

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der  
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,  
Redaktion FINANZtest

31. Oktober 1997

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

Infobrief 69/97

### **Nichtabnahmeentschädigung, Wüstenrot Bausparkasse**

Anfrage der Verbraucher-Zentrale Sachsen-Anhalt

#### Sachverhalt

Die Wüstenrot Bank AG verlangt per 18.09.1997 eine Verzichtsgebühr in Höhe von 4.522,58 DM von einem Kreditnehmer, der ein Hypothekendarlehen über 50.000,-- DM Nettokredit ohne Disagio bei 7,25 % Zinssatz und 1 % jährlicher Tilgung zuzüglich einer monatlichen Kontoführungsgebühr von 2,-- DM und Bereitstellungszinsen ab 17.08.1996 zu 0,25 % monatlich unterschrieben hatte. Die Gebühr für die Beleihungswertermittlung betrug 100,-- DM.

Der Vertrag wurde am 17.05.1996 unterschrieben. Bestandteil des Vertrages sind die Allgemeinen Darlehensbedingungen der Wüstenrot Bank AG, bei denen es zu Ziff. 1.2 heißt: „Sind für ein Darlehen die Konditionen für die gesamte oder einen Teil der Laufzeit festgeschrieben, steht der Bank eine pauschale Entschädigung zu, wenn – der Darlehensnehmer aus von ihm zu vertretenden Gründen das Darlehen innerhalb von 10 Monaten seit Datum des Darlehensangebots nicht oder nicht vollständig in Anspruch genommen hat und eine weitere ihm gesetzliche Frist von 2 Monaten abgelaufen ist und er auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde.“

Weiter heißt es in Abs. 2. „Sie beträgt bis zu 1 % jährlich des nicht in Anspruch genommenen bzw. fälligen oder zurückgezahlten Darlehens- oder Verzichts Betrags. Bei Darlehen ohne Festschreibung beträgt die Verzichtsgebühr einmalig 2 % des Verzichts Betrags. Statt der pauschalen Entschädigung kann die Bank den tatsächlich entstandenen Schaden geltend machen. Dem Darlehensnehmer ist der Nachweis

vorbehalten, ein Schaden sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale.“

Der Zinssatz war festgeschrieben bis zum 01.07.2004, somit auf acht Jahre.

Die Bank hatte im Zeitraum der Nichtabnahme bereits Bereitstellungsinsen in Höhe von 683,33 DM in Rechnung gestellt. Die Verzichtsgebühren wurden mit der Banken-Software BS GmbH, Mainzer Straße 7, 55271 Stackeden-Elsheim berechnet. Das Programm heißt aPLAN, Version 2.1.

Mit diesem Programm wird auf der Grundlage eines Wiederanlagezinssatzes von 5,5543 % (Mischsatz) und einem Effektivzinssatz des Darlehens von 7,1712 % mit Kostenmargen für Risiko von 0,15 % und einer Betriebskostenmarge von 0,25 % eine Nichtabnahmeentschädigung von 4.522,58 DM - als Verzichtsgebühr bezeichnet - erhoben. Davon wurden die bereits gezahlten Bereitstellungsinsen sowie eine Gebühr von 20,-- DM für die Rücklastschrift abgezogen.

Für ein weiteres Darlehen über 80.000,-- DM, das als Zwischenkredit ausgewiesen wurde, erfolgte die Abrechnung nach den in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen genannten Regelungen über 1 % pro Jahr, so daß dort insgesamt 3.000,-- DM verlangt werden.

### Stellungnahme

Unter der Annahme, daß die angehefteten Darlehensbedingungen der Wüstenrot Bank AG für beide Kredite gelten, ist folgendes anzumerken:

#### 1. Der Hypothekenkredit

Überschlägig betrachtet erscheint die Berechnung mit dem EDV-Programm für eine Vorfälligkeitsentschädigung plausibel. Eine genaue Nachrechnung könnte mit BAUFUE vorgenommen werden. Die Zinssätze erscheinen angemessen, und es sind Margen berücksichtigt.

Allerdings steht diesem Ergebnis entgegen, daß in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Pauschalentschädigung vereinbart ist, die zu einer geringeren Entschädigung kommen würde. Allerdings ist in einer nachfolgenden Klausel der Bank das Recht gegeben, den tatsächlich entstandenen Schaden geltend zu machen.

Eine Auslegung dieser Klausel ergibt jedoch, daß damit nur eine konkrete Schadensberechnung gemeint sein kann. Dient die Pauschale somit zur Abgeltung eines abstrakt plausibel gerechneten Schadens, so muß eine im Abs. 2 im nächsten Absatz erforderliche konkrete Schadensberechnung auch sehr konkrete Anlageobjekte benennen. Sie kann sich dabei nicht auf die abstrakte Schadensberechnung, wie sie sich im BGH-Urteil an den Kapitalmarktzinsen orientiert, Rückgriff nehmen.

Darüber hinaus ist dem Vertrag zu entnehmen, daß in den ersten 12 Monaten überhaupt keine Nichtabnahmeentschädigung anfallen würde, da 10 Monate zugewartet wird und dann noch eine zweimonatige Frist gesetzt wird. Dieses entschädigungsfreie erste Jahr müßte bei der Entschädigungsrechnung berücksichtigt werden.

Da offensichtlich beides mißachtet wurde, ist diese Entschädigung unsubstantiiert vorgetragen.

## 2. Zwischenkredit

Für den Zwischenkredit, bei dem die Bank mit der Pauschale rechnet, wird deutlich, daß sie sich wahlweise auf die Pauschale noch berufen will. Hier haben wir bereits in einem vorherigen Infobrief darauf hingewiesen, daß Vorfälligkeitsentschädigungen und damit auch die Nichtabnahme bei Zwischenkrediten dem besonderen Charakter dieser Kreditart gerecht werden müssen. Da Zwischenkredite dazu dienen, den Zeitpunkt bis zur Zuteilung eines Bauspardarlehens zu überbrücken, dieser Zeitpunkt nach dem Gesetz aber nicht fest zugesagt werden kann, sind Zwischenkredite auch bei Zinsfestschreibung inhaltlich nicht mit einem bestimmten Beendigungsdatum gedacht. Typisch dürfte für sie sein, daß sie jeweils vorzeitig fällig sind. In diesem Fall dürfte auf keinen Fall eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen, da es dem Willen der Parteien, wie er im Namen zum Ausdruck gekommen ist, entspricht, daß der Zwischenkredit nur bis zur Zuteilung des Bausparvertrages laufen sollte.

Von daher ist bei einer vorzeitigen Beendigung dies zu berücksichtigen. Das kann einmal dadurch erfolgen, daß die tatsächliche Erwartungszeit statt der vertraglichen Festschreibung für die Entschädigung zugrunde gelegt wird. Man könnte aber auch der Auffassung sein, daß Zwischenkredite ganz grundsätzlich keine zeitliche Bindung dem Kreditnehmer auferlegen, da sie in ihrem Zweck so an das Bauspardarlehen gebunden sind, daß man bei Wegfall dieses Zwecks praktisch keine Geschäftsgrundlage für diesen Zwischenkredit mehr hat bzw. eine wesentliche Bedingung für seine Gewährung entfallen ist. Banken, die Zwischenkredite anbieten, tragen somit das Risiko dafür, daß diese Zwischenkredite auch abgenommen werden.