

Vorfälligkeitsentschädigung: Nachrechnen lohnt sich!

Banken berechnen bei Immobilienkrediten häufig zu hohe Vorfälligkeitsentschädigungen, wenn Verbraucher vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen, weil sie beispielsweise ihr Haus verkaufen müssen oder ihr Darlehen umschulden möchten. Wir prüfen Ihre Vertragsunterlagen, rechnen für Sie nach und helfen Ihnen dabei, Ihr Geld zurückzubekommen.



© designed by Katemangostar - Freepik.com

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Wird ein Immobilienkredit während einer laufenden Zinsbindung vorzeitig

zurückgezahlt, müssen Darlehensnehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zahlen.

2. Die berechnete Vorfälligkeitsentschädigung der Banken und Sparkassen ist häufig zu hoch, obwohl die Rechenschritte mittlerweile weitgehend durch eine Reihe von Entscheidungen des Bundesgerichtshof vorgegeben sind.
3. Die Verbraucherzentrale nimmt eine computergestützte Nachberechnung für Darlehensnehmer vor. Die Bearbeitungszeit beträgt maximal zwei Wochen.

Stand: 14.02.2019

Zahlreicher Gerichtsurteile zum Trotz: Kreditinstitute verlangen bei einer vorzeitigen Ablösung von Immobilienverträgen oft zu hohe Vorfälligkeitsentschädigungen. Wir rechnen für Sie nach und helfen Ihnen dabei, Ihre Ansprüche gegenüber Bank, Sparkasse oder Versicherer geltend zu machen.

Die Berechnung der Ablösesumme war lange umstritten. Allerdings hat der Bundesgerichtshof mittlerweile durch eine Reihe von Entscheidungen die Grundlagen der Berechnung vorgegeben. Danach wird das zurückgezahlte Geld am Kapitalmarkt (fiktiv) angelegt. Maßgeblich sind die aktuellen Pfandbriefrenditen. Die Differenz zwischen diesen Renditen und dem Darlehenszins (Nominalzins) ergibt den Schaden nach Abzug der ersparten Risiko- und Verwaltungskosten. Bei der Berechnung kann es jedoch erhebliche Unterschiede geben. Da die Renditen sich täglich ändern, können Vorfälligkeitsentschädigungen innerhalb von vier Wochen deutlich schwanken – zum Beispiel durch unterschiedliche Berechnungsdaten oder verschiedene Ansätze bei der ersparten Risiko- und Verwaltungskosten.

Wie viel Vorfälligkeitsentschädigung muss ich wirklich zahlen?

Die berechnete Vorfälligkeitsentschädigung der Banken ist häufig zu hoch. Wir überprüfen für Sie, ob Ihre Bank, Ihre Sparkasse oder Ihr Versicherer richtig gerechnet hat. In drei von zehn Fällen ergibt sich eine Differenz, die Sie dann nicht zahlen müssen.

So forderte die Sparkasse Köln von einem Kunden 27.806 Euro bei einer Restschuld von

214.381 Euro und einer Zinsbindung bis April 2019. Wir errechneten 23.890 Euro. Die Differenz von 3.916 Euro hat der Kunde dadurch gespart.

Die Volksbank Raiffeisenbank Oberbayern Südost eG musste einem Verbraucher 4.228,42 Euro erstatten. Der betroffene Darlehensnehmer hatte sich an uns gewandt und um Unterstützung gebeten. Nachdem der Ombudsmann der Volksbanken die falsche Berechnung der Bank zum Nachteil des Verbrauchers für richtig hielt, bat er uns, den ausstehenden Betrag vor Gericht zu erstreiten. Mit Erfolg!

Im Durchschnitt lagen die Differenzen bei Vorfälligkeitsentschädigungen in jüngster Zeit bei 500 bis 1.000 Euro, in extremen Fällen auch schon bei 5.000 bis 10.000 Euro.

UNSER ANGEBOT

Bei unserer **Vertragsprüfung mit Nachberechnung der Vorfälligkeitsentschädigung** erhalten Sie eine computergestützte Nachberechnung sowie einen Beratungsbrief, mit dem Sie Ihren Anspruch gegenüber der Bank geltend machen können. Das Entgelt für unseren Service beträgt 80 Euro pro Kreditvertrag. Die Bearbeitungszeit beträgt zurzeit maximal zwei Wochen.

Wenn Sie unseren Service nutzen möchten, senden Sie uns bitte folgende Unterlagen per E-Mail an baufinanzierung@vzhh.de oder per Post an Verbraucherzentrale Hamburg, Abteilung Baufinanzierung, Kirchenallee 22 in 20099 Hamburg.

- **Auftrag zur Berechnung** (zum Herunterladen und Ausfüllen)
- Kopie des Darlehensvertrages
- Ablösezeitpunkt (genaues Datum)
- Berechnung oder Forderung der Bank

Sollten Sie darüber hinaus weitere Fragen zu Vorfälligkeitsentschädigungen bei Immobilienkrediten haben, so berechnen wir für diese Beratung ab 30 Euro. Zum Beispiel wenn Sie die Stellungnahme des Geldinstituts überprüfen lassen wollen oder weitere Argumentationshilfe wünschen.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/bauen-wohnen-energie/immobilienfinanzierung/vorfaelligkeitsentschaedigung-nachrechnen-lohnt-sich>