

Vorfälligkeitsentschädigung: Sondertilgungsrechte gelten!

Haben Sie Ihr Immobiliendarlehen mit Sondertilgungsrechten vorzeitig gekündigt und mussten Ihrer Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen, war die eventuell zu hoch. Viele Finanzierer streichen mehr ein, als sie eigentlich dürfen. Was Sie wissen sollten.



© colourbox.de

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen Verbraucher, wenn sie ihren Immobilienkredit vorzeitig ablösen. Ist in einem Kreditvertrag eine Regelung über Sondertilgungen vorgesehen, fällt die Summe kleiner aus.

2. Kreditgeber bestreiten die gewährten Vorteile oft und versuchen sie durch Vertragsklauseln auszuhebeln.
3. Es ist rechtswidrig die Sondertilgungsrechte bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung unberücksichtigt zu lassen. Verbraucher sollten Abrechnungen genau prüfen und – falls notwendig – Rückzahlungen fordern.

Stand: 04.12.2017

Wer vor Ablauf der Zinsbindung seines Vertrags sein Immobiliendarlehen zurückzahlen will, weil er die Immobilie verkauft oder die Immobilie zur Absicherung eines zusätzlichen Kredits benötigt – den das bisherige Kreditinstitut verweigert, der aber bei einem anderen Kreditgeber erhältlich ist – muss seinem Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Mit dieser Entschädigung müssen Verbraucher ihrer Bank oder Sparkasse den „Schaden“ ersetzen, der durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht. Diese Summe fällt kleiner aus, wenn im Kreditvertrag eine Regelung über Sondertilgungen vorgesehen ist.

Locken die Kreditgeber beim Vertragsabschluss zunächst mit großzügigen Angeboten, wollen Sie bei vorzeitiger Kündigung plötzlich nichts mehr davon wissen und bestreiten die gewährten Vorteile. Dabei berufen sie sich gern auf das Kleingedruckte in den Vertragsklauseln. Wir haben in den vergangenen Jahren verschiedene Anbieter wegen dieser Klauseln und ihres Vorgehens erfolgreich abgemahnt und verklagt.

Zu hohe Vorfälligkeitsentschädigung kassiert

Bestätigt wurde unsere Auffassung von den Richtern beispielsweise in den erfolgreichen Prozessen gegen die **Allianz Lebensversicherungs-AG** vor dem Landgericht Stuttgart (Urteil vom 20. Dezember 2012, Az. 11 O 161/12) und gegen die **Sparkasse Pforzheim Calw** vor dem Landgericht Karlsruhe (Urteil vom 11. Juli 2014, Az. 10 O 31/14). Beide Baufinanzierer wurden verurteilt, künftig auf die nachteilige Klausel in ihren Darlehensverträgen zu verzichten. Gegen die **Sparkasse Aurich-Norden** haben wir sogar vor dem Bundesgerichtshof gewonnen (BGH-Urteil vom 19. Januar 2016, Az. XI ZR 388/14).

Auch andere Kreditinstitute, die ihren Kunden das Sondertilgungsrecht bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung einfach absprachen, wurden in den vergangenen Monaten erfolgreich von uns abgemahnt. Sie dürfen die entsprechenden Klauseln ebenfalls nicht mehr verwenden. Dazu gehören:

- die **Sparkasse Südholstein**,
 - die **Continentale Lebensversicherungs AG**,
 - die **Sparkasse Vest Recklinghausen**,
 - die **DBV-Winterthur Lebensversicherung AG**,
 - die **AXA Krankenversicherung AG**,
 - die **Volksbank Remscheid-Solingen eG**,
 - die **Ergo Versicherungsgruppe AG**,
 - die **Kreissparkasse Verden**,
 - die **Kreissparkasse Grafschaft Bentheim zu Nordhorn** und
 - die **ING-DiBa**.
-

Rückzahlung fordern

Wussten Sie, dass es rechtswidrig ist, die künftigen Sondertilgungsrechte bei der Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung unberücksichtigt zu lassen – selbst, wenn Sie in den Jahren der Laufzeit Ihres Kredit nie eine Sondertilgung geleistet haben?

Weil das Vorgehen vieler Baufinanzierer eine erhebliche Benachteiligung für Sie darstellt, sollten Sie sich – wenn ein Darlehensvertrag mit vertraglich vereinbarter Sondertilgung vorzeitig abgelöst wurde – die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung lieber zweimal anschauen und eine korrekte Nachberechnung fordern. Denn: Haben Sie zu viel gezahlt, können Sie die Differenz zurückverlangen! Dabei ist in vielen Fällen mit erheblichen Erstattungen zu rechnen.

UNSER RAT

Sollten Sie unsicher sein, ob Ihre Vorfälligkeitsentschädigung, korrekt berechnet wurde, nutzen Sie unsere Vertragsprüfung zur Vorfälligkeitsberechnung. Wir rechnen für Sie nach! Sie erhalten eine computergestützte Nachberechnung Ihrer Vorfälligkeitsentschädigung sowie einen Beratungsbrief, mit dem Sie Ihren Anspruch gegenüber Ihrem Kreditgeber geltend machen können. [Mehr über unseren Rechenservice zu Vorfälligkeitsentschädigungen.](#)

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/finanzen/kredit/immobilienfinanzierung/vorfaelligkeitsentschaedigung-sondertilgungsrechte-gelten>