



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

5. März 1996

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

Infobrief 024/96

### **Vorzeitige Kündigung eines Bausparvertrages bei der Bausparkasse Mainz**

#### **Sachverhalt**

Ein Kunde der Bausparkasse Mainz kündigte vorzeitig seinen Bausparvertrag. Die Bausparkasse Mainz teilt ihm mit, daß hierfür eine Kündigungsfrist von 6 Monaten bestünde und daß bei vorzeitiger Rückzahlung eine Vorfälligkeitsentschädigung von 1% vom Sparguthaben bei 3-monatiger Vorzeitigkeit und 2% bei einer längeren Zeit fällig würde.

#### **Stellungnahme**

1. Das vorzeitige Auflösen eines Bausparguthabens stellt in aller Regel insoweit eine selbstschädigende Handlung des Bausparers und eine Begünstigung der Bausparkasse dar, als die aufgrund der niedrigen Zinsen erreichte Anwartschaft auf ein entsprechend zinsvergünstigtes Bauspardarlehen damit aufgegeben wird. Die Bausparkassen behalten diesen Zinsgewinn ein und verteilen ihn auf die gesamte Auszahlungsmasse, so daß vorzeitig abbrechende Bausparer diejenigen subventionieren, die den Bausparvertrag bis zur Zuteilung des Darlehens durchhalten. Eine Ausnahme macht hier erfreulicherweise inzwischen die Deutsche Bank Bauspar AG, die unter bestimmten Umständen bei niedrig verzinslichen Bausparverträgen bei vorzeitiger Beendigung eine Zinsdifferenz erstattet.

Direktor  
Hamburg  
Prof. Dr. Udo Reifner

Große Bleichen 23  
D-20354 Hamburg

Telefon: 040/35710783, Fax: 040/35710815  
e- mail: CompuServe 100451,2326  
<http://rzsun02.rrz.uni-hamburg.de/~hwp/iff>

Postbank  
BLZ 200 100 20  
Kto.Nr. 584 955-

2. Das Fordern einer Vorfälligkeits“entschädigung“ seitens der Bausparkasse bei Aufgabe des Darlehensanspruchs und Abbruch des Sparvertrages ist deshalb rational nicht nachvollziehbar. Tatsächlich handelt es sich hierbei um Strafgebühren, die den Bausparer zwingen sollen, weiterhin in den Bausparvertrag einzuzahlen. Solche Strafgebühren sind grundsätzlich im Sinne des AGB-Gesetzes als unzulässig anzusehen, soweit sie nicht einen realen Verwaltungsaufwand, der zusätzlich anfällt, abgelten. Da jedoch eine ohnehin am Ende des Bausparprozesses fällige Auszahlung nur vorverlegt wird, ist eine Bausparkasse durch den Wert der ihr zufallenden Anwartschaft mehr als kompensiert. Die Vorfälligkeits“entschädigung“ verstößt somit gegen §11 Nr. 6 AGB-G, wonach Klauseln verboten sind, die eine Strafe „für den Fall vorsehen, daß sich der andere Vertragsteil vom Vertrag löst.“
3. Schließlich ist auch die Art der Berechnung angesichts der inzwischen in der Rechtsprechung anerkannten Erfordernisse von Berechnungsgenauigkeiten und dem Umfang von Pauschalen, die sich auf reale Schäden beziehen müssen (vgl. § 11 Nr. 5a AGB-G), nicht haltbar. 1% des angesparten Betrages unabhängig von der genauen Zeitdauer der „Vorfälligkeit“ bzw. sogar 2% bei Überschreitung eines bestimmten Datums steht in keiner Relation zu einem entgangenen Zinsanspruch. Eine so berechnete Vorfälligkeitsentschädigung wäre auch im Kreditrecht, wo sie hingehört, unzulässig.