

13. Juli 2021

Vorfälligkeitsentschädigung vermeiden - Schuldnerwechsel statt Vorfälligkeitsentschädigung

Viele Paare finanzieren zusammen ihren Traum vom Eigenheim. Wenn die Beziehung scheitert, will in der Regel einer der Partner die Immobilie übernehmen und der andere Partner aus der Finanzierung entlassen werden. Für eine Auflösung der Finanzierung verlangen die Banken dann eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung. Mit einem Schuldnerwechsel kann eine solche Vorfälligkeitsentschädigung umgangen werden.

Wenn eine Beziehung scheitert, stellt sich oftmals die Frage, was mit der gemeinsam finanzierten Immobilie geschehen soll. Sind sich die Ex-Partner einig, dass die Immobilie verkauft werden soll, stellt sich das Problem der Vorfälligkeitsentschädigung in den meisten Fällen nicht. Die von der Bank verlangte Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Auflösung der Finanzierung kann dann notfalls in den Verkaufspreis einkalkuliert werden.

Problematisch ist jedoch, wenn einer der Partner in der Immobilie wohnen bleiben möchte und der andere Partner aus den Verträgen entlassen werden will.

Eine Schuldhafentlassung und/oder Schuldnerwechsel wird in der Regel von den Banken abgelehnt. Eine Begründung für diese Ablehnung wird in den meisten Fällen nicht genannt. Die Banken verweisen regelmäßig nur darauf, dass eine vorzeitige Ablösung der Finanzierung nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist.

Auch wird es unter Umständen dem verbleibenden Partner nicht möglich sein, alleine die Immobilie zu finanzieren.

Mit einem Schuldnerwechsel können diese Probleme gelöst und die Immobilie gehalten werden. Weitere Informationen finden Sie hier ([Artikel vom 29. Juni 2020](#)).

In unserem jüngsten Fall zu diesem Thema verlangte eine Bank die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rd. 76.000,- €.

Die Bank war nur bereit gegen Auflösung der Finanzierung und Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung den Ex-Partner aus der Finanzierung zu entlassen. Einen Schuldnerwechsel (der Ex-Partner sollte durch ein Familienmitglied ersetzt werden) lehnte die Bank ab.

Wir schalteten uns ein und bestanden auf einen Schuldnerwechsel statt Neufinanzierung. Die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung wurde abgelehnt. Der Bank wurde dabei ein Ersatzschuldner für den ausscheidenden Ex-Partner angeboten.

Die Bank teilte nunmehr mit, dass eine Auflösung der ursprünglichen Finanzierung nicht nötig sei. Auch bedürfe es nun nicht einmal mehr eines neuen Schuldners. Die Bank bietet unserem Mandanten alleine die Fortsetzung der ursprünglichen Verträge an.

Das Angebot eines Schuldnerwechsels ist ein geeignetes Mittel zur Vermeidung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Wir beraten Sie gerne hierzu.

[Alexander Münch](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

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](#)