ZBB 2024, 265

BGB v. 2. 1. 2002 § 490 Abs. 2 Satz 1, 2, 3; BGB § 491a Abs. 1; BGB v. 29. 7. 2009 § 500 Abs. 2; BGB §§ 502, 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1; EGBGB Art. 247 §§ 1, 4 Nr. 3, Art. 229 § 22 Abs. 2

Rechtmäßigkeit einer Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Rückführung eines Immobiliar-Verbraucherdarlehens

OLG München, Beschl. v. 21.02.2024 – 19 U 3711/23 e (LG München I), BKR 2024, 476

Orientierungssätze:

1. Die Kündigung eines Darlehensvertrages ist grundsätzlich formlos möglich, bedarf insbesondere nicht der Schriftform und muss nicht ausdrücklich erklärt werden, sondern kann sich konkludent aus den Umständen ergeben. Die Kündigung muss hinreichend deutlich in dem Sinne sein, dass sich daraus für den Kündigungsempfänger klar der Wille des Kündigenden ergibt, dass das Darlehen nicht mehr ratierlich, sondern vorzeitig in einem Betrag zurückgezahlt und der Darlehensvertrag beendet werden solle.

2. Das Ersuchen des einen Immobilienverkauf beurkundenden Notares bei der Bank um Übersendung einer Löschungsbewilligung für eine zu ihren Gunsten eingetragene Grundschuld samt Erfragung des hierfür erforderlichen Ablösungsbetrags kann eine Kündigung des besicherten Darlehens durch die Immobilienverkäufer und Darlehensnehmer darstellen. Im vorliegenden Fall konnte die Bank die ihr gegenüber abgegebenen Erklärung schon deshalb nur als Kündigung des 2009 abgeschlossenen Darlehensvertrages gem. § 490 Abs. 2 Satz 1, 2 BGB in der hier maßgeblichen, vom 1. 1. 2002 bis 10. 6. 2010 geltenden Fassung verstehen, weil den Darlehensnehmern nach der damals maßgeblichen Rechtslage ein Recht auf vorzeitige Erfüllung – ohne Kündigung – nach § 500 Abs. 2 BGB in der ab 11. 6. 2010 geltenden Fassung nicht zustand, weil diese Vorschrift noch nicht existierte.

3. Wenn ein grundpfandrechtlich gesichertes Darlehen zur Finanzierung eines Wohnanwesens nach dessen Verkauf aufgrund einer

einverständlichen Vertragsaufhebung vorzeitig getilgt wird, ohne dass eine Einigung über eine zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung erzielt werden kann, liegt eine Regelungslücke vor, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung dahingehend zu schließen ist, dass eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt werden muss (Anschluss OLG Brandenburg, Urt. v. 10. 12. 2014 – 4 U 96/12).

4. Die Unterrichtungspflicht nach § 491a Abs. 1 BGB, Art. 247 § 1 i. V. m. § 4 № 3 EGBGB über den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung und dessen Berechnungsmethode gilt nur dann, falls der Darlehensgeber im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens ohne Kündigung nach § 500 Abs. 2 BGB eine Vorfälligkeitsentschädigung i. S. v. § 502 BGB geltend machen will. Eine Vorfälligkeitsentschädigung gem. § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB wegen außerordentlicher Kündigung des Darlehensvertrages nach § 490 Abs. 2 Satz 1, 2 BGB ist hiervon nicht erfasst. Dies ergibt sich aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut und der Gesetzeshistorie.

5. Falls die Bank ausführliche und detaillierte Informationen über die Ermittlung einer Vorfälligkeitsentschädigung nebst ausführlicher Darstellung und Erläuterung der Rechenwege und -parameter vorlegt, ist der Verbraucher gehalten, die Richtigkeit der Berechnung nicht nur pauschal zu bestreiten, sondern deren Grundlagen konkret zu bestreiten bzw. Fehler zu benennen, will er die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung angreifen.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG