

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 28.04.2016 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### Begründung

Der Petent fordert, dass ein Darlehensnehmer in jedem Fall nach Ablauf von fünf (oder weniger) Jahren anstelle von zehn Jahren einen Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz kündigen kann.

Zur Begründung trägt der Petent im Wesentlichen vor, der Abschluss eines Darlehensvertrags zur Finanzierung einer Immobilie binde viele Darlehensnehmer langfristig. Um die Planungssicherheit hierbei zu erhöhen, entschlossen sich viele Verbraucher für langfristig laufende Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz. Durch die derzeitige Rechtslage, die eine ordentliche Kündigung erst nach zehn Jahren ermögliche, würden vor allem Darlehensgeber geschützt. Verbraucher hingegen kämen, wie z.B. im Rahmen der Entwicklung seit 2010, nicht in den Genuss deutlich gesunkener Zinsen. Das benachteilige die vor Abschluss eines solchen Vertrags meist unerfahrenen Verbraucher gegenüber Darlehensgebern.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Deutschen Bundestages eingestellt und dort diskutiert. Sie wurde von 73 Mitzeichnern unterstützt, und es gingen 16 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Gemäß § 489 Absatz 1 Satz Nummer 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) kann ein Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzinssatz in jedem Fall nach Ablauf von zehn Jahren nach vollständigem Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten ganz oder teilweise gekündigt werden. Darüber hinaus besteht gemäß § 490 Absatz 2 Satz 1 BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht, das dem Darlehensnehmer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten die Kündigung eines Darlehensvertrags ermöglicht, bei dem der Sollzinssatz gebunden ist und das Darlehen durch ein Grund- oder Schiffspfandrecht gesichert ist. Voraussetzung ist, dass seit dem vollständigen Empfang des Darlehens sechs Monate abgelaufen sind und es die berechtigten Interessen des Darlehensnehmers gebieten, den Darlehensvertrag vorzeitig zu kündigen. In den Fällen des § 490 Absatz 2 Satz 1 BGB ist der Darlehensnehmer verpflichtet, dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).

Die Regelungen in § 489 Absatz 1 Nummer 2 und § 490 Absatz 2 Satz 1 BGB führen dazu, dass Darlehen mit einem gebundenen Festzins von mehr als zehn Jahren vor dem Ablauf von zehn Jahren und sechs Monaten nur außerordentlich gekündigt werden können. Eine ordentliche Kündigung vor diesem Zeitpunkt scheidet aus. Um außerordentlich kündigen zu können, muss dies zudem ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers gebieten. Hierfür reicht es jedoch nach einheitlich vertretener Auffassung nicht aus, dass der Darlehensnehmer nach Abschluss des Vertrages die Möglichkeit hat, das Darlehen zu günstigeren Konditionen abzuschließen. Diese Regelungen sind Ausdruck des Grundsatzes der Vertragstreue „pacta sunt servanda“ („Verträge sind einzuhalten“). Eine weitergehende als die bisher durch die §§ 489 Absatz 1 Nummer 2 und 490 Absatz 2 Satz 1 BGB normierte Abweichung von dem Grundsatz erscheint nicht geboten.

Die gesetzliche Normierung einer ordentlichen Kündigungsmöglichkeit nach fünf Jahren erscheint insbesondere deshalb nicht geboten, da sich dies negativ auf das Angebot von Festzinskrediten mit einer längeren Laufzeit als fünf Jahre auswirken könnte. Denn Änderungen im Regelungsbereich der ordentlichen Kündigung eines Kredits mit gebundenen Sollzinssatz oder den hiermit ebenfalls zusammenhängenden Regelungsbereich der Vorfälligkeitsentschädigung bergen die Gefahr, dass Banken ihr Angebot an solchen Festzinskrediten reduzieren könnten. Vielen Verbrauchern ist aber aus Gründen der Planungssicherheit daran gelegen, längere Zinsbindungen zu vereinbaren.

Verbraucher, die sich nicht so lange binden wollen, finden auf dem deutschen Markt für Immobilienfinanzierung eine Vielzahl alternativer Darlehensformen vor. So werden u.a. Darlehen mit variablen Zinssätzen, mit kürzeren Sollzinsbindungsfristen (z.B. 5 Jahren) oder mit der Möglichkeit, den Kredit teilweise oder vollständig vorzeitig abzulösen, angeboten. Hiermit kann sich ein Darlehensnehmer vertraglich die Möglichkeit sichern, nach Ablauf der kürzeren Sollzinsbindungsphase einen neuen Sollzinssatz zu verhandeln oder sich aus dem Vertrag dadurch zu lösen, dass er seine Zahlungspflichten aus dem alten Vertrag durch vorzeitige Rückzahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung erfüllt. Die Preise für diese Produkte unterscheiden sich jedoch zumeist von langfristigen Festzinskrediten ohne die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung. Festzinskredite mit der Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung sind z. B. in der Regel teurer, die vereinbarte vorzeitige Rückzahlung ist dann jedoch – soweit vertraglich vereinbart – ohne berechtigtes Interesse und Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Es obliegt daher dem Darlehensnehmer vor dem Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehens genau zu prüfen, welcher Typ Kredits für ihn voraussichtlich am besten geeignet ist.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass Festzinskredite die Banken nicht einseitig begünstigen. Denn sie binden beide Vertragsparteien für die vereinbarte Vertragsdauer. Dies ist auch sachgerecht, weil sich die Darlehensgeber regelmäßig fristenkongruent refinanziert haben und ihrerseits an diese Refinanzierungsverträge gebunden sind.

Der Ausschuss hält die geltende Rechtslage für sachgerecht und vermag sich nicht für eine Gesetzesänderung im Sinne der Petition auszusprechen.

Der Petitionsausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.