

## **Keine Vorfälligkeitsentschädigung bei gleichwertiger Sicherheit**

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig,  
Rechtsanwalt und Notar in Berlin.

Viele Haus- und Wohnungseigentümer sind in den letzten Jahren durch die wirtschaftliche Situation in Deutschland „unter Druck“ geraten. Oftmals muss die Immobilie verkauft werden, um Zahlungsschwierigkeiten abzuwenden. In der Regel gelingt ein Verkauf nur unter erheblichen Verlusten. Hinzu kommt noch, dass die Banken für die vorzeitige Darlehensrückzahlung eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Diese beinhaltet die Abgeltung des Schadens, den die Bank dadurch erleidet, dass sie für die restliche Laufzeit des Kredites keine Zinsen mehr erhält. In einem äußerst verbraucherfreundlichen Urteil des Bundesgerichtshofes (AZ: XI ZR 398/02) verneinte der BGH einen Anspruch der Bank auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Folgender Sachverhalt lag der Entscheidung zugrunde. Der Verbraucher hatte im Jahre 1997 eine Baufinanzierung mit einem Darlehen über 65.000 € und einer Laufzeit von 10 Jahren mit festem Zins abgeschlossen. Das Darlehen war mit einer Grundschuld über 65.000 € abgesichert. Das Grundstück hatte eine Größe von 197 m<sup>2</sup>. Im Januar 2001 fragt der Verbraucher bei

der Bank an, ob er – unter Fortführung des Darlehens – die Grundschuld auf ein neues Haus übertragen könne. Das Grundstück hatte eine Größe von 506 m<sup>2</sup> bei einem Verkehrswert von 400.000 €, wobei 100.000 € auf den Bodenwert entfielen. Die Bank lehnte den Austausch der Sicherheiten ab und verlangte eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rund 3.000 €. Der Verbraucher zahlte die Vorfälligkeitsentschädigung unter Vorbehalt.

Im folgenden Rechtsstreit verlangte er diese zurück. Das Landgericht Berlin gab der Bank Recht. Es vertrat die Auffassung, dass die Bank einen Anspruch auf die unveränderte Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen habe. Der grundsätzlich bestehende Anspruch des Verbrauchers auf vorzeitige Darlehensauflösung beim Verkauf einer Immobilie könne nicht auf einen Anspruch auf Austausch von gleichwertigen Sicherheiten ausgedehnt werden.

Der BGH hob die Entscheidung des Landgerichts Berlin auf und begründete dies wie folgt. Er verwies zunächst auf seine bisherige Rechtsprechung, wonach die wirtschaftliche Situation des Verbrauchers die Bank verpflichten könne, in eine vorzeitige Darlehensauflösung gegen Zahlung einer angemessenen Vorfälligkeitsentschädigung einzuwilligen. Dies gelte insbesondere dann, wenn berechnete Interessen des Verbrauchers, z. B. der wirtschaftlich notwendige

Verkauf einer Immobilie, dies gebieten würde. Der BGH erweiterte seine bisherige Rechtsprechung und urteilte im vorliegenden Fall, dass der Verbraucher keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen müsse, wenn eine vom Verbraucher als Ersatz angebotene Grundschuld das Risiko der Bank genauso gut abdecken würde, der Verbraucher bereit und in der Lage sei, alle mit dem Austausch der Sicherheiten verbundenen Kosten zu tragen und die Bank auch im Übrigen aus dem Austausch der Sicherheiten keine Nachteile befürchten müsse.

Im vorliegenden Fall urteilte der BGH, dass das Darlehen auf dem neuen Grundstück wenigstens genauso gut abgesichert gewesen wäre, wie auf dem ursprünglichen Grundstück. Deshalb sei der Bank der Austausch der Sicherheiten (Grundschulden) ohne Vorfälligkeitsentschädigung zuzumuten.

Ein weiteres Beispiel soll hier der Verdeutlichung dienen. Eine Wohnung hat einen Verkehrswert von 300.000 €. Es wurde ein Darlehen über 80.000 € aufgenommen und eine Grundschuld in gleicher Höhe bestellt. Es soll eine preiswertere Wohnung mit einem Verkehrswert von 200.000 € angeschafft werden. Beide Darlehen werden mit einer erstrangigen Grundschuld abgesichert. Auch in diesem Fall wäre das Sicherungsinteresse der Bank abgedeckt.

Für die Praxis bedeutet dies, dass der Verbraucher beim Verkauf seiner Immobilie und dem gleichzeitigen Erwerb einer – möglicherweise preiswerteren – Immobilie, das Darlehen „mitnehmen“ kann und dafür keine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen muss, wenn die neue Immobilie der Bank die gleiche Sicherheit bietet.

Der Autor ist promovierter Rechtsanwalt  
und Notar in Berlin.

([www.dr-ehrenkoenig.de](http://www.dr-ehrenkoenig.de))

Zeichen (mit Lehrzeichen): 4.095