

Betzendahl & Kaiser

Anwaltssozietät und Notariat

Carl-Severing-Strasse 97 a
33649 Bielefeld

Telefon: (0521) 94 666 - 0
Telefax: (0521) 94 666 - 22

E-Mail: kanzlei@rae-be-ka.de
Homepage: www.rae-be-ka.de

Veräußerung von Grundstücken - Vorzeitige Ablösung von Darlehen

Sie möchten ein Grundstück verkaufen. Möglicherweise haben Sie das Grundstück selbst vor einiger Zeit erworben und zu diesem Zweck ein Darlehen bei einer Bank, Sparkasse, Bausparkasse oder Versicherungsgesellschaft aufgenommen. Falls dieses Darlehen noch nicht vollständig getilgt ist, haben Sie nun vielleicht den Wunsch, mit Hilfe des Ihnen zufließenden Verkaufserlöses die Restsumme in voller Höhe zurück zu zahlen, um in Zukunft keine wiederkehrenden Zins- und Tilgungsraten mehr leisten zu müssen.

Eine vorzeitige Ablösung des Restdarlehens ist allerdings nicht ohne weiteres möglich. Falls Sie mit Ihrem Kreditinstitut einen festen Zinssatz für die gesamte Laufzeit Ihres Darlehens oder für mehrere Jahre vereinbart haben, müssen Sie gegenüber Ihrer Bank berechnete Interessen darlegen, wenn Sie frühzeitig aus dem Kreditvertrag „aussteigen“ möchten.

Ein berechtigtes Interesse liegt in der Regel vor, wenn es Ihnen ohne die vorzeitige Rückzahlung des Restdarlehens wirtschaftlich nicht möglich wäre, das Grundstück weiterzuverkaufen - etwa weil Sie die Immobilie lastenfrei veräußern müssen, die für die Ablösung der Grundschulden oder Hypotheken erforderlichen Mittel jedoch nicht anderweitig aufbringen können. Ein weiterer wichtiger Grund kann vorliegen, wenn Sie nach Scheidung oder Tod eines Angehörigen in Not geraten und auf den Verkauf Ihrer Immobilie zur Deckung Ihres Lebensbedarfs angewiesen sind.

In einem solchen Fall ist Ihr Kreditinstitut jedoch berechtigt, eine so genannte Vorfälligkeitsentschädigung von Ihnen zu verlangen. Damit wird vor allem der Gewinn ausgeglichen, der der Bank dadurch entgeht, dass Sie nicht über den gesamten ursprünglich vereinbarten Zeitraum hinweg die vereinbarten Zinsen

bezahlen. Außerdem kann es sein, dass die Kreditzinsen gesunken sind, seit Sie Ihr Darlehen aufgenommen haben. Dann kann das Kreditinstitut den ihm zurückfließenden Geldbetrag nur noch zu - aus Sicht des Instituts - ungünstigeren Konditionen neu verleihen. Auch auf den Ausgleich dieses Nachteils hat die Bank oder Sparkasse Anspruch. Schließlich kann die Bank noch ein angemessenes Entgelt für den mit der vorzeitigen Ablösung des Darlehens verbundenen Verwaltungsaufwand verlangen.

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung kann nicht im Voraus vereinbart werden. Ihre Berechnung erfolgt erst nach Kündigung des Darlehens und ist recht kompliziert. Zu beachten ist dabei, dass nach einer neueren Entscheidung des Bundesgerichtshofs die Banken bei der Berechnung des ihnen entstandenen Zinsschadens nur die Kapitalmarktzinssätze der Deutschen Bundesbank berücksichtigen dürfen. Fragen Sie daher Ihr Kreditinstitut nach Art und Weise der Ermittlung der Entschädigung.

Nur wenn Sie mit Ihrer Bank einen variablen Zinssatz vereinbart haben oder die Zinsbindung vor dem vereinbarten Rückzahlungstermin ausläuft, können Sie das Darlehen mit einer Frist von einem oder drei Monaten kündigen, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen. Dasselbe gilt in der Regel dann, wenn die Darlehenssumme bereits vor mehr als zehn Jahren vollständig an Sie ausgezahlt wurde und die vertraglichen Bestimmungen zu Zinssatz und Rückzahlungstermin seitdem nicht geändert wurden. In diesem Fall kann die Kündigung aber erst nach Ablauf der Zehn-Jahres-Frist erfolgen, und es ist eine weitere Kündigungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

Eine Besonderheit gibt es dann, wenn Sie Ihre bisherige Eigentumswohnung oder Ihr Hausgrundstück veräußern und eine neue Immobilie erwerben wollen. Haben Sie nach den obigen Grundsätzen gegen Ihr bisher finanzierendes Kreditinstitut einen Anspruch auf Einwilligung in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung, können Sie diese u.U. einsparen. Dazu ist Voraussetzung, dass

- die Veräußerung des bisher belasteten Grundstücks eine Ablösung des Darlehens nicht erfordert,
- Sie dem Kreditinstitut eine vergleichbare Sicherheit stellen und
- dieser Sicherheitenaustausch dem Kreditinstitut mangels eines schutzwürdigen Eigeninteresses zuzumuten ist.

Die ist zum Beispiel dann der Fall, wenn eine von Ihnen als Ersatz angebotene Grundschuld das Risiko Ihres kreditgebenden Geldinstituts genau so gut abdeckt, wie die bislang auf dem zu veräußernden Objekt eingetragene Grundschuld.

Darüber hinaus müssen Sie bereit und in der Lage sein, alle mit dem Sicherheiten austausch verbundenen Kosten zu tragen. Das Kreditinstitut darf auch nicht befürchten müssen, etwa bei der Verwaltung oder der Verwertung der Ersatzsicherheit irgendwelche Nachteile zu erleiden.

Mit anderen Worten können Sie bei Verkauf einer Immobilie und Neukauf einer anderen Immobilie Ihrem bisher finanzierenden Kreditinstitut anbieten und von diesem fordern, dass der bisherige Kredit bestehen bleibt und dafür als Sicherheit nicht mehr die bisherige Grundschuld, sondern eine neue Grundschuld auf dem neuen Objekt dient. Allerdings müssen die Grundschulden gleiche Rangstelle haben; es dürfen sich auch sonst keine anderen Rechtsnachteile für das Kreditinstitut abzeichnen (vgl. dazu Urteil des BGH vom 02. März 2004, Geschäftsnummer XI ZR 398/02, abgedruckt in NJW 2004 Seite 1730 ff).

Aus Ihrer Sicht müssen Sie dabei natürlich prüfen, ob es sich lohnt, das alte Darlehen fortzuführen. Heutige Darlehenszinsen können u.U. deutlich niedriger liegen, so dass es sich u.U. durchaus lohnen kann, eine Vorfälligkeitsentschädigung trotzdem hinzunehmen. Dies gilt gerade auch dann, wenn das neue Darlehen sehr lange Laufzeiten hätte, zum Beispiel 15 oder 20 Jahre.