

## **Vorfälligkeitsentschädigung bei Umschuldung – Ja oder nein?**

Rechtsanwalt Dr. Ehrenkönig, Berlin

Angesichts des historischen Zinstiefes für Baufinanzierungen überlegt so mancher Bauherr, ob er nicht sein altes Darlehen mit deutlich schlechteren Konditionen ablösen und somit in den Genuss der niedrigen Zinsen kommen kann. In Verbindung mit einem Disagio, das gegebenenfalls zusätzlich finanziert werden kann, können hier Zinssätze vereinbart werden, die jeden Bauherren „ruhig schlafen lassen“ und sogar Liquidität verschaffen können.

Im Jahr 1997 hat der Bundesgerichtshof (BGH) in zwei Entscheidungen<sup>1</sup> zur Frage der vorzeitigen Kündigung von Immobiliendarlehen Stellung bezogen und hierbei folgende Grundsätze aufgestellt. Danach kann bei einem Festzinskredit mit vertraglich vereinbarter Laufzeit das Bedürfnis des Darlehensnehmers nach einer anderen Verwertung des beliehenen Objektes eine Verpflichtung des Darlehensgebers begründen, in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung einzuwilligen. Ausdrücklich hervorgehoben wurde vom BGH der Grundsatz, dass ein Anspruch auf vorzeitige Kreditablösung gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung den Grundsatz der Vertragstreue nur dann durchbrechen kann, wenn der Darlehensnehmer ein „berechtigtes Interesse“ nachwei-

-2-

---

<sup>11</sup> BGH NJW 97, 2875 vom 01.07.1997 (AZ: XI ZR 267/96) und BHG NJW 97, 2878 vom 01.07.1997 (AZ: XI ZR 197/96)

Vertragstreue nur dann durchbrechen kann, wenn der Darlehensnehmer ein „berechtigtes Interesse“ nachweisen kann. In den Kommentaren<sup>2</sup> hierzu wird aufgeführt, dass der Darlehensgeber im Interesse der Erhaltung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit des Darlehensnehmers bei Arbeitslosigkeit, Ehescheidung, Krankheit, Umzug sowie bei der Wahrnehmung einer günstigen Verkaufsgelegenheit einer vorzeitigen Ablösung des Darlehens zustimmen muss.

Lässt sich also ein „berechtigtes Interesse“ darstellen, so muss die Bank der vorzeitigen Ablösung des Darlehens zustimmen, freilich nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung. Diese Entschädigung ist nach den Grundsätzen, welche ebenfalls der BGH aufgestellt hat, zu berechnen. Sie besteht in dem finanziellen Nachteil, welcher der Bank durch die vorzeitige Ablösung des Darlehens entsteht. Die Berechnung erfolgt nach dem sogenannten „Zinsmargenschaden“ und einem etwaigen „Zinsverschlechterungsschaden“.

Lässt sich ein „berechtigtes Interesse“ tatsächlich nicht darstellen, so besteht weder ein Anspruch auf vorzeitige Ablösung des Darlehens noch ein Anspruch auf die Berechnung des Schadens nach der – sehr kundenfreundlichen – BGH-Rechtsprechung. Der BGH hat in einer aktuellen Entscheidung<sup>3</sup> in diesen Fällen unmissverständlich klargestellt, dass die Bank in eine vorzeiti

---

<sup>22</sup> z. B. Bruchner in Schimansky/Bunte/Lwowski, Bankrechts-Handbuch, § 78 VIII 2. (RN 101)

<sup>3</sup> BGH GE 2003, 949 vom 06. Mai 2003 (AZ: XI ZR 226/02)

gen Auflösung des Darlehensvertrages einwilligen kann (nicht muss) und dann den Schaden bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) berechnen kann. Aber auch in diesen Fällen bestehen guten Möglichkeiten für den Darlehensnehmer, sogar ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung eine Ablösung zu erreichen. Die Möglichkeit besteht für Darlehensnehmer, die ihr Darlehen vor 1987 abgeschlossen haben. Nach dem damaligen § 247 BGB konnten Darlehensnehmer das Darlehen, bei dem ein höherer Zins als 6 % pro Jahr vereinbart war, mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten kündigen. Dies galt allerdings dann nicht, wenn die Darlehen in eine Deckungsmasse für Schuldverschreibungen eingestellt waren. Oftmals gelingt der Bank hier nicht der Nachweis, so dass das alte Kündigungsrecht wieder auflebt und das Darlehen mit sechsmonatiger Kündigungsfrist aufgelöst werden kann. Gleiches gilt auch dann, wenn bei einer späteren Anschlussfinanzierung die Verträge nicht ausdrücklich auf das neue Kündigungsrecht umgestellt wurden.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass der Darlehensnehmer prüfen lassen sollte, ob sich „sein Fall“ nicht unter die Fallgruppe „berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Darlehensauflösung“ einordnen lässt. Manchmal hilft sogar ein Blick in die Kreditverträge, ob das „alte Kündigungsrecht“ nicht sogar heute noch weiter gilt.