

Infobrief

der Kanzlei
Uhl

Konrad-Adenauer-Allee 25
86150 Augsburg

Telefon: 0821/3 55 30

Fax: 0821/51 26 82

E-Mail: info@raau.de

Homepage: www.raau.de

oder www.rechtsanwalt-uhl.de

Datum: 05.07.2021

Vorzeitige Beendigung der Baufinanzierung ohne Vorfälligkeitsentschädigung

Wer seinen Baufinanzierungsvertrag vorzeitig beenden wollte, um z.B. einen zinsgünstigeren Vertrag bei der „Konkurrenz“ abzuschließen, musste grundsätzlich eine Vorfälligkeitsentschädigung bei der bisherigen Bank bzw. Sparkasse zahlen.

Art dieser Berechnung:

Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung muss aber klar und verständlich sein, gemäß § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB, Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB i.V.m. § 492 Abs. 2 BGB, so Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt am Main mit Urteil vom 01.07.2020, Az. 17 U 810/19.

Quelle:

<https://openjur.de/u/2270763.html>

Das OLG führte auch noch aus, dass hier die Sicht eines normal informierten, angemessen aufmerksamen und verständigen Verbrauchers, nicht aber Juristen, maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall gewann ein Verbraucher (hier Kläger) das Verfahren beim OLG gegen eine Bank, wobei der Kläger **21.544,15 €** samt Verzugszinsen zurück erstattet bekam.

Begründung:

Die Hinweise zur Vorfälligkeitsentschädigung waren nicht klar und verständlich. So hatte beispielsweise die Bank die vorzunehmenden Rechenschritte zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung im Einzelnen dargestellt. Aber der weitere, danach folgende, Rechenschritt war für das OLG unverständlich. Denn es wurde dargestellt, dass die Bank ermittelt, welchen Betrag sie zum vorgesehenen Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung anlegen muss, damit der Bank der vereinbarte Betrag zum vorgesehenen vertraglichen Fälligkeitstermin der jeweiligen ausstehenden Rate zur Verfügung stehen würde, und erläutert, dass "[die Bank] dabei differenziert [...] wie folgt".

Der Verbraucher erwartete hier eine Beschreibung dieser differenzierten Vorgehensweise, welche aber nicht gegeben wurde.

Damit verlor die Bank das Verfahren.

Die Bank ging hier in die dritte Instanz, hier zum Bundesgerichtshof (BGH), welche aber die Nichtzulassungsbeschwerde des Geldinstituts gegen das Urteil des OLG zurückgewiesen hatte (Az.: XI ZR 320/20).

Quelle/weitere Hinweise:

<https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/cobank-bgh-hausfinanzierung-ausstieg-101.html>; Urteil nun rechtskräftig.

Fazit:

Falls eine Vorfälligkeitsentschädigung bei Ihnen auch geltend gemacht würde, denken Sie an die hohen Anforderungen der Banken und Sparkassen. Sie müssen über diese Vorfälligkeitsentschädigung klar und verständlich aufgeklärt worden sein, damit diese Entschädigung von der Kreditwirtschaft tatsächlich verlangt werden kann. Da die entsprechenden gesetzlichen Regelungen am 21.03.2016 in Kraft getreten sind, sind Verträge ab diesem Zeitpunkt maßgebend.

Robert Uhl

Rechtsanwalt