

Info-Telegramm

Kündigung von IBB-Baudarlehen mit Zinszuschüssen

Allgemeines

Veränderungen im beruflichen, wirtschaftlichen oder privaten Umfeld können dazu führen, dass Sie Ihre mit uns geschlossenen Darlehensverträge eher als ursprünglich geplant auflösen möchten.

Ordentliche Kündigung des Darlehensvertrages nach BGB

Grundsätzlich steht es jedem Darlehensnehmer nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu, einen Darlehensvertrag ordentlich zu kündigen.

Hierdurch soll es ermöglicht werden, auch Verträge, die über mehr als 10 Jahre abgeschlossen wurden, nach Ablauf von 10 Jahren unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zu beenden.

Die im Ergebnis einer richtliniengemäßen Einkommensüberprüfung ggf. durchzuführenden Anpassungen des Zinszuschusses stellen keine Vertragsänderung und somit keinen außerordentlichen Kündigungsgrund dar und haben keine Auswirkung auf das gesetzliche Kündigungsrecht. Dies wurde bereits in mehreren Gerichtsentscheidungen bestätigt.

Im § 489 BGB werden die verschiedenen Varianten dieses Kündigungsrechts genauer erläutert:

1. Möglichkeit nach § 489 Absatz 1 Nr. 1:

Eine Kündigung ist möglich zum Ende der vereinbarten Zinsfestschreibungszeit. Hierbei ist ein Monat vorher die Kündigung auszusprechen.

2. Möglichkeit nach §489 BGB Absatz 1 Nr. 3:

Sollte die vereinbarte Zinsfestschreibungszeit länger als 10 Jahre sein, kann die Kündigung in jedem Fall nach Ablauf von 10 Jahren nach vollständigem Empfang des Darlehens ausgesprochen werden. Hier beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate. Dies bedeutet, dass die Rückzahlung nach 10 ½ Jahren nach Auszahlung der letzten Teilrate möglich ist.

Den genauen Wortlaut entnehmen Sie bitte dem BGB.

Kündigungsmöglichkeit nach BGB bei IBB-Baudarlehen ab 1989

Da im Verlaufe der unterschiedlichen Richtlinien seit dem Jahr 1989 die Darlehensverträge stetig angepasst wurden, ist eine generelle Antwort auf die Frage nach dem frühesten Kündigungszeitpunkt nicht möglich. Vielmehr ist in jedem Einzelfall der spezielle Vertrag einzusehen und erst dann kann hierzu eine verbindliche Auskunft gegeben werden.

Um Ihnen die Möglichkeit zu geben, anhand Ihres Darlehensvertrages selbst festzustellen, wann der frühest mögliche Zeitpunkt für eine ordentliche Kündigung nach BGB ist, orientieren Sie sich an den folgenden Vertragsvarianten. Nehmen Sie Ihren Vertrag zur Hand und prüfen Sie der Reihenfolge nach, ob die unten genannten Vereinbarungen enthalten sind.

Info-Telegramm

Kündigung von IBB-Baudarlehen mit Zinszuschüssen

Kündigungsmöglichkeit nach BGB bei IBB-Baudarlehen ab 1989

1. Variante :

Das Ende der Zinsfestschreibungszeit (Zinssatz vor Subvention) steht mit einem Datum im Vertrag.

Beispiel : „Der Zinssatz vor Subvention gilt bis zum 28.02.2008“

→ § 489 Abs. 1 Nr. 1: Der Kunde kann mit einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende der Zinsfestschreibung sein Darlehen kündigen. Die Kündigung müsste demnach bis zum 27.01.2008 eingehen, damit zum 28.02.2008 zurückgezahlt werden kann.

2. Variante :

Im Darlehensvertrag steht „ Der Zinssatz vor Subvention gilt für 10 Jahre“. Ein Datum ist nicht genannt.

→ gerechnet ab der ersten Teilauszahlung, endet nach 10 Jahren die Zinsfestschreibung. Es gilt die Kündigungsfrist wie in Variante 1

3. Variante :

Es steht weder im Vertrag „ Zinssatz vor Subvention gilt für 10 Jahre „ noch ist ein festes Datum wie in Variante 1 vereinbart.

Es ist aber vereinbart : „ Der Förderzeitraum gilt für 10 Jahre“ oder „Die Konditionen gelten für 10 Förderjahre“

→ Kündigungsfrist wie in Variante 1 + 2

4. Variante :

Es stehen keine der in Variante 1 – 3 genannten Klauseln im Darlehensvertrag.

→ § 489 Abs. 1 Nr. 3: Das Darlehen kann nach Ablauf von 10 Jahren nach vollständigem Empfang unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden.

Es sind dem Tag der Vollauszahlung 10 Jahre hinzuzurechnen. Bis zu diesem Tag kann die Kündigung ausgesprochen werden. Die Rückzahlung kann erst weitere 6 Monate später erfolgen.

Beispiel: Vollauszahlung am 24.05.1998 : Der Kunde muss bis zum 24.05.2008 die Kündigung aussprechen, um zum 24.11.2008 zurückzahlen zu können.

5. Variante :

Es gibt einen Darlehensvertrag, der gleichzeitig die Grundschuldbestellungsurkunde (zur Eintragung im Grundbuch) darstellt und vor dem Notar unterzeichnet worden ist. Dem Bewilligungsbescheid selbst ist lediglich ein Darlehensangebot beigelegt.

Im notariellen Darlehensvertrag / Urkunde findet sich in Abschnitt B der Passus: „Der Darlehensnehmer kann das Darlehen nach einer Laufzeit von 10 Jahren vorzeitig zurückzahlen“

→ § 489 BGB wird zugunsten der Kunden abgeändert: Hier kann die Kündigung bereits nach 9 ½ Jahren nach Vollauszahlung ausgesprochen werden. Die Rückzahlung ist 10 Jahre nach

Info-Telegramm

Kündigung von IBB-Baudarlehen mit Zinszuschüssen

Kündigungsmöglichkeit nach BGB bei IBB-Baudarlehen ab 1989

Vollauszahlung möglich.

Beispiel : Vollauszahlung 24.05.1998 → Kündigung bis zum 24.11.2007, um zum 24.05.2008 zurückzahlen zu können.

6. Variante :

In einzelnen Darlehensverträgen wurde bei Bewilligung die Sondertilgungsmöglichkeit eingeräumt. Hier findet sich im Vertrag selbst eine Klausel, die auf die kostenfreie Rückzahlungsmöglichkeit verweist.

In diesem Fall entfällt in der Regel die Kündigungsfrist.

Rückzahlung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist

Es besteht die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung der Darlehensverträge gegen Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung. Wir würden in diesen Fällen mit Ihnen eine Aufhebungsvereinbarung treffen, die die Vorfälligkeitsentschädigung bereits enthält.

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist zum Beispiel als Ausgleich dafür zu entrichten, dass die Investitionsbank Berlin den bei der Darlehensvergabe vereinbarten Zinssatz – vor Subvention – für die Dauer der Zinsfestschreibungszeit refinanziert hat und diesen Zinssatz bei der Wiederanlage nicht mehr erzielen kann, auch sonstige Veränderungen des Geldflusses (Fortfall von Tilgungsbeträgen) nehmen hier Einfluss.

Hinweis

Die Berechnung des Vorfälligkeitsentgeltes kann nur innerhalb des Monats erfolgen, in dem die Rückzahlung erfolgen soll. Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erheben wir eine Bearbeitungsgebühr von z. Zt. 150,00 Euro pro Darlehenskonto.

Bei Darlehensrückzahlung entfallen gleichzeitig sämtliche weiteren Zinssubventionen.

Einbehaltenes

Bei der Beendigung des Vertrages vor Ablauf der Zinsbindungsfrist kann das anfänglich einbehaltene Damnum (Disagio) anteilig erstattet werden, wenn der Berechnungszeitraum noch nicht vollständig abgelaufen ist (s. Vereinbarungen im Darlehensvertrag).

Damnum / Disagio

In einzelnen Verträgen wurde ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 2 % vereinbart. Hierbei handelt es sich nicht um ein auf die Laufzeit verrechneten Einmalzins, daher erfolgt in diesen Fällen auch keine anteilige Erstattung bei vorzeitiger Rückzahlung.

Aufstellung des Rückzahlungsbetrages

Bei Darlehen ohne Vereinbarung einer Vorfälligkeitsentschädigung bzw. bei ordentlicher Kündigung erhalten Sie von uns zu dem von Ihnen gewünschten Stichtag eine Aufstellung der Rückzahlungssumme sowie der Zinsen, die bei Zahlung nach dem Stichtag anfallen.

Info-Telegramm

Kündigung von IBB-Baudarlehen mit Zinszuschüssen

Überweisung des Rückzahlungsbetrages

Die Einzahlung ist auf unser Geschäftskonto bei der Landesbank Berlin AG zu tätigen. Bitte geben Sie im Verwendungszweck die Vertragsnummer/n an.

Löschung im Grundbuch

Nach vollständigem Ausgleich des Darlehens erhalten Sie die Löschungsbewilligung. Die Löschung kann nur durch die eingetragenen Eigentümer beim Grundbuchamt beantragt werden. Hierzu ist es nach der Grundbuchordnung erforderlich, dass ein notarieller Löschantrag gestellt wird.

Umfinanzierung unserer Darlehen durch ein anderes Institut

Selbstverständlich ist bei einer Umschuldung der Darlehen möglich, die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte an das neue Institut abzutreten. Sollte nur ein Teil unserer Darlehen umgeschuldet werden, und die bestehen bleibenden Darlehen sind im Grundbuch nachrangig gesichert, bedarf die Umschuldung unserer Zustimmung. Für die Fertigung der Abtretungsurkunde erheben wir ein Bearbeitungsentgelt von z. Zt. 75,00 Euro.

Rückzahlung bei einem Verkauf

Bei einem Eigentumswechsel wird üblicherweise ein Notar mit der Abwicklung des Kaufvertrags beauftragt.

Auf dessen Antrag erteilen wir eine Löschungsbewilligung für die im Grundbuch eingetragenen Darlehen. Er erhält hierzu den Treuhandauftrag, über diese Löschungsbewilligung nur dann zu verfügen, wenn sicher gestellt ist, dass sämtliche Forderungen der Investitionsbank Berlin beglichen werden.