

16. Juli 2021

Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienkrediten: BGH stärkt Rechte der Kreditnehmer

Beim vorzeitigen Ausstieg aus einem Immobilienkredit müssen Darlehensnehmer häufig hohe Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen. Damit sichern sich die Banken eine Entschädigung dafür, dass ihnen bei der vorzeitigen Kündigung eines Kreditvertrages Zinseinnahmen entgehen. Die Kalkulation dieser Ablösesumme ist von den Kreditinstituten jedoch klar, prägnant, verständlich und genau darzustellen.

OLG: Berechnungen der Commerzbank genügen nicht den gesetzlichen Anforderungen

So hieß es im Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 01.07.2020 (Az.: 17 U 810/19), dem sich nun auch der Bundesgerichtshof angeschlossen hat. Die Richter in Frankfurt hatten einen Fall verhandelt, in dem die Commerzbank von einem Kreditnehmer 21.500 Euro für die Ablösung von zwei Darlehen verlangt hatte. Das Frankfurter OLG war zu dem Schluss gekommen, dass die Ausführungen der Commerzbank zur Berechnung der Entschädigung nicht den gesetzlichen Anforderungen genügten. Damit sei die Leistung der Vorfälligkeitsentschädigung ohne Rechtsgrundlage erfolgt und eine Zahlungsverpflichtung habe nicht bestanden.

Diese Auffassung vertrat auch der BGH (Az.: XI ZR 320/20), als er eine Nichtzulassungsbeschwerde der Commerzbank gegen das Urteil des Frankfurter OLG zurückwies. Damit schloss sich der Bundesgerichtshof faktisch der Entscheidung des Oberlandesgerichts an. Eine weitere Klärung der Sache sei unnötig. Allein bei der Commerzbank dürften schätzungsweise rund 95.000 Kreditverträge von dem Richterspruch betroffen sein.

Rechtmäßigkeit der Vorfälligkeitsentschädigung nicht infrage gestellt

Dass im Falle eines vorzeitigen Ausstiegs aus einem Immobilienkredit grundsätzlich eine Vorfälligkeitsentschädigung vom Kunden zu zahlen ist, wurde von den Gerichten nicht infrage gestellt. Laut dem OLG Frankfurt hätten Banken das Recht, eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den finanziellen Schaden zu verlangen, der sich unmittelbar aus der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ergebe.

Das nun vom BGH bestätigte Urteil des Frankfurter Oberlandesgerichts betrifft nicht nur Kunden der Commerzbank, sondern ist auch für Kunden anderer Banken interessant. Zwar haben inzwischen einige Institute ihrer Formulare überarbeitet, doch sind diese teilweise weiterhin angreifbar. Für viele Privatleute dürfte daher die Möglichkeit bestehen, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu vermeiden – insbesondere bei Verträgen, die ab dem 22. März 2016 abgeschlossen wurden. Laut Gesetzgeber müssen Banken ihre Kunden vor allem bei Baufinanzierungen klar und verständlich über die Vorfälligkeitsentschädigung belehren, was in der Praxis jedoch oft nicht zur Genüge erfolgt ist.

In unserer Kanzlei haben wir aufgrund ungenügender Belehrungen seitens der Banken schon vielen Mandanten zum Ausstieg aus dem Kreditvertrag verholfen, ohne dass eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen war. Gerne beraten wir auch Sie. Nutzen Sie unsere kostenlose Erstberatung und lassen Sie Ihren Kreditvertrag von uns prüfen.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)