

# infobrief 5/2012

Montag, 20. Februar 2012

StR / AT

- Seit 1995 - Ein Service des iff für die Verbraucherzentralen und den VZBV - Seit 1995 -  
Infobriefe im Internet: <http://www.iff-hamburg.de/index.php?id=3030>

## Stichwörter

Verbraucherdarlehen / Verbraucherkredite, Immobiliendarlehen / Baufinanzierung, Kündigung, Vorfälligkeitsentschädigung

## 1 Sachverhalt

Ein Darlehensnehmer hatte im Juni 2006 einen Darlehensvertrag in Höhe von etwa 50.000 € bei einer Sparkasse für eine Baufinanzierung aufgenommen. Der Kreditvertrag ist als „Kredit mit anfänglichem Festzins für private Zwecke“ überschrieben. Der Sollzinssatz in Höhe von 5,70 % ist bis zum 30. Juni 2016 festgeschrieben.

Zur Bestellung einer Sicherheit heißt es in dem Darlehensvertrag „Unbeschadet der Haftung etwa bereits bestehender oder künftiger Sicherheiten im Rahmen ihres Sicherungszwecks wird bis auf weiteres von einer Sicherheitenbestellung abgesehen. [...]“.

Zur Kündigung heißt es: „Der Kredit kann beiderseits nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang mit einer Frist von drei Monaten **sowie** mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der Festzinsvereinbarung gem. Nr. 1.1 gegenüber dem Vertragspartner gekündigt werden. [...]“ (Hervorhebung durch den Verfasser).

Der Verbraucher möchte im Jahr 2012 den Kredit vorzeitig ablösen. Die Sparkasse will ihm eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von etwa 5.000 € berechnen. Zu Recht?

## 2 Stellungnahme

### 2.1 Die vorzeitige Ablösung von Darlehensverträgen

Die vorzeitige Ablösung eines Darlehensvertrages mit einem vereinbarten Festzins und einer längeren Laufzeit kann für Verbraucher aus verschiedenen Gründen in Betracht gezogen werden.

Aktuell erwägen viele Darlehensnehmer etwa eine Kreditkündigung aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus. Die Aufnahme eines neuen Kredits könnte zu besseren Zinskonditionen erfolgen als im ursprünglichen Kreditverhältnis. Oft stehen Kreditnehmern auch über Erbschaften oder ähnliches plötzlich größere liquide Mittel zur Verfügung, die sie zur Kredittilgung nutzen möchten. Auch wirtschaftlich notleidenden Verbrauchern kann eine vorzeitige Ablösung des

Kredits im Rahmen einer Umschuldung anzuraten sein, um die regelmäßigen Zins- und Tilgungslasten zu reduzieren.

Doch eine vorzeitige Ablösung langfristiger Kredite ist bei Immobiliendarlehen oft auch mit langen Kündigungsfristen verbunden. Unter Umständen kann die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung geltend machen, wobei die gesetzlichen Regelungen für Immobiliendarlehen und nicht grundpfandrechtlich gesicherten Verbraucherdarlehen unterschiedlich sind.

Dabei ist zwischen zwei in dieser Frage deutlich voneinander abweichenden Gesetzeslagen zu unterscheiden. Denn seit dem 11. Juni 2010 gilt ein neues Verbraucherkreditrecht<sup>1</sup>, das insbesondere die Regeln zur vorzeitigen Rückzahlung für Verbraucherdarlehen ohne grundpfandrechtliche Sicherung erheblich geändert hat (§§ 500 - 502 BGB). Für Darlehen, die vor diesem Datum abgeschlossen wurden, hat jedoch die alte Gesetzfassung weiterhin unbefristet Geltung (Art. 229 § 22 II EGBGB)<sup>2</sup>. Für Darlehen mit langen Zinsbindungen können die alten Regelungen also noch viele Jahre maßgebend sein.

Die Bedingungen einer Kündigung werden regelmäßig vertraglich über die bankenüblichen AGB oder den besonderen Bestimmungen des einzelnen Kreditinstituts ausgestaltet. Gemäß § 489 IV BGB<sup>3</sup> dürfen die gesetzlichen Kündigungsrechte eines Darlehensnehmers jedoch nicht durch Vertrag ausgeschlossen oder erschwert werden.

Das Gesetz unterscheidet hierbei im Wesentlichen zwischen einfachen Personaldarlehen und Immobiliendarlehen (Realkredite).

### 2.1.1 Kündigung von Immobiliendarlehen (Realkredite)

Die Absicherung eines Darlehens zur Immobilienfinanzierung erfolgt regelmäßig über die Bestellung eines **Grundpfandrechts**. Üblicherweise verlangen Banken eine Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB), Hypotheken (§§ 1113 ff. BGB) sind dagegen unüblich geworden.

Derartige grundpfandrechtlich abgesicherte Immobiliendarlehensverträge können Kreditnehmer spätestens nach Ablauf von zehn Jahren ab vollständigen Empfang der Darlehenssumme mit einer Frist von sechs Monaten kündigen (§ 489 I Nr.3 BGB a.F. = § 489 I Nr.2 BGB n.F.). Die Höchstfrist beträgt somit 10 ½ Jahre; wobei zu beachten ist, dass die Frist erst zu laufen beginnt, wenn die letzte Teilzahlung - etwa für den letzten Abschnitt eines Bauvorhabens - von der kreditgebenden Bank geleistet worden ist.

Grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen können Darlehensnehmer ansonsten regelmäßig nur vorzeitig beenden, wenn dies ihre *berechtigten Interessen* gebieten (§ 490 II 1 BGB). Eine solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Darlehensnehmer ein Bedürfnis nach anderweitiger Verwertung der beliehenen Immobilie hat (§ 490 II 2 BGB), sprich die Immobilie aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen veräußern will. Im Fall einer derartigen vorzeitigen Beendigung durch Immobilienverkauf hat der Darlehensnehmer der Bank den ihr entgehenden Gewinn in Form der sogenannten **Vorfälligkeitsentschädigung** zu ersetzen (§ 490 II 3 BGB). Die Berechnung dieser Vorfälligkeitsentschädigung ist nach den Vorgaben des Bundesgerichts-

<sup>1</sup> Umsetzung der EU-Richtlinie 2008/48/EG vom 23.04.2008 über Verbraucherkreditverträge.

<sup>2</sup> Sogenannte Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie [...] vom 29. Juni 2009.

<sup>3</sup> Wenn nicht anders angegeben: Paragrafennummer nach alter wie neuer Fassung.

/...3

hofs (BGH) von der Bank entweder nach der sogenannten Aktiv/Aktiv-Methode oder nach der Aktiv/Passiv-Methode vorzunehmen.<sup>4</sup> Überprüfung der Berechnungen führen Verbraucherzentralen in Hamburg und Bremen sowie das Institut für Finanzdienstleistungen e.V. (*iff*) durch.

Der Verkauf der besicherten Immobilie wird im Übrigen nach der Rechtsprechung des BGH allein dem Risikobereich des Darlehensnehmers zugeschrieben. Er stellt insofern keinen Grund für eine anderweitige entschädigungsfreie, *außerordentliche Kündigung* dar, die sich gem. § 490 III BGB nach den Regelungen des § 314 BGB richten würde. Ebenso wird hierin keine Störung der Geschäftsgrundlage nach §§ 490 III i.V.m. § 313 BGB gesehen.<sup>5</sup>

Stehen einem Darlehensnehmer keine dieser gesetzlichen Möglichkeiten der vorzeitigen Beendigung eines befristeten Darlehensvertrages zur Verfügung, kann die Bank gleichwohl auf eine einvernehmliche Vertragsaufhebung angesprochen werden. Zu solchen **Aufhebungsvereinbarungen** sind die Kreditinstitute im Einzelfall gegen entsprechende, frei verhandelbare Entgelte bereit, die wiederum regelmäßig als Vorfälligkeitsentschädigungen oder besser *Vorfälligkeitsentgelte* bezeichnet werden.

## 2.1.2 Baufinanzierungen als Immobiliendarlehen?

Es gibt allerdings auch Baufinanzierungen, die *nicht* über ein Grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen laufen, selbst wenn sie beträchtliche Bauvorhaben und hohe Darlehenssummen betreffen. Nicht für jede Baufinanzierung gelten also die genannten eingeschränkten Kündigungsrechte.

Hintergrund ist, dass die regelmäßig bestellte Grundschuld nicht akzessorisch ist, die Sicherheit der Bank also nicht entfällt, wenn die abgesicherte Forderung vollständig ausgeglichen und sich der eigentliche Sicherungszweck erledigt hat. Die dingliche Rechtsposition einer Sicherheit wie der Grundschuld muss zusätzlich aufgehoben werden, hier ist eine *Freigabe* erforderlich. Die Modalitäten einer solchen Freigabe werden durch die sogenannten Sicherungsverträge zwischen Kreditinstitut und Darlehensnehmer geregelt, in denen der vertraglich vereinbarte Sicherungszweck der betreffenden Sicherheit festgehalten ist. Diese **Zweckerklärung** (oder auch **Sicherungsabrede**) stellt bei den nichtakzessorischen Sicherheiten die Verbindung von Sicherheit und Darlehensvertrag her. Sie regelt, unter welchen Voraussetzungen der Darlehensnehmer die Freigabe seiner Sicherheit verlangen kann.

Viele Kreditinstitute sind dazu übergegangen diese Sicherungsabrede besonders weit zu fassen (*weite Zweckerklärung*). Der Sicherungszweck wird dabei auf sämtliche und auch künftige Forderungen der Bank aus der geschäftlichen Verbindung mit dem Darlehensnehmer erstreckt. Auf diese Weise sorgt die Bank dafür, dass Kredite mit keinen oder anderweitigen Sicherheiten und auch anderweitigen Risikostrukturen durch die einmal bestellte Grundschuld mit abgesichert werden. So werden auch Ratenkredite mit wesentlich höheren Zinsen durch das Grundpfandrecht gesichert.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> BGH NJW 2001, 509.

<sup>5</sup> Vgl. Weidenkaff, in: Palandt, 70. Aufl. 2011, § 490 Rn. 10f.

<sup>6</sup> Vgl. hierzu Derleder, in: Handbuch zum deutschen und europäischen Bankrecht, 2. Aufl. 2009; § 16 Rn. 13.

Unter Umständen kann eine solche weite Zweckerklärung aber auch Auswirkungen auf einen Kreditvertrag haben, bei dem ein gesondertes Grundpfandrecht nicht bestellt worden ist: Ob und inwieweit durch solche weiten Zweckerklärungen auch weitere Kreditverbindlichkeiten erfasst werden und ob für diese auch etwaige Ansprüche des Kreditinstituts auf eine Vorfälligkeitsentschädigung einbezogen sind, ergibt sich aus der jeweiligen Abrede. Die eingeschränkten Kündigungsrechte für grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen gelten jedenfalls auch dann, wenn ein Grundpfandrecht aufgrund einer solchen weiten Zweckerklärung nicht nur für den Kredit, der Anlass der Sicherheitenbestellung gewesen ist, sondern auch für weitere Kredite als Sicherheit dient.

Voraussetzung ist aber, dass bei einem späteren Darlehensvertrag auf die Sicherung durch das bereits bestehende Grundpfandrecht deutlich Bezug genommen wird.<sup>7</sup> Die weite Sicherungsabrede allein genügt insoweit nicht.<sup>8</sup>

Um ein ordentliches Kündigungsrecht für Verbraucher durch eine weite Sicherungsabrede ausschließen zu können, müssen außerdem die für Realkredite marktüblichen Bedingungen hinzutreten, also insbesondere Kreditzinsen, die weit unter denen liegen, die für Personaldarlehen genommen werden. Dies lässt sich aus der Legaldefinition der Immobiliardarlehensverträge in § 492 Ia 2 BGB a.F. (= § 503 I 1 BGB) schlussfolgern.

Im Allgemeinen ist anzunehmen, dass ohne die konkrete Bezugnahme auf die Bestellung einer Grundschuld im Darlehensvertrag auch kein grundpfandrechtl. gesichertes Darlehen vorliegt.

### 2.1.3 Kündigung von Personaldarlehen

Ist ein befristetes Darlehen nicht grundpfandrechtl. gesichert, kann der Verbraucher sich nach altem Recht vorzeitig vom Vertrag lösen, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten zu müssen. Ratenkredite, die vor dem 11. Juni 2010 abgeschlossen wurden, können unter zwei Voraussetzungen vorzeitig beendet werden:

1. Ein Darlehen, dessen Sollzinsbindung vor Ablauf des Kreditvertrages endet, kann mit einer Frist von einem Monat frühestens zum letzten Tag dieser Zinsbindung gekündigt werden, wenn zwischenzeitlich kein neuer Zinssatz zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden ist (§ 489 I Nr.1 BGB a.F.).
2. Ein Verbraucherdarlehen kann zudem unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten und frühestens nach Ablauf von sechs Monaten nach vollständigem Empfang der Darlehenssumme gekündigt werden (§ 489 I Nr.2 BGB a.F.). Die Mindestlaufzeit eines befristeten Darlehens beträgt also neun Monate.

---

<sup>7</sup> Berger, in: MünchKomm BGB, 5. Aufl. 2008, § 489 Rn. 18; Bruchner/Krepold, in: Bankrechts-Handbuch, 3. Aufl. 2007, § 79 Rn. 19.

<sup>8</sup> Im Übrigen müssen in Verbraucherdarlehensverträgen, zu den die Immobiliardarlehensverträge nach ihrer Legaldefinition in § 492 Ia 2 BGB a.F. zählen, die bestellenden Sicherheiten im Darlehensvertrag benannt werden (§ 492 I 5 Nr.7 BGB a.F.), damit sie eingefordert werden können (§ 494 II 6 BGB a.F.).

## 2.2 Die Falllösung

Vor dem Hintergrund dieser Regelungen des alten Verbraucherkreditrechts sind die in dem Sachverhalt benannten Vertragsklauseln zu beleuchten. Der Darlehensvertrag ist als „*Kredit mit anfänglichem Festzins für private Zwecke*“ überschrieben, somit dürften an der Eigenschaft des Kreditnehmers als Verbraucher i.S.d. § 13 BGB und dem Zugrundeliegen eines Verbraucherdarlehensvertrags keine Zweifel bestehen.

Vertragsklauseln sind als Willenserklärungen unter Anwendung der §§ 133, 157 BGB auszulegen. Die Auslegung hat stets beim **Wortlaut** der Erklärung zu beginnen; was ein Wort, ein Satz oder ein ganzer Text sprachlich bedeutet, bestimmt dabei der **allgemeine Sprachgebrauch**.<sup>9</sup> Das Wort „*sowie*“ ist ein Bindewort (Konjunktion) und dient der Verknüpfung von Gliedern einer Aufzählung. Gleichbedeutende Ersatzwörter (Synonyme) sind etwa „und auch“, „wie auch“, „daneben“, „darüber hinaus“ usw.<sup>10</sup>

Nach entsprechender Auslegung müssen die in der Kündigungsklausel benannten Voraussetzungen also nicht kumulativ, sondern alternativ vorliegen. Eine Kündigung ist bei dem gegenseitlichen Vertrag bereits nach Ablauf von sechs Monaten mit dreimonatiger Kündigungsfrist nach vollständigem Erhalt der Darlehenssumme *oder* bis zu einem Monat vor Ablauf der Zinsbindung am 30.06.2016 möglich. Dies entspricht den oben (unter 2.1.3) genannten gesetzlichen Kündigungsbestimmungen für Verbraucherdarlehen, von denen die Sparkasse gemäß § 489 IV BGB auch nicht hätte abweichen dürfen.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung darf die Sparkasse in dem vorliegenden Fall für die vorzeitige Ablösung des Kredits höchstens für drei Monate in Anspruch nehmen, soweit die Kündigungsfrist nicht eingehalten wurde. Ein darüber hinausgehendes Vorfälligkeitsentgelt ist vertraglich nicht geregelt und wäre zudem gemäß § 489 IV BGB als unzulässige Umgehung auch unwirksam, weil es das Kündigungsrecht der Darlehensnehmer erschweren würde.

Auch aus einer eventuell bestehenden weiten Zweckerklärung eines Sicherungsvertrages zu einem früheren Immobiliendarlehen dürfte die Sparkasse keinen Entschädigungsanspruch für die Vorfälligkeit ableiten. Denn der benannten Vertragsklausel zur Sicherheitenbestellung ist kein klarer Bezug auf ein Grundpfandrecht zu entnehmen.

## 2.3 Neues Verbraucherkreditrecht (Juni 2010)

Für befristete Verbraucherdarlehen mit einem festen Zinssatz, die ab dem 11. Juni 2010 aufgenommen worden sind, gelten die neuen Bestimmungen des Verbraucherkreditrechts in den §§ 500 ff. BGB. Sie sollen an dieser Stelle nur kurz angerissen werden.

Nach § 500 II BGB kann der Darlehensnehmer **jederzeit** seine Verbindlichkeiten aus dem Darlehensvertrag ganz oder auch nur teilweise erfüllen; Mindestlaufzeiten oder Kündigungsfristen sind nicht mehr einzuhalten. Dafür kann der Darlehensgeber für eine solche vorzeitige Rückzahlung eine **Vorfälligkeitsentschädigung** verlangen (§ 502 I BGB), die allerdings schadensunabhängig auf Höchstgrenzen von 1 Prozent bzw. 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags für eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr (§ 502 Nr.1) beschränkt ist.

<sup>9</sup> Ellenberger, in: Palandt, a.a.O., § 133 BGB Rn. 3, 14.

<sup>10</sup> Vgl. den Eintrag im Duden (unter [www.duden.de](http://www.duden.de)).

Für die grundpfandrechtlich gesicherten **Immobiliardarlehensverträge** gelten indes gem. § 503 BGB n.F. die bisherigen Regelungen und die Rechtsprechung zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung weiter, insbesondere das ordentliche Kündigungsrecht nach zehn Jahren (§ 489 I Nr.2 BGB n.F.) sowie die außerordentlichen Kündigungsrechte (§ 490 BGB).

### 3 Fazit

Im Gegensatz zu Immobiliardarlehensverträgen ist bei einfachen Verbraucherdarlehensverträgen die vorzeitige Beendigung des Kreditverhältnisses ohne weiteres möglich.

- ⇒ **Grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen** können erst nach zehn Jahren mit einer Frist von sechs Monaten ordentlich gekündigt werden. Vor Ablauf dieser zehn Jahre nach vollständiger Darlehensauszahlung ist eine Kündigung nur aus berechtigtem Interesse (z.B. Hausverkauf) und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich (§§ 489 I Nr. 2, 490 II, 503 BGB).
  
- ⇒ **Nicht grundpfandrechtlich gesicherte Darlehensverträge**, zu denen gelegentlich auch Verträge zum Zwecke einer Baufinanzierung zählen können, können kurzfristiger abgelöst werden.
  
- ⇒ **Eine pauschal formulierte weite Zweckerklärung** führt nicht dazu, dass ein Verbraucherkredit zu einem Immobiliardarlehen wird und entsprechende Vorfälligkeitsentschädigungen gelten gemacht werden können.
  
- ⇒ **Bei der vorzeitigen Rückzahlung von Verbraucherkrediten** ist nach dem Datum des Vertragsschlusses zu unterscheiden:
  - Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 11. Juni 2010 abgeschlossen worden sind, können regelmäßig mit einer Frist von drei Monaten (§ 489 I Nr.2 BGB a.F.) gekündigt werden.
  - Verbraucherdarlehensverträge mit Vertragsschluss ab dem 11. Juni 2010 können grundsätzlich jederzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden (§ 500 II BGB). Die Bank darf nun zwar eine *Vorfälligkeitsentschädigung* verlangen, sie darf im Höchstfall jedoch nicht mehr als 1 Prozent des Rückzahlungsbetrages betragen (§ 502 I 2 BGB).