



Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen,  
Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Nachrichtlich: Arbeitsgemeinschaft der  
Verbraucherverbände

28. Mai 1996

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 044/96

**Vorfälligkeitsentschädigung, Kündigung bei Wohnungsverkauf,  
Anwaltsverschulden**

### Sachverhalt

Die Rheinische Hypothekenbank hat Anfang 1986 zwei in 1982 auf 10 Jahre mit 10% Disagio versehene Kredite zur vorzeitigen Rückzahlung angenommen. Die vorzeitige Rückzahlung erfolgte aufgrund eines durch Ehescheidung verursachten Zwangs zum Verkauf der Eigentumswohnung.

Die Rheinische Hypothekenbank berechnete DM 4.050,50 Vorfälligkeitsentschädigung (wobei die Berechnungsart nicht vorliegt) und hat dabei das Restdisagio einbehalten.

Ende 1993 verlangte die Kundin Erstattung des Restdisagios. Daraufhin antwortete die Rheinische Hypothekenbank mit Schreiben von 31.01.1994 „Bei der vorzeitigen Rückzahlung war daher eine Vereinbarung sachgerecht, nach der über eine Abstandsanzahlung die entgangenen Zinsen auszugleichen waren und das Damnum, auf das ebenfalls ein Anspruch bestand, bei der Bank verblieb. Dies wurde so zumindest stillschweigend Inhalt des mit Ihrer Mandantschaft geschlossenen Aufhebungsvertrages. Ohne den Verbleib des Damnums bei uns hätten wir Ihre Mandantschaft im Jahre 1986 nicht vorzeitig aus dem Darlehensverhältnis entlassen.“

Die Kreditnehmer hatten unter anderem deshalb auch 1986 ihre Ansprüche nicht weiter verfolgt, weil in einem Schreiben des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwe-

sen vom 25.03.1986 trotz des Hinweises, daß man in Einzelfällen auf Beschwerden nicht tätig werden könne, der Hinweis enthalten war, „die Höhe der Entschädigung hängt, wie in den weiteren Darlehensbedingungen der Rheinischen Hypothekenbank unter II 3 b vereinbart, von der freien Vereinbarung zwischen dem Darlehensnehmer und dem Kreditinstitut ab. ... gegen überhöhte Forderungen ist der Darlehensnehmer dadurch geschützt, daß er die notwendige Vereinbarung nicht abschließt und den Kredit weiter in Anspruch nimmt.“ Die Rhein-Hyp legt im übrigen zwei Urteile des Oberlandesgerichtes Frankfurt bei, in der sie wegen Disagioerstattung obsiegte (OLG, Urteil v. 14.12.1992, 18 U 27/92 sowie OLG, Urteil v. 15.03.1993, 3 U 271/91).

### Stellungnahme

1. Ein Kreditnehmer, der aufgrund von ihm nicht beherrschbarer Umstände gezwungen ist, seine Wohnung zu verkaufen, kann sich nach der von uns vertretenen (aber strittigen) Auffassung gegenüber der Bank auf Wegfall der Geschäftsgrundlage und damit auf ein Recht auf Anpassung der Kredite an die bestehende, tatsächliche Situation berufen. Dies bedeutet, daß er den Abschluß eines Aufhebungsvertrages mit dem Inhalt des Schadensersatzes verlangen kann.
2. Aber selbst wenn man dieser Auffassung nicht folgt, bedeutet das Eingehen der Bank auf das Aufhebungsverlangen, daß die Bank die Rückzahlung grundsätzlich akzeptiert hat. Regelmäßig geht dabei schon aus dem Willen der Kreditgeber sowie auch im vorliegenden Fall aus dem Schreiben der Rhein-Hyp hervor, daß sie diese Aufhebung gegen Erstattung des entstandenen Schadens akzeptieren will. Die Auffassung, sie könne ein frei vereinbartes Entgelt verlangen, widerspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist ein Schadensersatz und nicht der frei vereinbarte Preis für eine Aufhebung.
3. Entsprechend ist die Auskunft des Kreditaufsichtsamtes aus dem Jahre 1986 falsch. Da das Kreditaufsichtsamte selber ausführt, daß es nicht befugt sei, in konkreten Angelegenheiten Stellung zu nehmen, gleichwohl jedoch die Abwehrbereitschaft des Kunden in der Weise hemmt, daß im konkreten Fall zugunsten der Bank mit einer objektiv falschen Rechtsauskunft eingegriffen wurde, macht sich das Kreditaufsichtsamte schadensersatzpflichtig und setzt sich Amtshaftungsansprüchen aus §839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG aus. Da auch in den beigelegten Urteilen der Rhein-Hyp das OLG Frankfurt davon ausgeht, daß Erstattungsansprüche aus dem Disagio dann erhalten bleiben würden, wenn die Kreditnehmer zum damaligen Zeitpunkt ausdrücklich darauf beharrt hätten, daß ihnen das Disagio zustehe und sie eine gerichtliche Klärung anstreben, ist durch das Verhalten des Kreditaufsichtsamtes objektiv auch der Schaden verursacht worden.
4. Die Rheinische Hypothekenbank hat den Vorfälligkeitschaden mit über DM 4.000,-- berechnet. Sie hat in ihrer Abrechnung mit keiner Silbe erwähnt, daß sie darüber hinaus auch das Restdisagio zusätzlich als Schaden behandeln würde. Es kommt nunmehr im Einzelfall darauf an, ob in der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Rhein-Hyp das Restdisagio bereits berücksichtigt war oder ob es unberücksichtigt blieb und daher auch nach der von uns vertretenen Auffassung zusätzlich als Schadensersatz verlangt werden konnte. Hier spricht alles dafür, daß die Rheinische Hypothekenbank zunächst den vollen Schaden ersetzt verlangte und darüber hinaus auch noch die Rückerstattung des

Disagios ausschloß. Ein Verzicht des Kreditnehmers allein dadurch, daß er die geforderte Summe unter dem Druck des Verkaufszwanges bezahlte, um eine Löschungsbewilligung für die Grundschuld zu erhalten, kann ausgeschlossen werden. Im vorliegenden wird der einer Erpressung gleichkommende Verzicht auf den Vorbehalt der Zahlung noch durch ein Notarschreiben untermauert, in dem es heißt: *„Bei dieser Angelegenheit erlaube ich mir den Hinweis, daß gemäß Schreiben der Hypothekenbank vom 20.03.1986 ich nur aus dem Treuhandvertrag entlassen werde, wenn Sie den Zahlungsvorbehalt gemäß Schreiben vom 20.02.1986 ausdrücklich gegenüber der Bank zurücknehmen. Vorher kann ich die Umschreibung auf die Eheleute ... nicht vornehmen. Ich bitte um Ihre Mitteilung, ob Sie bereit sind, den Zahlungsvorbehalt gegenüber der Rheinischen Hypothekenbank zurückzunehmen.“* Da Bedenken ja offensichtlich geltend gemacht wurden, ist ein solcher stillschweigender Verzicht ohnehin schon nicht anzunehmen. Die bestehenden Urteile sehen alle in der einfachen Zahlung keine Rechtsverzichtserklärung.

5. Es ist eine einseitige Ausnutzung des überlegenen Wissensvorsprunges der Rechtsabteilung einer Bank, wenn sie ihren Kunden nur ältere und für sie sprechende Urteile vorlegt. Ein Kunde, der zu seiner Bank Vertrauen haben sollte, muß sich darauf verlassen können, daß Rechtsauskünfte der Bank nicht nur ihre eigenen Interessen widerspiegeln, sondern nach bestem Wissen und Gewissen auch objektiv gehalten sind. Soweit allerdings bereits ein Rechtsanwalt eingeschaltet wurde, muß bei diesem eigenes, ausreichendes Wissen vorausgesetzt werden. In diesem Fall ist einer einseitigen Rechtsverfolgung der Bank nichts entgegenzuhalten.
6. In den Urteilen des Oberlandesgerichtes bzw. Landgerichtes Frankfurt wird jeweils darauf hingewiesen, daß Anwälte, die in die Abwicklung der Kredite eingeschaltet waren, sich zumindest rügelos letztendlich auf den Vorenthalt des Disagios eingelassen haben. Das Landgericht Frankfurt hat daraus eine Verzichtserklärung zu Lasten des Mandanten abgeleitet. In solchen Fällen sind Ansprüche aus Verletzung des anwaltlichen Betreuungsverhältnisses gegeben, da die Anwälte durch ihr Verhalten objektiv die Anspruchsverfolgung verhindert haben.