



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

2. Juli 1996

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

Infobrief 056/96

#### **Vorzeitige Ablösung von Vorschaltdarlehen bei Bausparverträgen**

Anfrage der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg

#### Sachverhalt

Am 02.06.1992 wurde vom BHW ein Darlehensvertrag über DM 199.000,-- bei einem festzuschreibenden Zinssatz von jährlich 8,65% mit einer Abschlußgebühr von DM 3.184,-- und einer Festzinsvereinbarung für 15 Jahre abgeschlossen. In dem Vertrag wird auf Nr. 1 der „Allgemeinen Darlehensbedingungen für Festdarlehen/Vorschaltdarlehen“ verwiesen.

Der Vertrag war mit einem Bausparvertrag über die Bausparsumme von DM 199.000,-- im Tarif D mit Sparzins 2% gekoppelt, der am 03.06.1992 begann.

Durch erhöhte Einzahlungen auf den Bausparvertrag verkürzte sich der Zeitraum zur Zuteilungsreife nach Angabe der Bausparkasse voraussichtlich auf 6 Jahre.

Die Kreditnehmerin beabsichtigte, die Immobilie zum 31.12.1995 zu verkaufen und möchte daher den Darlehensvertrag mit der BHW ablösen und zurückzahlen.

Dabei besteht die Frage, ob die Vorfälligkeitsentschädigung sich auf die Restlaufzeit bis zum Jahre 2002 oder auf den voraussichtlichen Zeitraum bis zur Zuteilung im Jahre 1998 bezieht.

## Stellungnahme

### **1. Vorschaltdarlehen und Zwischenkredit: Kündbarkeit nach AGB**

Zunächst unterliegen Darlehensverträge der Bausparkasse den gleichen Bedingungen zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wie alle anderen Darlehensverträge. Bezüglich der Rückzahlungsmodalitäten kommt es damit auf den Vertragsinhalt an.

Der computerisiert ausgeführte Vertrag sieht eine Festlaufzeit von 10 Jahren ohne Kündigungsmöglichkeit vor.

Daneben gibt es, zumindest bei der BHW, zwei allgemeine Geschäftsbedingungen, einmal die „Allgemeine Darlehensbedingung der BHW Bausparkasse AG für Festdarlehen/Vorschaltdarlehen“ sowie die „Allgemeine Bestimmung für vorzeitige Darlehen (Zwischenkredite)“. Während in den zuletzt genannten Bedingungen in Ziff. (5) bestimmt ist, daß „vorzeitige Darlehen in der Regel mit der zugeteilten Bausparsumme zurückgezahlt (werden)“ bestimmen die Bedingungen für Festdarlehen/Vorschaltdarlehen „die Darlehenslaufzeit entspricht der sich aus dem Darlehensvertrag ergebenden Dauer der Konditionsfestschreibung. Das Darlehen ist für diese Laufzeit tilgungsfrei.“

Da in dem Darlehensvertrag mit der bezeichneten Kreditnehmerin Bezug auf die allgemeine Darlehensbedingung für Festdarlehen/Vorschaltdarlehen genommen wird, wobei diese Bezugnahme allerdings unklar ist, da nur auf Nr. 1 dieser Bedingung verwiesen wird, liegt zumindest nahe, daß es sich hier nicht um einen Zwischenkredit, sondern um ein Festdarlehen/Vorschaltdarlehen handelt.

Dann aber enthält Ziff. 7 „Kündigung/vorzeitige Rückzahlung“ folgende eindeutige Feststellung: „Das Darlehen ist seitens des Darlehensnehmers unkündbar. Vor Ende der Laufzeit kann das Darlehen nicht zurückgezahlt werden, auch nicht mittels Bausparvertrag. Der Darlehensnehmer verzichtet insoweit auf die Annahme der Zuteilung. Ist die Bausparkasse auf Wunsch des Darlehensnehmers ausnahmsweise bereit, auch Tilgungsleistungen vorzeitig entgegenzunehmen, so hat der Darlehensnehmer eine Entschädigung zu zahlen, deren Höhe der freien Vereinbarung unterliegt ...“

### **2. Widersprüchliche AGB-Bestimmung unanwendbar**

Dies reicht jedoch zur Bestimmung noch nicht aus, da gemäß §§133, 157 BGB der Vertrag im einzelnen auszulegen ist, gemäß §4 AGB-G die Individualabrede Vorrang hat und dabei nach §5 AGB-G Unklarheiten zu Lasten des Verwenders der allgemeinen Geschäftsbedingungen gehen. Danach sind aber folgende Anhaltspunkte gegeben:

- Der Darlehensvertrag ist direkt an einen Bausparvertrag gekoppelt. Innerhalb des speziellen Darlehensvertrages wird darauf verwiesen, daß das Bausparkonto als vorhandenes Guthaben dem Kreditbetrag gegenübergestellt wird. Außerdem werden bei den Sicherheiten auch die Sicherheiten des Bausparvertrages mit der eingedruckten Nummer einbezogen.

- Weiterhin kommt es auch darauf an, mit welchen Beratungen der Bausparvertrag 1992 abgeschlossen wurde. Die summenmäßige Übereinstimmung zwischen Bausparvertrag und Darlehensvertrag machen ebenso wie der Begriff „Vorschalt-darlehen“ deutlich, daß das Darlehen nur so lange gewährt werden soll, wie der Bausparvertrag nicht zur Auszahlung gelangt.

Somit ergibt sich schon grundsätzlich ein Widerspruch zwischen einer fest vereinbar-ten Laufzeit eines Vorschalt-darlehens einerseits und der aufgrund gesetzlichem Ver-bots des Versprechens einer konkreten Zuteilungstermins (§4 Abs. 5 Bausparkas-sengesetz, FIS/Vorschriften (C53) zumindest rechtlich unbestimmten Laufzeit des Bausparvertrages. Während umfangreiche Bestimmungen in dem Vertrag getroffen sind für den Fall, daß der Bausparvertrag zum Ende der Laufzeit des Vorschalt-darlehens noch nicht zuteilungsfähig ist, fehlen jegliche Bestimmungen über den umgekehr-ten Fall, nämlich daß der Bausparvertrag vorher zugeteilt wird.

Aus den gesamten Umständen des Vertragsabschlusses kann somit geschlossen werden, daß ein Vorschalt-darlehen auf jeden Fall dann endet, wenn der Bausparver-trag nach den üblichen vereinbarten Besparungen zugeteilt und ein Bauspardarlehen gewährt wird. Anders würde die summenmäßige Abstimmung von Bausparvertrag und Vorschalt-darlehen überhaupt keinen Sinn machen. Dies entspricht auch der ge-nerellen Praxis, so daß die Klausel in Ziffer 7 der allgemeinen Bedingungen zumin-dest insofern den vertraglichen Inhalt nicht richtig widerspiegelt.

Man kann somit als Zwischenergebnis feststellen, daß ein Vorschalt-darlehen, das auf einen konkreten Bausparvertrag bezogen ist, mit dem Bausparvertrag in der Weise bedingungs-mäßig gekoppelt ist, daß mit der Zuteilung des Bausparvertrages das Recht zur Ablösung des Vorschalt-darlehens besteht.

### **3. Schadensberechnung im Zweifel nach Laufzeitvereinbarung**

Dies wird aber zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nur wenig nützen, da der Zuteilungszeitpunkt eben nach dem Bausparkassengesetz nicht im voraus fest-gelegt werden kann und mangels übriger Anhaltspunkte (bei der Schadensberech-nung) dann eben doch von der Laufzeit des Darlehens auszugehen ist.

Nur in den Fällen, in denen nach den eigenen Schätzungen der Bausparkasse das Vorschalt-darlehen mit einer zu langen Laufzeit versehen wurde, deren Zinsbindung der Darlehensnehmer aller Voraussicht nach nicht ausnützen wird, ergibt sich gemäß §249, 251 BGB für die nicht in Anspruch genommene Restlaufzeit voraussichtlich kein Schaden, so daß auch ein Schadensersatzanspruch insofern unbegründet ist. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist dann auf die verkürzte Laufzeit zu berechnen.

### **4. Laufzeitverkürzung durch Kunden als Schadensbegrenzung: Nichtig-Klausel zum Kündigungsverbot**

Fraglich ist aber, ob der Kunde seinerseits den Darlehensvertrag verkürzen kann, indem er auf den Bausparvertrag aufzahlt. Hier bestimmt zunächst Ziffer 7., daß eine solche Einzahlung auf den Bausparvertrag grundsätzlich nicht zu einer Verkürzung der Laufzeit des Darlehens führen soll. Wie bereits unter 2. gesagt, ist diese Klausel

jedoch widersprüchlich, weil sie der Bausparkasse ermöglicht, trotz bestehender Zuteilung eines Bausparvertrages weiterhin an dem damit gekoppelten nunmehr sinnlos gewordenen Kreditvertrag festzuhalten. Damit verstößt aber die Klausel gegen die Natur eines Vorschaltdarlehens und damit gegen §9 AGB-Gesetz, nach der im Rahmen einer AGB-Klage notwendigen kundenfeindlichsten Auslegung. Sie ist somit nichtig. Eine geltungserhaltene Reduktion auf den Ausschluß von Sondereinzahlungen ist nach der Rechtsprechung prinzipiell nicht möglich, soweit die Klausel nicht in sich teilbar ist.

## **5. Bausparbedingungen wirken im Kreditverhältnis**

Aber auch wenn man der Auffassung ist, daß das Festdarlehen dem Bausparer zumindest keinen Vorteil aus dem übermäßigen Besparen eines Bausparvertrages für das Vorschaltdarlehen geben will, so ergibt sich aus den Bedingungen insgesamt, daß diese Art der Interpretation nicht aufrechterhalten werden kann.

Gemäß §5 der allgemeinen Bedingungen der Bausparverträge mit der BHW (Bausparbedingungen) Tarif D, Abs. 2 gilt: „Sonderzahlungen sind grundsätzlich zulässig. Die Bausparkasse kann die Annahme von Sonderzahlungen von ihrer Zustimmung abhängig machen.“

Soweit die Bausparkasse die Sonderzahlungen nicht von ihrer Zustimmung abhängig gemacht hat, wie im vorliegenden Fall, ist davon auszugehen, daß es der Bausparer selber in der Hand haben soll, durch erhöhte Einzahlungen auf den Bausparvertrag die Zuteilungsreife früher herbeizuführen.

Da das Vorschaltdarlehen aber an den Bausparvertrag gekoppelt ist, und ganz offensichtlich dazu dient, bis zur Zuteilungsreife die Finanzierung sicherzustellen, ergibt sich somit ein Wertungswiderspruch zwischen der Unkündbarkeitsklausel des Vorschaltdarlehens und den Sonderzahlungsklauseln in den Bausparbedingungen. Ein solcher Wertungswiderspruch in den allgemeinen Geschäftsbedingungen ist aber immer zu Lasten des Verwenders auszulegen. Auch in dieser Sichtweise ergibt sich somit die Möglichkeit eines Bausparers, durch Volleinzahlungen des Bausparvertrages nicht nur die Zuteilungsreife seines Bausparvertrages früher zu erreichen, sondern damit zugleich die Laufzeit seines Vorschaltdarlehens entsprechend zu begrenzen.

## **6. Ergebnis**

Bei Vorschaltdarlehen von Bausparkassen ist somit die Vorfälligkeitsentschädigung auf den Zeitpunkt zu berechnen, der sich bei der maximal möglichen Einzahlung auf den Bausparvertrag zum Zeitpunkt der Darlehensablösung durch den Kreditnehmer ergibt.

Es kommt also nicht nur darauf an, wieviel tatsächlich schon eingezahlt wurde und damit zu welchem Zeitpunkt nach dem augenblicklichen Stand der Bausparvertrag fällig war. Darüber hinaus ist hypothetisch davon auszugehen, daß der Kreditnehmer alle Verkürzungsmöglichkeiten für das Bauspardarlehen in Anspruch nimmt, indem er den vollen Betrag auf den Bausparvertrag einzahlt und damit die Zuteilung lediglich noch von den übrigen Faktoren der Bausparkasse abhängig machen will.

Daß dieses Ergebnis korrekt ist, zeigt sich auch an folgender Überlegung:

Die Bausparkasse gibt nämlich auch im umgekehrten Fall, wenn sie einen günstigen Zinssatz auf 10 Jahre festgeschrieben hat, bei vorzeitiger Zuteilung den Vorteil nicht heraus, den sie dadurch erreicht, daß sie einen für sie ungünstigen Kredit vorzeitig auflösen kann. Die Kopplung von VorschaltDarlehen und Bausparvertrag führt somit zu dem Ergebnis, daß VorschaltDarlehen in ihrer Laufzeit unmittelbar an die Zuteilung des Bausparvertrages gekoppelt sind und diese Bestimmung durch allgemeine Geschäftsbedingungen nicht außer Kraft gesetzt werden kann, weil sie dadurch der Natur eines solchen Kopplungsverhältnisses widerspräche.