



## Forward-Darlehen: Landgericht München I bestätigt Dr. Steinhübel Rechtsanwälte vorzeitiges Kündigungsrecht

**15.08.2017 – Darlehensnehmer können ihr Forward-Darlehen mehrere Jahre vor Ablauf der Zinsbindung kündigen. Dies bestätigt das Landgericht München I der Kanzlei Dr. Steinhübel Rechtsanwälte in einem gegen die Münchener Hypothekbank eG ergangenen Urteil vom 04.08.2017 (nicht rechtskräftig).**

Der Fall: Frühzeitiger Abschluss einer Forward-Prolongationsvereinbarung

Die Mandanten der Kanzlei **Dr. Steinhübel Rechtsanwälte** hatten 1999 bei der **Münchener Hypothekbank eG** ein Darlehen zur Eigenheimfinanzierung aufgenommen, die Konditionen waren bis Juni 2012 festgeschrieben. Bereits im Sommer 2008 wurde unter dem Vorwand besonders günstiger Konditionen die Verlängerung des Darlehens um weitere 10 Jahre vereinbart (sog. Forward-Darlehen). Diese neuen Konditionen sollten mit Ablauf der bisherigen **Zinsfestschreibung** gelten, also ab Sommer 2012. Ende 2016 kündigten die Darlehensnehmer den Kreditvertrag mit Wirkung zum 30.01.2019. Sie verwiesen darauf, dass die zuletzt vereinbarte **Zinsbindungsfrist** bereits mit Abschluss des **Forward-Darlehens** zu laufen begann. Die **Münchener Hypothekbank eG** hingegen besteht auf Weiterführung des Darlehens bis 2022.

Zinsbindungsfrist läuft mit Abschluss des Forward-Darlehens

Das **Landgericht München I** hat die Kündigung des Darlehensvertrags zum 30.01.2019 und damit die Rechtsauffassung der Kanzlei **Dr. Steinhübel Rechtsanwälte** vollumfänglich bestätigt. Das Gericht stellt unmissverständlich klar, dass die **Zinsbindungsfrist** eines **Forward-Darlehens** bereits mit Abschluss der **Prolongationsvereinbarung** zu laufen beginnt und nicht erst dann, wenn die neuen Konditionen greifen. Alle dagegen gerichteten Einwände der **Münchener Hypothekbank eG** hat das Gericht unter Verweis auf ein aktuelles Urteil des **Oberlandesgerichts München** zu dieser Rechtsfrage zurückgewiesen.

Handlungsmöglichkeiten für betroffene Darlehensnehmer

Darlehensnehmer, die sich in der Vergangenheit auf das Angebot eines **Forward-Darlehens** eingelassen haben, sollten umgehend prüfen lassen, zu welchem frühestmöglichen Zeitpunkt ein Ausstieg aus den regelmäßig viel zu teuren Darlehen möglich ist. Durch eine frühzeitige Kündigung lassen sich regelmäßig mehrere Tausend Euro Zinsen einsparen. Die Kanzlei **Dr. Steinhübel Rechtsanwälte** vertritt bundesweit **Darlehensnehmer** und unterstützt sie bei der Durchsetzung der frühzeitigen Kündigung von **Forward-Darlehen**.

Ansprechpartner: Rechtsanwalt [Dr. Steinhübel](#)

## Forward-Prolongation: OLG München bestätigt vorzeitiges Kündigungsrecht des Kreditnehmers

**27.06.2017 – In einer richtungsweisenden Entscheidung vom April 2017 stellt das Oberlandesgericht München klar, dass die zehnjährige Zinsbindungsfrist bei einer Forward-Prolongation bereits mit dem Zeitpunkt der Vertragsverlängerung beginnt.**

Vermeintlich günstige Forward-Prolongationsvereinbarungen

Viele Darlehensnehmer erinnern sich noch gut an den unerwarteten Anruf ihrer Bank, die bereits Jahre vor dem Ende der **Zinsfestschreibung** den Abschluss neuer Konditionen empfahl. Mit dem Argument aktuell günstiger Konditionsangebote und der Aussicht auf künftig steigende Zinsen wurden private Hauslehaber von ihren Banken überredet, frühzeitig neue Zinskonditionen zu vereinbaren. In den meisten Fällen erwiesen sich diese Konditionen schon bald als viel zu teuer. Gelohnt haben sich diese **Prolongationsvereinbarungen** nur für die Banken. In vielen Fällen gibt es jedoch die **Möglichkeit, das Darlehen bereits Jahre vor dem vereinbarten Ende der späteren Zinsfestschreibung zu kündigen**. Die betroffenen Darlehensnehmer können sich dadurch viel früher als angenommen von hohen Zinslasten befreien.

Forward-Zeit bei der Kündigungsfrist zu berücksichtigen

Die Besonderheit besteht darin, dass die meist **mehnjährige Wartezeit bis zum Inkrafttreten der neuen Konditionen bei der Berechnung der Kündigungsfrist zu berücksichtigen ist**. Ein Beispiel: Ein Darlehensnehmer, dessen Darlehensvertrag eine ursprüngliche **Zinsfestschreibung** von Juni 2002 bis Juni 2012 regelte, schloss auf Betreiben seiner Bank bereits im Juni 2008 eine sog. **Prolongationsvereinbarung** über neue Zinskonditionen für weitere 10 Jahre, die ab Juni 2012 gelten sollten. Das Ende dieser neuen **Zinsfestschreibung** wurde mit Juni 2022 angegeben. Der Darlehensnehmer ist aber nicht bis Juni 2022 an

die neuen Konditionen gebunden, denn die vierjährige Forward-Zeit (Juni 2008 bis Juni 2012) ist gemäß § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB bei der Berechnung des frühestmöglichen Kündigungszeitpunkts zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung der Kündigungsfrist von sechs Monaten kann der Darlehensnehmer den Vertrag im hier gewählten Beispiel bereits mit Wirkung zum Dezember 2018 kündigen und nicht erst zum Juni 2022.

#### Banken ignorieren Rechtslage – Gerichte sprechen Recht

Die Erfahrung mit den **Forward-Prolongationen** zeigt, dass Kreditinstitute die Rechtslage allzu oft ignorieren. Gegen den Wortlaut des Gesetzes vertreten Banken die Auffassung, der für eine Ermittlung des Kündigungstichtags maßgebliche Zeitraum beginne erst mit Inkrafttreten der neuen Konditionen. Die Gerichte lassen sich von den Argumenten der Banken nicht beeindrucken und bestätigen die Anwendbarkeit der gesetzlichen Kündigungsregelung des § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB auch für solche Fälle, bei denen die **Prolongation** bereits Jahre vor dem Auslaufen der ursprünglichen **Zinsfestschreibung** vereinbart wurde, so zuletzt das **Oberlandesgericht München** mit Urteil aus April diesen Jahres (nicht rechtskräftig). Das Gericht stellt unmissverständlich klar, dass die sog. **Forward-Zeit** bei der Berechnung des für die Kündigung maßgeblichen Zeitpunktes zu berücksichtigen ist. Das dadurch realisierbare Einsparpotenzial beläuft sich zumeist auf mehrere Tausend Euro.

#### Verträge anwaltlich prüfen lassen

Darlehensnehmer, die sich auf das Angebot einer **vorgezogenen Konditionenverlängerung** eingelassen haben, sollten durch spezialisierte Rechtsanwälte prüfen lassen, zu welchem frühestmöglichen Zeitpunkt die Verträge gekündigt werden können. Oftmals ergibt sich die Möglichkeit für einen frühzeitigen Ausstieg aus dem teuren Darlehen. Die Kanzlei **Dr. Steinhübel Rechtsanwälte** setzt für zahlreiche Darlehensnehmer die frühzeitige Kündigung teurer Kredite gegen Banken notfalls auch gerichtlich durch.

Ansprechpartner: Rechtsanwalt [Dr. Steinhübel](#)