



FOTO: ERNST ROSE/PIXELO

## Alarm bei Zahlungsverzug

**A**rbeitslosigkeit, Ehescheidung oder Berufsunfähigkeit: All das kann dazu führen, dass finanzielle Verbindlichkeiten, zum Beispiel für einen Hausbau oder einen Immobilienkauf, nicht mehr erfüllt werden können. Der Bankkunde kommt in Zahlungsverzug. Es folgt dann oft eine Kündigung des Immobiliendarlehens oder der Baufinanzierung.

**AGB und gesetzliche Regelungen:** Die Voraussetzungen, unter denen die Bank oder Sparkasse ein Immobilien- oder Baudarlehen kündigen kann, sind meist in den allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelt. Dabei handelt es sich entweder um die regulären AGB (AGB-Banken oder AGB-Sparkassen), die bei Aufnahme der Geschäftsbeziehung einbezogen werden müssen, oder um spezielle AGB für das jeweilige Immobiliendarlehen. Vorrangig ist die spezielle vor der generellen Regelung zu prüfen. Nach Nr. 19 der AGB-Banken oder Nr. 26 der AGB-Sparkassen ist zwischen der ordentlichen, fristgebundenen und der außerordentlichen, fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu unterscheiden. Ist keine vertragliche oder AGB-Regelung über die Kündigung vereinbart, gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen der §§ 488 ff. BGB. Bei der Vergabe von Baudarlehen im Rahmen öffentlicher Wohnungsbauförderprogramme der Investitions- und Förderbanken

*Die Kündigung von Immobiliendarlehen durch die Bank ist an verschiedene Voraussetzungen gebunden.*

des Bundes oder der Länder gelten zum Teil abweichende Darlehensbedingungen, die gesetzlichen Mindeststandards greifen aber auch hier.

**Kündigungsregelungen nach AGB-Banken:** Die Bank kann nach Nr. 19 Abs. 1 AGB-Banken die gesamte Geschäftsverbindung oder einzelne Geschäftsbeziehungen (Konten), für die weder eine Laufzeit bestimmt oder eine abweichende Kündigungsregelung vereinbart ist, jederzeit unter Einhaltung einer angemessenen Frist kündigen. Für die Kündigung von laufenden Konten und Depots beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Wochen. Kredite und Kreditzusagen ohne Laufzeitvereinbarung oder abweichende Kündigungsregelung können von der Bank jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Bank verpflichtet sich, bei der Ausübung des Kündigungsrechts auf die Belange des Kunden Rücksicht zu nehmen (Nr. 19 Abs. 2 AGB-Banken).

Für Immobilien- und Baudarlehen sind jedoch meist bestimmte Laufzeiten vereinbart, sodass diese entweder ordentlich fristgemäß nach Nr. 19 Abs. 1 oder außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund nach Nr. 19 Abs. 3 AGB-Banken gekündigt werden können.

**Außerordentliche, fristlose Kündigung nach Nr. 19 Abs. 3 AGB-Banken:** Immobilien- oder Baudarlehen können außerordentlich und fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, aus dem auch unter Berücksichtigung der berechtigten Belange des Kunden eine Fortsetzung der Geschäftsbeziehung der Bank nicht zuzumuten ist. Als „wichtige Gründe“ sind anerkannt unrichtige Angaben über die Vermögensverhältnisse des Kunden, die Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Kunden (durch Arbeitslosigkeit, Umsatzeinbußen) oder der Werthaltigkeit der Sicherheit (Entwertung durch Brandschaden ohne ausreichenden Versicherungsschutz) oder wenn der Kunde den Anspruch der Bank auf Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten (nach Wertverfall der Sicherheit) nicht erfüllt (Nr. 19 Abs. 3 AGB-Banken). Diese Regelung entspricht weitgehend Nr. 26 Abs. 2 AGB-Sparkassen.

**Besonderheiten bei Verbraucherdarlehen:** Bei Verbraucherdarlehen, die in Teilzahlungen (Raten) zu tilgen sind, kann die

Bank bei Zahlungsverzug nur kündigen, wenn der Darlehensnehmer mit mindestens zwei aufeinanderfolgenden Raten ganz oder teilweise und mindestens 10 %, bei einer Laufzeit des Verbraucherdarlehens über drei Jahre mit 5 % des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und ihm erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags gesetzt wurde, verbunden mit der Ankündigung, dass bei Nichtzahlung innerhalb dieser Frist die gesamte Restschuld fällig wird (§ 498 Abs. 1 BGB). Die Bank soll dem Darlehensnehmer spätestens mit der Fristsetzung ein Gespräch über eine einvernehmliche Regelung anbieten.

**Rückzahlungsfrist und Verzugszinsen:** Die Banken gewähren auch bei fristloser Kündigung noch eine abschließende Rückzahlungsfrist von mindestens vier Wochen und nehmen somit auf die „berechtigten Belange“ des Kunden Rücksicht. Vom Eintritt des Zahlungsverzugs an ist die Darlehensrestschuld mit fünf Prozentpunkten, bei Immobiliendarlehen dagegen nur mit 2,5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen (§ 497 Abs. 1 BGB). Im Verhältnis zu land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kann ein erhöhter Verzugszinssatz von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz fällig werden. Der Basiszinssatz ist veränderlich und wird von der Europäischen Zentralbank am 1. Januar und am 1. Juli eines Jahres neu festgesetzt, derzeit beträgt er 0,12 Prozentpunkte. Für Immobiliendarlehen ergibt das einen Verzugszinssatz von derzeit 2,62 %, für persönliche Kredite von 5,12 %. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe zahlen gegebenenfalls 8,12 % Verzugszinsen.

**Verjährung:** Die Verjährung der Ansprüche auf Darlehensrückstattung und Zinsen ist ab Eintritt des Zahlungsverzugs bis zu ihrer Feststellung durch rechtskräftiges Urteil oder Vergleich, jedoch nicht länger als zehn Jahre seit ihrer Entstehung durch Kündigung gehemmt (§ 497 Abs. 3 Satz 4 BGB). Ist der Darlehensrückzahlungsanspruch der Bank durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft gesichert, beginnt die Verjährung abweichend mit Eintritt des Bürgschaftsfalles (Kündigung des Darlehens) und endet nach Ablauf der Regelverjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB). Auch für eine Bürgschaft auf erstes Anfordern wurde das so entschieden (BGH, 29. Januar 2008 – XI ZR 160/07).

RA STEPHAN J. BULTMANN,  
SOZETÄT SNP SCHLAWIEN NAAB  
WWW.SNP-ONLINE.DE