

04. Juli 2017

Wie die Banken bei der Berechnung tricksen: Vorfälligkeitsentschädigung nach neuer Zinsbindungsvereinbarung

Wer ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz vorzeitig ablösen möchte, weil beispielsweise die als Sicherheit zu dem Darlehen dienende Immobilie veräußert werden soll, der wird der Bank für die vorzeitige Ablösung regelmäßig eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung zahlen müssen.

Dies liegt daran, dass Darlehen mit einem gebundenen Sollzinssatz nicht jederzeit kündbar sind. Dem Darlehensnehmer steht hier ein Kündigungsrecht am Ende einer jeden Sollzinsbindungsphase zu (§ 498 Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder aber spätestens 10 Jahre nach dem vollständigen Empfang des Darlehens (§ 498 Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Für Allgemeine Verbraucherdarlehensverträge gilt dies nicht. Der Darlehensnehmer kann seine Verbindlichkeiten aus einem Verbraucherdarlehensvertrag jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen (§ 500 Abs. 2 S. 1 BGB).

Für grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen und Immobilial-Verbraucherdarlehensverträge ist eine Kündigung während einer laufenden Sollzinsbindungsphase nur bei einem berechtigten Interesse möglich. Ein solches liegt vor, wenn der Darlehensnehmer die zur Sicherung des Darlehens beliehene Sache anderweitig verwerten möchte. Einfach gesagt, wenn die finanzierte und mit einer Grundschuld belastete Immobilie veräußert werden soll.

In einem solchen Fall steht dem Darlehensnehmer ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Der Grundsatz, dass Verträge so einzuhalten sind, wie sie geschlossen wurden („*pacta sunt servanda*“), also für die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit, darf dann durchbrochen werden. In einem solchen Fall steht der Bank dann aber eine Vorfälligkeitsentschädigung zu.

Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in § 490 Abs. 2 S. 3 BGB:

„Der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).“

Durch die Vorfälligkeitsentschädigung soll der Bank der Zinsausfallschaden ersetzt werden, den die Bank dadurch erleidet, dass der Darlehensnehmer das Darlehen früher als ursprünglich vereinbart zurückgibt und deshalb keine Zinsen mehr zahlt.

Die Darlehensgeber versuchen in solchen Fällen oftmals den entstandenen Schaden zu ihren Gunsten schön zu rechnen. Das Rechenergebnis kann durch verschiedene Faktoren sehr einfach beeinflusst werden. Einer davon ist beispielsweise der Zeitraum bis zum nächsten ordentlichen Kündigungszeitpunkt.

Ist der Zeitraum bis zur nächsten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit größer, dann erleidet die Bank einen höheren Schaden.

Die Banken versuchen daher immer einen möglichst großen Zeitraum in die Berechnung einzustellen.

Wird noch vor dem Ablauf einer Zinsbindungsphase eine neue Zinsbindungsvereinbarung getroffen, beispielsweise für die Dauer von weiteren 10 Jahren, dann stellt sich die Frage, wann die neue 10-Jahresfrist bis zur nächsten Kündigungsmöglichkeit zu laufen beginnt.

Beginnt die Frist mit dem Abschluss der neuen Zinsbindungsvereinbarung oder erst mit deren Wirksamkeit, also erst ab dem Zeitpunkt, ab dem die neuen Zinsen berechnet werden?

Dies kann einen großen Unterschied ausmachen, wenn man sich mit der Bank bereits 2 bis 3 Jahre vor dem eigentlichen Ende der Zinsbindungsphase auf neue Konditionen geeinigt hat.

Die Banken möchten hier natürlich auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit abstellen, weil dadurch der Zeitraum bis zur Kündigungsmöglichkeit größer wird, mithin die Vorfälligkeitsentschädigung höher ist.

Wir meinen, dass hier auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. auf den Zeitpunkt der neuen Vereinbarung abzustellen ist. So ist es auch im Gesetz festgelegt:

„... wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs.“ (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 BGB)

Einige Darlehensgeber wollen dies nicht akzeptieren und stellen dennoch auf den Zeitpunkt der Wirksamkeit der Vereinbarung ab.

Das Landgericht (LG) Bochum hat sich der verbraucherfreundlichen Auffassung angeschlossen:

„Das Gericht ist entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 489 Abs. 1 Nr. 2 2. Halbs. BGB der Auffassung, dass die 10-jährige Kündigungsfrist im Fall von noch laufenden Darlehen, für welche frühzeitig vor Ablauf der ursprünglichen Zinsfestschreibung eine neue, für den Darlehensnehmer

günstige Zinssicherungsvereinbarung geschlossen wird, vom Zeitpunkt der neuen Vereinbarung abläuft. [...] Es besteht keine Veranlassung, von der eindeutigen gesetzlichen Regelung abzuweichen.“ (LG Bochum Urt. v. 14.09.2015 - I-1 O 68/15 -)

Bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung durch die Darlehensgeberin ist also durchaus Skepsis geboten. Eine Überprüfung kann sich also lohnen. Wir helfen Ihnen hier gerne weiter! Rufen Sie uns an unter der Telefonnummer 0214 90 98 400 und vereinbaren Sie einen kostenfreien Beratungstermin.

[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](#)

