

## ZfIR 2013, A 4

### **BGH: Zur Abrechnung durch Bank gekündigter Immobiliendarlehen**

Nach der Kündigung eines Immobiliendarlehens ist der Schadensersatz auf 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beschränkt. Daneben kann keine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt werden. Dies erklärte der BGH in der mündlichen Verhandlung des Verfahrens **XI ZR 512/11** am 15.1.2013. Die betroffene Bank verhinderte daraufhin ein schriftliches BGH-Urteil durch Anerkennung der Rückforderungsansprüche des gekündigten Darlehensnehmers.

Gegenstand der Verhandlung war die Frage, was eine Bank nach Kündigung eines Immobiliendarlehens vom betroffenen Darlehensnehmer als Schaden verlangen darf. Eine Hypothekenbank hatte das Immobiliendarlehen eines Kreditnehmers gekündigt, nachdem dieser in Zahlungsverzug geraten war. Neben einer Verzugsverzinsung machte die Bank einen zusätzlichen Erfüllungsschaden geltend. Dieser entstehe nach Darlegung der Bank dadurch, dass aufgrund der vorzeitigen Ablösung des Darlehens das eingegangene Kapital neu angelegt werden müsse und die Zinsen dafür niedriger seien als der Festzins des einstigen Darlehens. Im Wesentlichen entsprach der zusätzlich verlangte Erfüllungsschaden somit der Vorfälligkeitsentschädigung, die eine Bank bei einer Kündigung des Darlehens vor Ablauf der Zinsbindungsfrist durch den Kreditnehmer verlangen darf. Dagegen klagte der Darlehensnehmer, für den die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung eine finanzielle Zusatzbelastung im fünfstelligen Bereich darstellte.

In der mündlichen Verhandlung wiesen die BGH-Richter auf Aspekte hin, die aus ihrer Sicht für die Argumentation des Darlehensnehmers und für die Aufhebung des Berufungsurteils sprachen. So seien zum Zeitpunkt der Darlehenskündigung im Jahr 2004 bereits die seit Anfang 2003 geltenden Regelungen der §§ 488 ff. im BGB maßgebend gewesen. Demzufolge sei zunächst der Verzugszins nicht wie von der Bank gefordert mit dem Basiszins plus 5 Prozentpunkten, sondern nur mit einem Aufschlag von 2,5 Prozentpunkten festzusetzen.

Die Geltendmachung eines zusätzlichen Erfüllungsschadens, der analog zur Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wird, steht nach Ansicht des BGH im Widerspruch zum Sinn der gesetzlichen Regelungen bei Verbraucherkrediten. Dies gelte sowohl für § 497 Abs. 1 BGB wie auch für die Vorgängerregelung des § 11 Abs. 1 des Verbraucherkreditgesetzes (VerbrKrG). Banken dürfen aus der Notlage eines Kunden nicht Kapital schlagen, indem sie den am entgangenen Vertragszins orientierten Erfüllungsschaden fordern. Gerechtfertigt sei grundsätzlich nur der Verzugszins nach § 497 Abs. 1 BGB. Nur wenn die Bank einen konkret auf das Darlehen bezogenen höheren Schaden, etwa durch die Refinanzierungskosten nachweise, können sie einen höheren Schaden verlangen. Diese Äußerungen veranlassten die beklagte Bank dazu, den Anspruch des Darlehensnehmers anzuerkennen – nach dem Abschluss der mündlichen Verhandlung, aber noch vor der Verkündung des Urteils.

(Quelle: Pressemitteilung der ARGE Bank- und Kapitalmarktrecht im DAV 1/13 vom 1.2.2103)