

## **Bau- und Immobiliendarlehen** **Vorzeitige Beendigung und die Folgen**

Nahezu jeder Wohnungs- und Hauskäufer benötigt ein Immobiliendarlehen, um seine Immobilie zu finanzieren. Die Zinsen eines solchen Darlehens sind deshalb besonders günstig, da die finanzierende Bank über eine Grundschuld oder eine Hypothek Sicherheiten auf das Objekt erhält und somit die Rückzahlung abgesichert wird.

Häufig erhält man besonders günstige Zinskonditionen, wenn eine langfristige Vertragslaufzeit von z. B. 10 oder 15 Jahren vereinbart wird.

Innerhalb dieses Zeitraums kann es allerdings Situationen geben, die den Darlehensnehmer eine vorzeitige Kündigung des Darlehens unumgänglich machen, wenn er z. B. das Objekt wegen Umzug verkaufen will.

In diesen Fällen berechnen die finanzierenden Banken die sogenannte „Vorfalligkeitsentschädigung“.

Diese ist immer dann fällig, wenn vor vereinbarter Beendigung des Kreditvertrages eine Abwicklung erfolgen soll.

Die Bank argumentiert insofern mit ihrem Anspruch auf Entschädigung (Schadensersatz), da sie sich anlässlich des Vertragsabschlusses das Geld selbst am Kapitalmarkt besorgt hat, um das Darlehen wunschgemäß für die Laufzeit vorhalten zu können. Letztendlich berechnet die Bank somit den entstandenen Schaden und möchte diesen durch den vorzeitig kündigenden Kreditnehmer ersetzt haben.

Da sich häufig aufgrund der vorzeitigen Kündigung die Geschäftsbeziehung zwischen Hypothekenbank und Kunde auflöst, sind Probleme sehr häufig anzutreffen. Die Bank möchte möglichst viel Schadensersatz erhalten, der Kreditnehmer möglichst wenig zahlen.

Die wesentlichen Rechtsfragen zur Berechnung dieser Vorfalligkeitsentschädigung sind durch den Bundesgerichtshof geklärt. Viele Banken halten sich allerdings an diese Berechnungsvorgaben nicht, um eine für sie höhere Entschädigungszahlung durch den kündigenden Kunden erhalten zu können.

Zu differenzieren ist zwischen einer freiwilligen Beendigung des Darlehensvertrags durch den Darlehensnehmer und dem Recht zur Kündigung wegen „besonderer berechtigter Interessen“ des Kündigenden. Für die letzteren Fälle wird ein außerordentliches Kündigungsrecht angenommen, bei dem allerdings die vorgenannte Vorfalligkeitsentschädigung an die Bank auszugleichen ist.

Bei einer freiwilligen Kündigung dürfen die Banken mehr Schaden abrechnen, da eine Kündigung sozusagen ohne Not erfolgt ist.

Das Nachfolgende befasst sich mit der Vorfalligkeitsentschädigung, die aufgrund einer

berechtigten Kündigung, z. B. wegen Verkauf des Objektes errechnet wird.

Mit Urteil vom 30.11.2004 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass als Vorfälligkeitsentschädigung der Schaden zu zahlen ist, der der Bank aufgrund der vorzeitigen Kündigung entstanden ist.

Die Banken haben regelmäßig den sogenannten Pfandbriefindex (PEX) aus ihrem eigenen Hause angesetzt, um eine möglichst hohe Zinsdifferenz und damit möglichst hohen Schaden darlegen zu können. Der Bundesgerichtshof hat dieser Vorgehensweise einen Riegel vorgeschoben und festgelegt, dass die anzusetzenden Renditen einem repräsentativen Bild des Marktgeschehens darstellen müssen und auf Grundlage tatsächlich durchgeführter Wertpapiergeschäfte zu ermitteln sind. Die eigenen Pfandbriefe einer Bank sollen dieses Marktgeschehen gerade nicht wiedergeben, sondern vielmehr die entsprechenden Bundesbankzinsen, die regelmäßig niedriger sind und somit die Zinsdifferenz geringer, so dass auch aufgrund der niedrigeren Zinsdifferenz der Schaden für den kündigenden Kreditnehmer geringer wird.

Wenn man also in der Vergangenheit entsprechend Vorfälligkeitsentschädigung an eine Bank gezahlt hat, so sollte man überprüfen, ob die richtige Berechnung durchgeführt wurde. Aus Erfahrung kann mitgeteilt werden, dass nahezu keine Bank vor dem veröffentlichten BGH Urteil am 30.11.2004 eine Berechnung gemäß diesen Grundsätzen durchgeführt hat und somit regelmäßig zu hohe Entschädigungen durch Kunden bezahlt wurden.

Aufgrund der Verjährungsregeln ist allerdings Eile geboten, um nicht durch Zeitablauf seine Ansprüche zu verlieren.

Es empfiehlt sich, die entsprechenden Kreditunterlagen durchzusehen und mit einem fachkundigen Rechtsanwalt etwaige Rückforderungsansprüche zu besprechen. Sehr häufig zahlen die Banken aufgrund eines anwaltlichen Aufforderungsschreibens die zuviel gezahlten Beträge zurück, um eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden.

Der Verfasser, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte Bad Homburg/ Ober Eschbach.