

# WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE VERLÄNGERUNG VON DARLEHENSVERTRÄGEN

Mit der Verlängerung eines Anschaffungsdarlehens für eine Immobilie stehen die Darlehensbedingungen zur Überprüfung an. Worauf ist zu achten?

## 1

### Vertragsverlängerung oder neuer Vertrag?

Bei der Verlängerung von Darlehensverträgen ist zu unterscheiden, ob lediglich die Vereinbarung zur Höhe des vereinbarten Zinssatzes ausläuft oder das Darlehen insgesamt zurückzuzahlen ist. Meist handelt es sich nur um das Auslaufen der Zinsbindung. Bei üblichen Tilgungsraten von anfänglich 1 - 2 % dauert es mehr als 20 oder sogar 30 Jahre bis der Kredit vollständig getilgt ist. Bei üblichen Zinsbindungszeiträumen von 5 bis 15 Jahren muss die Zinsbindung deshalb meist mehrfach neu vereinbart werden. Eine frühere vollständige Rückzahlung des Darlehens kann dagegen vereinbart sein, wenn mit parallel zu dem Darlehen ein Bausparvertrag abgeschlossen wurde, der nun zuteilungsreif wird. Eine vorzeitige Tilgung kann auch vorzunehmen sein, wenn die Kreditfinanzierung in Kombination mit einer kapitalbildenden Lebensversicherung oder der Ansparung von Rückzahlungsbeträgen in einem Fonds erfolgte.

## 2

### Gibt es einen Rechtsanspruch auf Vertragsverlängerung?

Ist für den Darlehensvertrag ein fester Rückzahlungstermin vereinbart, ist das Darlehen zurückzuzahlen und besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine Vertragsverlängerung. Dies gilt auch dann, wenn der parallel abgeschlossene Bausparvertrag noch nicht zuteilungsreif ist oder das Guthaben aus einer parallel abgeschlossene Lebensversicherung bzw. aus einem Fondssparmodell noch deutlich unter der nun zurückzuzahlenden Darlehenssumme liegen. Ist dagegen lediglich die Zinsbindungsfrist ausgelaufen, kann der Darlehensnehmer je nach Vertragsbedingungen die Fortsetzung des Vertrages unter Anpassung des Zinsniveaus an die aktuellen Bedingungen verlangen, mindestens aber eine Umstellung des Zinssatzes von einer festen Verzinsung auf eine variable Verzinsung, die den Bedingungen des Kreditmarktes folgt.

# 3

## Kann der Darlehensnehmer kündigen?

Möchte der Darlehensnehmer an Stelle einer Vertragsverlängerung das Kreditinstitut wechseln, ist das Auslaufen der Zinsbindung eine gute Gelegenheit hierzu. Das Gesetz (§489 Abs. 1 Nr. 1 BGB) gibt Gelegenheit, den Kreditvertrag mit einer Frist von 1 Monat zum Auslaufen der Zinsbindung zu kündigen. In diesem Fall ist anders als bei vorzeitiger Ablösung des Kredites keine Vorfälligkeitsentschädigung zu entrichten. Für den Kreditnehmer empfiehlt es sich, frühzeitig - sechs Monate vor Vertragsablauf - Vergleichsangebote von anderen Banken einzuholen, damit er eine gute Verhandlungsposition hat.

# 4

## Gibt es einen Gleichbehandlungsanspruch

Die dem Kreditnehmer angebotenen Zinskonditionen liegen nicht selten höher als die Zinsen, die die Bank Neukunden anbietet. Jedoch besteht im privaten Kreditgeschäft grundsätzlich kein Anspruch auf Gleichbehandlung. Die Bank kann also nach ihrem Ermessen verschiedenen Kunden unterschiedliche Konditionen anbieten. Eine Ausnahme besteht unter Umständen im Bereich der privaten Genossenschaftsbanken gegenüber Kreditnehmern, die bereits Genossen sind. Auch hier können gleiche Konditionen aber allenfalls verlangt werden, wenn die Situation sowohl bei dem Kreditnehmer wie auch bei dem finanzierenden Objekt vergleichbar ist. Sonderangebote an Neukunden verletzen nicht das Gleichbehandlungsgebot.

# 5

## Kann die Bank kündigen?

Das Auslaufen der Zinsbindung berechtigt die Bank als solches nicht zu einer Kündigung. Jedoch kommt die Bank bei einer Kreditprüfung im Vorfeld der anstehenden Vertragsverlängerung möglicherweise zu dem Ergebnis, dass ihr die Bonität des Kunden bzw. die gewährte Sicherheit nicht mehr ausreichen. In diesem Fall muss die Bank vor einer Kündigung mit dem Kunden über die Stellung weiterer Sicherheiten oder einen Risikoaufschlag bei den Zinsen verhandeln. Überschreitet der Darlehensbetrag 50.000 €, so können bis zur Grenze der Übersicherung immer auch nachträglich zusätzliche Sicherheiten verlangt werden.

# 6

## Informationspflichten nach neuem Recht

Die Bank selbst ist nach neuem Recht (§492a BGB) verpflichtet, dem Kreditnehmer spätestens 3 Monate vor Auslaufen der Zinsbindung bzw. vor Endfälligkeit des Darlehens mitzuteilen, zu welchen Konditionen sie einer weiteren Zinsbindungsbindung zustimmen bzw. den Kreditvertrag verlängern würde. Dies gilt auch bei einer Übertragung des Darlehensvertrages auf eine andere Bank. Jedoch sieht das Gesetz keine Sanktionen vor, wenn die Bank nicht rechtzeitig tätig wird. Insbesondere tritt keine automatische Verlängerung des Vertrages zu den bisherigen Bedingungen ein.

*RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*