

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

3. Juli 1997

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 37/97

### **Vorfälligkeitsentschädigung, BGH-Urteil v. 1.7.1997 AZ XI ZR 267/96**

- I. Der Bundesgerichtshof hat nun endlich die von den Verbraucherverbänden seit langem geforderte Klarstellung der Frage vorgenommen,
  1. ob eine Bank verpflichtet ist, einen Kreditnehmer, der sein Haus verkaufen muß, aus dem Hypothekenkredit auch dann zu entlassen, wenn der Kredit auf bis zu 10 Jahre fest vereinbart worden ist;
  2. wie hoch die Vorfälligkeitsentschädigung sein darf, die dafür zu zahlen ist, daß der Kreditnehmer durch die Lösung vom Vertrag die Möglichkeit erhält, einen günstigeren Kredit als denjenigen, den er abgeschlossen hat, auf dem Markt zu erhalten.

Soweit die Agenturmeldungen (die schriftliche Begründung ist in etwa vier Wochen zu erwarten) eine Interpretation zulassen, hat der Bundesgerichtshof etwa im Gegensatz zu den Oberlandesgerichten in München und Hamm die Auffassung der Verbraucherverbände, die sie in einem Gutachten 1994 bereits niedergelegt hatten, bestätigt, daß

1. zumindest in den Fällen, in denen es dem Kreditnehmer nicht nur um einen günstigeren Zinssatz, sondern um einen Umzug geht, ein Recht (und nicht nur eine Hoffnung auf Kulanz) besteht, vom Vertrag loszukommen;
2. das Entgelt hierfür nicht dem Ermessen einer Bank anheim gestellt ist, sondern nach dem der Bank tatsächlich entstandenen Schaden vom Verbraucher nachge-

rechnet werden kann, wie einige Verbraucherzentralen als Service seit langem anbieten.

Damit wird auch in Deutschland ein Rechtszustand hergestellt, wie er in den umliegenden Ländern der EU seit langem besteht, wobei der Bundesgerichtshof ausdrücklich auch dem Argument der Verbraucherverbände gefolgt ist, daß die Hypothekendarlehenbanken nicht das Haus- und Wohnungseigentum über ihre unkündbaren Verträge so einfrieren dürfen, daß Umzug, Aufnahme einer neuen Arbeitsstelle, Abgabe des Hauses bei Zahlungsschwierigkeiten unmöglich gemacht werden.

II. Das Urteil ist ein Sieg für eine vernünftige Wohnungspolitik, in der das Eigentum an Häusern vornehmlich zum Wohnen interpretiert wird. Es schafft Rechtssicherheit zwischen Bank und Kunde. Insbesondere können Kreditgeber in Zukunft nicht mehr durch Zurückhaltung des Grundschuldbriefes Druck auf Kreditnehmer ausüben, weit überhöhte Vorfälligkeitsentschädigungen zu akzeptieren und vor dem Weiterverkauf zu bezahlen. Banken werden in Zukunft schadensersatzpflichtig sein, wenn sie auf diese Weise den Verkauf eines Hauses verzögern oder gar vereiteln.

III. Die eigentlich entscheidende Frage zur Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung kann erst bei Vorliegen der schriftlichen Gründe beantwortet werden. Soviel schon jetzt:

1. Die Vorfälligkeitsentschädigung darf in Zukunft nur den Schaden ausgleichen, den eine Bank dadurch erleidet, daß sie das Geld vorzeitig zurückbekommt und deshalb nur zu einem niedrigeren Zinssatz während der Restlaufzeit wieder anlegen kann.
2. Da dieser Schaden von der Bank erst in Zukunft erlitten wird, muß sie dem Kreditnehmer den Zinsgewinn gutschreiben, den sie erhält, wenn sie die Vorfälligkeitsentschädigung bereits zum Kündigungstermin verlangt.
3. Auch bei der Vereinbarung von Pauschalen ist eine konkrete Berechnung möglich, wenn die Pauschale nicht dem gewöhnlichen Schaden entspricht.
4. Auf die Vorfälligkeitsentschädigung ist der Teil des Disagios anzurechnen, den die Bank bei vorzeitiger Beendigung zu erstatten hat.

IV. Das bestehende Chaos in den Vorfälligkeitsentschädigungen, die nach Untersuchungen des IFF von Bank zu Bank erheblich differieren, teilweise willkürlich sind und nach den unterschiedlichsten Methoden berechnet werden, dürfte sich damit in nächster Zeit bereinigen lassen. Die Verbraucherverbände fordern, nachdem bereits erste Gespräche mit dem Hypothekendarlehenverband stattgefunden haben, die Banken auf, in einen konstruktiven Dialog darüber einzutreten, mit welchem Verfahren in Zukunft möglichst ohne Einschaltung der Gerichte eine der sozialen Situation der Kreditnehmer angepaßte unbürokratische und gerechte Regelung erreicht werden kann.

Einige Verbraucherzentralen bieten die Nachrechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen und Disagioerstattungen gegen eine Gebühr von DM 100,-- an.