

# infobrief 24/2011

Dienstag, 6. Dezember 2011

AT/UR

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -  
Infobriefe im Internet: <http://www.iff-hamburg.de/index.php?id=3030>

## Stichwörter

Vorfälligkeitsentschädigung, Bausparsofortfinanzierungen, Kündigungsfrist, Urteil LG Dortmund

## 1 Sachverhalt

Das Landgericht Dortmund hatte mit Urteil vom 18.02.2011, Az.: 3 O 397/10, entschieden, dass bei einer Bausparsofortfinanzierung grundsätzlich keine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist. Das Urteil könnte für die vorzeitige Rückzahlung bei Bausparsofortfinanzierungen wegweisend sein.

## 2 Stellungnahme

Bausparsofortfinanzierungen sind aufgrund der Vorfinanzierung eines Sparvertrages regelmäßig teurer als durch den effektiven Jahreszins des Darlehens ausgewiesen und unflexibel, da regelmäßig Vorfälligkeitsentschädigungen für die Bausparzwischenfinanzierung verlangt werden. Das iff hatte schon seit den 90er Jahren Bausparsofortfinanzierungen und dabei auch die Vorfälligkeitsentschädigung kritisiert.<sup>1</sup>

Eine Vorfälligkeitsentschädigung erschien aber bisher oft unausweichlich. Der übliche Weg war daher, über eine Aufklärungs- bzw. Beratungspflichtverletzung Schadensersatzansprüche gegen die Bausparkasse geltend zu machen (Vortmann Aufklärungs- und Beratungspflichten der Banken, 8. Aufl., Rz. 85).

### 2.1 Kündigungsfrist von 3 Monaten gem. § 488 III 2 BGB

Das Landgericht Dortmund hat nun in der genannten Entscheidung festgestellt, dass Bauspardarlehen, insbesondere Bausparsofortfinanzierungen, generell mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gem. § 488 Abs. 3 S. 2 BGB gekündigt werden können.

---

<sup>1</sup> „Keine Vorfälligkeitsentschädigung bei Bausparkassen... 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.“ siehe Infobrief 29/2005, ID 37586 in: [www.money-advice.net](http://www.money-advice.net).

Das Gericht begründet die Entscheidung damit, dass zwar ein Festzins vereinbart wurde, der Zeitpunkt der Rückzahlung jedoch nicht bestimmt war. Bausparkassen dürfen sich gem. § 4 Abs. 5 BSpkG nicht dazu verpflichten, vor der Zuteilung die Bausparsumme zu einem bestimmten Termin auszuzahlen. Im Vertrag stand als Zinsbindungstermin „Konditionen: fest bis Zuteilung“. Damit wurde laut Gericht kein bestimmter Zeitraum für das Darlehen vereinbart.

Das Recht zur Kündigung ergibt sich danach direkt aus § 488 Abs. 3 S. 1 und 2 BGB: „Ist für die Rückzahlung des Darlehens eine Zeit nicht bestimmt, so hängt die Fälligkeit davon ab, dass der Darlehensgeber oder der Darlehensnehmer kündigt. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.“

Dem steht § 489 Abs. 1 BGB grundsätzlich nicht im Wege, da sich § 489 Abs. 1 BGB nur auf Darlehen mit festem Zinssatz und einer dafür bestimmten Zeitraum bezieht (Palandt 70. Aufl., § 489 Rz. 3).

### 2.1.1 Auslegung des Vertrages gem. §§ 133, 157 BGB

Zu beachten ist aber, dass § 488 Abs. 3 BGB dispositives Recht ist, somit vertraglich davon abgewichen werden kann. Im Darlehensvertrag kann daher bis zur Grenze des § 489 Abs. 1 BGB die Fälligkeit und die Kündigungsmöglichkeit hinausgeschoben werden (MünchKommBerger 5. Aufl., § 488 Rz. 223, 235).

Der Vertrag der Bausparsofortfinanzierung muss daher gem. §§ 133, 157 BGB ausgelegt werden. Der Hinweis auf die Zuteilungsreife kann als eine Bedingung i.S.v. § 158 BGB für die Laufzeit und damit für die Fälligkeit des VorschaltDarlehens angesehen werden. Der Vertrag könnte dann dahingehend ausgelegt werden, dass eine Kündigung im Vertrag ausdrücklich bzw. konkludent bis zur Zuteilungsreife ausgeschlossen wurde, somit eine Vorfälligkeitsentschädigung entgegen der Entscheidung des LG Dortmund zu zahlen ist.

### 2.1.2 Annahme einer Gesetzeslücke

Es lässt sich auch argumentieren, dass zwar § 488 Abs. 3 BGB nicht für Bausparsofortfinanzierungen gedacht ist, da die Zeit bestimmbar ist, in § 489 BGB aber Bauspardarlehen, insbesondere Bausparsofortfinanzierungen nicht bedacht wurden und somit eine Gesetzeslücke besteht.

Die Gesetzeslücke kann durch Analogie geschlossen werden. Hier bietet sich die Analogie zu variablen Darlehen mit 3-monatiger Kündigungsfrist gem. § 489 Abs. 2 BGB an, da eine möglichst schnelle und flexible Rückzahlung den Bauspardarlehen durch den Darlehensnehmer grundsätzlich immanent ist, um das Kapital der Bauspargemeinde möglichst schnell wieder zurückzuführen und weiteren Personen die Finanzierung zu erlauben.

Die Bausparsofortfinanzierung dient als Zwischenfinanzierung dazu, möglichst schnell zu einem Bauspardarlehen zu gelangen. Eine Bausparsofortfinanzierung ist daher vom Wesen her dem eigentlichen Bauspardarlehen näher als einem Immobiliendarlehen mit festem Sollzins und fester Laufzeit. Über eine Analogie kommt man dann ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der Vertrag,

/...3

angelehnt an § 489 Abs. 2 BGB, mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist kündbar ist, ohne dass in diesem Fall eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt werden muss.

## 2.2 Überraschende Klausel gem. § 305c BGB

Das OLG Schleswig hatte in einer Entscheidung vom 29.01.2004, Az.: 5 U 106/03, festgestellt, dass vom Darlehensnehmer bei Bausparsofortfinanzierungen keine Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Zuteilungsreife verlangt werden kann.<sup>2</sup> Der Darlehensnehmer hatte den Bausparvertrag schneller bespart als vorgesehen, so dass das Bauspardarlehen früher zuteilungsreif wurde. Das Gericht sah einen Hinweis auf eine Vorfälligkeitsentschädigung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen als überraschend i.S.v. § 305c BGB an, der in diesem Fall eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt. Die Klausel verstieß nach Ansicht des Gerichts zudem gegen das Transparenzgebot gem. § 307 BGB.<sup>3</sup> Nicht problematisiert hatte das Gericht aufgrund der Fallkonstellation, ob eine Bausparkasse überhaupt eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen könne.

Da Bausparkassen regelmäßig damit werben, dass bei Bauspardarlehen keine Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen sind, so auch die Ausführungen des Verbrauchers in der Entscheidung des LG Dortmund, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Verbraucher bei Bausparsofortdarlehen von der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung überrascht werden. Der Ansatz des OLG Schleswig lässt sich daher auch auf Fälle der zwischenzeitlichen Kündigung ohne erfolgte Zuteilung übertragen.

## 3 Fazit

Verbraucher können sich auf das Urteil des LG Dortmund berufen und Bausparsofortfinanzierungen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten ordentlich kündigen. Es lässt sich jedoch rechtlich auch mit Bezug auf die Vertragsauslegung eine entgegengesetzte Position vertreten. Aufgrund der offenen rechtlichen Fragen besteht ein entsprechendes Prozessrisiko, auf das die Verbraucher hingewiesen werden sollten.

Unabhängig davon sollte man entsprechende Klauseln zur Vorfälligkeitsentschädigung im Vertrag immer auch dahingehend prüfen, inwieweit sie gem. § 307 BGB nicht dem Transparenzgebot entsprechen oder für den Verbraucher gem. § 305c BGB überraschend sind.

Zudem bleibt die Möglichkeit, Schadensersatz aufgrund von Aufklärungs- und Beratungspflichtverletzungen geltend zu machen.

---

<sup>2</sup> „Bausparkasse mit widersprüchlichen Verträgen“ VW 2004, 678.

<sup>3</sup> So auch Escher-Weingart in: WuB I E 3 Hypothekarkredit 3.04.