

5.2.1 Vergleichsvorschlag 4

Kreditgeschäft - Hypothekarkredit

Die Bank erklärt sich – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – bereit, dem Antragsteller eine vorzeitige Ablösung des noch bestehenden Darlehens über 90.000,- € gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung anzubieten.

Der Antragsteller möchte eine vorzeitige Ablösung des noch bestehenden Darlehens über 90.000,- € gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung erreichen. Die Bank lehnt dies unter Hinweis auf § 490 Abs. 2 BGB mit der Begründung ab, dass eine vorzeitige Ablösung des Darlehens nur bei Verkauf des Beleihungsobjekts – hier: der vermieteten Wohnung in Mühlhausen – möglich sei; diese Voraussetzung sei nicht erfüllt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Korrespondenz Bezug genommen.

Nach § 500 Abs. 2 Satz 2 BGB kann der Darlehensnehmer eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags, für den ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung bei jedem „berechtigten Interesse“ – nicht nur bei Verkauf des Beleihungsobjekts – erfüllen.

Ein berechtigtes Interesse des Antragstellers dürfte nach dem unstreitigen Sachverhalt vorliegen. Denn das durch die vermietete Wohnung abgesicherte Darlehen über 90.000,- €, um das es hier geht, diente der Finanzierung des Kaufs und der Renovierung des teilweise selbstgenutzten Hauses in dem Ort XY, das nach der Trennung des Antragstellers und seiner Lebensgefährtin verkauft wurde, so dass ein berechtigtes Interesse an der Ablösung des durch die Wohnung gesicherten Darlehens nach meiner Überzeugung ebenso besteht wie an der – bereits vollzogenen – vorzeitigen Ablösung des anderen Darlehens, das durch das gekaufte und dann verkaufte Haus gesichert wurde. Ein berechtigtes Interesse besteht umso mehr, als der Antragsteller und seine frühere Lebensgefährtin, die beide Darlehen zur Finanzierung des gekauften Hauses gemeinsam aufgenommen hatten, sich getrennt haben, so dass auch dieser Umstand das berechnete Interesse an einer vorzeitigen Ablösung auch des durch die vermietete Wohnung gesicherten Darlehens verstärkt.

Nur am Rande sei angemerkt, dass auch nach § 490 Abs. 2 BGB ein Verkauf des Beleihungsobjekts nicht erforderlich ist. Die „Verwertung“ ist dort nur als Regelbeispiel für ein berechtigtes Interesse genannt. Das schließt aber nicht aus, dass sich – wie

hier – aus anderen Gründen ein berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Ablösung ergeben kann.

Unter diesen Umständen möchte ich der Bank nahelegen, dem Antragsteller zur Vermeidung eines Rechtsstreits entgegenzukommen und ihm eine vorzeitige Ablösung auch des streitgegenständlichen Darlehens zu ermöglichen.