



# infobrief 29/05

Freitag, 9. September 2005 / AT

---

## Stichwörter

Vorfälligkeitsentschädigung, Bausparsofortfinanzierungen, Zuteilungszeitpunkt, Berücksichtigung von Sondertilgungsmöglichkeiten

## A Sachverhalt

Die Quelle Bauspar AG berechnet bei einem vorzeitigen Abbruch ihres Produktes „BaufiQuick-Combi“ – einer Bausparsofortfinanzierung - eine Vorfälligkeitsentschädigung für die Restlaufzeit des Zwischenkredits. Die Frage kam auf, ob Bausparkassen eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen können und auf welchen Zeitraum diese dann berechnet werden soll.

## B Stellungnahme

### B.I „Keine Vorfälligkeitsentschädigung bei Bausparkassen“

Die Bausparkassen in Deutschland sind stolz darauf, dass sie grundsätzlich keine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. hat anlässlich einer Studie des Instituts für Finanzdienstleistungen für den vzbv zur Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen in Europa<sup>1</sup> aus dem Jahr 2004 Folgendes mitgeteilt:

*„... erlauben wir uns zu der Studie folgenden ergänzenden Hinweis. Im Unterschied zu einem Verbraucher, der bei einer Hypothekenbank ein Darlehen aufnimmt, ist einem Bausparer die vorzeitige Ablösung seines Bauspardarlehens jederzeit möglich. **In diesem Fall wird ihm von der Bausparkasse keine Vorfälligkeitsentschädigung für die frühzeitige Beendigung in Rechnung gestellt. Die Erwähnung wäre nicht nur für Ihre Auftraggeber, sondern vor allem für die Verbraucher informativ und wertvoll gewesen.**“*

Auf unseren Hinweis, dass Bausparkassen bei Bausparsofortdarlehen Vorfälligkeitsentschädigungen verlangen würden hat der Verband der privaten Bausparkassen e.V. darauf hingewiesen, dass es nicht darum gehe, „was Bausparkassen bei bestimmten anderen Produkten machen.“

---

<sup>1</sup> [http://www.vzbv.de/mediapics/projektbericht\\_vfe\\_europa.pdf](http://www.vzbv.de/mediapics/projektbericht_vfe_europa.pdf)

Aufgrund des aktuellen Anlasses geben wir den Wunsch des Dachverbandes weiter und empfehlen, den Verbrauchern das Zitat des Dachverbandes mitzuteilen, sollte eine Bausparkasse eine Vorfälligkeitsentschädigung von Ihnen verlangen und sich – unabhängig von der Art der Finanzierung – auf die Stellungnahme des Dachverbandes zu beziehen. Außerdem sollte gleichzeitig ein Schreiben an den Dachverband herausgehen, in dem der Verbraucher um Stellungnahme bittet, soweit eine Bausparkasse trotz ihrer Aussage eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt. Die Adresse des Dachverbandes lautet:

Verband der privaten Bausparkassen e.V.  
Klingelhöferstr. 4  
10785 Berlin  
Tel. 030 / 59 00 91 – 500

Die oben zitierten Aussagen stammen von Frau Dr. von der Heide.

## **B.II Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung**

Während bei den klassischen Bauspardarlehen vertraglich eine jederzeitige Rückzahlung üblicherweise vereinbart wird, ist dieses bei Vorschaltdarlehen (Vorfinanzierungskredite, Zwischenkredite, Sofortdarlehen, Auffüllkredite) in der Regel nicht der Fall. Soweit eine feste Zinsbindung vertraglich vereinbart wurde, besteht ein juristischer Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung. Siehe dazu die Ausführungen des Infobriefes Nr. 56 / 1996 „Vorzeitige Ablösung von Vorschaltdarlehen bei Bausparverträgen“.

## **B.III Berechnungszeitpunkt, Sonderzahlungen und Sondertilgungsmöglichkeiten**

Bei der Berechnung sind zwei Komponenten zu berücksichtigen, zum einen der voraussichtliche Zeitpunkt der Zuteilung und zum anderen bestehende vertragliche Sondertilgungsrechte.

Die Ablösung der Vorschaltdarlehen zum Zeitpunkt der Zuteilung ist grundsätzlicher Bestandteil derartiger Finanzierungen. Dieses ist auch das Selbstverständnis der Anbieter. So führt das Bausparkassen-Fachbuch 2004/2005 der Bundesgeschäftsstellen der Landesbausparkassen Berlin (Deutscher Sparkassenverlag: Stuttgart, 2004) auf S. 238 aus: „Bei Zuteilung der finanzierten Bausparsumme werden sie [die Vorfinanzierungs- und Zwischenkredite, Anm. des Verf.] automatisch durch das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen abgelöst.“ Ähnlich sind die Ausführungen der Quelle Bauspar AG zu ihrem Produkt „BaufiQuick-Combi“.

Der voraussichtliche **Zeitpunkt der Zuteilung** begrenzt die Zinserwartung des Anbieters. Die Zuteilung stellt keine außerordentliche Kündigung des Darlehensnehmers dar. Die Umwandlung ist Teil der ursprünglichen vertraglichen Vereinbarung. Ein Anspruch gem. § 490 II BGB scheidet daher zum Zeitpunkt der Zuteilung schon aus diesem Grunde aus. Anderweitige Vereinbarungen im Vertrag sind aufgrund der Widersprüchlichkeit der Aussagen zum Produkt zu Lasten des Anbieters bzw. sind als überraschende Klauseln jeweils gem. § 305c BGB zu werten. Siehe dazu die Ausführungen im Infobrief Nr. 56 / 1996 sowie OLG Schleswig WM 2004,

1477). Der Zuteilungszeitpunkt verschiebt sich dadurch voraussichtlich zeitlich nach vorn. Der genaue Zeitpunkt ist durch den Anbieter zu ermitteln.

Soweit ein **vertragliches Recht auf Sonderzahlungen** besteht, verändert sich dadurch der Zuteilungszeitpunkt. Das OLG Schleswig (WM 2004, 1477)<sup>1</sup> hat Allgemeine Geschäftsbedingungen, die eine Vorfälligkeitsentschädigung bei der Ausnutzung von vertraglich zulässigen Sonderzahlungen verlangen, eine deutliche Absage erteilt, indem es feststellte, dass derartige Klauseln sowohl überraschend gem. § 305c BGB sind als auch mit dem Transparenzgebot gem. § 307 BGB nicht zu vereinbaren seien.

Eine auf erfolgte Sonderzahlungen beruhende Vorfälligkeitsentschädigung ist prinzipiell als Verstoß gegen § 307 BGB zu werten, weil eine derartige Vorfälligkeitsentschädigung gegen den wesentlichen Grundgedanken des § 490 II BGB verstoßen würde, nur im Falle einer außerordentlichen Kündigung des Darlehensnehmers eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen. Der Widerspruch eines vertraglichen Sonderzahlungsrechts zu einer Vorfälligkeitsentschädigung aufgrund eines außervertraglichen Verhaltens des Darlehensnehmers ist an sich nicht auflösbar. Eine widersprüchliche Verwendung geht gem. § 305c BGB zu Lasten des Anbieters.

Soweit Sonderzahlungen in voller Höhe vertraglich jederzeit möglich sind, sind diese zum tatsächlichen Ablösungszeitpunkt des Darlehens zu unterstellen und die sich daraus ergebende Restlaufzeit bis zur dann voraussichtlichen Zuteilung zu ermitteln. Nur auf diesen Zeitpunkt hat der Darlehensgeber einen berechtigten Zinsanspruch. Die Parallelen zur Berücksichtigung von Sondertilgungen sind deutlich sichtbar.

Bei dem Produkt „BaufiQuick-Combi“ der Quelle Bauspar AG sind außerdem **Sondertilgungen** von 10% bzw. 20% pro Jahr möglich. Diese sind wie auch bei Hypothekendarlehen für die Zukunft entsprechend mit zu berücksichtigen und reduzieren dadurch die Zinserwartung.

**Weitergehende Ansprüche** sind nicht ersichtlich. Das klassische Bauspardarlehen, in das das Vorschaltarlehen automatisch übergeht, ist in der Regel jederzeit ohne Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung rückzahlbar. Es kann daher fiktiv im Zeitpunkt seiner Entstehung abgelöst werden.

Zum Teil haben Anbieter Kosten für die vorzeitige Ablösung des Sparvertrages verlangt. Schon 1996 hat das iff in einem Infobrief darauf hingewiesen, dass derartige Abzüge auf das angelegte Geld gegen § 309 Nr. 6 BGB (Vertragsstrafen) verstoßen und als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam sind, weil die Lösung des Kunden vom Vertrag dadurch ungerechtfertigt erschwert wird (siehe dazu: Infobrief Nr. 24 / 1996).

## C Fazit

Der Verband der Bausparkassen stellt den Verzicht auf eine Vorfälligkeitsentschädigung nach außen als besonderen Vorteil von Bausparfinanzierungen dar. Darauf sollte sich in den Verhandlungen mit einer Bausparkasse ausdrücklich bezogen werden.

---

<sup>1</sup> Abrufbar im Volltext unter: <http://www.money-advice.net> [ID: 34169]

Trotz dieser Aussage ist ein juristischer Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung bei VorschaltDarlehen möglich. Die Zinserwartung hängt von dem Zeitpunkt der voraussichtlichen Zuteilung des Bauspardarlehens ab. Dabei sind mögliche Sonderzahlungen auf den Bausparvertrag insoweit zu berücksichtigen, wie sie vertraglich zulässig sind. Siehe dazu die Ausführungen des OLG Schleswig (WM 2004, 1477). Darüber hinaus sind bei dem Darlehen Sondertilgungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Ein darüber hinausgehender Anspruch der Anbieter besteht nicht. Der Umfang von Vorfälligkeitsentschädigungen liegt bei VorschaltDarlehen von Bausparkassen dadurch erwartungsgemäß deutlich unter dem Niveau von üblichen Hypothekendarlehen.