



infobrief 17/07

Donnerstag, 26. Juli 2007

AT

Stichwörter

Baufinanzierung, Prolongation, Allgemeine Geschäftsbedingung, weitere Festzinsvereinbarung bei Schweigen, Zinsanpassung

A Sachverhalt

Ein Ehepaar hatte bei der Deutschen Bank 1999 ein Immobiliendarlehen abgeschlossen mit einer Laufzeit von 8 Jahren. Die Zinsbindung lief bis zum 31. Mai 2007. Im April schrieb die Bank die Eheleute an und gab für die Anschlussfinanzierung einen Zinssatz von 6,32 % p.a. nominal (6,51 % p.a. eff JZ) mit einer Laufzeit von 8 Jahren an.

„Unser Service für Sie: Ohne dass Sie etwas machen müssen, führen wir Ihr Darlehen zu den damals vereinbarten Bedingungen fort ...“

In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Darlehensvertrages war folgende Klausel:

5. Festschreibungsfrist

... Danach gilt für die Dauer der weiteren Zinsfestschreibungsfristen die auf der Vorderseite unter „fest für Jahre“ angegebene Anzahl von Jahre/Monate...

6. Änderung des Zinssatzes

(1) Für die Änderung des Zinssatzes gilt Folgendes:

a) bei Darlehen mit veränderlichem Zins kann die Bank den Zinssatz erhöhen, wenn sich die Marktzinsen erhöhen. Die Bank wird den Zinssatz herabsetzen, wenn sich die Marktzinsen ermäßigen....

b) bei Darlehen mit festem Zinssatz wird die Bank den Zins zum Ablauf der jeweiligen Zinsfestschreibung gemäß Buchst. a) erhöhen oder herabsetzen. Die Erhöhung "

(2) Die Erhöhung und Herabsetzung des Zinssatzes wird die Bank nach billigem Ermessen gemäß § 315 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend der Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt für Kredite vergleichbarer Art und Größe vornehmen.

(3) Eine Änderung des Zinssatzes wird die Bank den Darlehensnehmern unverzüglich mitteilen. Im Falle der Erhöhung oder Herabsetzung des Zinssatzes können die Darlehensnehmer das Darlehen innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des neuen Zinssatzes oder am Ende der Festschreibungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen...

Die Eheleute hatten sich auf das Schreiben nicht gemeldet. Von dem hohen Zinssatz und der langen Zinsfestschreibung ohne Kündigungsmöglichkeit waren sie überrascht.

B Stellungnahme

Üblich sind in Immobiliendarlehensverträgen oft Vereinbarungen, in denen nach Ende der Zinsbindung bei Schweigen der Darlehensnehmer das Immobiliendarlehen auf Basis einer variablen Verzinsung mit einer dreimonatigen gesetzlichen Kündigungsfrist fortgeführt wird (§ 489 Abs. 2 BGB). Die von der Deutschen Bank verwendeten AGBs sind daher eher ungewöhnlich und bergen für den Verbraucher Risiken.

B.I Zulässigkeit der Klausel

Dass in diesem Fall kein Widerrufsrecht besteht, wurde schon ausführlich in dem Infobrief Nr. 2006 besprochen. Denkbar ist aber ein Verstoß gegen §305c BGB aufgrund einer überraschenden Klausel und ein Verstoß gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen ungerechtfertigter Benachteiligung. Bruchner, der langjähriger stellvertretender Syndikus der Hypovereinsbank war, hält derartige Klauseln mit Bezug auf den BGH für zulässig (Bruchner-Bankrechts-Handbuch § 78 Rz. 1943, 2. Aufl.).

B.I.a Verstoß gegen § 309 Nr. 9 BGB?

In § 309 Nr. 9 BGB ist geregelt, dass sich gegenüber Verbrauchern Dienstleistungsverträge nicht stillschweigend über 1 Jahr hinaus verlängern dürfen. Darlehen sind (Finanz-)Dienstleistungsverträge. Während sich der Handyvertrag mit jährlichen Grundkosten von etwa 120 € nicht stillschweigend um mehr als ein Jahr verlängern darf, werden typische Dauerschuldverhältnisse wie Miete, Pacht, Leasing und Versicherungen von dieser Regelung durch die Literatur ausgenommen (Palandt 67, Aufl., § 309, Rz. 79). Dazu sind wohl auch Darlehensverträge zu zählen, auch wenn im vorliegenden Fall das 40-fache der monatlichen Belastung besteht und die Verlängerung 8 Jahre beträgt, so dass gerade hier ein erhöhtes Schutzbedürfnis des Verbrauchers vor stillschweigender Verlängerung bestehen sollte. Daher scheidet ein Bezug auf § 309 Nr. 9 BGB trotz entsprechendem Schutzbedürfnis auch bei Darlehensverträgen aus.

B.I.b Unangemessene Benachteiligung gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB

Der BGH hatte 1989 (NJW 1989, 1796) in einem ähnlich gelagerten Fall einer Finanzierung eines Mietshauses entschieden, dass die Frist von zwei Wochen für eine Kündigung als zu kurz bemessen war und damit eine unangemessene Benachteiligung darstellte. Eine Mindestfrist hatte der BGH ausdrücklich nicht festgelegt, insgesamt aber die Klausel, dass sich der Vertrag stillschweigend um die gleiche Zinsbindungsperiode verlängert, nicht in Frage gestellt.

Aus der Praxis ist dem iff bekannt, wie auch schon in dem Verfahren vor dem BGH moniert wurde, dass innerhalb von vier Wochen nur unter Druck eine verbindliche Zusage für eine Anschlussfinanzierung zu erhalten ist. Für einen Verbraucher, der beruflich und privat belastet ist, erscheint daher eine Frist von vier Wochen in der Praxis als nicht ausreichend.

Daher erscheint entgegen der bankenfreundlichen Literatur auch eine 4-Wochenfrist als unangemessene Benachteiligung zumindest gegenüber Verbrauchern, die Zeit benötigen, um die Folgen der Entscheidung für eine weitere Zinsbindung überdenken zu können und sich in Ruhe einen möglichen anderen Anbieter suchen zu können. Der vorliegende Fall zeigt, dass es Verbraucher gibt, die mehr Zeit als vier Wochen benötigen, um ausreichend über die Folgen nachdenken zu können.

B.I.c Überraschende Klausel gem. § 305c I BGB

Die Klauseln 5 und 6 erscheint auch überraschend. Sie ist auf keinen Fall transparent. Denn die Folge ergibt sich erst aus der Kombination verschiedener Klauseln zur „Festschreibungsfrist“ und zur Änderung des Zinssatzes gekoppelt mit der den Verbrauchern unbekanntem Bankpraxis, einen Monat vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine entsprechende Zinsänderung anzukündigen.

Zudem wird dem Verbraucher durch das Schreiben auch nicht deutlich gemacht, dass eine vorzeitige Kündigung innerhalb der folgenden Zinsbindung nur unter Bezahlung einer sehr hohen Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist, er also durch Schweigen für die anschließende Zeit der Zinsbindung faktisch im Vertrag gefangen ist. Grundsätzlich kommt es bei verwendeten Klauseln darauf an, dass ein Verbraucher den Sinn und die wirtschaftlichen Folgen erkennen und sachgerecht würdigen kann (siehe z.B. OLG Hamm WuB I E 3.-165 mit Anmerkung Müller zu Prolongationsvereinbarungen). Dies ist mit den hier verwendeten Klauseln nicht gegeben.

B.II Stillschweigen als Zustimmung gem. § 308 Nr. 5a und b BGB

Fraglich ist auch, ob in dem Schweigen eine fiktive Zustimmung gesehen werden kann. Gem. § 308 Nr. 5 BGB ist eine Zustimmung durch Schweigen der Verbraucher zulässig, wenn die in der Klausel vorgesehene Erklärungsfrist ausreichend lang ist und die Verbraucher bei der Beginn der Frist auf die Bedeutung des Verhaltens deutlich hingewiesen werden.

Zum einen lässt sich schon wie oben argumentieren, dass die Frist zu kurz bemessen war mit der Folge der Unwirksamkeit der Fiktion (Ulmer/Brandner/Hensen 10. Aufl., § 308 NR. 5 RZ. 17). Zum anderen fehlt ein deutlicher Hinweis im Schreiben der Bank, dass Stillschweigen den Vertrag zu den genannten Konditionen unwiderruflich verändert mit den Folgen für die eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten und mögliche Vorfälligkeitsentschädigungen in der Verlängerungsphase.

Die Bank als Verwenderin der Klausel müsste besonders auf die Bedeutung seines Verhaltens hinweisen. Dies erfolgt im Schreiben nicht ausreichend. Hier heißt es: *„Unser Service für Sie: Ohne dass Sie etwas unternehmen müssen, führen wir Ihr Darlehen fort. Lediglich den Zinssatz passen wir ...“*

Es ist aufgrund der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Bank davon auszugehen, dass weder eine Zustimmung durch Stillschweigen beabsichtigt war noch diese Gültigkeit hätte. Daher kommt lediglich eine Zinsanpassung gem. § 315 BGB in Betracht.

B.III Korrekte Anpassung der Zinsen gem. § 315 BGB?

Mangels Zustimmung der Eheleute handelt es sich bei den neuen Konditionen nicht um einen neu ausgehandelten Zinssatz zwischen Verbraucher und Bank. Es mangelt im vorliegenden Fall schon an einer Willenserklärung der Eheleute. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gehen bei der Festsetzung des Anschlusszinssatzes von einer einseitigen Festlegung durch die Bank aus. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sehen ausdrücklich vor, dass auch bei einer Festzinsvereinbarung die Zinsanpassung gem. § 315 BGB im Verhältnis zum Kapitalmarkt erfolgt. Eine Anpassung der Konditionen wird grundsätzlich als Zulässig erachtet (Ulmer/Brandner/Hensen 10. Aufl., § 310 Rz. 263). Doch sind viele Klauseln intransparent und die Rechtsprechung zur variablen Zinsanpassung ist zu beachten, die derartig ungenaue Klauseln für nichtig erachtet (siehe z.B. LG Dortmund WM 2000, 2005).

Mangels eines ausgewiesenen Referenzzinssatzes ist der Zinssatz am entsprechenden Marktzins für vergleichbare Immobiliendarlehen für den privaten Wohnungsbau zu orientieren. Ein anfänglich guter Zinssatz darf sich daher nach Auslauf der Zinsvereinbarung in einen schlechten Zinssatz verwandeln. Der anfängliche Abstand zum Vergleichszinssatz muss zum Zeitpunkt der Verlängerung eingehalten werden. Eine Überprüfung kann gem. § 319 BGB durch das Gericht erfolgen.

B.IV Vertragsauslegung gem. §§ 133, 157 BGB

Denkbar ist auch eine Vertragsauslegung dahin gehend, dass es sich bei dem Darlehensvertrag tatsächlich um eine Vereinbarung handelt, in der eine stetige Zinsanpassung in sehr großen Zeiträumen – hier von 8 Jahren - vereinbart wurde, bei der es zu mindestens drei Zinsanpassungen kommt und damit die gesetzlichen Regelungen zur variablen Zinsanpassung anzuwenden sind, in der sich der Darlehensgeber – gegen einen erhöhten Zinssatz verpflichtet hat, innerhalb des Anpassungsintervalls von 8 Jahren den gleichen Zinssatz zu verlangen. Lediglich der Intervall von 8 Jahren erscheint ungewöhnlich lang. Dies würde bedeuten, dass auf den Vertrag die Regelungen für variable Zinsen anzuwenden sind, insbesondere die Kündigungsregelung in § 489 Abs. 2 BGB. Damit könnten die Eheleute den Vertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.

C Fazit

Die Strukturen bei der Prolongation sind bei den Banken durch die Rechtsprechung des BGH Ende der 80 Jahre festgefahren. Das Zusenden eines Schreibens vier Wochen vor Auslauf erscheint in der bankenfreundlichen Literatur als ausreichend.

Trotzdem sollte eine stillschweigende Verlängerung der Zinsbindung von 8 Jahren mit empfindlichen, für Verbraucher in der Regel nicht erkennbaren Folgen bezüglich der Gesamtkosten und einer vorzeitigen Ablösung rechtlich in Frage gestellt werden.

Weder ist die stillschweigende Verlängerung um mehr als ein Jahr für Verbraucher zu akzeptieren, insbesondere nicht bei so wichtigen Verträgen wie Immobiliendarlehen, noch eine einseitige Anpassung nach Belieben der Banken:

- Grundsätzlich ist nicht von einer (stillschweigenden) Zustimmung zur Prolongation auszugehen, sondern von einer Anpassung gem. § 315 BGB im Rahmen der vereinbarten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- Die verwendeten Klauseln können als unangemessene Benachteiligung und zudem als überraschend angesehen werden.
- Die Bank kann nicht wie bei frei ausgehandelten Prolongationen die Anpassung beliebig vornehmen, sondern ist bei einer einseitigen Leistungsbestimmung im Sinne von § 315 BGB an die Rechtsprechung zur Zinsanpassung gebunden.
- Darüber hinaus sollte die gesamte Vertragskonstruktion mit einer stillschweigenden Verlängerung um acht Jahre (1) in Frage gestellt werden, indem der Charakter der Zinsanpassung in großen Schritten verdeutlicht wird, der einer variablen Verzinsung sehr nahe kommt, mit entsprechenden Folgen für die Kündbarkeit der Darlehen.

Insgesamt sollten die Rechte der Darlehensnehmer bei der Prolongation verstärkt aufgearbeitet und in der Öffentlichkeit diskutiert werden, wie auch die Fälle aufgekaufter Darlehen gezeigt haben, in denen die Schutzlücke bei der Prolongation genutzt wird, um Zinsen einseitig zu erhöhen, lange Folgelaufzeiten stillschweigend durchzusetzen und Darlehensnehmer unter Druck zu setzen.