

29. Juni 2020

Vorfälligkeitsentschädigung bei Scheidung oder Trennung vermeiden

Trennung ohne Vorfälligkeitsentschädigung - wie Sie eine Vorfälligkeitsentschädigung bei Auflösung der Ehe oder Lebensgemeinschaft verhindern können

[Besuchen Sie unsere Sonderseite zum Thema! Hier klicken.](#)

Wer mit dem Lebenspartner eine Immobilie finanziert, sieht sich im Falle des Scheiterns der Lebensgemeinschaft oftmals mit dem Problem konfrontiert, dass bei der Übernahme des Miteigentumsanteils oder Veräußerung der Immobilie, die Bank auf Ablösung des Darlehensvertrages und Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht. Dabei muss nicht in jedem Fall das Darlehen abgelöst und eine teure Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt werden, wenn der Bank stattdessen ein Ersatzdarlehensnehmer (Schuldnerwechsel) angeboten werden kann.

Gemeinsam begonnene Immobilienfinanzierung zum Problem

Viele Paare haben die Niedrigzinsen der vergangenen Jahre genutzt und gemeinsames Wohneigentum angeschafft. Nicht selten scheidet jedoch die Ehe oder Lebensgemeinschaft und die gemeinsam begonnene Immobilienfinanzierung wird nun zum Problem. Ein vorzeitiger Ausstieg aus der Finanzierung geht mit der Zahlung einer hohen Vorfälligkeitsentschädigung einher.

Dies ist insbesondere ärgerlich, wenn eine der Parteien in der gemeinsamen Immobilie wohnen bleiben möchte, z.B. mit dem neuen Lebenspartner. Auch wenn die andere Partei damit einverstanden ist, bleibt das Problem, dass beide Parteien aus den gemeinsam abgeschlossenen Darlehensverträgen haften. Die Partei die ausziehen möchte wird aus der Schuldhaft entlassen werden, gegen Überschreibung des hälftigen Eigentumsanteils.

Für eine Ablösung der bestehenden Finanzierung und gleichzeitigen Gewährung einer neuen

Finanzierung mit dem neuen Lebenspartner, verlangen die Banken jedoch regelmäßig eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Lösung: Schuldnerwechsel

Eine Lösung kann hier ein einfacher Schuldnerwechsel sein. Der neue Lebenspartner tritt dabei an die Stelle des vorherigen in der Immobilienfinanzierung.

Es wird also nur der Schuldner ausgewechselt und sonst laufen die Verträge ganz normal weiter. Der neue Lebenspartner bekommt den Miteigentumsanteil des alten Lebenspartners und übernimmt im Gegenzug dessen Darlehensverpflichtungen. Ein Schuldnerwechsel stellt also eine einfache und praktikable Lösung dar.

Ein Schuldnerwechsel kommt auch bei der Veräußerung der Immobilie in Betracht. Die Käufer könnten die alten bestehenden Darlehensverbindlichkeiten übernehmen. Der Kaufpreis wird auf diesem Wege nicht unnötig durch eine Vorfälligkeitsentschädigung aufgeblasen und die neuen Darlehensnehmer müssten sich nicht einmal eine eigene Finanzierung suchen.

Banken stimmen Schuldnerwechsel oft nicht zu - trotz klarer Rechtslage

Das Problem ist nur, dass die Banken oftmals einem solchen Schuldnerwechsel nicht zustimmen. Schuldhaftentlassungen und Schuldnerwechsel werden in der Regel mit einer pauschalen Begründung durch die Banken abgelehnt und auf die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung gepocht.

Eine Bank kann jedoch nicht einfach pauschal einen Schuldnerwechsel ablehnen. Ein Ablehnungsrecht der Bank besteht nur nach Prüfung des Einzelfalls. Entsteht kein Nachteil für die Bank, muss sie dem Schuldnerwechsel sogar zustimmen, denn der Schuldnerwechsel liegt dann auch in ihrem Interesse. Durch den Schuldnerwechsel werden die Beendigung des Darlehensverhältnisses und damit ein drohender Zinsverlust vermieden.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist ein einfacher Schadensersatzanspruch, den die Bank für den entstehenden Zinsschaden erhält. Einen solchen Schadensersatzanspruch kann die Bank jedoch nur geltend machen, solange sie es nicht unterlassen hat in zumutbarer Weise alles zu unternehmen, um den drohenden Schadenseintritt abzuwenden.

Dies bedeutet, wenn

1. der angebotene **Ersatzdarlehensnehmer keine schlechtere Bonität aufweist**,
2. das Darlehen zu unveränderten Bedingungen fortgeführt werden soll,
3. sich der Finanzierungszweck auch in sonst keiner Weise ändert und
4. die Darlehensnehmer bereit sind, die entstehenden Verwaltungskosten für den Schuldnerwechsel zu tragen,

kann die Bank ihre Zustimmung zum Schuldnerwechsel nicht verweigern. Die Übernahme der Verwaltungskosten wird auch um ein Vielfaches geringer ausfallen als eine Vorfälligkeitsentschädigung.

Würde die Bank dennoch die Zustimmung zum Schuldnerwechsel verweigern, dann können jedenfalls die Darlehensnehmer die Darlehensverträge ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ablösen. Die Bank verliert dann ihren Schadensersatzanspruch, da sie den eingetretenen Schaden selber verursacht hat.

Wer sich also für die Ablösung einer Immobilienfinanzierung dem Anspruch auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ausgesetzt sieht, sollte prüfen, ob er durch Stellen eines Ersatzdarlehensnehmers/Schuldnerwechsel dem Anspruch der Bank entgehen kann.

Wir beraten Sie gerne hierzu. Vereinbaren Sie einfach ein kostenloses Erstgespräch mit uns. Ihren Termin können Sie gleich unter <https://www.anwalt-leverkusen.de/online-terminvergabe.html> buchen.

[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](#)