

gangenheit überhaupt genutzt worden sind. Die Berechnungsprogramme der Kreditinstitute berücksichtigen dies oft gar nicht oder zu einem falschen Zeitpunkt.

Eine Bank oder Sparkasse ist zudem dazu verpflichtet, eine korrekte Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung vorzulegen. Diese muss nachträglich mit den Wiederanlagezinsen des tatsächlichen Ablösetags berechnet werden (OLG Frankfurt, Beschluss vom 11. Juni 2014, Az. 23 W 27/14). Kreditinstitute legen gerne eine Abrechnung vor, die im Vorfeld erstellt wurde. Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt ist zudem der Ansicht, dass Darlehensnehmer die Kosten für die Berechnung nicht tragen müssen (Urteil vom 17. April 2013, Az. 23 U 50/12). Wenn diese Frage auch höchstrichterlich noch nicht entschieden ist, erstatten Banken zum Teil dieses Entgelt, wenn es reklamiert wird.

Wann kann ein Darlehensnehmer außerordentlich kündigen?
Ein Darlehensnehmer muss nach den gesetzlichen Regelungen (§ 490 Abs. 2 BGB) ein berechtigtes Interesse – etwa

ein Verkauf der Immobilie – vorweisen können, um ein Immobiliendarlehen vor Ablauf der Zinsbindung außerordentlich kündigen zu können. Eine Bank muss eine vorzeitige Rückzahlung eines Immobilienkredits ansonsten nur akzeptieren, wenn die Laufzeit des Darlehens bereits über zehn Jahre beträgt (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Will ein Darlehensnehmer den Darlehensvertrag vorzeitig beenden, etwa um eine neue Finanzierung zu einem niedrigeren Zins abzuschließen, kann die Bank hierfür einen beliebig hohen Preis verlangen. Hier ist als Verbraucher oder Unternehmer Vorsicht geboten.

Wann entfällt die Vorfälligkeitsentschädigung?

Gar keine Vorfälligkeitsentschädigung muss man zahlen, wenn die Bank den Darlehensvertrag mit einem Verbraucher wegen nicht gezahlter Raten gekündigt hat (BGH, Urteil vom 19. Januar 2016, Az. XI ZR 103/15) oder der Darlehensvertrag wirksam widerrufen wird. Eine Vorfälligkeitsentschädigung kann auch entfallen, wenn die Bank einen Ersatzkreditnehmer oder einen Sicherheitensatz nicht akzeptiert.

Für Darlehensverträge, die von Verbrauchern ab dem 21. März 2016 abgeschlossen wurden, gelten neue gesetzliche Regeln. Welche Vorfälligkeitsentschädigung bei diesen neuen Darlehensverträgen verlangt werden kann, ist noch umstritten. Aufgrund der neuen Rechtslage dürfte nur noch ein tatsächlich nachgewiesener Schaden berechnet werden, der deutlich unter der Vorfälligkeitsentschädigung liegt, wie sie bisher berechnet wurde.



Keine Raten zu zahlen oder einfach einen Widerruf zu erklären, birgt aber erhebliche Risiken. So führt eine Kündigung durch die Bank regelmäßig zu einem negativen SCHUFA-Eintrag und man wird voraussichtlich kein Darlehen mehr bei einer anderen Bank erhalten. Entsprechend sollte man sich rechtlich beraten lassen, bevor man derartige Schritte erwägt.

Dr. Achim Tiffa, www.juristendirekt.com

Feuchte Wände? Nasse Keller?

Sie haben das Problem, wir die Lösung!

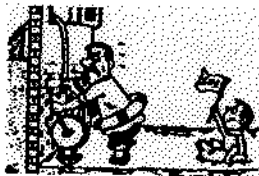
- Beseitigung von Mauerfeuchtigkeit und Salzausblühungen (Salpeter)
- Schimmelbildung
- Kellertrockenlegung

Wir beraten Sie unverbindlich.

Feuchtigkeitsmessungen werden von uns kostenlos durchgeführt.

Als Fachfirma gehören wir dem Deutschen Holz- und Bautenschutzverband an.

Isotan Maler-, Stuck- u. Verputz GmbH
66280 Sulzbach · Bruchwiesenstraße 40



Rufen sie uns an!

Tel.: (06897) 568393

Fax: (06897) 568394

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergoruch?

Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze · schnell · dauerhaft · preiswert
Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice · E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de



Meins ist einfach.

Weil die Sparkassen-Finanzgruppe hilft, ihre Wunschimmobilie zu finden und zu finanzieren.

Wird Angebote zuerst auf s-immobilien.de



sparkasse.de

 Finanzgruppe

Sparkassen - Sparkasse
SAARLAND Versicherung