

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

– RA Dr. Alexander Deicke, K11 Rechtsanwaltsoges. 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. Prüm. 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

