

19. März 2018

## **Ablösung eines Darlehens ohne Vorfälligkeitsentschädigung**

Wird ein Darlehen aus eigenen Mitteln oder im Rahmen eines Verkaufs der Immobilie vorzeitig zurückgeführt, verlangt die Bank immer eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung. Mittlerweile ist allgemein bekannt, dass die Bank bei der Ausübung des Widerrufsrechts durch den Kunden ihren Anspruch auf die Vorfälligkeitsentschädigung verliert.

In diesem Artikel geht es jedoch nicht um den Widerruf. In diesem Beitrag möchten wir erläutern, in welchem anderen Fall der Bank kein Anspruch auf die Vorfälligkeitsentschädigung zusteht.

Für nach dem 10.06.2010 abgeschlossene Darlehensverträge wurden Banken durch den Gesetzgeber verpflichtet, in der Vertragsurkunde bestimmte Angaben gemäß Artikel 247 §§ 6 und 9 bis 13 EGBGB zu machen. Wenn diese vorgeschriebenen Pflichtangaben in der Vertragsurkunde fehlen, führt dies gemäß § 494 Abs. 1 BGB zur Nichtigkeit des Darlehens.

Je nach Darlehensart sind unterschiedliche Angaben zwingend.

Im Unterschied zum Konsumentendarlehen ist z.B. die Angabe zum Kündigungsrecht des Darlehensnehmers bei einem Immobiliendarlehensvertrag keine Pflichtangabe.

Wenn diese Angabe fehlt, führt dies nicht zur Nichtigkeit des Darlehensvertrages, sondern zur Geltung der gesetzlichen Regelungen.

Gemäß § 494 Abs. 6 BGB bedeutet dies, dass der Darlehensnehmer jederzeit zur Kündigung berechtigt ist. Da diese Kündigung keine vorzeitige Rückzahlung gemäß § 502 BGB darstellt, ist der Anspruch der Bank auf die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung ausgeschlossen.

Zum selben Ergebnis gelangt auch das Oberlandesgericht Koblenz:

*„Nach dem durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie, des zivilrechtlichen*

*Teils der Zahlungsdiensterichtlinie sowie zur Neuordnung der Vorschriften über das Widerrufs und Rückgaberecht (VerbrKredRLUG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2355) eingefügten § 494 Abs. 6 S. 1 BGB ist der Darlehensnehmer jederzeit zur Kündigung berechtigt, wenn im Vertrag Angaben (Art. 247 § 6 I Nr. 1, 5, § 3 I Nr. 6 EGBGB) zur Laufzeit oder zum Kündigungsrecht, etwa gemäß §§ 489, 500, 314 BGB, fehlen. Diese Wertung findet sich auch in Art. 13 Abs. 1 der Verbraucherkreditrichtlinie (umgesetzt in § 500 Abs. 1 BGB), wonach ein unbefristeter Kreditvertrag jederzeit unentgeltlich kündbar ist. Auch im Fall der Heilung nach Absatz 2 bleibt es bei dieser Rechtsfolge. Die Kündigung des Verbrauchers stellt keine vorzeitige Rückzahlung dar, die einen Anspruch des Darlehensgebers auf Vorfälligkeitsentschädigung nach § 502 BGB zur Folge hätte. Aufgrund unzureichender Angaben wäre auch im Fall der vorzeitigen Rückzahlung der Anspruch gem. § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgeschlossen (Saenger in: Erman, BGB, § 494 BGB, Rn. 23).“ (OLG Koblenz, Beschluss vom 15.10.2015 – 8 U 241/15)*

Die Prüfung zahlreicher Darlehensverträge von verschiedenen Kreditinstituten hat gezeigt, dass die Banken in vielen Fällen bei Immobiliendarlehensverträgen die Angabe zum Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nicht richtig gemacht haben.

**Dies führt dazu, dass ungünstige Darlehensverträge in Zeiten der niedrigen Zinsen ohne Vorfälligkeitsentschädigung umgeschuldet werden können.**

Sollten Sie in Ihrem Darlehensvertrag die hier aufgezeigten Fehler festgestellt haben oder Hilfe bei der Überprüfung benötigen, lassen Sie sich umgehend von einem Fachanwalt beraten.

Für ein Erstgespräch stehen wir Ihnen gerne kostenfrei zur Verfügung!

[Alexander Münch](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)