



## Festzinskredite vorzeitig ablösen\*

**Beim Immobilienverkauf werden meist die Bankdarlehen vom Verkäufer zurückgeführt, damit die Immobilie im Grundbuch unbelastet übertragen werden kann - mit den vorhandenen Belastungen wäre sie in der Regel unverkäuflich. Die Rückführung der Darlehen wird – lediglich - als Voraussetzung gesehen, damit die Bank die Belastungen im Grundbuch freigibt.**

\*von Rechtsanwalt Dr. Johannes Fiala

Hierbei irren Kreditsachbearbeiter häufiger, indem sie der Rückführung ohne Not zustimmen, und eine – öfters sogar zu niedrige – Vorfälligkeitsentschädigung vom Darlehensnehmer verlangen. Eine legale bankenfreundlichere Rechtsanwendung könnte manche vom Steuerzahler aufgewendete Milliarde zur Bankenrettung einsparen.

### Regelmäßig kein außerordentliches Kündigungsrecht beim Festzinskredit

Ein Darlehensvertrag ist (regelmäßig) weder seitens des Darlehensnehmers (DN) vertraglich - ordentlich - kündbar, noch wegen allein der Tatsache des Verkaufs der finanzierten Immobilie außerordentlich kündbar - auch der BGH bestätigt dies.

**Nur als Ausnahme sieht § 490 (2) BGB seit 2002 vor:**



Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Darlehensnehmer ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der

zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache hat. Der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).“

\*und Dipl.-Math. Peter A. Schramm, Sachverständiger für Versicherungs-mathematik

Ein echtes außerordentliches Kündigungsrecht ist dies indes nicht, sonst könnte die Bank ja keinen Schadenersatz verlangen. Auch ist die Regelung vertraglich abdingbar, vgl. Palandt/Putzo § 490 Rn 4. Sie soll nur die vorherige Rechtsprechung des BGH kodifizieren. Der BGH hatte lediglich festgestellt, dass der Darlehensnehmer nicht in seiner Handlungsfreiheit dadurch unangemessen beeinträchtigt werden darf, dass er an der Verwertung durch Verkauf einer Immobilie dadurch gehindert ist, dass diese nicht im Grundbuch lastenfrei übergeben werden kann, weil das Darlehen nicht zurückgezahlt werden kann.

Auch dann bestand laut BGH jedoch kein Anspruch auf außerordentliche Kündigung des Darlehens, denn vom Grundsatz "Pacta sunt servanda" war der BGH hier nicht

abgerückt – vielmehr lässt er nur eine Vertragsmodifizierung im Sinne einer Vorverlegung des Rückzahlungstermins zu. Und dies auch nur dann, wenn ein "berechtigtes Interesse" des DN besteht und dargelegt werden kann.

## Keine Behinderung der Bank durch Austausch von Kreditsicherheiten

Ist es aber nicht möglich, ein berechtigtes Interesse darzulegen, weil die darlehensgebende Bank den Verkauf in keiner Weise behindert, sondern die Lasten im Grundbuch auch ohne Darlehenstilgung freigibt, so entfällt jeglicher Anspruch auf Darlehensrückführung. So wenn das Darlehen durch andere Grundschulden oder sonstige Sicherheiten auch noch ausreichend besichert ist – auch wenn diese ausgetauscht oder erhöht werden müssen. Die Bank könnte aber auch lediglich die Einzahlung des entsprechenden Betrages auf ein Sicherheitenkonto (bzw. Sperrkonto) verlangen, für das in der derzeitigen Situation der Darlehensnehmer noch Zinsen zu zahlen hätte, nachdem zunehmend größere Guthaben bei Kreditinstituten mit negativen Zinsen belegt werden.

Nach Ansicht des Bundesfinanzministers sind negative Zinsen auf Einlagen „eine Art Verwahr- oder Einlagegebühr, die bei den Einkünften aus Kapitalvermögen als Werbungskosten vom Sparer-Pauschbetrag gemäß § 20 Absatz 9 Satz 1 EStG erfasst sind“ (BMF-Schreiben 27.05.2015, DOC 2015/0411466). Folglich sind diese faktisch nicht zusätzlich steuerlich absetzbar. Für Sparer ist es sowieso völlig unangemessen, für Geld, das man jetzt nicht braucht, aber Jahre später gerne benötigt etwas anderes als einen negativen Zins zu erwarten.

Auf einem bald weltweiten Kapitalanlagemarkt mit zunehmender nicht befriedigter Nachfrage nach sinnvollen Investmentmöglichkeiten, lässt diese vermehrte Nachfrage die Renditen zwangsläufig von vielen Kapitalanlagen sinken – für Anleger bis hinein in den negativen Bereich. Banken können in solchen Zeiten eine Kreditrückzahlung gar nicht gebrauchen. Genauso wenig, wie derjenige, der seinem Nachbarn in der Dürrezeit 1.000 Kubikmeter Wasser geliehen hat, sich darüber freut, wenn dieser anlässlich einer Überflutung bei Starkregen ihm 2.000 Kubikmeter wieder auf sein Grundstück zurückpumpt.

## Ohne „berechtigtes Interesse“ sind Vorfälligkeitsentgelte ein Entgegenkommen der Bank.

Häufig steht im Vordergrund des Wunsches nach vorzeitiger Rückzahlung eines Festkredites die Hoffnung woanders den Kredit günstiger zu bekommen. Der Bank steht es dann frei, bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit, einen Aufhebungsvertrag abzuschließen, und sich dabei ein Vorfälligkeitsentgelt versprechen zu lassen. Dies ist keine Entschädigung, wie in den eher seltenen Fällen, mit einem berechtigten Interesse des Kunden – die von der Rechtsprechung entwickelten Regeln zur Vorfälligkeitsentschädigung kommen also nicht zur Anwendung.

Zur Sittenwidrigkeit des Vorfälligkeitsentgeltes wird es etwa dann kommen, wenn das Entgelt die übliche Vorfälligkeitsentschädigung um bis zu mehr als 90 Prozent überschreitet – bei Ausnutzung einer Notlage des Kunden, können auch bis zu mehr als 50 Prozent an Überschreitung die Sittenwidrigkeit indizieren (AG Dortmund, WM 1996, 135; OLG München, WM 1997, 521). Freilich kann die Bank sich auch schlicht weigern, das Geld überhaupt zurückzunehmen.

## Zu niedrige Entschädigung für Kreditinstitute?

Die Rechtsprechung schützt den (künftigen) Gewinn der Bank, der bei ordentlicher Vertragsdurchführung entstehen würde. Bisherige Vergleichsmaßstäbe sind als Ersatzgeschäfte entweder die Neuausleihe („Aktiv-Aktiv-Methode“) oder die Anlage in Hypothekendarlehen („Aktiv-Passiv-Methode“). Syndikus-Anwälte, Justiziarer und Fachanwälte von Banken haben sich damit seit Jahren zufrieden gegeben; offenbar weil sie bisher nur für ein Bankgeschäft, aber nicht im Bankgeschäft gelernt und gearbeitet hatten. Damit wurde wohl unnötig Geld gleichsam verschenkt – man kann es sich ja bei der Bankenrettung vom Steuerzahler wiederholen.

Denn tatsächlich arbeiten Kreditinstitute häufiger mit Fristentransformationen, indem zur Gewinnmaximierung – verbunden mit höherem Risiko – bei üblicher Zinslandschaft, kurzfristige „billige“ Gelder (z.B. Kundenguthaben, etwa der vorhandene Bodensatz von Sparbuchguthaben) als langfristige „teurere“ Darlehen (Kundendarlehen, etwa zum Marktzins oder teurer) ausgeliehen werden. Solange für die Bank niemand entsprechend substantiiert die Bankpraxis einem Gericht vorträgt, einschließlich finanzmathematischer Darlegung der Risikokalkulation, kann sich dazu kein Richter auch nur andeutungsweise äußern. Folge sind bankenunfreundliche Urteile. Besteht indes kein berechtigtes Interesse an der Darlehensrückführung, weil die Bank eine Alternative ermöglicht, kann sie einengende Urteile zur

Vorfälligkeitsentschädigung bei dennoch freiwillig gewährter Rückführung ignorieren.

## Vorfälligkeitsentschädigung erfordert konkrete Darlegungen

Nur in begründeten Einzelfällen (BGH, Urteile vom 01.07.1997, Az. XI ZR 197/96, XI ZR 198/96, XI ZR 267/96; Urteil vom 07.11.2000, Az. XI ZR 27/00; Urteil vom 30.11.2004, Az. XI ZR 285/03) und nicht etwa als Regel beim Verkauf einer grundpfandrechtlich belasteten Immobilie, oder wenn das Kreditinstitut der dringend erforderlichen Ausweitung eines bestehenden Kredites nicht zustimmt, kann eine vorzeitige Darlehensrückführung verlangt werden. Ebenso auch, wenn ein Immobilieneigentümer (nach Scheidung oder Todesfall bei Angehörigen) in größere wirtschaftliche Not geriete, die nicht anders abwendbar wäre. Gelegentlicher Zahlungsverzug mit Hoffnung auf Besserung reicht indes nicht.

Kann im Einzelfall ein berechtigtes Interesse an der Darlehensrückführung nicht konkret und substantiiert dargelegt werden, so entfällt auch jeder Rechtsanspruch auf vorzeitige Rückführung. Verlangt die Bank für die Freigabe einer Grundsuld im Austausch eine andere Kreditsicherheit, etwa Geld auf einem Sicherheitenkonto, steht es dem Darlehensnehmer frei, der Bank auch eine alternative neue Kreditsicherheit anzubieten, also im Gegenzug mit Erfolg schmackhaft zu machen.

Aus dem Umstand, dass aus dem Sperrkonto weniger Zinsen zu erzielen als für das Darlehen zu zahlen sind, ist kein berechtigtes Interesse herzuleiten. Denn ein Anspruch auf Darlehensrückführung wegen Zinsvorteilen durch Umfinanzierung ist laut Rechtsprechung ebenfalls nicht bestehend. Ferner würde ja der Zinsschaden der Bank auch bei Darlehensrückführung per Vorfälligkeitsentschädigung auf den Darlehensnehmer abgewälzt, so dass der Unterschied zur Weiterzahlung des Darlehenszinses bei gleichzeitiger Anlage des erforderlichen Betrages zu weit geringerem Zins nicht allzu groß ist. Ein "berechtigtes Interesse" des Darlehensnehmers, das gegenüber dem Interesse der Bank an der Erfüllung des Darlehensvertrages zu beachten wäre, liegt somit keinesfalls vor.

## Alternativen verhindern Recht auf Darlehensrückführung

Wenn die Bank die Lasten im Grundbuch zum Beispiel gegen Stellung eines Betrages als Sicherheit auch ohne Darlehensrückführung freigibt, oder eine andere Alternative

anbietet, besteht unter keinen Umständen ein Anspruch, das Darlehen anlässlich des Verkaufes der Immobilie vorzeitig zurückzuführen. Denn damit behindert das Kreditinstitut die Immobilienverwertung keinesfalls. Zur Kulanz ist die Bank auch aus Gesichtspunkten von Treu und Glauben nicht verpflichtet.

Wenn sie das Geld des Kunden trotzdem zur vorzeitigen Darlehenstilgung annimmt, ist sie nicht auf den Vorfälligkeitsschaden nach geltenden Regeln beschränkt, sondern kann frei etwas verlangen, indem sie es mit dem Darlehensnehmer so vereinbart. Natürlich können vereinbarte Sondertilgungen genutzt werden, das wäre dann die praktische Ausnahme. Jedenfalls wäre es ein für die Bank kostspieliger Irrtum des Kundenberaters, wenn er in Unkenntnis der Rechtslage davon ausgeht, die Bank müsse die Darlehensrückführung stets erlauben.

## Fehleinschätzung der Banken fördert das Niedrigzinsniveau

Zudem ruft solches Fehlverhalten der Banken die EZB auf den Plan, weil diese meint, durch eine Politik des billigen Geldes die Kreditvergabe der Banken fördern zu müssen. Der Niedrigzins der EZB wiederum führt zu steigenden Immobilienpreisen und damit vermehrten Käufen und Verkäufen. Würde die finanzierende Bank des Verkäufers sich in allen geeigneten Fällen schlicht weigern, die restliche Darlehensschuld zurückzunehmen, so sähe es auch für die EZB mit der Statistik der Kreditvergabe weit besser aus, und die Zinsen würden nicht auf einem extrem niedrigen Niveau verharren müssen.

\*von Dr. Johannes Fiala, RA (München), VB, RB, MBA (Univ.), MM (Univ.), Geprüfter Finanz- und Anlageberater (A.F.A.), EG-Experte (CIFE), Bankkaufmann ([www.fiala.de](http://www.fiala.de))

und

Dipl.-Math. Peter A. Schramm, Sachverständiger für Versicherungsmathematik (Diethardt), Aktuar DAV, öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am Main für Versicherungsmathematik in der privaten Krankenversicherung ([www.pkv-gutachter.de](http://www.pkv-gutachter.de)).

Bild: (1) © aytuncolum / fotolia.com (2) © Fiala (3) © Schramm

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4943426/festzinskredite-vorzeitig-abloesen/>