

## ZBB 2004, 248

### BGB §§ 242, 607 a. F.

**Kein Anspruch der Bank auf Vorfälligkeitsentschädigung bei zumutbarem Austausch der vereinbarten Sicherheiten eines Realkreditvertrages**

BGH, Urt. v. 03.02.2004 – XI ZR 398/02 (LG Berlin), ZIP 2004, 801 = BB 2004, 1019 = DB 2004, 977 = WM 2004, 780 = ZfIR 2004, 420

#### Amtliche Leitsätze:

1. Hat ein Darlehensnehmer gegen die realkreditgebende Bank einen Anspruch auf Einwilligung in eine vorzeitige Darlehensablösung gegen angemessene Vorfälligkeitsentschädigung, kann er, wenn die Veräußerung des belasteten Grundstücks eine Ablösung des Darlehens nicht erfordert, stattdessen auch die Zustimmung in einen bloßen Austausch der vereinbarten Sicherheiten bei sonst unverändert fortbestehendem Darlehensvertrag beanspruchen, wenn der Sicherheitsaustausch dem Kreditinstitut mangels eines schutzwürdigen Eigeninteresses zuzumuten ist.
2. Dies ist der Fall, wenn eine vom Darlehensnehmer als Ersatz angebotene Grundschuld das Risiko der realkreditgebenden Bank genauso gut abdeckt wie die der Bank vereinbarungsgemäß eingeräumte Grundschuld, der Darlehensnehmer bereit und in der Lage ist, alle mit dem Sicherheitsaustausch verbundenen Kosten zu tragen und das Kreditinstitut auch nicht befürchten muss, etwa bei der Verwaltung oder der Verwertung der Ersatzsicherheit irgendwelche Nachteile zu erleiden.