

8 O 262/08



Verkündet am  
27. Januar 2009

Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

## LANDGERICHT DORTMUND

### IM NAMEN DES VOLKES

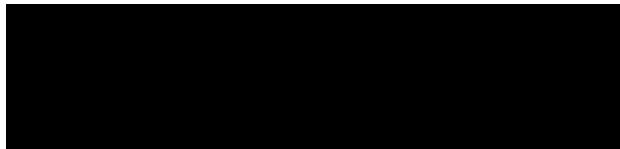
### URTEIL

In dem Rechtsstreit

der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V., vertr. d. d. Vorstand  
Klaus Müller, Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf,

**Klägers,**

Prozessbevollmächtigte:

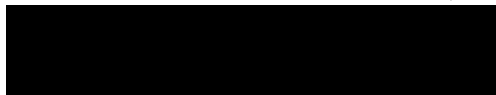


**g e g e n**

die LBS Westdeutsche Landesbausparkasse, vertr. d. d. Vorstand  
Dr. Christian Badde, Dr. Gerhard Schlangen, Rainer Schäfer,  
Dr. Franz Schlarmann, Himmelreichallee 40, 48149 Münster,

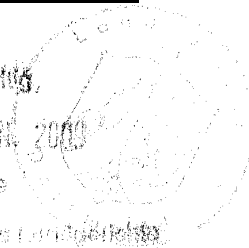
**Beklagte,**

Prozessbevollmächtigte:



Das Urteil ist rechtskräftig,  
Dortmund, 14. JUNE 2009

Das Urteil ist rechtskräftig,  
Dortmund, 14. JUNE 2009



hat die 8. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 2009  
durch den Richter am Landgericht [REDACTED] als Einzelrichter

für **R e c h t** erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, es bei Vermeidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis € 250.000,00, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, die folgende und/oder eine dieser gleichstehende Klausel in Bezug auf Darlehensverträge zu verwenden, sofern nicht der Vertrag mit einer Person abgeschlossen wird, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt (Unternehmer):

„Die Bausparkasse ist berechtigt, die mit der Abwicklung des Vertrages, der Sicherung des Bauspardarlehens [...] verbundenen Auslagen ([...] Kosten von Gutachten und Schätzungen Dritter) dem Konto des Bausparers zu belasten.“

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von € 30.000,00.

### Tatbestand

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit von allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Beklagte verwendet in ihren „allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge“ in Abschnitt A folgende Klausel:

„§ 17 Auslagen, Entgelte für besondere Leistungen

(1) Die Bausparkasse ist berechtigt, die mit der Abwicklung des Vertrages, der Sicherung des Bauspardarlehens sowie der Verwertung von Sicherheiten verbundenen Auslagen (z.B. Notariats- und Gerichtskosten, Baukontrollen sowie Kosten von Gutachten und Schätzungen Dritter) dem Konto des Bausparers zu belasten.

[.....]“

Der Kläger hält diese Klausel für unwirksam, da die Beklagte durch diese Regelung ihren Kunden die Wertermittlungskosten für die beliehenen Objekte aufbürde.

Ursprünglich hat der Kläger eine Klausel „Gebühr für die Beleihungswertermittlung“ angegriffen und beantragt, die Beklagte zur Unterlassung dieser Klausel zu verurteilen.

Nachdem die Beklagte unbestritten vorgetragen hat, diese Klausel seit 1999 nicht mehr zu verwenden, beantragt der Kläger nunmehr,

die Beklagte zu verurteilen,

es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu € 250.000,00, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, zu vollstrecken an dem Vorstand der Beklagten, zu unterlassen, die folgende und/oder eine dieser inhaltsgleiche Klausel in Bezug auf Darlehensverträge zu verwenden, sofern nicht der Vertrag mit einer Person abgeschlossen wird, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt (Unternehmer):

„Die Bausparkasse ist berechtigt, die mit der Abwicklung des Vertrages, der Sicherung des Bauspardarlehens [.....] verbundenen Auslagen ([.....] Kosten von Gutachten und Schätzungen Dritter) dem Konto des Bausparers zu belasten.“

an ihn € 200,00 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.05.2008 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die angegriffene Klausel in § 17 ihrer allgemeinen Bausparbedingungen sei wirksam. Zum einen ergebe sich aus der Klausel eindeutig, dass nur der Beklagten selbst angefallene Kosten von Dritten an die Kunden weitergereicht würden. Damit seien die Kosten einer internen Wertermittlung schon nicht Gegenstand der Klausel. Zum anderen ergebe sich aus der Verwendung des Wortes „Auslagen“, dass die Klausel sich nur mit solchen Aufwendungen der Beklagten befasse, die die Beklagte im Interesse ihrer Kunden getätigt habe. Denn das Wort „Auslagen“ habe in der deutschen Sprache den eindeutigen Wortsinn, dass damit nur Ausgaben im Interesse desjenigen gemeint seien, für den etwas ausgelegt werde. Da eine Beleihungswertermittlung allein im Interesse einer Bank oder Bausparkasse und nicht im Interesse des Kunden erfolge, seien die Kosten einer Beleihungswertermittlung auch deshalb schon nicht Gegenstand der angegriffenen Klausel.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

#### **I.**

Der Kläger kann von der Beklagten nach § 1 UKlaG die Unterlassung der Verwendung von § 17 Abs. 1 der allgemeinen Bausparbedingungen der Beklagten in dem streitgegenständlichen Umfang verlangen. Denn die

Klausel ist insoweit gemäß § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, da sie Verbraucher unangemessen benachteiligt, weil durch die Bestimmung von wesentlichen Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung abgewichen wird.

Zu den wesentlichen Grundgedanken des dispositiven Rechts gehört, dass jeder Rechtsunterworfenen seine gesetzlichen Verpflichtungen zu erfüllen hat, ohne dafür ein besonderes Entgelt verlangen zu können. Jede Entgeltregelung in allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sich nicht auf eine auf rechtsgeschäftliche Grundlage für den einzelnen Kunden erbrachte Leistung stützt, sondern Aufwendungen für die Erfüllung eigener Pflichten oder für eigene Zwecke des Verwenders abzuwälzen versucht, stellt eine gegen Treu und Glauben verstoßende unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners dar (BGHZ 146, 377 (384 ff.)).

Um eine solche unwirksame Preisnebenabrede handelt es sich auch bei Klauseln, die die Kosten für eine Beleihungswertermittlung auf den Kunden abwälzen (LG Stuttgart v. 24.4.2007, 20 O 9/07; Nobbe in: WM 2008, 185 (194)). Diese rechtliche Würdigung greift die Beklagte auch gar nicht an.

Die streitgegenständliche Klausel erfasst – entgegen der Meinung der Beklagten – auch die Kosten einer Wertermittlung des Beleihungsobjektes und bürdet diese Kosten dem Kunden auf. Dabei mag es zutreffen, dass nach dem Wortlaut der Klausel rein interne Ermittlungsvorgänge, die keine externen Kosten produzieren, nicht Gegenstand der Klausel sind. Jedoch muss eine Beleihungswertermittlung nicht zwingend rein intern ablaufen. Denkbar ist genauso, dass die Beklagte sich zur Ermittlung des Objektwertes der Hinzuziehung externen Sachverständigen bedient und hierfür Kosten zu bezahlen hat. Auch ergibt sich aus der Verwendung des Wortes „Auslagen“ nicht, dass externe Kosten für Beleihungswertermittlungen

nicht Gegenstand der Klausel wären. Der hier maßgebliche durchschnittliche Kunde muss dem Betriff „Auslagen“ nicht entnehmen, dass nach der Klausel nur solche Aufwendungen von ihm zu tragen sein sollen, die auch in seinem Interesse gelegen haben. Vielmehr wird der durchschnittliche Kunde die Klausel so verstehen, dass er sämtliche Kosten zu tragen hat, die der Beklagten bei der Abwicklung des Vertrages und der Sicherung des Bauspardarlehens jedenfalls externen Dritten gegenüber entstanden sind. Hinweise auf eine andere Auslegung kann die Kammer weder juristischen Fachbüchern noch allgemeinen Wörterbüchern der deutschen Sprache entnehmen.

## II.

Kostenersatz für die erteilte Abmahnung kann der Kläger dagegen nicht verlangen.

Die Abmahnung betraf die zunächst bei Klageerhebung streitgegenständliche Klausel, die nach der Klageauswechslung nicht mehr streitgegenständlich ist. Wegen der Verwendung der zuletzt streitgegenständlichen Klausel hatte der Kläger die Beklagte jedoch vorprozessual nicht abgemahnt.

## III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Der auf den Zahlungsantrag entfallende Streitwert macht deutlich unter 10 % des Gesamtstreitwertes aus. Die durch die Zuvielforderung ausgelösten Mehrkosten des Rechtsstreites liegen ebenfalls deutlich unter 10 % den Gesamtkosten des Rechtsstreits.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S.  
1 ZPO.

