

LG Stuttgart Urteil vom 24.4.2007, 20 O 9/07

Allgemeine Geschäftsbedingungen von Bausparkassen: Klausel über die Erhebung einer Wertermittlungsgebühr als unangemessene Benachteiligung von Darlehensnehmern

Leitsätze

Wertgutachtenkosten; Unangemessene Benachteiligung von Darlehensnehmern durch AGB-Klausel

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern die nachfolgende oder eine dieser inhaltsgleiche Klausel im Zusammenhang mit Darlehensverträgen zu verwenden, oder sich hierauf zu berufen:

"Erfolgt die Beleihungswertermittlung ohne Besichtigung des Beleihungsobjekts, wird für jedes Darlehen eine Gebühr von 0,2 % des Darlehensbetrages, mindestens 15,00 EUR, bei Besichtigung eine Gebühr von 0,4 % des Darlehensbetrages, mindestens 30,00 EUR, fällig. Die Gebühr wird von mir gezahlt, unabhängig davon, ob es zu einem Darlehensvertrag kommt oder nicht."

2. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung wird der Beklagten die Verhängung eines Ordnungsgeldes in Höhe von bis zu 250 000,00 EUR angedroht.

3. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

4. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Streitwert: bis 3.300,00 EUR

Tatbestand

- 1 Der Kläger nimmt die Beklagte auf Unterlassung der Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Anspruch, die seiner Ansicht nach gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen.
- 2 Der Kläger betätigt sich im Sinne von § 4 Abs. 2 UKlaG, ist in die beim Bundesverwaltungsamt nach § 4 Abs. 1 UKlaG geführte Liste solcher Einrichtungen eingetragen und deshalb gemäß § 3 UKlaG berechtigt, Unterlassungsansprüche im Sinne von § 2 UKlaG geltend zu machen.
- 3 Die Beklagte betreibt in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft die Geschäfte einer

Bausparkasse. Sie tritt dabei im Verbund mit der der W. Hypothekenbank AG und der W. Lebensversicherung AG auf.

- 4 Im Geschäftsverkehr mit Bausparern verwendet sie als Allgemeine Bausparbedingungen (ABB) bezeichnete Geschäftsbedingungen, deren § 17 Abs. 3 lautet:
 - 5 „Die mit der Abwicklung des Vertrages, insbesondere mit der Beleihung und Verwertung verbundenen Auslagen (z.B. Notariats- und Gerichtskosten, Kosten von Gutachten, Schätzungen und Baukontrollen) gehen zu Lasten des Bausparers.“
- 6 Daneben verwendet die Beklagte im Geschäftsverkehr mit ihren Kunden, darunter auch Verbrauchern, weitere Allgemeine Geschäftsbedingungen, in denen sich nachfolgende auf die dingliche Besicherung von Darlehen (der Beklagten oder ihrer Schwestergesellschaften) zugeschnittene Regelung findet:
 - 7 "Die Bausparkasse, die Bank, die Hypothekenbank und die W.'sche sind befugt, ein Wertgutachten für das Beleihungsobjekt erstellen zu lassen. Ich bin damit einverstanden, dass ein eventuell zu erstellendes Wertgutachten in das Eigentum von W. übergeht. Erfolgt die Beleihungswertermittlung ohne Besichtigung des Beleihungsobjekts, wird für jedes Darlehen eine Gebühr von 0,2 % des Darlehensbetrages, mindestens 15,00 EUR, bei Besichtigung eine Gebühr von 0,4 % des Darlehensbetrages, mindestens 30,00 EUR, fällig. Die Gebühr wird von mir gezahlt, unabhängig davon, ob es zu einem Darlehensvertrag kommt oder nicht."
- 8 Der Kläger beanstandet diese Regelung und macht geltend, die Berechnung von Kosten durch eine Bank auf Grund von Allgemeinen Geschäftsbedingungen sei nur zulässig, wenn für den Kunden eine korrespondierende Dienstleistung erbracht werde; geschehe dies nicht, liege eine unangemessene Benachteiligung der Kunden vor, die mit wesentlichen Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung abweiche und mit dieser gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren sei (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Tatsächlich erbrächten Banken mit der Erstellung von Wertgutachten zu Beleihungszwecken (entsprechend der gefestigten Rechtsprechung des BGH) ihren Kunden keine Leistung, sondern würden ausschließlich in ihrem eigenen Interesse tätig. Unangemessen sei auch die Bemessung des Entgelts für die Wertermittlung nach der Höhe des beantragten Darlehens, weil der Aufwand für die Bewertung der Sicherheit objektiv nicht mit dem Wert der beabsichtigten Belastung korreliere, sondern gerade erst darauf abziele, festzustellen, ob die Sicherheit für die angestrebte Beleihung ausreiche oder nicht.

- 10 1. Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern die nachfolgende und dieser inhaltsgleiche Klausel im Zusammenhang mit Darlehensverträgen zu verwenden, oder sich hierauf zu berufen:
- 11 "Erfolgt die Beleihungswertermittlung ohne Besichtigung des Beleihungsobjekts, wird für jedes Darlehen eine Gebühr von 0,2 % des Darlehensbetrages, mindestens 15,00 EUR, bei Besichtigung eine Gebühr von 0,4 % des Darlehensbetrages, mindestens 30,00 EUR, fällig. Die Gebühr wird von mir gezahlt, unabhängig davon, ob es zu einem Darlehensvertrag kommt oder nicht."
- 12 2. Der Beklagten wird angedroht, dass für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250 000,00 EUR gegen sie festgesetzt wird.
- 13 3. Dem Kläger wird die Befugnis zugesprochen, die Urteilsformel mit der Bezeichnung der verurteilten Beklagten auf deren Kosten im Bundesanzeiger, im Übrigen auf eigene Kosten bekannt zu machen.
- 14 Die Beklagte beantragt,
- 15 die Klage abzuweisen.
- 16 Die Beklagte verteidigt ihre Regelung und bringt vor, sie habe bisher übersehen, dass sie unterschiedliche Klauseln zur Erstattung der Kosten der Beleihungswertermittlung verwende. Sie macht geltend, dass sie vom Kunden, der um ein Darlehen nachsuche und als Sicherheit die Beleihung einer Immobilie anbiete, verlangen könne, dass dieser seinerseits die Werthaltigkeit der angebotenen Sicherheit nachweise; dies komme regelmäßig teurer als

für die Wertermittlung nach dem Wert des zu begutachtenden Objekts richte, entspreche hergebrachten Grundsätzen der Honorierung von Gutachtern. Schließlich sei es für den Kunden nur günstig, wenn sich die Gebühr nicht nach dem Wert des Beleihungsobjektes richte, weil der Wert der Sicherheit immer höher sei, als der Wert der zu sichernden Forderung.

17 Die vom Kläger beanstandete Klausel enthalte zwei Regelungen, nämlich was gelten solle, wenn einerseits zu einer Darlehensvergabe mit Wertermittlung und andererseits nur zu einer Wertermittlung ohne Darlehensgewährung komme. Da somit die Klausel teilbar sei, könnten die vom Kläger vorgebrachten Argumente allenfalls bei dem Verlangen Berücksichtigung finden, dass der Bausparer die Wertermittlungskosten auch dann tragen solle, wenn es nicht zu einer Darlehensvergabe komme.

18 Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

19 Das Gericht hat eine Stellungnahme der für die Genehmigung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Bausparkassen nach § 9 Abs. 1 BausparkassenG berufenen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eingeholt. Auf diese (Bl. 77/78) wird ebenfalls Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20 Die zulässige Klage ist begründet:

21 1. Der Kläger hat durch Vorlage einer Bescheinigung des Bundesverwaltungsamtes (§ 4 Abs. 1 UKlaG) nachgewiesen, dass er berechtigt ist, die streitgegenständlichen Ansprüche geltend zu machen (§ 3 UKlaG)

22 2. Die mit der Klage beanstandete Klausel befindet sich in Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten, die diese im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern verwendet.

23 a) Zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten gehört nicht nur das von ihr mit „Allgemeine Bedingungen für Bausparverträge (ABB A) IDEAL Bausparen für

Neuabschlüsse ab dem 01.04.2006“ überschriebene Klauselwerk, sondern auch der in einem Antragsformular für die Gewährung von Darlehen (durch die Beklagte oder ihre Schwesterfirmen) enthaltene von dem Kläger mit der Klage angegriffene Text. Denn auch die hierin enthaltenen Regelungen sind zur Ergänzung oder Abänderung gesetzlicher Regelungen in einer unbestimmten Vielzahl von Anwendungsfällen bestimmt.

- 24 b) An der Einordnung der Klausel als kontrollfähige Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinn von § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB ändert sich nichts dadurch, dass sie eine „Gebühr“ zum Inhalt hat.
- 25 Denn nach gefestigter Rechtsprechung (vgl. BGH Urt. vom 30.11.04 XI ZR 49/04 – Depotgebühren –; Urt. vom 18.04.02 III ZR 199/01 – Deaktivierungsklausel –; BGHZ 106, 42 – Hypothekenzinsen –) ist es zwar grundsätzlich Sache der Vertragspartner, Art und Umfang der vertraglichen Leistung und den dafür zu zahlenden Preis unmittelbar zu regeln; anderes gilt aber für Nebenbestimmungen, die zwar mittelbare Auswirkungen auf Preis und Leistung haben, an deren Stelle aber, wenn eine wirksame vertragliche Regelung fehlt, dispositives Gesetzesrecht tritt.
- 26 Nach dem Inhalt der Regelung verpflichtet sich die Beklagte nicht, das Wertgutachten einzuholen; dies bleibt vielmehr ihrem Belieben vorbehalten, indem die Klausel nur die Befugnis, nicht aber die Verpflichtung zur Einholung einer Bewertung regelt.
- 27 Eine Wechselbeziehung zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne von Hauptverpflichtungen scheidet auch schon deswegen aus, weil die Beklagte ausdrücklich regelt, dass der Gegenstand der fraglichen Leistungsbeziehung, nämlich das Wertgutachten, in ihr Eigentum übergehen und damit ihr zur eigenen und ausschließlichen Verwendung verbleiben soll, so dass der Vertragspartner keinen Anspruch auf das Wertgutachten erwirbt.
- 28 3. Durch die beanstandete Klausel wird der Verbraucher unangemessen benachteiligt, weil durch die Bestimmung von wesentlichen Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung abgewichen wird. Sie ist daher unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).
- 29 a) Ob die Klausel zwei von einander teilbare Regelungen enthält (Kostenabwälzung nur für den Fall des Zustandekommens eines Darlehensvertrages einerseits bzw. Kostenabwälzung unabhängig von einer Darlehensgewährung andererseits), bedarf

Fall unwirksam ist, dass es zum Abschluss und zur Durchführung eines Darlehensvertrages kommt, und die entsprechende Regelung in dem Fall, dass ein Darlehensvertrag nicht geschlossen wird, erst recht keinen Bestand haben kann.

- 30 b) Zu den wesentlichen Grundgedanken des dispositiven Rechts gehört, dass jeder Rechtsunterworfenene seine gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen hat, ohne dafür ein gesondertes Entgelt verlangen zu können. Ein Anspruch auf Ersatz anfallender Kosten besteht nur dann, wenn dies im Gesetz vorgesehen ist. Ist das nicht der Fall, können entstandene Kosten nicht auf Dritte abgewälzt werden, indem gesetzlich auferlegte Pflichten in Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu individuellen Dienstleistungen gegenüber Vertragspartnern erklärt werden. Jede Entgeltregelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sich nicht auf eine auf rechtsgeschäftlicher Grundlage für den einzelnen Kunden erbrachte (Haupt- oder Neben-) Leistung stützt, sondern Aufwendungen für die Erfüllung eigener Pflichten oder für Zwecke des Verwenders abzuwälzen versucht, stellt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von Rechtsvorschriften dar und verstößt deshalb gegen § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG bzw. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB n.F. (BGHZ 146, 377, 380 f; 141, 380, 385 f; 137, 43, 45 f; jeweils m.w.N.). Darüber hinaus indiziert die Unvereinbarkeit einer Klausel mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung eine gegen Treu und Glauben verstoßende unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners (BGHZ 146, 377, 384 f; 141, 380, 390).
- 31 Eine - "sonderentgeltfähige" - Haupt- oder Nebenleistung für den Kunden ist auch und bereits dann zu verneinen, wenn Gegenstand der Vergütungsregelung eine Tätigkeit ist, die - wie hier - nur im eigenen Interesse des Verwenders liegt (so BGHZ 137, 43, 46 einleitend zu 2 a).
- 32 c) Nach der Rechtsprechung handelt eine Bank, die einen Kredit durch ein Pfandrecht absichern möchte und deshalb ein Bewertungsgutachten über den Pfandgegenstand einholt, dabei nicht im Interesse des Bankkunden, sondern ausschließlich im eigenen Interesse (BGH WM 1992, 977; WM 1997, 2301; OLG München WM 2000, 154). Die Beklagte hat unter Hinweis auf eben diese Rechtsprechung in der vorgerichtlichen Korrespondenz den Inhalt ihrer Klausel im Zusammenhang mit ihrer Weigerung verteidigt, ein von ihr eingeholtes Beleihungsgutachten dem Kunden zur Einsicht zu überlassen. Es kann also (obwohl dies im abstrakten AGB-Kontrollverfahren auch unerheblich wäre) ausgeschlossen werden, dass die Beklagte ihre Bedingungen in der Praxis abweichend anwendet.

- 33 d) Die Beklagte kann sich nicht darauf berufen, dass sie als Bausparkasse eine Wertermittlung nicht nur im eigenen Interesse, sondern auch im Interesse des Bausparers vornehme oder dass es sich bei der Wertermittlung um einen integralen Bestandteil des anzubahnenden Darlehensvertrages handle.
- 34 aa) Die Beklagte ist als Bausparkasse verpflichtet, die Bestimmungen des Bausparkassengesetzes (BausparkG) einzuhalten. Denn insoweit unterliegt sie nach § 3 BausparkG der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Bei den Vorschriften dieses Gesetzes handelt es sich um die Regelungen, die die Beklagte bei der Ausübung ihres Bankgewerbes als Bausparkasse zu beachten hat; dagegen regelt das Gesetz als solches nicht die Pflichten, die den einzelnen Bausparer treffen.
- 35 bb) Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 BausparkG ist eine Bausparkasse grundsätzlich verpflichtet, ihre Bauspardarlehen durch Hypotheken oder Grundschulden an inländischen Immobilien abzusichern. Nach § 7 Abs. 1 Satz 3 BausparkG soll die Beleihung die ersten 4/5 des Beleihungswertes des Pfandobjekts nicht übersteigen; dies gilt jedoch nicht ausnahmslos, sondern nur wenn andere zusätzliche Sicherheiten nicht zur Verfügung stehen. Auch durch diese Regelungen wird die Ermittlung des Beleihungswertes nicht zur Tätigkeit der Beklagten für den Kunden, sondern gehört zu den Aufgaben, die die Beklagte als Bausparkasse bewältigen muss, um im Rahmen gesetzlicher Vorgaben ihr Gewerbe auszuüben.
- 36 Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 BausparkG die „Berechnung des Beleihungswertes der zu beleihenden Grundstücke“ in den Allgemeinen Geschäftsgrundsätzen, nicht aber in den die Vertragsbeziehungen regelnden Allgemeinen Geschäftsbedingungen niedergelegt werden muss.
- 37 cc) Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BausparkG müssen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten Bestimmungen über die Höhe der Kosten und Gebühren enthalten, die den Bausparern berechnet werden. Diese Vorschrift besagt jedoch nicht, dass die Beklagte verpflichtet oder gar berechtigt wäre, für eigene Tätigkeiten Kosten anzusetzen oder von einem Darlehensnehmer einzufordern.
- 38 dd) Nach § 4 BausparkG unterliegt eine Bausparkasse umfangreichen Beschränkungen hinsichtlich der Beschaffung von Geldmitteln als auch ihrer

Verwendung. Diese werden durch weitere Beschränkungen in § 6 BausparkG (Zweckbindung der Bausparmittel) und § 6 a BausparkG (Vermeidung von Währungsrisiken) ergänzt. Nach § 10 BausparkG können durch Rechtsverordnung weitere einschränkende Regelungen (z.B. zum Verhältnis von Großsparverträgen zum gesamten Sparsummenbestand, zum Anteil durch Darlehen finanzierter gewerblicher Immobilien oder zum Anteil der Darlehen am Gesamtdarlehensbestand, die nicht durch Grundpfandrechte gesichert sind oder gesichert sein müssen). Aus dem Zusammenhang dieser Vorschriften wird deutlich, dass sie dem Schutz des Bauspargedankens und der Bausparer vor riskanten Geschäften der Bausparkassen dienen.

39 Daraus lässt sich ohne weiteres ableiten, dass die § 7 Abs. 1 Sätze 1 und 3 BausparkG enthaltenen Regeln bezüglich der Pflicht zur Darlehenssicherung über Grundpfandrechte und die Beleihungsgrenzen nicht auf das individuelle Verhältnis zwischen Bausparkasse und Kreditnehmer zielen und die Bausparkasse vor den Risiken des einzelnen Kredits bewahren wollen, sondern im öffentlichen Interesse bestehen.

40 ee) Lässt sich aus den Vorschriften des Bausparkassengesetzes nicht ableiten, dass die mit der Befolgung der Regeln verbundenen Kosten dem Bausparer auferlegt werden müssen und wird umgekehrt deutlich, dass die Beklagte als Bausparkasse mit der Beachtung von Beleihungsgrenzen vor allem ihren öffentlich rechtlichen Pflichten nachkommt, dann ist festzustellen, dass die Bewertung der Pfandobjekte nicht den Kundeninteressen, sondern den Interessen der Bank dient, d.h. für Bausparkassen gilt nichts anderes als für alle anderen Banken auch. Die Beklagte kann daher die damit für sie verbundenen Kosten nicht auf den Kunden in Form einer Entgeltvereinbarung abwälzen, weil es sich hierbei um allgemeine Geschäftskosten handelt, die – jedenfalls nicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – zum Gegenstand einer Vergütungsvereinbarung gemacht werden können.

41 d) Die vom Kläger angegriffene Regelung lässt sich auch nicht aus § 492 Abs. 1 Satz 5 Nr. 2 BGB rechtfertigen.

42 Nach dieser Vorschrift sind die vom Darlehensnehmer zu zahlenden Kosten

besteht.

- 43 e) Die Vergütungsregelung kann auch nicht auf den Gedanken gestützt werden, dass die Beklagte lediglich ihre Aufwendungen ersetzt verlangt, die ihr im Interesse des Kreditnehmers entstanden seien. Denn die Annahme der Rechtsprechung (vgl. oben unter c)), dass die Bank, die für einen Kredit Sicherheiten entgegennimmt und diese auf ihre Werthaltigkeit prüft, nur im eigenen Interesse tätig wird, hindert einen Ersatzanspruch unter dem Gesichtspunkt einer Fremdgeschäftsführung. § 670 BGB gewährt nur einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen, d.h. freiwilligen Vermögensopfern, die der Geschäftsführer für den Geschäftsherrn auf sich nimmt, nicht aber eine Vergütung für eigene Tätigkeit (vgl. hierzu BGHZ 141, 380, 384, 389; 137, 43, 47).
- 44 4. Danach ist das Unterlassungsbegehren insgesamt begründet. Dass die Beklagte daneben mit einer weiteren von der Klage nicht angegriffenen Klausel (§ 17 Abs. 3 ABB) die Kosten von Gutachten und Schätzungen dem Bausparer auferlegt, kann nicht dazu führen, dass die streitgegenständliche wegen unangemessener Benachteiligung unwirksame Klausel aufrecht erhalten werden müsste.
- 45 5. Die Androhung von Ordnungsmittel für den Fall einer Zuwiderhandlung folgt aus § 890 ZPO
- 46 6. Der Antrag, dem Kläger gem. § 7 UKlaG die Befugnis zur Urteilsveröffentlichung zuzusprechen, wird zurückgewiesen. Denn nach Abwägung aller Umstände hält die Kammer dafür, dass die Entscheidung über andere Wege als die Veröffentlichung der Entscheidungsformel im Bundesanzeiger (oder anderen Medien) die Verbraucher wirkungsvoller erreichen wird (vgl. Ulmer-Brandner-Hensen AGB-Recht, 10. Aufl., RN 3 zu § 7 UKlaG).
- 47 7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO, weil die Abweisung des Antrags auf Zuerkennung der Veröffentlichungsbefugnis auf einer Ermessensentscheidung des Gerichts beruht (Ulmer-Brandner-Hensen aaO. RN 5).
- 48 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.