelte einen von den Angaben des Anbieters abweichenden Effektivzins.

Auf Nachfrage gab der Anbieter an, dass es sich bei dem im Angebot genannten Vertragsentgelt um die auch im ESIS-Merkblatt genannten Servicegebühren handele. Allerdings seien diese im Angebot entsprechend der Vertragslaufzeit aufsummiert. Die Neuberechnung unter Berücksichtigung dieser Auskunft bestätigte den vom Anbieter ausgewiesenen Effektivzins.

Die Nennung des Jahresentgelts als aufsummierter Betrag ist nach unserer Auffassung falsch. Sie führt bei entsprechender Berücksichtigung zu einem unkorrekten effektiven Jahreszins. Für die Berechnung des Effektivzinses bei Zahlungen für Kosten, die keine Zinsen sind und die als Einmalbetrag ausgedrückt sind, ist anzunehmen, dass diese bei Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrags erfolgen.<sup>44</sup> Dies entsprach hier jedoch nicht den vom Anbieter vorausgesetzten vertraglichen Bedingungen. Auch das Gebot der klaren und verständlichen Information des Verbrauchers nach Artikel 247 § 6 Absatz 1 EGBGB spricht dafür, dass das Entgelt als jährliche Zahlungsverpflichtung anzugeben gewesen wäre. Dass das Gesetz über die konkrete Form der Verbraucherinformation nichts aussagt, kann allerdings – wie in dem geschilderten Fall – zu vermeintlichen Auslegungsspielräumen und damit zu Qualitätsunterschieden bei der Information für die Verbraucher durch verschiedene Anbieter führen.

Zusammenfassend handelt es sich bei der fehlerhaften Angabe oder der fehlerhaften Berücksichtigung des Jahresentgelts von Bausparverträgen um Einzelfälle, die jeweils nicht auf eine unklare Gesetzesgrundlage hindeuten. Die Fehler waren unserer Einschätzung nach auf eine falsche Gesetzesanwendung durch die betroffenen Anbieter zurückzuführen.

<sup>43</sup> Der Fall wies eine zusätzliche Besonderheit auf: Der Gesamtbetrag von 258 Euro entspricht einer jährlichen Servicegebühr von zwölf Euro über die Laufzeit von 21,5 Jahre. Diese würde demnach nicht nur für die Sparphase, sondern auch für die Darlehensphase des Bausparvertrags erhoben. Entsprechende Klauseln sind, nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2017, unwirksam, da sie mit dem gesetzlichen Leitbild des § 488 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht vereinbar sind und den Darlehensnehmer unangemessen benachteiligen (Vgl. Bundesgerichtshof, 2017). Das Urteil hätte bei der Angebotserstellung bereits berücksichtigt werden müssen. Nach Rückfrage stellte die mit dem Anbieter kooperierende Bausparkasse klar, dass diese Gebühr zwar in den Unterlagen noch genannt, in der Praxis jedoch nicht mehr erhoben wird. Nach mündlicher Aussage des Anbieters werde eine Umstellung in der Angebotssoftware zeitnah erfolgen. Der Marktwächter Finanzen erhielt im Nachgang überarbeitete Angebotsunterlagen des Anbieters, wonach die Servicegebühr nur noch in der Sparphase des Bausparvertrages erhoben wird. Das hierfür erhobene Entgelt wurde mit 189 Euro angegeben.

<sup>44</sup> Vgl. Anlage zu § 6 PAngV, Nr. 2 h) bb).

### Falsch berücksichtigter Genossenschaftsanteil

Das ESIS-Merkblatt einer Genossenschaftsbank wies eine unter den eingereichten Fällen einmalige Besonderheit auf: Zum Ende der Vertragslaufzeit war im beispielhaften Tilgungsplan ein Guthaben in Höhe eines mittleren fünfstelligen Eurobetrags ausgewiesen. Hier war zunächst nicht nachvollziehbar, wie dieses Guthaben zustande kommt und was damit zum Ende der Laufzeit geschehen wird.

Auf Nachfrage, wie sich dieses Guthaben zusammensetzt, stellte sich heraus, dass es sich um einen Fehler in der Angebotsberechnung handelte: Die einmalig bei Darlehensaufnahme zu erwerbenden Genossenschaftsanteile wurden durch die Software wie monatlich zu leistende Beiträge behandelt und führten im Tilgungsplan zu einem Guthaben am Ende der Darlehenslaufzeit. Der Anbieter erklärte hierzu, dass es sich hierbei nicht um einen systematischen Fehler in der Angebotssoftware, sondern um einen „individuellen Bedienfehler“ handele.

Infolge der Rückfrage übersendete der Anbieter neue Angebotsunterlagen, anhand derer die Berechnung des Effektivzinses nachvollziehbar war. Im aktualisierten ESIS-Merkblatt waren die Erwerbskosten für den Geschäftsanteil als einmalige effektivzinsrelevante Kosten ausgewiesen.

### Optionale Risikoversicherung

Auch in einem weiteren Fall ergab die Rückfrage, dass unterschiedliche Annahmen des Anbieters im Angebot und im ESIS-Merkblatt zu Abweichungen zwischen dem durch den Marktwächter Finanzen ermittelten und dem vom Anbieter ausgewiesenen Effektivzins geführt hatten: Bei seinen Berechnungen zur Ermittlung des Gesamteffektivzinses einer Bausparkombinationsfinanzierung berücksichtigte der Marktwächter Finanzen die sich aus dem Angebot des Bausparvertrags und dem ESIS-Merkblatt des Vorausdarlehens ergebenden Zahlungsströme. Das Ergebnis wich um 0,09 Prozentpunkte von der Angabe des Anbieters im ESIS-Merkblatt ab. Im Rahmen seiner Stellungnahme wies der Anbieter darauf hin, dass im Angebot für den Bausparvertrag eine – al-

lerdings optionale – Bausparrisikoversicherung berücksichtigt sei. Aus diesem Grund habe er die Versicherung zwar im Angebot, nicht jedoch bei der Ermittlung des im ESIS-Merkblatt ausgewiesenen Gesamteffektivzinses berücksichtigt. Diese Information war weder dem Angebot noch dem ESIS-Merkblatt zu entnehmen. Nachdem der Marktwächter den Zahlungsstrom entsprechend angepasst hatte, konnte der vom Anbieter angegebene Effektivzins nachvollzogen werden.

### ⚡ Angabe des Gesamteffektivzinses bei Bausparkombinationsfinanzierungen

Aus dem Gesetz wird nicht klar, ob die Verpflichtung zur Angabe eines Gesamteffektivzinses (vgl. Abschnitt I Effektivzinsberechnung) für alle vorfinanzierten Bausparverträge gilt. In § 6 Absatz 8 Satz 4 PAngV heißt es:

„Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen gemäß Satz 3 ist für das Gesamtprodukt aus Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.“<sup>45</sup>

Satz 3 bezieht sich wiederum auf Verbraucherdarlehen,

„die der Vor- oder Zwischenfinanzierung von Leistungen einer Bausparkasse aus Bausparverträgen dienen und deren preisbestimmende Faktoren bis zur Zuteilung unveränderbar sind.“<sup>46</sup>

Endet bei Bausparkombinationsfinanzierungen die Zinsbindung des tilgungsfreien Vorausdarlehens vor der voraussichtlichen Zuteilung des Bauspardarlehens, besteht für Verbraucher ein Zinsänderungsrisiko. Sie müssten zur Überbrückung der Phase bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens eine neue Zinsvereinbarung zu den dann geltenden Konditionen treffen. In diesen Fällen sind die Konditionen des Vorfinanzierungsdarlehens folglich nicht fest bis zur Zuteilung gestaltet. Sie werden daher von der Verpflichtung zur Angabe des effektiven Jahreszinses für das Gesamtprodukt möglicherweise nicht erfasst.

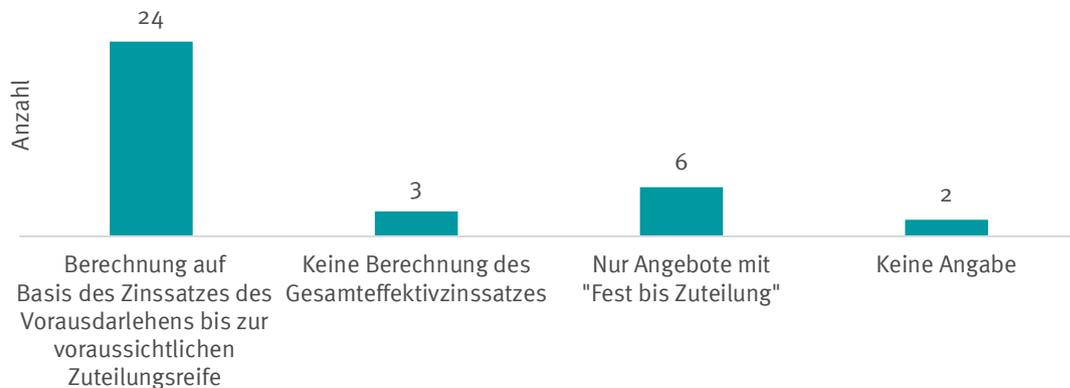
<sup>45</sup> Vgl. § 6 Abs. 8 Satz 4 PAngV.

<sup>46</sup> Vgl. § 6 Abs. 8 Satz 3 PAngV.

6

**GESAMTEFFEKTIVZINS BEI BAUSPARKOMBINATIONSFINANZIERUNGEN**

Bei Bausparkombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko (n = 35)

**Basis:** Alle befragten Anbieter von Bausparkombinationsfinanzierungen**Frage:** Wie berechnen Sie den Gesamteffektivzins bei Bausparkombinationsfinanzierungen, wenn der Bausparvertrag zum Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens voraussichtlich noch nicht zugeteilt werden kann?

Die angeschriebenen Anbieter wurden vor diesem Hintergrund gefragt, ob sie in solchen Fällen einen **Gesamteffektivzins** angeben.

24 Anbieter teilten mit, auch bei einer solchen Konstellation einen Gesamteffektivzins anzugeben. Für die Berechnung unterstellen sie, dass die Finanzierung nach Ablauf der Zinsbindung mit dem Zinssatz des Vorausdarlehens fortgeführt wird. Drei Anbieter geben keinen Gesamteffektivzins an. Bei sechs Anbietern besteht die Problematik angeblich nicht, da sie nach eigenen Angaben nur Bausparkombinationsfinanzierungen anbieten, bei welchen die Höhe des Zinses des Vorausdarlehens bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens festgeschrieben ist.

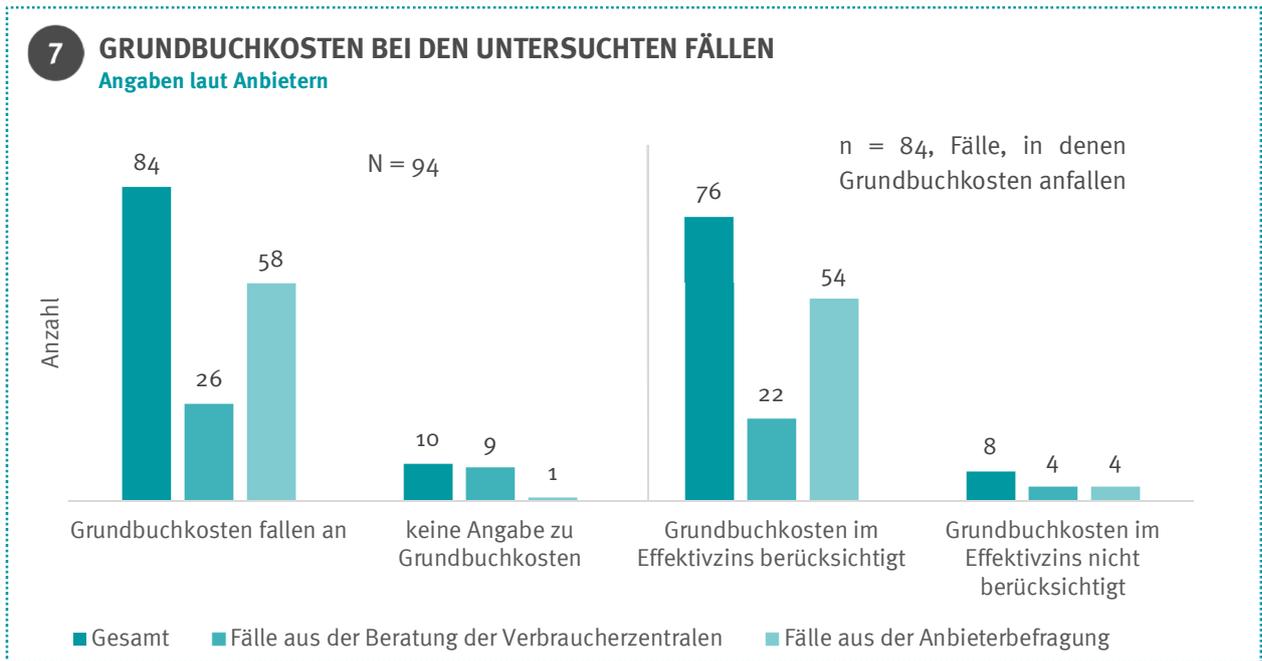
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das Gesetz von den Anbietern nicht einheitlich ausgelegt wird. Dies erschwert Verbrauchern den Vergleich von Angeboten, die auf derselben Vertragskonstruktion beruhen.

#### ...❖ Angabe und Berücksichtigung von Grundbuchkosten

Im Folgenden wird gezeigt, ob und in welcher Höhe unterschiedliche Anbieter **Grundbuchkosten** im ESIS-Merkblatt und gegebenenfalls im Angebot nennen und ob sie diese bei der Berechnung des Effektivzinses berücksichtigen. Unter Grundbuchkosten sind in diesem Zusammenhang Gerichtskosten (nicht Notarkosten) zu

verstehen, die der Darlehensnehmer für die Bestellung und Eintragung eines Grundpfandrechtes zugunsten des Darlehensgebers voraussichtlich zu entrichten hat. Diese Kosten bewegen sich – je nach Höhe der einzutragenden Sicherheit – im drei- bis vierstelligen Bereich.

...❖ **Abbildung 7 stellt dar, in welcher Weise die in der Untersuchung berücksichtigten Anbieter Grundbuchkosten angeben und in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließen lassen.**



### Grundbuchkosten – Beratung der Verbraucherzentralen

In 26 Fällen entstehen laut Angaben der Anbieter in den ESIS-Merkblättern Grundbuchkosten. In 22 ESIS-Merkblättern nannten Anbieter auch die konkrete Höhe der Kosten für die Eintragung einer Grundschuld und berücksichtigten diese im Effektivzins. Vier Anbieter wiesen die Kosten als nicht bekannt aus und berücksichtigten diese folglich nicht im Effektivzins.

In den übrigen neun Fällen wurde weder im ESIS-Merkblatt noch in den Angebots- und Vertragsunterlagen auf Grundbuchkosten hingewiesen. Fünf dieser Fälle waren Anschlussfinanzierungen bei demselben Darlehensgeber, sodass keine Grundbuchkosten entstanden. Zwei der Fälle betrafen zwei Teildarlehen einer Erstfinanzierung, für die Grundbuchkosten anfielen. Dabei waren die für den Effektivzins relevanten Gesamtkosten der Grundschuldseintragung nur im ESIS-Merkblatt eines der Teildarlehen ausgewiesen. In den restlichen zwei Fällen war aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, inwieweit es sich um eine erstmalige Finanzierung bei einem Anbieter handelt. Vor diesem Hintergrund konnte keine Bewertung dazu vorgenommen werden, inwiefern die Anbieter in den vorlie-

genden Fällen überhaupt Grundbuchkosten bei der Berechnung des Effektivzinses hätten berücksichtigen müssen.

### Grundbuchkosten – Ergebnisse der Anbieterbefragung

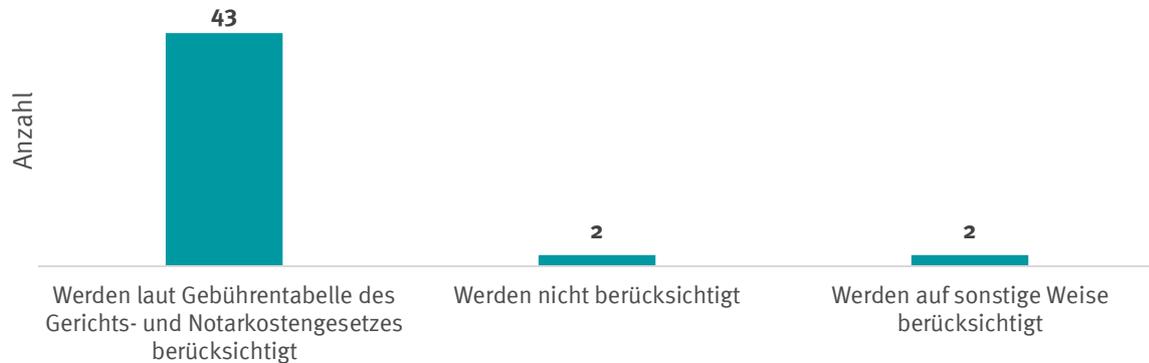
Auch die Ergebnisse der Anbieterbefragung zeigten eine uneinheitliche Handhabung der Anbieter bei der Angabe und Berücksichtigung von Grundschuldskosten.

Auf die Frage zu ihrem Umgang mit anfallenden Grundbuchkosten, erklärten die Anbieter mehrheitlich, bei der Berechnung des Effektivzinses die Kosten für die Eintragung einer Grundschuld laut Gebührentabelle des Gerichts- und Notarkostengesetzes zu berücksichtigen, sofern diese anfallen. Zwei der insgesamt 47 Anbieter gaben an, die Kosten nicht zu berücksichtigen. Zwei weitere Anbieter teilten mit, die Kosten nur dann zu berücksichtigen, wenn ihnen diese konkret bekannt sind, zum Beispiel – wie einer der beiden Anbieter erklärte – wenn sie vom Kunden genannt werden.

8

**BERÜCKSICHTIGUNG DER KOSTEN FÜR DIE BESTELLUNG DER KREDITSICHERHEITEN**

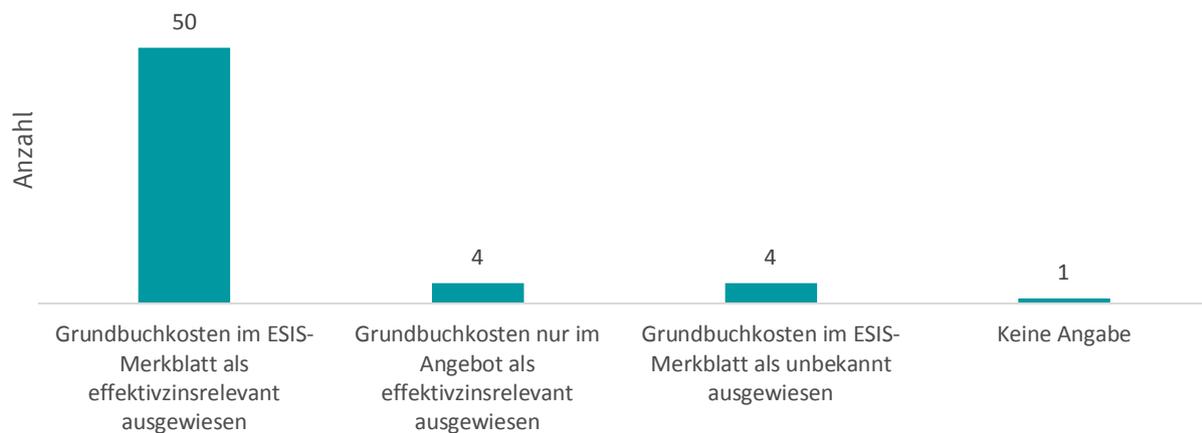
Antworten aus der Anbieterbefragung (n = 47)

**Basis:** alle befragten Anbieter (n = 47)**Frage:** Wie und gegebenenfalls in welchem Umfang berücksichtigen Sie bei der Effektivzinsberechnung die Kosten für die Eintragung der Grundschuld, sofern diese anfallen?

9

**UMGANG MIT GRUNDBUCHKOSTEN**

Fälle aus der Anbieterbefragung (n = 59)



Im Rahmen der zur Verfügung gestellten Musterangebote wiesen alle Anbieter auf die für die Eintragung einer Grundschuld anfallenden Kosten hin. Allerdings waren nur in 50 der 59 Musterangebote die Kosten im ESIS-Merkblatt als effektivzinsrelevant ausgewiesen.

Bei vier Fällen wurden die Grundbuchkosten nur in den Angebotsunterlagen, nicht aber im ESIS-Merkblatt als effektivzinsrelevant ausgewiesen. Dennoch berücksichtigten die betroffenen Anbieter die Kosten in mindestens drei dieser Fälle bei der Berechnung des Effektivzinses. Dort berechnete der Marktwächter Finanzen –

unter Berücksichtigung der effektivzinsrelevanten Grundbuchkosten – denselben Effektivzins, wie von den Anbietern im ESIS-Merkblatt genannt.

In vier weiteren Fällen bezeichnen die betroffenen Anbieter die Kosten im ESIS-Merkblatt als nicht bekannt und berücksichtigen diese auch nicht bei der Berechnung des Effektivzinses. Allerdings wurde dort jeweils darauf hingewiesen, dass sich die Kosten nach der Gebührenordnung der Notare und der Grundbuchordnung richten und sich die Höhe dieser Kosten an der Aus-

gangslage bemisst. In drei dieser Fälle waren zudem unterschiedliche Schätzwerte für Grundbuchkosten angegeben. Einer dieser Schätzwerte entspricht mit 435 Euro dem Wert, den die meisten anderen Anbieter in den untersuchten Unterlagen als bekannt und effektivzinsrelevant ausgewiesen haben. Ein Anbieter legte dagegen bei beiden von ihm eingereichten Musterfällen Kosten in Höhe von 652,50 Euro zugrunde.

Ein Anbieter machte überhaupt keine Angaben zu Grundbuchkosten.

### Grundbuchkosten bei mehreren Teildarlehen

Uneinheitlich ist die Vorgehensweise der Anbieter auch dann, wenn die Finanzierung aus mehreren Darlehen besteht.

Fünf der Finanzierungen **aus der Beratung der Verbraucherzentralen** bestanden aus jeweils zwei Teildarlehen. In allen Fällen entstanden laut Angaben der Anbieter im ESIS-Merkblatt Kosten für die Eintragung einer Grundschuld. Drei Anbieter wiesen die Kosten folgendermaßen aus:

- Anteilig beim jeweiligen Teildarlehen (ein Fall)
- In voller Höhe bei einem Teildarlehen (zwei Fälle).

Bei den übrigen zwei Fällen lagen die Unterlagen eines Teildarlehen nicht vor, sodass hierzu keine Aussagen getroffen werden können.

Im Rahmen der **Anbieterbefragung** gaben 33 der 47 teilnehmenden Anbieter an, die Kosten für die Eintragung einer Grundschuld anteilig dem jeweiligen Teildarlehen zuzurechnen. Zehn der Anbieter berücksichtigten die Kosten für die Eintragung einer Grundschuld nur bei einem der Teildarlehen und dort in voller Höhe. Drei Anbieter machten hierzu keine Angaben. Ein Anbieter gab schließlich an, die Kosten sowohl anteilig als auch als Ganzes zu berücksichtigen. Nähere Erläuterungen hierzu machte der Anbieter nicht.

Weder bei der Angabe der Grundbuchkosten noch bei ihrer Verteilung auf mehrere Teildarlehen lässt sich eine einheitliche Anbieterpraxis feststellen.

**i** Grundbuchkosten müssen immer dann angegeben und in der Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses berücksichtigt werden, wenn dem Darlehensgeber die Höhe des zu gewährenden Darlehens bekannt ist.

Da er in diesem Fall auch den Nennbetrag des ihm als Sicherheit einzuräumenden Grundpfandrechtes kennt, sind die hierfür entstehenden Kosten dem Gerichts- und Notarkostengesetz zu entnehmen. Gemäß § 6 Absatz 3 Satz 1 PAngV sind effektivzinsrelevante Kosten, die dem Darlehensgeber bekannt sind, in die Berechnung des anzugebenden Effektivzinses einzubeziehen. Es ist davon auszugehen, dass Kosten für Zusatzleistungen bekannt sind, wenn sie nicht von den persönlichen Verhältnissen des Darlehensnehmers abhängen.<sup>47</sup> Dies ist bei Grundbuchkosten für gewerbliche Darlehensgeber der Fall. Im Falle von Verbraucher-Darlehensverträgen ist von den Anbietern daher zu erwarten, dass sie die Grundbuchkosten anhand der öffentlich zugänglichen Kostentabellen, aufgrund ihrer beruflichen Sachkenntnis, ermitteln können und entsprechend im Effektivzins berücksichtigen.

Bei **mehreren Teildarlehen** entspricht ausschließlich die anteilige Berücksichtigung der Kosten beim jeweiligen Teildarlehen den gesetzlichen Vorgaben. Vor dem Hintergrund, dass in der Praxis für mehrere Teildarlehen eine einheitliche Grundschuld in Höhe der Gesamtfinanzierung gewährt wird, erscheint es sachgerecht, die hierfür entstehenden Kosten anteilig, im Verhältnis der Nennbeträge der Teildarlehen zueinander, in den jeweiligen ESIS-Merkblättern auszuweisen und bei der Effektivzinsberechnung zu berücksichtigen. In diesem Rahmen ist es ebenfalls nicht zu beanstanden, die Kosten bei jedem Teildarlehen so auszuweisen und zu berücksichtigen, als würden sie dort entsprechend dem jeweiligen Nennbetrag des auf sie entfallenden Anteils am zu gewährenden Grundpfandrecht in voller Höhe anfallen. Ein Nachteil für Verbraucher wäre damit nicht verbunden.

Nicht den Vorgaben der PAngV entspricht es hingegen, die Kosten nur bei einem Teildarlehen zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass die zu den jeweiligen

<sup>47</sup> Vgl. Köhler & Bornkamm, 2017, § 6 PAngV Rn. 10.

Darlehen angegebenen Effektivzinsen bei einem Darlehen zu hoch und beim anderen Darlehen zu niedrig angegeben sind. Dies ginge zulasten der Vergleichbarkeit mehrerer Angebote für Verbraucher.

### ... Weitere Kreditnebenkosten

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Auswertung der untersuchten Fälle bezüglich der Kosten dargestellt, die im Rahmen der Darlehensvergabe über Grundbuchkosten hinaus anfallen können und gemäß der PAngV im Effektivzins zu berücksichtigen sind oder sein könnten.

Die Schaubilder elf und zwölf zeigen, wie viele weitere Kreditnebenkosten in den ESIS-Merkblättern beziehungsweise den Angebots- oder Vertragsunterlagen der einzelnen Fälle angegeben sind und wie diese benannt sind.

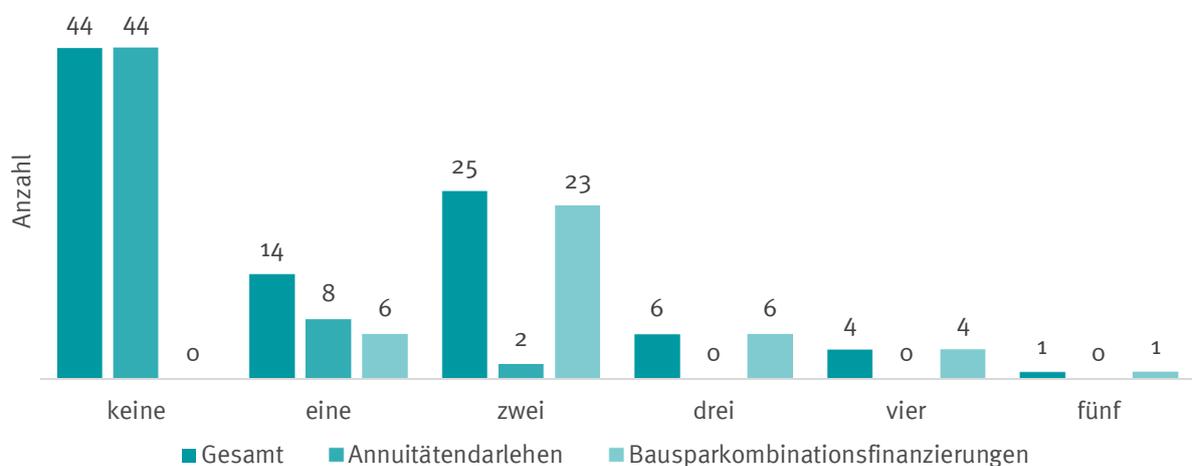
## Weitere Kreditnebenkosten – Fälle aus den Verbraucherzentralen

In den untersuchten ESIS-Merkblättern und den dazugehörigen Angebots- und Vertragsunterlagen der Fälle aus den Verbraucherzentralen wurden über Grundbuchkosten hinaus insgesamt 33 Positionen teils unterschiedlicher Kreditnebenkosten ausgewiesen.

10

### ANGEGEBENE WEITERE KREDITNEBENKOSTEN IM ESIS-MERKBLATT UND DEN ANGEBOTS- UND VERTRAGSUNTERLAGEN

(N = 94, ohne Grundbuchkosten)



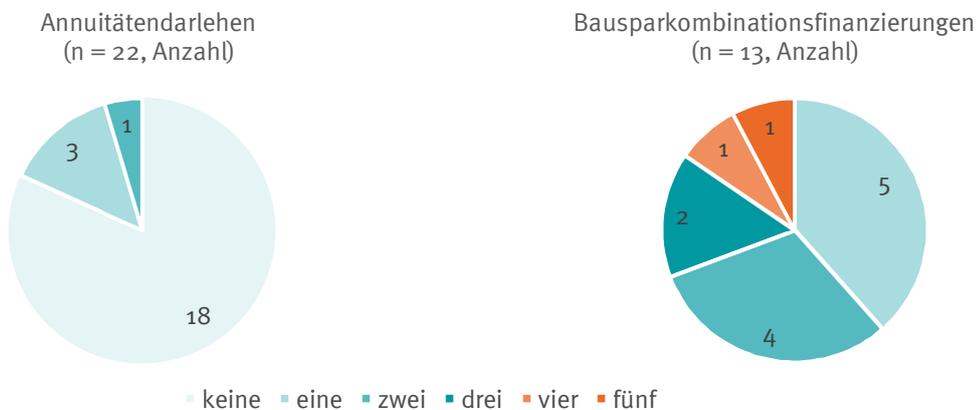
**11 AUSGEWIESENE EFFEKTIVZINSRELEVANTE NEBENKOSTEN**  
 Ohne Berücksichtigung von Grundbuchkosten (n = 50, Mehrfachangaben)



In 44 Vertrags- und Angebotsunterlagen fanden sich keine weiteren Nebenkostenpositionen.

Während bei Annuitätendarlehen in den meisten Fällen über die Grundbuchkosten hinaus keine effektivzinsrelevanten Nebenkosten anfielen, waren zu den untersuchten Bausparkombinationsfinanzierungen in den meisten Fällen mindestens eine bis maximal fünf weitere Nebenkostenpositionen genannt:

**12 EFFEKTIVZINSRELEVANTE NEBENKOSTENPOSITIONEN NACH FINANZIERUNGSFORM**  
 Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen (ohne Grundbuchkosten)



Entsprechend der Bezeichnung der Kosten in den Unterlagen gehören dazu:

- Einmalig anfallende Kosten bei Vertragsabschluss, wie zum Beispiel ein Disagio, eine „VD-Gebühr“, ein „Vertragsentgelt“, eine „Wertermittlungsgebühr“, einen „Variantenpreis“ oder die „Abschlussgebühr“ für Bausparverträge bei Bausparkombinationsfinanzierungen.
- Laufende Verwaltungskosten, wie zum Beispiel eine „Servicegebühr“, eine „Kontoführungsgebühr“, ein „Vertragsentgelt“, eine „Kontoauszugsgebühr“ oder ein sogenannter „Darlehenspreis“ als jährlich anfallendes Entgelt.
- Kosten für die Risikoabsicherungen, insbesondere in Form einer Risikolebensversicherung oder einer Wohngebäudeversicherung.
- Kosten für Dienstleistungen Dritter, wie zum Beispiel eine „Treuhandgebühr“ oder ein „Vermittlungshonorar“.

Nicht jede der in den ESIS-Merkblättern aufgezählten Kostenpositionen war anhand ihrer Bezeichnung nachvollziehbar, wie etwa die von einer Bausparkasse ausgewiesene „VD-Gebühr“. Eine Sparkasse verzichtete im ESIS-Merkblatt zu einer Bausparkombinationsfinanzierung ganz auf eine Aufgliederung der anfallenden Kreditnebenkosten. Stattdessen wies sie diese als „Sonstige Kosten“ in einer Gesamthöhe von 6.582,04 Euro zusammengefasst aus. Für Verbraucher ist dort weder erkennbar, wie sich diese Kosten zusammensetzen, noch wird deutlich, ob es sich um einmalige oder regelmäßige Kosten handelt. Sie können somit nicht nachvollziehen, welche Leistungen des Anbieters oder Dritter dieser Position zugrunde liegen.

30 der aufgeführten Nebenkostenpositionen wurden mit ihrer konkreten Höhe im ESIS-Merkblatt genannt. 14 dieser Nebenkostenpositionen wurden in den dazugehörigen Vertrags- oder Angebotsunterlagen nicht deckungsgleich dargestellt. Entweder wurden sie in den Angebotsunterlagen gar nicht genannt, in unterschiedlichen Einheiten – einmal in Euro und einmal in Prozent – ausgewiesen, oder waren von der Höhe her nicht identisch.

Drei Nebenkostenpositionen wurden nur in den Angebots- und Vertragsunterlagen angegeben, nicht aber im ESIS-Merkblatt. Konkret handelte es sich um eine sogenannte Wertermittlungsgebühr bei einer Bausparkasse und um ein Agio sowie einen Variantenpreis bei einer Privatbank.

Abweichungen bei der Darstellung von Nebenkosten traten in den untersuchten Fällen ausschließlich bei Bausparkombinationsfinanzierungen auf.

### Weitere Kreditnebenkosten – Musterfälle

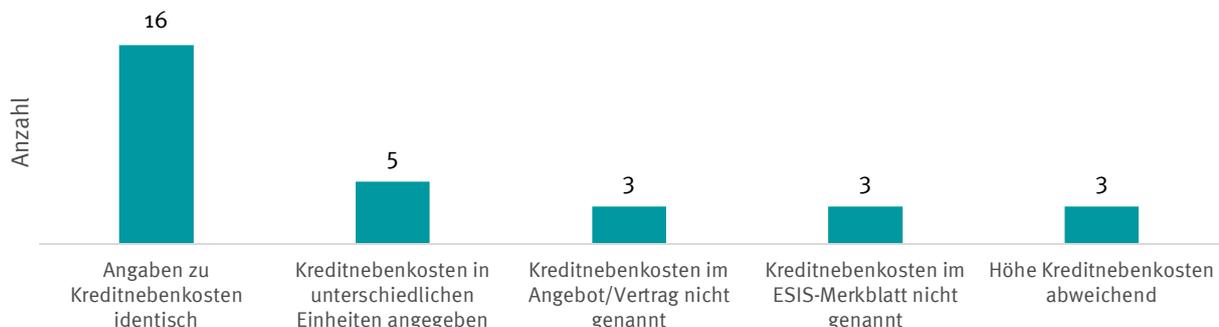
Bei den 59 Musterfällen aus der Anbieterbefragung wurden neben den Kosten für die Eintragung einer Grundschuld 70 weitere Kostenpositionen, die in den eingereichten Unterlagen gezählt wurden, erfasst.

Die Verteilung der einzelnen Nebenkostenpositionen auf Annuitätendarlehen und Bausparkombinationsfinanzierungen ähnelt der Verteilung in den Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen.

13

### ANGABE EFFEKTIVZINSRELEVANTER KREDITNEBENKOSTEN

(n = 30 Nebenkostenpositionen in 32 Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen, in denen ESIS-Merkblatt und Vertrags- oder Angebotsunterlagen vorlagen)

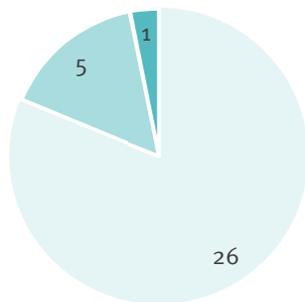


14

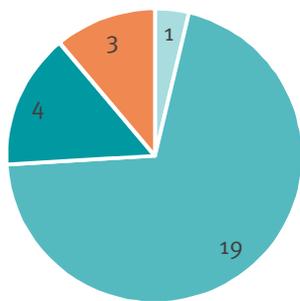
**ANZAHL DER KREDITNEBENKOSTEN**

Fälle aus der Anbieterbefragung  
(ohne Grundbuchkosten)

Annuitätendarlehen  
(n = 32)



Bausparkombinationsfinanzierungen  
(n = 27)



keine ■ eine ■ zwei ■ drei ■ vier ■ fünf

Neben der Abschlussgebühr für den Bausparvertrag, die bei allen 27 untersuchten Bausparkombinationsfinanzierungen anfiel, waren folgende Kostenpositionen am häufigsten:

- jährlich anfallende Verwaltungskosten, ein sogenanntes „Jahresentgelt“, „Servicegebühr“, „Vertragsentgelt“ oder ein Entgelt für die Eröffnung und Führung eines Kontos (20 Fälle).
- Kosten für den Erwerb von Geschäftsanteilen bei Genossenschaftsbanken (sieben Fälle).
- Kontoführungsgebühr für den Bausparvertrag (sechs Fälle).

Weitere und nur in Einzelfällen genannte Positionen sind unter anderem Kosten für:

- eine Risikolebensversicherung,
- eine beglaubigte Grundbuchblattabschrift,
- den jährlichen Kontoauszug,

- „Gutachterkosten“ und
- „Tilgungersatz und Zusatzsicherheiten“.

Auch in den Musterfällen aus der Anbieterbefragung kam es vor, dass mehrere Kostenpositionen unter einer Position zusammengefasst wurden. Zwei Genossenschaftsbanken wiesen unter dem Punkt „Kosten Tilgungersatz und Zusatzsicherheiten“ einen Betrag in Höhe von jeweils 742,10 Euro aus, ohne diese Kosten näher zu erläutern. Auch hier ist für Verbraucher nicht nachvollziehbar, was konkret gemeint ist und ob Kosten einmalig oder laufend anfallen werden.

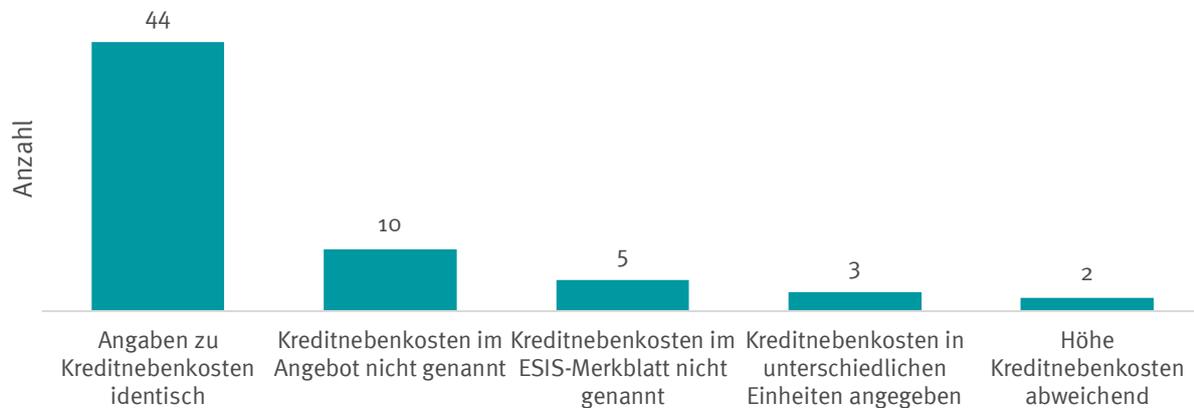
65 Nebenkostenpositionen wurden in den ESIS-Merkblättern genannt, beziffert und als effektivzinsrelevant bezeichnet. Weitere fünf Nebenkostenpositionen im Rahmen eines Annuitätendarlehens und von vier Bausparkombinationsfinanzierungen waren nur in den Angebotsunterlagen genannt und der Höhe nach beziffert. Konkret handelte es sich um:

- die Abschlussgebühr eines Bausparvertrages,
- die Kontoführungsgebühr eines Bausparvertrages,
- Kosten für den Erwerb von Geschäftsanteilen,
- Kosten für eine Risikolebensversicherung sowie
- ein sogenanntes Vertragsentgelt.

15

**ANGABE EFFEKTIVZINSRELEVANTER KREDITNEBENKOSTEN**

(n = 64 Nebenkostenpositionen in 51 Fällen aus der Anbieterbefragung, in denen ESIS-Merkblatt und Angebotsunterlagen vorlagen)



Von 59 eingereichten Musterfällen lagen in 51 Fällen neben dem ESIS-Merkblatt auch Musterangebote bei. Auch dort waren die Kostenangaben nicht immer identisch. In diesen Fällen waren von 64 Kostenpositionen lediglich 44 Positionen deckungsgleich.

❖ **Abbildung 15 zeigt die festgestellten Abweichungen.**

Für Verbraucher werden die tatsächlichen Kosten von Finanzierungsangeboten durch die unterschiedliche Bezeichnung oder die nur teilweise Angabe von Nebenkosten in ESIS-Merkblatt und Angebot intransparent.

In rechtlicher Hinsicht stellt sich dabei das Problem, dass es für die im Angebot eines Anbieters von Immobilien-Verbraucherdarlehen neben den Pflichtinformationen im ESIS-Merkblatt zu machenden Angaben keine exakten Vorgaben gibt. Dies kann aus Sicht des Marktwächters Finanzen einerseits dazu führen, dass im eigentlichen Angebot Nebenkostenpositionen abweichend von der Bezeichnung im ESIS-Merkblatt genannt werden. Andererseits hat die Untersuchung gezeigt, dass in den Angeboten gelegentlich Kostenpositionen für Verträge enthalten sind, deren Abschluss keine Voraussetzung der Finanzierung ist. Für Verbraucher ist dies insbesondere dann irreführend, wenn durch den jeweiligen Anbieter nicht im Angebot klargestellt wird, dass es sich lediglich um eine Option handelt.

**Sonderfall: Geschäftsanteile bei Genossenschaftsbanken**

Bei der Auswertung der Unterlagen zu den Musterfällen ergab sich, dass vier der insgesamt 15 beteiligten Genossenschaftsbanken eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft zur Aufnahme eines Darlehens für Neukunden zwingend voraussetzen.

In den vorliegenden Fällen mussten bis zu zwei Anteile von je 52 Euro gezeichnet werden. In drei der vier Fälle führten die Anbieter die einmaligen Erwerbskosten für Geschäftsanteile im ESIS-Merkblatt unter den effektivzinsrelevanten Kosten auf. Im vierten Fall war diese Position nur im Angebot, nicht aber im ESIS-Merkblatt ausgewiesen.<sup>48</sup>

Die Kosten für den Erwerb von Geschäftsanteilen wurden durch die Anbieter nicht einheitlich als effektivzinsrelevant eingeordnet.

Der Marktwächter Finanzen vertritt hierzu die Auffassung, dass die Kosten für den Erwerb von Geschäftsanteilen im Effektivzins zu berücksichtigen sind, da sie im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag entstehen. Hingegen sind etwaige Erträge und Rückzahlungsbeträge im Zusammenhang mit der Beteiligung weder in Bezug auf ihre Höhe noch auf ihren Auszahlungszeit-

<sup>48</sup> Nach § 6 Abs. 4 der PAngV sind bestimmte Kosten, soweit sie im Einzelfall anfallen, dann nicht zu berücksichtigen, wenn sie nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages stehen. Es handelt sich dabei um eine abschließende Aufzählung (Vgl. Deutscher Bundestag, 2015, S. 132). Sofern die Mitgliedschaft freiwillig ist, würden die Kosten für den Erwerb der Anteile unter die Vorschrift des § 6 Abs. 4 Nr. 2 der PAngV fallen und müssten demnach bei der Effektivzinsberechnung nicht berücksichtigt werden.

punkt sicher zu prognostizieren. Sie sind daher nicht bekannt und werden als nicht effektivzinsrelevant eingestuft.

### ❖ **Besonderheiten bei Bausparkombinationsfinanzierungen**

Mehr als ein Drittel der untersuchten Fälle aus der Beratung der Verbraucherzentralen betreffen Bausparkombinationsfinanzierungen. Fast die Hälfte der Anbieter, die ein Musterangebot zur Verfügung stellten, lieferte zusätzlich zum Angebot eines Annuitätendarlehens auch ein Angebot für eine Bausparkombinationsfinanzierung. Die Auswertung der entsprechenden Unterlagen ergab im Vergleich zu klassischen Annuitätendarlehen im Hinblick auf die vorvertraglichen Informationen und die Angabe des Effektivzinses einige Besonderheiten.

### **Ausgehändigte ESIS-Merkblätter**

Bei der Umsetzung der rechtlichen Vorgaben zum ESIS-Merkblatt gehen die Anbieter von Bausparkombinationsfinanzierungen nicht einheitlich vor.

Während die Unterlagen zu allen 40 untersuchten Kombinationsfinanzierungen ein ESIS-Merkblatt für das Vorausdarlehen enthielten, lag nur in 16 Fällen<sup>49</sup> ein zusätzliches ESIS-Merkblatt für das Bauspardarlehen vor.

Bausparkassen gaben bereits mit der Angebotsabgabe neben dem ESIS-Merkblatt für das Vorausdarlehen überwiegend auch ein ESIS-Merkblatt für das Bauspardarlehen an die Verbraucher heraus. Demgegenüber reichten Banken und Sparkassen nur für drei Musterfälle auch ein ESIS-Merkblatt zum Bauspardarlehen ein.

Da eine Bausparkasse sich – unter den besonderen Bedingungen von Bauspardarlehen – bereits bei Abschluss eines Bausparvertrags zur Gewährung des Bauspardarlehens verpflichtet, muss bei Angebotsabgabe stets auch ein ESIS-Merkblatt für das Bauspardarlehen beigefügt sein.

Banken schließen selbst keine Bausparverträge ab. Sind ihnen die Bedingungen des abzuschließenden Bausparvertrags bekannt, sind die insoweit vermittelnd tätig werdenden Banken ebenfalls verpflichtet, ein ESIS-Merkblatt für das Bauspardarlehen auszugeben.

Anders könnte dies zu beurteilen sein, wenn ihnen die Bedingungen des Bausparvertrags nicht bekannt sind, weil der Darlehensnehmer die Auswahl unter verschiedenen Bauspartarifen hat. Eine Privatbank stellte dem Darlehensnehmer nach ihren Angebotsbedingungen sogar frei, bei welcher Bausparkasse und zu welchem Tarif er einen Bausparvertrag abschließt. Es stellt sich dann aber die Frage, wie die Bank eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchführen will, da sie die den Darlehensgeber aus dem Bausparvertrag treffenden Belastungen nicht exakt abschätzen kann.

### **Abschlussgebühr für den Bausparvertrag**

Bei allen untersuchten Bausparkombinationsfinanzierungen wurde die Abschlussgebühr für den Bausparvertrag im ESIS-Merkblatt der Vorausdarlehen aufgeführt und im Gesamteffektivzins berücksichtigt. Anders ist es bei den ESIS-Merkblättern für das Bauspardarlehen.

In den Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen wurden die Abschlusskosten für den Bausparvertrag bei vier von fünf Fällen im ESIS-Merkblatt des Bauspardarlehens ausgewiesen. Dies erfolgte stets anteilig im Verhältnis der Höhe des voraussichtlichen Bauspardarlehens zur Gesamtdarlehenssumme.<sup>50</sup> Die Abschlusskosten wurden in diesen Fällen also zusätzlich zum Ausweis in den ESIS-Merkblättern der Vorausdarlehen noch ein zweites Mal angegeben, allerdings in geringerer Höhe.

Sowohl mit dem Angebot des Vorausdarlehens als auch dem Angebot eines Bausparvertrages ist jeweils ein ESIS-Merkblatt auszuhändigen, in dem – von den im Kapitel „Anforderungen an die Effektivzinsberechnung und -angabe“ genannten gesetzlichen Ausnahmen abgesehen – alle Kosten anzugeben sind, die mit dem Ab-

<sup>49</sup> Von den eingereichten 13 Bausparkombinationsfinanzierungen aus den Beratungen der Verbraucherzentralen lagen insgesamt fünf ESIS-Merkblätter für das Bauspardarlehen vor. Bei den Musterfällen aus der Anbieterbefragung lagen die ESIS-Merkblätter bei elf der 27 Bausparkombinationsfinanzierungen vor.

<sup>50</sup> Ein Beispiel zum anteiligen Ausweis der Abschlusskosten für den Bausparvertrag: Zugrunde gelegt sei ein Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 100.000 Euro und Abschlusskosten in Höhe von einem Prozent der Bausparsumme. Das zugehörige Darlehen, nach der Zuteilung des Vertrags, betrage 60.000 Euro. Die Abschlusskosten für das Darlehen, würden in diesem Fall anteilig, bezogen auf das Darlehen, mit 600 Euro ausgewiesen.

schluss des Darlehensvertrags im Zusammenhang stehen. Damit werden die rechtlichen Vorgaben, nach denen die Abschlusskosten im ESIS-Merkblatt des Darlehens ausgewiesen werden müssen, eingehalten.

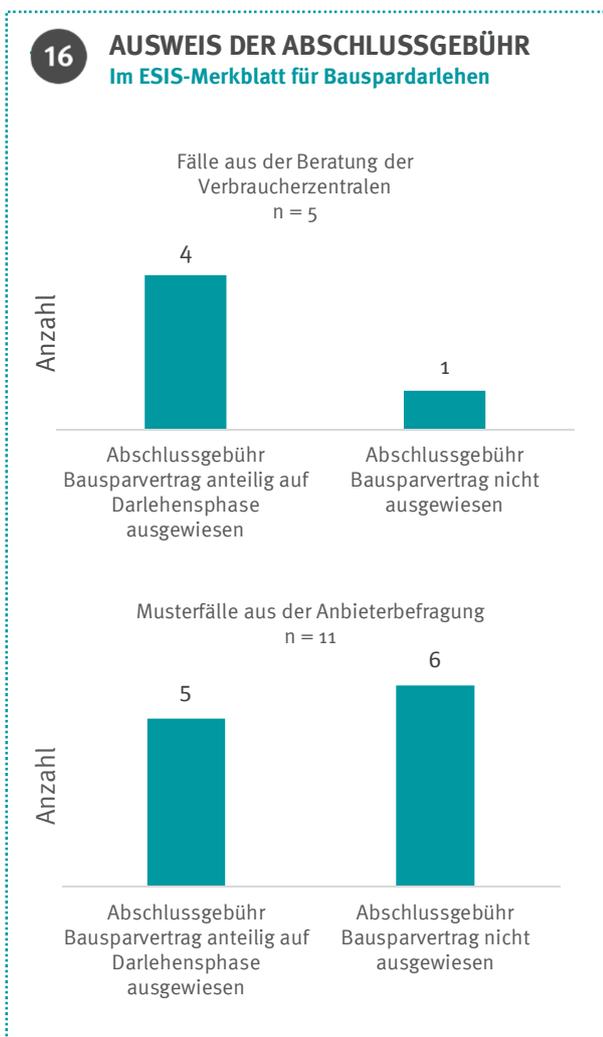
In einem der Verbraucherfälle unterblieb die Angabe der Abschlusskosten im ESIS-Merkblatt. Stattdessen erteilte dieser Anbieter folgenden Hinweis:

„Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.“<sup>51</sup>

Bei den Musterfällen aus der Anbieterbefragung wiesen nur fünf von elf Anbietern die Abschlusskosten des Bau-

anteilig aus. Die übrigen sechs Anbieter gaben keine Abschlusskosten an und erteilten ebenfalls den obigen Hinweis.

Diese uneinheitliche Praxis kann Verbraucher vor Probleme beim Vergleich verschiedener Bausparkombinationsfinanzierungen stellen: Weist ein Anbieter im ESIS-Merkblatt des Bauspardarlehens nicht gesondert auf die Abschlusskosten für den Bausparvertrag hin und berücksichtigt diese auch nicht im Effektivzins des Bauspardarlehens, könnte sich dieses Angebot für einen Verbraucher im Rahmen eines Vergleichs mit anderen Angeboten fälschlicherweise als günstiger darstellen. Gesetzeskonform ist diese Vorgehensweise allerdings nicht.



sparvertrags im ESIS-Merkblatt des Bauspardarlehens

<sup>51</sup> ESIS-Merkblatt eines Falls aus der Beratung der Verbraucherzentralen. Der Marktwächter Finanzen hat sich dafür entschieden in dem vorliegenden Bericht keine Anbieter zu nennen. Der Anbieternamen ist dem Marktwächter Finanzen aber bekannt.

## FAZIT

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Praxis der Anbieter von Immobilier-Verbraucherdarlehen bei der Angabe des effektiven Jahreszinses und der zugrundeliegenden Kostenpositionen teils uneinheitlich ist.

Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses selbst hielten die Anbieter sich an die gesetzlichen Vorgaben der Anlage zu § 6 der Preisangabenverordnung. In einigen Fällen ermittelte der Marktwächter Finanzen bei der Überprüfung der Anbieterberechnung einen abweichenden Effektivzins. Durch gezielte Rückfragen bei den Anbietern konnten die Gründe für die Berechnungsdifferenzen jedoch in vielen Fällen einvernehmlich aufgeklärt werden.

Anders stellen sich die Ergebnisse in Bezug auf vorvertragliche Informationen zu bestimmten Nebenkosten und deren Berücksichtigung im effektiven Jahreszins dar. Auch die Verpflichtung zur Angabe des Gesamteffektivzinses bei Bausparkkombinationsfinanzierungen wurde von Anbietern nicht einheitlich umgesetzt.

Die Prüfungsergebnisse werden hier nochmals wie folgt zusammengefasst:

### **Gesamteffektivzins bei Bausparkkombinationsfinanzierungen**

In den untersuchten Fällen aus der Beratung der Verbraucherzentralen und den Musterfällen aus der Anbieterbefragung wiesen alle Anbieter von Bausparkkombinationsfinanzierungen einen Gesamteffektivzins aus. Die im Rahmen der Anbieterumfrage erbetene Stellungnahme zur Nennung des Gesamteffektivzinssatzes bei Bausparkkombinationsfinanzierungen mit einem Zinsänderungsrisiko fiel jedoch nicht einheitlich aus. In der Praxis kann diese unterschiedliche Vorgehensweise für Verbraucher dazu führen, dass wirtschaftlich unterschiedliche Angebote von Verbrauchern als gleichwertig oder wirtschaftlich gleichwertige Angebote als unterschiedlich teuer wahrgenommen werden.

Grund hierfür ist nach der rechtlichen Bewertung des Marktwächters Finanzen, dass aus dem Wortlaut der be-

treffenden Vorschrift in der PAngV nicht eindeutig hervorgeht, ob auch in diesen Fällen ein Gesamteffektivzins anzugeben ist.

### **Angabe und Berücksichtigung von Grundbuchkosten**

Bei der Berücksichtigung von Grundbuchkosten gibt es nach Ansicht des Marktwächters Finanzen keinen Auslegungsspielraum. Grundbuchkosten sind – sofern sie anfallen – immer der Höhe nach im ESIS-Merkblatt zu beziffern und müssen entsprechend immer im Effektivzins Berücksichtigung finden. In zehn von 94 Fällen der vorliegenden Untersuchung war dies nicht der Fall.

Grund hierfür ist, dass Kosten nur dann anzugeben sind, wenn diese dem Darlehensgeber auch bekannt sind. An die Kenntnis sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen. Da sich Grundbuchkosten ohne größere Schwierigkeiten anhand gesetzlicher Vorschriften und aus amtlichen Tabellen ermitteln lassen, sind diese – sobald der Betrag des voraussichtlich gewährten Darlehens bekannt ist – auch entsprechend zu benennen und im auszuweisenden Effektivzins zu berücksichtigen.

Ebenfalls keinen Auslegungsspielraum gibt es in der Art und Weise der Berücksichtigung der Grundbuchkosten bei mehreren (Teil-)Darlehen. Diese müssen entsprechend dem Anteil der einzelnen Darlehen an der Gesamtfinanzierung anteilig im jeweiligen ESIS-Merkblatt ausgewiesen sein. Elf Anbieter, deren Fälle in die Untersuchung einfließen, berücksichtigen die anfallenden Grundbuchkosten jedoch nur bei dem betragsmäßig höheren Teildarlehen. Dies führt zu einer gewissen Intransparenz der vorvertraglichen Information und zu unterschiedlichen Angaben des Effektivzinssatzes für gleichgelagerte Sachverhalte, wenn Darlehenstranchen zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgezahlt werden.

### **Sonstige vertragliche Nebenkosten**

Dem Darlehensgeber bekannte Kosten, die zwingend mit der Aufnahme eines Darlehens anfallen, sind – von bestimmten gesetzlichen Ausnahmen abgesehen – im ESIS-Merkblatt auszuweisen und im Effektivzins zu berücksichtigen.

Als problematisch hat sich insbesondere herausgestellt, dass häufige gleichartige Kostenpositionen in unterschiedlichen Angeboten oder auch innerhalb eines Angebotes im Angebot und im ESIS-Merkblatt unterschiedlich benannt wurden.

Auch wurden Kosten teils zwar genannt, aber nicht beziffert. In diesen Fällen kann der Verbraucher nicht erkennen, wie hoch diese ausfallen und ob diese im Effektivzins berücksichtigt werden. In weiteren Fällen wurden Kosten zwar angegeben, aber nicht transparent dargestellt. Hier ist nicht eindeutig, um welche Kosten es sich handelt, ob diese monatlich oder einmalig anfallen oder auf welcher Grundlage die Kosten berechnet werden.

Dies liegt nach Auffassung des Marktwächters Finanzen in dem Umstand begründet, dass einige Anbieter das Gebot der klaren und verständlichen Angabe von Kosten, wie das Gesetz es für Verbraucherdarlehensverträge allgemein vorsieht, nicht beachten. Soweit dies die eigentlichen Vertragsangebote betrifft, könnte dies darin begründet sein, dass für die dortige Nennung von Kosten keine spezifische Gesetzesgrundlage besteht.

Die Folge ist, dass Verbraucher im Rahmen einheitlicher Angebote teils unterschiedliche Zahlungspläne und Kostenangaben erhalten und die im Angebot und im ESIS-Merkblatt genannten Effektivzinssätze voneinander abweichen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass gesetzliche Unklarheiten und Auslegungsspielräume, im Zusammenhang mit der Angabe des Gesamteffektivzinses bei nicht zinssicheren Bausparkombinationsfinanzierungen, bestehen. Gleiches gilt für die konkrete und korrekte Angabe von Kosten in Darlehensangeboten und dem beizufügenden ESIS-Merkblatt.

Soweit sonst im Rahmen dieser Untersuchung Fehler bei der Effektivzinsberechnung oder eine uneinheitliche Anbieterpraxis offenkundig wurde, waren diese nach den getroffenen Feststellungen auf eine fehlerhafte Rechtsanwendung zurückzuführen. Nach Auffassung des Marktwächters Finanzen gilt dies auch für die teils unterbliebene Angabe von Grundbuchkosten.

## ANHANG METHODIK

### ...❖ Datenerfassung

Aus allen gelieferten Angebots- und Vertragsunterlagen sowie ESIS-Merkblättern wurden die Parameter erfasst, die notwendig sind, um den Zahlungsstrom (Cash-Flow) der Finanzierung zu erstellen. Dies sind die Höhe und die Fälligkeitszeitpunkte sämtlicher Zahlungen, also des Darlehensbetrages, der monatlichen Raten, abweichender Raten sowie einmaliger und regelmäßiger Kosten. Bei Bausparkombinationsfinanzierungen umfasst dies auch die monatlichen Sparraten des Bausparvertrages als Tilgungersatzinstrument.

Für die Untersuchung der Anbieterpraxis bei der Angabe der Kreditnebenkosten wurden folgende Daten erfasst:

- Art der Kosten
- Höhe der Kosten
- Einheit der Kosten (Euro oder Prozent)
- Fälligkeit der Kosten

Die Daten wurden in eine Auswertungstabelle übertragen und nach dem Vier-Augen-Prinzip qualitätsgesichert. Dabei wurde festgehalten, ob die jeweiligen Kosten anbieterseitig im ESIS-Merkblatt als effektivzinsrelevant angegeben wurden.

### ...❖ Berechnungsmethodik

Um die Angaben der Anbieter zum Effektivzins zu überprüfen, hat der Marktwächter einen Excel-basierten Effektivzinsrechner entwickelt. Dieser beruht auf den rechtlichen und finanzmathematischen Vorgaben der PAngV.<sup>52</sup> Anhand der erfassten Angaben aus den Angebots- und Vertragsunterlagen wurde für jede der vorliegenden Finanzierungen der Cash-Flow erstellt. Darin sind alle effektivzinsrelevanten Zahlungen wie die Auszahlung der Darlehenssumme sowie die zukünftigen Zahlungen wie Zinsen, Tilgung und alle laufenden und

einmalig anfallenden Kosten dargestellt. Mittels der Barwertmethode<sup>53</sup> wird für den betreffenden Zahlungsstrom der Effektivzins der Finanzierungen berechnet.

Die ordnungsgemäße Funktionsweise des Effektivzinsrechners ließ der Marktwächter Finanzen im Vorfeld der Untersuchung durch das Institut für finanzdienstleistungen e.V. (iff) überprüfen.<sup>54</sup>

Das Institut kam zu dem Ergebnis, dass der Effektivzinsrechner richtig rechnet und die PAngV korrekt umsetzt. Zur Genauigkeit des Rechners schreibt das Institut:

„Der dabei errechnete Effektivzins stimmt mit der vorgeschriebenen Genauigkeit von zwei Dezimalstellen mit den Berechnungen überein, die unabhängig von dieser Rechnung mit der seit Jahren im iff durchgeführten Endwertberechnung vollzogen wurden.

[...]

Im Bereich der Tausendstel Prozent haben alle Berechnungen Abweichungen, die jedoch bei zwei Stellen hinter dem Komma nur erkennbar werden, wenn die Rundungsanweisung dazu führt, dass im Vergleichskredit ab- und im Ursprungskredit aufgerundet wird bzw. umgekehrt.“<sup>55</sup>

Aus diesem Grund wertet der Marktwächter nur Fälle, in denen sich der vom Anbieter angegebene Effektivzins um mehr als 0,01 Prozent von der eigenen Berechnung unterscheidet, als abweichendes Ergebnis.

<sup>52</sup> Durch die Entwicklung eines eigenen Rechners stellte der Marktwächter sicher, dass alle erforderlichen Angaben nach der PAngV bei der Berechnung des Effektivzinses und mit Berücksichtigung der neuen Vorgaben nach Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie berücksichtigt werden.

<sup>53</sup> Mit der *Barwertmethode* wird der gegenwärtige Wert von zukünftigen Zahlungen ermittelt. Dazu werden die zukünftigen Zahlungsströme, unter Verwendung eines kalkulatorischen Zinssatzes, abgezinst.

<sup>54</sup> Vgl. Reifner & Ulbricht, 2017.

<sup>55</sup> Reifner & Ulbricht, 2017, S. 27.

# FUNDSTELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

**Bamberger, & Roth. (2016):** Beck'scher Onlinekommentar BGB (Edition 2016). C.H. Beck.

**Bundesgerichtshof. (09.05.2017):** Az.: XI ZR 308/15. Abgerufen von <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&nr=78822&linked=urt&Blank=1&file=dokument.pdf>

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.07.2018. (12.07.2018). Abgerufen von <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

**Deutscher Bundestag:** Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, BT-Drs 18/5922 (2015). Abgerufen von <https://www.bundestag.de/blob/404426/026b2bbfe84e565536220284c753ebe5/gesetzentwurf-data.pdf>

**Eberle, K., & Wimmer, D. K. (2016):** Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ESIS-Merkblatt - Immobilienkredite sollen verbraucherfreundlicher werden. msgGillardon News, (01/2016), 26–28.

**Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 20.07.2017. Abgerufen von <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/>

**Europäisches Parlament, & Europäischer Rat. (22.05.2008):** Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates. Abgerufen von <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/de/TXT/?uri=CELEX:32008L0048>

**Europäisches Parlament, & Europäischer Rat. (11.06.2005):** Richtlinie 2005/29/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2005 über unlautere Geschäftspraktiken im binnenmarktinternen Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen und Verbrauchern und zur Änderung der Richtlinie 84/450/EWG des Rates, der Richtlinie 97/7/EG, 98/27/EG und 2002/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie der Verordnung (EG) Nr. 2006/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates (Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken). Abgerufen von <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32005L0029&from=DE>

**Europäisches Parlament, & Europäischer Rat. (04.02.2014):** Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010. Abgerufen von <http://data.europa.eu/eli/dir/2014/17/oj/deu>

**Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften, (2016):** Abgerufen von [http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger\\_BGBI&jumpTo=bgbl11650396.pdf](http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl11650396.pdf)

**Harte-Bavendamm, & Henning-Bodewig (Hrsg.). (2016):** Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - Kommentar (4. Aufl.). C.H. Beck.

## 33 | Fundstellen- und Literaturverzeichnis

**Köhler, H., & Bornkamm, J. (Hrsg.). (2017):** Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb: UWG mit PAngV, UKlaG, DL-InfoV (35. Aufl., Bd. 13a). C.H. Beck.

**Preisangabenverordnung (PAngV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17.07.2017. Abgerufen von <https://www.gesetze-im-internet.de/pangv/>

**Reifner, U., & Ulbricht, D. (2017):** Überprüfung eines Rechentools zur Berechnung des Effektivzinssatzes für Immobilien-Darlehensverträge. institut für finanzdienstleistungen e. V.

**Rott, P. (2015):** Die neue Immobilien-Kreditrichtlinie 2014/17/EU und ihre Auswirkungen auf das deutsche Recht. Zeitschrift für Bank und Kapitalmarktrecht, (08/2015), 1–44.

**Stiftung Warentest. (20.09.2011):** Immobilienkredite - Wie wird der Effektivzins berechnet? Abgerufen 14. Juni 2018, von <https://www.test.de/Immobilienkredite-Wie-wird-der-Effektivzins-berechnet-4275393-0/>

**Stiftung Warentest (Hrsg.). (2017):** Bankberatung zur Baufinanzierung - Diese teuren Fehler machen Banken bei der Beratung. Finanztest, (03/2017), 58–62.

**Stiftung Warentest (Hrsg.). (2018):** Immobilienkredite: Schlüssel zum Kreditvergleich. Finanztest, (10/2018), 64-65.

**Verbraucherzentralen (20.11.2018):** Gebührendschungel: Welche Bankentgelte unzulässig sind. Abgerufen 3. Dezember 2018, von <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/sparen-und-anlegen/gebuehrendschungel-welche-bankentgelte-unzulaessig-sind-10382>

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Verbraucherzentrale Bremen e. V.  
Vorständin Dr. Annabel Oelmann  
Altenweg 4  
28195 Bremen  
Tel. (0421) 160 77-7  
Fax (0421) 160 77-80  
E-Mail: marktwaechter@vz-hb.de

**Autoren:** Ulrike Hasemann, Mathias Hufländer, Jonas Korte,  
Katja Nonnenkamp-Klüting, Thomas Pfister, Philipp Rehberg,  
Bernd Schlake

**Titelillustration:** pixabay/Clker-Free-Vector-Images, pixabay/Pettycon,  
eigene Bearbeitung

**Gestaltung:** Jens Ropers

**Stand:** Februar 2019

© Verbraucherzentrale Bremen e. V.

Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

verbraucherzentrale

Bremen