

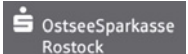
Sparkasse hat keinen Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung (LG Rostock, Az. 2 O 872/19)

– RA Dr. Alexander Deicke, K11 Rechtsanwaltsbes. mbH, Ludwigsburg –

Executive Summary

Möchten Darlehensnehmer den Kredit vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit ablösen, kann das teuer werden. Denn die Bank verlangt bei Darlehen mit Zinsfestschreibung eine Vorfälligkeitsentschädigung als Ausgleich für entgangene zukünftige Zinsgewinne. Seit dem 21. März 2016 (Umsetzung der **Wohnimmobilienkreditrichtlinie**) müssen Banken Darlehensnehmer von Baufinanzierungen korrekt über die Laufzeit des Vertrages, das Kündigungsrecht und die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung informieren.

Mangels klarer und verständlicher Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung verurteilte das **Landgericht Rostock** (Urteil vom 10. Februar 2021, Az. 2 O 872/19) die **Ostsee-Sparkasse Rostock** zur Rückzahlung der Vorfälligkeitsentschädigung von rund 23.500 € nebst Zinsen. Da die bemängelten Darlehensverträge von nahezu allen Sparkassen in Deutschland verwendet werden, dürfte diese Entscheidung den Sparkassen Kummer bereiten.



Die Sparkassen haben dieses Problem allerdings nicht exklusiv. Auch bei anderen Banken haben Gerichte bereits die Verletzung von Informationspflichten gerügt und die Rückzahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen gefordert: Das **Oberlandesgericht Frankfurt** gab den klagenden Verbrauchern in einem vergleichbaren Fall gegen die **Commerzbank** Recht und verschaffte diesen eine Ersparnis von fast 21.600 € (Urteil vom 01. Juli 2020, Az. 17 U 810/19). Auch das **Landgericht Konstanz** entschied am 08. Dezember 2020 (Az. C 4 O 155/20) zu Gunsten des Kunden und verurteilte eine Volksbank zur Zahlung von rund 8.300 €.

Insofern ist in Expertenkreisen bereits von einem Vorfälligkeitsjoker zugunsten privater Kreditnehmer die Rede. Diesbezüglich sind Kredite, die nach dem 20. März 2016 abgeschlossen wurden, relevant. Außerdem muss die finanzierte Immobilie verkauft werden respektive verkauft worden sein. Es ist nicht ausreichend, wenn der Kreditkunde das Darlehen lediglich umschulden möchte, um von besseren Zinssätzen zu profitieren.

Die Banken hätten gewarnt sein müssen. In der Vergangenheit konnten tausende Kreditkunden ihre Verträge widerrufen und hohe Entschädigungen sparen, weil Banken sie falsch über das Widerrufsrecht informiert hatten. Dieser sogenannte Widerrufsjoker ist für Darlehen bis März 2016 interessant. Insbesondere da ein Verkauf der Immobilie nicht erforderlich ist, weshalb auch laufende Kredite erfasst sind.

Zum Urteil des LG Rostock

Die Vertragsangaben über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sind unzureichend i. S. v. § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB, sofern sie nicht klar und verständlich i. S. v. Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1 EG BGB i. V. m. § 492 Abs. 2 BGB sind. Maßgeblich ist die Sicht eines normal informierten, angemessen aufmerksamen und verständigen Verbrauchers. Entscheidend ist, dass der Darlehensnehmer die Berechnung der Entschädigung nachvollziehen und seine Belastung, falls er sich zur vorzeitigen Rückzahlung entschließt, zuverlässig abschätzen kann.

Im Hinblick auf eine hinreichende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Berechnungsmethode genügt es, wenn der Darlehensgeber die für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung wesentlichen Parameter in groben Zügen benennt (BGH, Az. XI ZR 650/18, Urteil vom 5.11.2019).

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-321

Fax: 0211/6698-777

e-mail: bank@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

Bank intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Redaktionsdirektoren: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber. Chefredakteur: Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prumm. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 1615-522X

Im vorliegenden Fall hatte die Beklagte zu der Berechnung unter Anwendung der Aktiv/Passiv-Methode informiert. Bei der Aktiv-Passiv-Berechnungsmethode stellt sich der finanzielle Nachteil des Darlehensgebers als Differenz zwischen den Zinsen, die der Darlehensnehmer bei Abnahme des Darlehens tatsächlich gezahlt hätte, und der Rendite dar, die sich aus einer laufzeitkongruenten Wiederanlage der freigewordenen Beträge in sicheren Kapitalmarktstiteln ergibt. Der Differenzbetrag ist um ersparte Risiko- und Verwaltungskosten zu vermindern und auf den Zeitpunkt der Leistung der Nichtabnahmeentschädigung abzuzinsen.

Nach Auffassung des LG Rostock ergibt sich aus den Informationen der Beklagten diese Differenzberechnung nicht. Die Ostsee-Sparkasse nenne zwar Parameter für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, jedoch ohne zu verdeutlichen, wie diese miteinander in Beziehung zu setzen sind. Durch die lückenhafte und intransparente Information kann für den Darlehensnehmer der Eindruck einer sehr viel größeren Belastung entstehen, welche ihn von der vorzeitigen Rückzahlung abhalten könnte. Diese lückenhaften und intransparenten Informationen widersprechen dem Verbraucherschutzgedanken des § 502 BGB. Dementsprechend greift die Sanktion des § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB und die Verpflichtung zur Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung entfällt.

Ausblick

Der Darlehensgeber verliert infolge unzureichender Angaben seinen Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung endgültig und kann ihn nicht durch eine Nachholung der Pflichtangabe wiederaufleben lassen. Das Recht des Darlehensnehmers zur vorzeitigen Erfüllung bleibt davon hingegen unberührt. Setzt sich also die Rechtsprechung des LG Rostock durch, so drohen Banken Rückzahlungen von Vorfälligkeitsentschädigungen in Millionenhöhe.

Der **Widerrufsjoker** lebt dank des **EuGH** wieder auf. Das Gericht hat im Urteil vom 26. März 2020 (Az. C-66/19) entschieden, zu den notwendigen Informationen zum Widerrufsrecht gehörten die Modalitäten für die Berechnung der Widerrufsfrist und es reiche nicht aus, auf eine nationale Vorschrift zu verweisen, die selbst auf weitere Rechtsvorschriften des betreffenden Mitgliedstaats verweist. Nach Auffassung des EuGH können Darlehensverträge, die eine entsprechende Widerrufsbelehrung enthalten, auch weit nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist widerrufen werden. Dies hätte zur Konsequenz, dass der Kunde das Darlehen im Zweifel noch Jahre nach Abschluss widerrufen kann und es rückabgewickelt wird, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist.

Banken und Sparkassen sollten sich folglich darum bemühen, keine Türen für solche Vermeidungsstrategien bezüglich der Vorfälligkeitsentschädigung zu öffnen.

Handlungsempfehlung

- I.** Um den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung gem. § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB aufrechtzuerhalten, ist der Kunde in zureichender Weise über die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zu informieren. Die Vertragsangaben sind unter folgenden Gesichtspunkten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen:
 - vollständig
 - klar
 - prägnant
 - verständlich
 - genau
- II.** Bezüglich der Widerrufsbelehrung ist im Einklang mit der EuGH-Rechtsprechung zu beachten, dass zu den notwendigen Informationen zum Widerrufsrecht die Modalitäten für die Berechnung der Widerrufsfrist gehören.
- III.** Banken sollten zur Vermeidung einer Rückforderungswelle ihre Formulare für Immobilienkredite durch interne Rechtsabteilungen und ggf. Rechtsberatung durch Dritte auf hinreichende Formulierung überprüfen.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht in jedem Fall die Meinung der Redaktion wieder.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik
Auto
Auto
Taschkette
Möbel
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheke
Installation
Sanitär
Heizung
Damenmode
Bijoux
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektronik
Hobby
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Parfümerie
Eisenwaren
Werkzeuge
Garten
Möbel
Spielwaren
Basteln
Modellbau
Elektronik
Installation
Desserts
Herrenmode
& Accessoires
Wäsche
Stoffe
Handarbeiten
Kosmetik
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapitalmarkt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)