



infobrief 18/05

Montag, 25. April 2005

Stichwörter

Sächsische FörderBank, Eigentumsförderung, Hypothekendarlehen, automatische Vertragsverlängerung, AGB

A Sachverhalt

Von der Verbraucherzentrale Sachsen wurden wir auf folgenden Fall aufmerksam gemacht:

Die Sächsische Aufbaubank –Förderbank– (SAB, „Wir machen Sachsen lebenswert!“), ein 1991 gegründetes Kreditinstitut, nunmehr in der Rechtsform der Anstalt des Öffentlichen Rechts und seit 2002 zu 100% Tochter des Freistaates Sachsen, gibt unter anderem Hypothekendarlehen zur Immobilienfinanzierung in Sachsen für Verbraucher aus.

Bei Auslaufen der Zinsfestschreibung scheint es bei der SAB Praxis zu sein, dass die Darlehen unter Bezugnahme auf die AGB der Bank zu festen Konditionen automatisch verlängert werden, wenn die Darlehensnehmer nicht schriftlich widersprechen.

So bestimmen die Darlehensbedingungen eines im Jahre 1992 geschlossenen Vertrages, die dem iff vorliegen, unter Nr. 5 (Unterstreichung durch das iff):

„Zinsfestschreibung

Bei Kapitalmarktdarlehen– auch zinsverbilligten – gilt der Zinssatz bzw. der unverbilligte Zinssatz bis zu dem im Bescheid genannten Zinsfestschreibungstermin (erste Zinsfestschreibungsperiode).

Die SAB kann die Bedingungen (Verzinsung, Geldbeschaffungskosten, Tilgung, Rückzahlungssperrfrist) und deren Geltungsdauer (neue Zinsfestschreibungsperiode) mit einer Ankündigungsfrist von mindestens vier Wochen durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem Darlehensnehmer ändern. Die Bank kann dabei die jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen entsprechend ändern. Die geänderten Bedingungen treten frühestens mit Ablauf der jeweiligen Zinsfestschreibungsperiode in Kraft. Solange die SAB von diesem Recht keinen Gebrauch macht, gelten die vereinbarten Bedingungen weiter.

Widerspricht der Darlehensnehmer innerhalb von drei Wochen nach Erhalt der Mitteilung den geänderten Bedingungen, so ist das Darlehen zu dem Zeitpunkt vorzeitig zur Rückzahlung fällig, zu dem die neuen Bedingungen in Kraft treten sollten. Erfolgt kein Widerspruch innerhalb dieser Frist, so besteht das Darlehen zu den geänderten Bedingungen weiter.

Die SAB wird in der Mitteilung auf die Bedeutung des Widerspruchs und seines Unterlassens hinweisen."

Mit Auslaufen der 10-jährigen Zinsbindung Ende Dezember 2004 wurde den Kunden der SAB ein Verlängerungsangebot unterbreitet. Das maschinell erstellte und nicht unterschriebene Schreiben ist als „Änderungsvertrag“ bezeichnet und weist als Konditionen unter anderem einen Effektivzins in Höhe von 5,2815% bei einer Zinsfestschreibung von wiederum 10 Jahren und einer anfänglichen Tilgung in Höhe von 1% gerechnet auf die Restschuld aus.

Der „Änderungsvertrag“ bestimmt, nach einem Verweis auf § 489 BGB für die neue Zinsbindung, schließlich: „Bei Ihrem Einverständnis mit diesen geänderten Konditionen brauchen Sie nichts weiter veranlassen, alles übrige übernehmen wir für Sie.“ Das Schreiben endet mit einem Hinweis darauf, dass dem „Änderungsvertrag“ binnen einer Frist von drei Wochen zu widersprechen sei, sollten die Änderungen nicht gewünscht werden. Dann würde das Darlehen rückwirkend zum Zeitpunkt des Endes der Zinsbindung im Ganzen fällig.

Auf das Schreiben der SAB meldeten sich die Darlehensnehmer nicht, um sich am Markt Vergleichsangebote einzuholen, in der Annahme, dass das laufende Darlehen bei der SAB variabel gestellt würde. Nach Abschluss eines Prolongationsvertrages bei einem anderen Anbieter (mit besseren Bedingungen als bei der Sächsische Aufbaubank –Förderbank–) wandten sich die Verbraucher in der Absicht an die SAB, das dortige Darlehen zu kündigen und abzulösen. Die SAB –Abteilung Eigentumsförderung– erklärte sich daraufhin, unter Verweis auf ihre AGB Nr. 5 und den unterbliebenen Widerspruch, lediglich bereit, der Ablösung „kulanter Weise und ohne Anerkennung eines Rechtsgrundes“ gegen Vorfälligkeitsentschädigung zuzustimmen.

B Stellungnahme

Der oben geschilderte Fall bietet Anlass, zu der Frage der Rechtmäßigkeit des Vorgehens der SAB Stellung zu nehmen, zumal zu vermuten ist, dass es sich hierbei nicht um einen Einzelfall handelt.

Ansatzpunkt hierzu ist die oben zitierte Klausel Nr. 5 der AGB der SAB. Fraglich ist, ob diese wirksam Vertragsbestandteil geworden ist, ob sie mit zwingenden Vorschriften übereinstimmt oder aber den Vertragspartner unangemessen benachteiligen.

B.I Einbeziehung nach § 3 AGBG a.F.; § 305c BGB n.F.

Schon im Ansatz ist fraglich, ob die zitierte Klausel überhaupt Vertragsbestandteil geworden ist, oder ob sie nicht „überraschend“ im Sinne des § 3 AGBG a.F., § 305c BGB n. F. mit der Folge der Nichteinbeziehung ist. Danach gilt der Grundsatz, dass sich die AGB in den Grenzen dessen halten müssen, die für Verträge derselben Art unter Würdigung aller Umstände gewöhnlich zu erwarten sind. Zu diesen Umständen gehört unter anderem auch die Vertragsbedingungen, die üblicherweise für Verträge derselben Art vereinbart werden. Branchenüblich ist bei der Vergabe von Hypothekendarlehen, für das Ende der Zinsbindungsfrist zu bestimmen, den Zins variabel zu stellen und dem Kunden eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit einzu-

räumen, die kürzer ist als diejenige aus § 489 II BGB n. F. (drei Monate). Diese Einschätzung beruht auf empirischen Erfahrungen des iff mit einer Vielzahl von gesichteten Hypothekendarlehensverträgen ebenso wie aus der Erfahrung der Verbraucherzentralen mit Verträgen dieser Art. Doch die Unüblichkeit der Klausel allein ist für die Nichteinbeziehung nicht ausreichend, denn wollte man dies zulassen, dann wäre es schlichtweg nicht möglich, tradierte Bedingungen zu ändern. Hinzukommen muss daher das Überraschungsmoment, also die Wertung, dass der andere Teil mit der Klausel nicht zu rechnen braucht (vgl. insoweit nur *Heinrichs*, in : Palandt, § 305c Rn 4). Maßstab hierfür ist die Erwartung des typischen Durchschnittskunden an den Inhalt der Klauseln unter Berücksichtigung auch der konkreten Gestaltung der Klausel. Keinesfalls erwarten durchschnittliche Hypothekendarlehensnehmer im Kleingedruckten der Verträge Regelungen, die es der Bank ermöglichen, zum Ende der Zinsbindung nahezu alle wesentlichen Vertragsparameter einseitig ändern zu können, ohne dass es hierzu einer ausdrücklichen Verhandlung mit den Darlehensnehmern bedarf. Eine solche Regelung muss und darf vielmehr Darlehensnehmer überraschen, zudem es auch keinerlei objektive Notwendigkeit für das Kreditinstitut gibt, einseitig etwa eine neue, langfristige Vertragsbeziehung vorzubereiten. Die neuerliche Refinanzierungsnotwendigkeit der Bank kann hierfür nicht angeführt werden, hat sie doch die Möglichkeit, sich kurzfristig zu refinanzieren, wenn das Darlehen ausläuft. Hinzu kommt im Fall die Gestaltung der Klausel selbst, deren Überschrift lediglich eine Regelung zur Zinsfestschreibung erwarten lässt, faktisch aber viel mehr, nämlich alle „Bedingungen (Verzinsung, Geldbeschaffungskosten, Tilgung, Rückzahlungssperrfrist) und deren Geltungsdauer (neue Zinsfestschreibungsperiode)“ regelt. Ein solches Vorgehen muss überraschen.

Als Zwischenergebnis ist damit festzustellen, dass die fragliche Klausel bereits nicht vertraglich geworden ist.

B.II Verstoß gegen § 609a I Nr. 3 2. Alt. BGB a.F.; 489 I Nr. 3 2. Alt. BGB n.F.

Die zitierte Norm bestimmt, dass 10 Jahre nach dem vollständigen Empfang des Kapitals jedes Darlehen mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden kann. Die Regelung gibt eine Obergrenze für die Vertragsbindung des Darlehensnehmers vor und ist zwingend. Als Ausnahme ist der Fall bestimmt, dass nach Empfang des Darlehens „eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder über den Zinssatz“ getroffen wird. Denn dann hatte der Schuldner die Gelegenheit, seine Wünsche einzubringen und er bedarf dann des Kündigungsrechts für den Zeitpunkt des Ablaufs der ersten 10-jahres-Frist nicht mehr. Wesentlich ist hiernach also die aktive Möglichkeit des Darlehensnehmers, auf die neue Vertragsgestaltung Einfluss nehmen zu können. Die Situation, aus der die Prolongationsvereinbarung erwächst, muss demnach Verhandlungen ermöglicht haben; anderenfalls wäre es nicht gerechtfertigt, dem Darlehensnehmer sein Kündigungsrecht zu nehmen (wie hier Münchner Kommentar- Westermann, 3. A.1997, § 609a Rn 32). Dem genügt die in AGB Nr. 5 vertraglich vorgesehene Prozedur bei Auslaufen der Zinsbindung nicht. Eine bloße Kenntnissgabe der neuen Bedingungen, auch bei Gewährung von Alternativen, die anzukreuzen sind, stellen noch keine Verhandlungen im genannten Sinne dar. Von Verhandlungen kann bei der vertraglich vorgesehenen Möglichkeit, maschinell erstellte und damit offenbar standardisierte Schreiben ohne Unterschrift zu verschi-

cken, keine Rede sein. Der in Abs. 1 Nr. 3 2.Alt. vorgesehene „Verbrauch“ des Kündigungsrechts lässt sich damit nicht rechtfertigen.

Folge des Verstoßes gegen die zwingende Vorschrift ist, dass die Kündigungsmöglichkeit der Darlehensnehmer aus § 609a (jetzt § 489) Abs. 1 Nr. 3 1.Alt BGB besteht.

B.III Verstoß gegen § 9 AGBG a.F.; 307 BGB n.F.

Schließlich hält die Klausel auch einer Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG a.F.; 307 BGB n.F. nicht stand. Dies ergibt sich zum einen aus dem soeben gesagten –schließlich verstößt die Klausel gegen zwingendes Recht-; aber darüber hinaus auch aus einer allgemeinen Interessensabwägung. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere die Tatsache, dass es sich bei den Darlehensnehmern typischerweise um mit der Materie Ungeübte handelt- Baufinanzierungen werden in der Regel nur einmal im Leben durchgeführt- auf der anderen Seite aber ein professionelles Kreditinstitut steht, das sich satzungsmäßig und im Namen sogar der „Förderung“ verpflichtet hat und insofern besonderes Vertrauen genießt. Die Klausel ermöglicht es der SAB bei wortwörtlicher Auslegung bereits kurze Zeit nach Beginn des Vertrages, also etwa schon nach einem Jahr, die Konditionen des Vertrages im Hinblick auf sein Auslaufen zu ändern, also bereits zu einem Zeitpunkt, in dem kein Darlehensnehmer ernsthaft mit neuen Bedingungen zu rechnen braucht. Hinzu kommt, dass die Bedingungen, die einseitig festgelegt werden sollen, noch nicht einmal eine „Förderung“ im Sinne eines Vorteils den Wettbewerbern gegenüber zu sein brauchen. Dies zeigt sich an den offerierten Konditionen, die zu fraglichem Zeitpunkt keineswegs zu den günstigsten am Markt zählten. Eine Förderung durch die SAB wird im Fall noch von einer offenbar herabgesetzten Tilgung (1% nach 10 Jahren!) suggeriert.

Hinter der Klausel und dem Vorgehen der SAB steht ihr Interesse, ihren Kundenkreis zu halten, den Verwaltungsaufwand zu minimieren, Konditionen langfristig festzulegen und sich dadurch günstige Refinanzierungskosten zu sichern. Beeinträchtigt wird dadurch das Interesse des Kunden, sich den günstigsten Anbieter suchen zu können, den Prolongationszeitpunkt für Sondertilgungen nutzen zu können und auch, den Vertrag geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen. Diese Benachteiligung ist unangemessen den Kunden gegenüber.

B.IV Ergebnis

Es ist erstaunlich, dass eine Bank, die sich der „Förderung“ verschrieben hat, ihre Kunden in Verträge zwingt und festzuhalten sucht, die diese gar nicht wollen. Wie gezeigt ist das Vorgehen der SAB vertraglich aus den oben genannten Gründen nicht gedeckt. Den Kunden steht nach wie vor das gesetzliche Kündigungsrecht zu. Eine Vorfälligkeitsentschädigung darf die SAB- auch nicht „kulanter weise“ - verlangen. Betroffenen ist anzuraten, rechtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, sollte die SAB sich einer Kündigung verschließen.