

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der  
Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,  
Arbeitsgemeinschaft der  
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,  
Redaktion FINANZtest

10. Juli 1998 (uk)

## IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 37/98

## Hypothekenkredit/Kündigung nach 10 Jahren

Die Verbraucherzentrale Hannover hat uns eine Verbraucheranfrage zur Frage der Kündigungsfrist für Hypothekendarlehen von 10 Jahren gem. § 609a I Nr. 3 BGB weitergeleitet.

### 1. Sachverhalt

Der Kunde überlegt, ein Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 20 Jahren aufzunehmen, möchte aber nach 10 Jahren einen Teilbetrag kündigen und in der Folgezeit weitere Teilbeträge mit 6-monatiger Frist kündigen und diese Kündigungen „quasi als Sondertilgungen“ handhaben. Der Verbraucher fragt in Bezug auf § 609a I Nr. 3 BGB:

„Ist diese Vorschrift so zu verstehen, daß durch mich *einmalig* eine Kündigung des ganzen Darlehens oder eines Teilbetrages erfolgen kann, d.h. bei Kündigung eines Teilbetrages würde die verbleibende Darlehenssumme bis zum Ende des Zinsfestschreibung unkündbar sein? Oder muß die Norm so ausgelegt werden, daß bei Kündigung eines Teilbetrages die verbleibende Restsumme *erneut* ganz oder teilweise gekündigt werden kann?“

## 2. Stellungnahme

Weder aus dem bloßen Wortlaut des Gesetzestextes, noch aus dem Blick in die einschlägigen Kommentierungen ergibt sich eine eindeutige Antwort auf die hier aufgeworfenen Frage.

Aus der Intention der Gesetzgebers sowie aus Sinn und Zweck der Norm ergibt sich jedoch, daß für Darlehensverträge mit einer längeren Laufzeit als 10 Jahre nur ein **einmaliges** Recht zur ganzen oder teilweisen Kündigung des Kredites besteht.

Im Jahre 1986 wurde § 247 BGB, der ein Kündigungsrecht des Kreditnehmers mit 6-monatiger Kündigungsfrist für Darlehen mit einem höheren Zinssatz als 6% zuließ, mit Wirkung ab 1.1.1987 aufgehoben und dafür § 609a ins BGB eingefügt. § 609a I Nr. 3 BGB sollte dabei entsprechend der bis dahin geltenden Regelung von § 18 HypBkG den Nehmer eines festverzinslichen Darlehens vor der überlangen Bindung an eine nicht mehr zeitgemäßen Zinssatz bewahren (BegRegE BT-Drucks 10/4741, 23).

In § 609a I Nr. 3 BGB heißt es dazu: *„Der Schuldner kann ein Darlehen, bei dem für einen bestimmten Zeitraum ein fester Zinssatz vereinbart ist, ganz oder teilweise kündigen, (...) in jedem Falle nach Ablauf von zehn Jahren nach dem vollständigen Empfang unter ein Haltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten (...)“*

Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, dem Darlehensnehmer einen „Kernbestand **wirtschaftlicher Bewegungsfreiheit**“ (Staudinger/Hopt/Mülbert, § 609a Rn. 8) zu erhalten. Ihm soll die Möglichkeit gegeben werden, sich von einem langfristigen Darlehen in absehbarer Zeit wieder lösen zu können, z.B. auch zur Umschuldung bei stark gesunkenen Zinsen. Damit ist dieser Individualschutz zugleich geeignet, im Sinne der gesamten Gesetzesreform die angestrebte **Verbesserung der Wettbewerbsbedingungen** auf dem Markt für langfristige Darlehen zu erreichen, da nicht mehr die am Markt bereits präsenten Darlehensgeber durch Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts den Darlehensnehmer überlang an sich binden können und damit verschärfte Marktzutrittsschranken für neue Anbieter langfristiger Kredite schaffen.

### a) Maximaler Kündigungsausschluß

Legt man diese Ziele der gesetzlichen Regelung von § 609a I Nr. 3 BGB zugrunde, ergibt sich zum einen, daß die 10-Jahresfrist als **maximale** Grenze für den Kündigungsausschluß zu verstehen ist. Allerdings kann diese Frist durch zwischenzeitliche Neuvereinbarungen, etwa über den Zinssatz des Darlehens, mit der Wirkung unterbrochen werden, daß erneut die 10-Jahresfrist zu laufen beginnt. Dies wird in § 609a I Nr. 3, 2. Halbsatz für eine Vereinbarung nach Empfang des Darlehens ausdrücklich klar gestellt.

Allerdings kann nach Sinn und Zweck der Norm ein neuer Anfangstermin für den zehnjährigen Kündigungsausschluß nicht durch die Ausübung eines einseitigen (Zins-) Bestimmungsrechts des Darlehensgebers herbeigeführt werden.

## b) Nur einmaliges Kündigungsrecht vor Ablauf der Festschreibungszeit

Aus der Zwecksetzung der Norm ergibt sich aber nicht, daß dem Kreditnehmer nach Ablauf des zehnjährigen Kündigungsausschlusses eine freie Gestaltbarkeit des an sich ja langfristig festgelegten Kreditverhältnisses ermöglicht werden sollte. Gäbe man dem Verbraucher die Möglichkeit nach den 10 Jahren einen Teilbetrag und danach immer wieder erneut Teilbeträge des Kredites zu kündigen, würde das für ihn zwar zu einer erfreulichen Flexibilität des Vertrages mit freien Sondertilgungsmöglichkeiten führen, jedoch dürfte sich dann keine Bank, und insbesondere keine Hypothekbank mehr finden, die eine längere Laufzeit von 10 Jahren - nicht zuletzt wegen der Unkalkulierbarkeit der Refinanzierung - vereinbaren würde. Eine solche Folge aber kann auch nicht im Sinne der Verbraucher sein, wie in einer Niedrigzinsphase besonders augenscheinlich wird.

Dem Schutz des Kreditnehmers ist nach Sinn und Zweck der Vorschrift ausreichend gedient, wenn er nach spätestens 10 Jahren den langfristigen Kredit noch vor Ende der Festschreibungszeit ganz oder teilweise kündigen kann. Der Kreditnehmer kann frei entscheiden, ob er nach Ablauf der 10 Jahre noch länger abwartet, denn das Kündigungsrecht bleibt ihm erhalten, § 609a I Nr. 3 BGB ist ja nur eine maximale Ausschußfrist für die Kündigung. Allerdings hat der Kreditnehmer dieses vorzeitige, von der Festschreibungszeit unabhängige Kündigungsrecht **nur einmal**. Er muß sich dann entscheiden, ob er den Kredit ganz, teilweise und wenn ja, in welcher Höhe er ihn kündigen möchte.