



Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen,
Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Nachrichtlich: Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände

19. März 1996

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 028/96

Kündigung eines Grundschuldlehens

Sachverhalt

Die Kreditnehmerin möchte ein Grundschuldlehens, das bis zur Tilgung im Jahre 2005 mit einem Zinssatz von 6% und einer Tilgung von 3% bei 90%iger Auszahlung festgeschrieben ist, nach 10 Jahren gemäß §609a BGB kündigen.

Auf ihr Begehren zur anteiligen Erstattung des Restdisagios erhielt sie von der Bank die Auskunft, soweit eine Kündigungsmöglichkeit gemäß §609a BGB bestanden hätte, sei der Zeitraum zur Verteilung des Disagios entsprechend auf diese Kündigungsmöglichkeit zu verkürzen.

Außerdem verlangt die Bank für die zu beglaubigende Löschungsbewilligung bzw. Abtretungserklärung eine Gebühr in Höhe von DM 393,13.

Stellungnahme

1. Die Auffassung der Bank ist nicht korrekt. Ein Disagio ist nach nunmehr ständiger und gefestigter Rechtsprechung auf den Zeitraum der Laufzeit eines Kredites als voraus gezahlter Zins zu verteilen, indem der Nachteil der Vorauszahlung der Zinsen durch einen entsprechend abgesenkten Festzinssatz kompensiert wird. Es gilt somit die Perspektive der Bank, für welchen Zeitraum sie maximal verpflichtet wä-

re, den reduzierten Zinssatz beizubehalten. Etwaige gesetzliche Kündigungsmöglichkeiten können insofern keine Rolle spielen, als es sich hierbei nicht um Kündigungsmöglichkeiten der Bank handelt, die ihr das Recht geben würden, den Kredit ohne Erstattung des Restdisagios vorzeitig zurückzufordern. Selbst wenn der Kreditnehmer in Verzug geraten würde und die Bank daher ein außerordentliches Kündigungsrecht geltend machen würde, hätte sie das Restdisagio herauszurechnen und zu erstatten.

2. Bezüglich der Gebühr für die Löschungsbewilligung ist das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 07.05.1991 XI ZR 244/90, abgedruckt in WM 1991, 1113 = BB 1991, 1289 = NJW 1991, 1953 = ZIP 1991, 857 einschlägig.

Danach verweist der Bundesgerichtshof auf die Vorschrift des §369 Abs. 1 BGB, wonach der Schuldner die Kosten einer „zusätzlichen“ Quittung zu zahlen hat. Damit ist aber implizit im dispositiven Gesetzesrecht des BGB festgelegt, daß für die Quittung selber keine gesonderten Gebühren zu entrichten sind. §369 Abs. 1 BGB ist auf lösungsfähige Quittungen unmittelbar anwendbar. Solche Quittungen im Sinne des §368 BGB bezeichnen die in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form bezeichneten Quittungen über Grundpfandrechte durch den Grundstückseigentümer. Solche Quittungen berechtigen den Schuldner, eine Löschung im Grundbuch zu erreichen. Die Löschungsbewilligung des Gläubigers hat dieselbe Funktion, ist somit, wie der BGH ausführt, nur ein Minus zu der in §369 genannten Quittung. Der Bundesgerichtshof verweist auch noch auf §1144 BGB, wonach der Gesetzgeber selbstverständlich davon ausgeht, daß Zug um Zug die Urkunden der Hypothek gegen Befriedigung der Ansprüche herauszugeben sind. Dieser Paragraph setzt ebenfalls voraus, daß nicht noch ein zusätzliches Entgelt anfällt.

Da eine Regelung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die hier Gebühren dem Schuldner auferlegt, somit gegen allgemeine Grundgedanken des dispositiven Gesetzesrechts verstößt, hat der Bundesgerichtshof sie für im Sinne des §9 Abs. 1 AGBG nichtig erkannt.

Dieses Urteil ist auch anwendbar auf eine vorzeitige Kündigung eines Kreditvertrages, da hierdurch nicht eine zusätzliche Löschungsbewilligung erforderlich ist, sondern lediglich die sonst am Ende des Kreditverhältnisses fällige Löschungsbewilligung vorgezogen wird. Insofern kann mit Recht das Urteil des Bundesgerichtshofes angezogen werden, so daß auch diese Gebühren nicht zu zahlen sind.