



infobrief 18/03

Dienstag, 21. Oktober 2003 AT

Stichwörter

Vorfälligkeitsentschädigung, Sondertilgung, Zuteilung eines Bausparvertrages

A Sachverhalt

Ein Kreditnehmer hatte bei der Dresdner Bank einen pfandrechtig gesicherten Kreditvertrag in Höhe von 152.000 DM am 8.9.2000 abgeschlossen, dessen Zinssatz bis zum 30.7.2005 fest vereinbart war. Als besondere Vereinbarung wurde Folgendes in der Anlage des Kreditvertrages festgehalten:

„Das Darlehen wird durch einen Bausparvertrag bei der LBS ... getilgt. Zur Ansparung ist eine monatliche Rate von DEM 500,00 erforderlich. Bei Zuteilung des Bausparvertrages kann das Darlehen jederzeit, auch vor Ablauf der Zinsbindung getilgt werden“.

[Hervorhebung durch Verfasser]

Das Darlehen wurde vom Kreditnehmer am 31.12.2001 aufgrund des Verkaufs des Hauses vorzeitig zurückgezahlt. Die Sparkasse verlangte eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 4.007,- €.

Die Berechnung der Verbraucherzentrale zur Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung berücksichtigte die mögliche Zuteilung zum 28. Februar 2002 und kam damit auf eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 469,55 €.

Die Schlichterstelle der Sparkasse hält die Auffassung der Verbraucherzentrale für nicht haltbar. Der Wortlaut der Vereinbarung gehe davon aus, dass das Sondertilgungsrecht „lediglich bei tatsächlicher Zuteilung des Bausparvertrages“ bestehe.

B Stellungnahme

B.I Rechtliche Einordnung der Klausel

Im vorliegenden Fall ist zuerst zu fragen, wie die entsprechende Passage des Darlehensvertrages, die als besondere Vereinbarung eingefügt wurde, auszulegen ist. Bei dieser Sondertilgungsklausel dürfte es sich, auch wenn sie hier maschinenschriftlich in das Vertragsformular eingefügt worden ist, um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handeln. Denn diese Klausel wird voraussichtlich mehrfach im Geschäft mit Verbrauchern verwendet. Damit wäre bei der Auslegung dieser Klausel der Grundsatz der "kundenfreundlichsten" Interpretation zugrunde zu legen.¹

¹ siehe zur Auslegung von Sondertilgungsvereinbarungen auch Infobrief Nr. 45/98 unter www.money-advice.de/view.php?id=13830

/...2

Die Klausel der Sparkasse ist als Sondertilgungsrecht anzusehen, bei deren Wahrnehmung keine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist. Das Sondertilgungsrecht hängt von der Bedingung der Zuteilung ab.

B.II Auswirkung auf die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

Die Auffassung der Schlichterstelle der Sparkasse trifft nicht zu. Das Argument mit dem Wortlaut ist nicht haltbar. Denn es kommt nicht auf den tatsächlichen Eintritt der Bedingung bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung an, sondern auf den für den Kreditnehmer günstigsten Verlauf des Darlehens.

Sämtliche Sondertilgungsrechte in der Zukunft sind bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu berücksichtigen.¹ Diskussion gibt es in der Literatur lediglich, wie in der Vergangenheit liegende Sondertilgungsrechte, die nicht genutzt worden, bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu behandeln sind. Soweit der Darlehensnehmer also die Zuteilung ab dem Ablösezeitpunkt beeinflussen kann, etwa durch verstärkte Besparung des Bausparvertrages, ist der frühestens mögliche Termin bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu berücksichtigen.

Die Zuteilung muss nicht real erfolgen. Denn Sondertilgungsrechte für die Zukunft müssen nicht wahrgenommen werden, sondern nur als vertraglich eingeräumte Möglichkeit bestehen. Der Nachweis der Wahrnehmung für die Zukunft muss regelmäßig nicht erbracht werden. Dass hier das Sondertilgungsrecht nicht direkt besteht, sondern über die Bedingung der Zuteilung, ist dafür unerheblich, da diese Bedingung genauso ausgelöst werden kann.

Es ist auch ökonomisch unerheblich, ob der Kreditnehmer Sondertilgungsrechte direkt wahrnimmt oder indirekt durch Einzahlung in einen das Sondertilgungsrecht auslösenden Sparvertrag, der das Sondertilgungsrecht auslöst.

Die verwendete Klausel sieht auch keine weitere Begrenzung des Sondertilgungsrechts vor, etwa nur bei Fortführung eines weiteren Vertrages. Auch lässt sich aus der verwendeten Klausel kein lediglich bestehender Verzicht auf Schadensersatz ablesen, sondern ein klassisches Sondertilgungsrecht. Unklare Klauseln gehen zudem zu Lasten des Verwenders gem. §305c Abs. 2 BGB. Der Wortlaut der verwendeten Klausel spricht daher eindeutig für die Berücksichtigung als Sondertilgungsrecht zum nächstmöglichen Zuteilungstermin.

B.III Fazit

Sondertilgungsrechte durch Zuteilung von Bausparverträgen sind nicht anders zu behandeln bei der Vorfälligkeitsentschädigung als andere im Darlehensvertrag eingeräumten Sondertilgungsrechte. Das Schlichtungsangebot sollte daher unseres Erachtens nicht angenommen werden, sondern verlangt werden, dass die Sondertilgung zum frühestens möglichen Zeitpunkt der Zuteilung bei der Berechnung berücksichtigt wird, wie dieses in der Berechnung der Verbraucherzentrale erfolgt ist.

¹ siehe zum Beispiel Rösler/Wimmer/Lang: Die vorzeitige Beendigung von Darlehensverhältnissen 2003 S. 128