

1

Geschäftsbedingungen

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) legen fest, wann die Bank oder Sparkasse ein Immobilien- oder Baudarlehen kündigen kann. Dabei handelt es sich entweder um die allgemeingültigen AGB (AGB-Banken oder AGB-Sparkassen), oder um spezielle AGB für das jeweilige Immobiliendarlehen. Vorrangig ist die spezielle vor der generellen Regelung zu prüfen. Grundsätzlich ist zwischen der ordentlichen fristgebundenen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu unterscheiden. Ist eine Kündigung vertraglich nicht geregelt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Paragrafen 488 und folgende des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Für Baudarlehen, die im Rahmen öffentlicher Wohnungsbauförderprogramme vergeben werden, gelten zum Teil abweichende Darlehensbedingungen. Die gesetzlichen Mindeststandards greifen jedoch auch hier.

2

Kündigungsfristen

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 Kündigungsfrist kündigen. Für die Kündigung von laufenden Konten und Depots beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Wochen. Anders bei Krediten und Kreditzusagen ohne Laufzeitvereinbarung oder abweichende Kündigungsregelung: Diese kann die Bank jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Die Bank verpflichtet sich jedoch, bei der Ausübung ihres

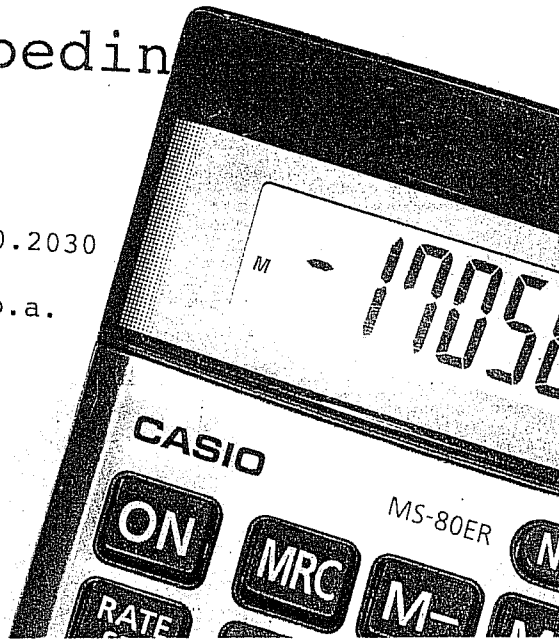
WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE KÜNDIGUNG VON IMMOBILIENKREDITEN

Wenn der Kunde die Raten für sein Baudarlehen nicht zahlt, kann die Bank ihm kündigen – muss sich jedoch an die Geschäftsbedingungen halten. Welche das sind, erläutert Stephan J. Bultmann

Kreditbedin

Laufzeit: 19.10.2030

Tilgung: 2,8% p.a.



Arbeitslosigkeit, Scheidung und Krankheit führen oft zu finanziellen Schwierigkeiten – und zur Kündigung des Baudarlebens.

Rechts auf die berechtigten Belange des Kunden Rücksicht zu nehmen. Für Immobilien- und Baudarlehen sind jedoch meist bestimmte Laufzeiten vereinbart, so dass diese entweder ordentlich fristgemäß oder aber außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden können.

3

Außerordentliche Kündigung Immobilien- oder Baudarlehen können außerordentlich und fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund

vorliegt, durch welchen eine Fortsetzung der Geschäftsbeziehung auch unter Berücksichtigung der berechtigten Belange des Kunden für die Bank unzumutbar wäre. Als wichtige Gründe anerkannt sind falsche Angaben des Kunden zu seinen Vermögensverhältnissen, eine plötzliche Verschlechterung seiner Einkommenssituation (z.B. durch Arbeitslosigkeit) oder ein Wertverfall der Sicherheit (z.B. durch einen Brandschaden ohne ausreichenden Versicherungsschutz). Auch wenn der Kunde seiner Bank keine neue oder zusätzliche Sicherheit bieten kann, nachdem die ursprüngliche an Wert verloren hat, ist dies ein Grund für eine außerordentliche Kündigung. Weitere Gründe, etwa ein Zahlungsverzug, kommen hinzu.

4

Zahlungsverzug

Bei Verbraucherdarlehen, die in Teilzahlungen zu tilgen sind, kann die Bank im Falle des Zahlungsverzugs nur kündigen, wenn der Darlehensnehmer mindestens zwei aufeinander folgende Raten ganz oder teilweise nicht gezahlt hat. Zudem muss die Summe der Rückstände mindestens zehn Prozent, ab einer Darlehenslaufzeit von mehr als drei Jahren fünf Prozent des Nennwerts betragen und eine vierzehntägige Rückzahlungsfrist bereits verstrichen sein. Spätestens mit Beginn der

5

Verzugszinsen

Die Banken gewähren auch bei fristloser Kündigung noch eine abschließende Rückzahlungsfrist von mindestens vier Wochen. Bei Immobilienkrediten wird mit Beginn des Zahlungsverzugs jedoch ein höherer Zinssatz fällig, der 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz liegt (§ 497 Abs. 1 BGB). 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 sich derzeit also ein Verzugszinssatz von 2,62 Prozent.

6

Verjährung der Ansprüche

Die Bank muss es mit einer Klage gegen den säumigen Kunden nicht eilig haben, denn die Verjährung ihrer Ansprüche setzt mit Beginn des Zahlungsverzugs bis zu einem rechtskräftigen Urteil oder einem Vergleich aus – höchstens allerdings für zehn Jahre. Diese Vorschrift, die übereilte Klagen zur Fristwahrung abwenden soll, ist jedoch vielen nicht bekannt. Ist der Rückzahlungsanspruch der Bank durch selbstschuldnerische Bürgschaft gesichert, beginnt die Verjährung abweichend mit Eintritt des Bürgschaftsfalles (z.B. Kündigung des Darlehens) und endet nach Ablauf der Regelverjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB). Dies trifft auch auf die „auf erstes Anfordern“ genannte Sonderform einer Bürgschaft zu.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.