Verbraucherzentrale Hamburg

Vorfälligkeitsentschädigung berechnen lassen – weniger Zinsen zahlen

Banken berechnen bei Immobiliendarlehen häufig zu hohe Vorfälligkeitszinsen – und zwar dann, wenn Sie Ihren Kredit vorzeitig ablösen möchten. Zum Beispiel weil Sie Ihr Haus verkaufen müssen oder Ihr Darlehen umschulden wollen. Wir rechnen für Sie nach und sagen Ihnen, wie viel Geld Sie wirklich für die vorzeitige Kreditablösung zahlen müssen.



© designed by Katemangostar - Freepik.com

Das Wichtigste in Kürze

1. Wird ein Immobilienkredit während einer laufenden Zinsbindung vorzeitig abgelöst, müssen Darlehensnehmerinnen und -nehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zahlen.
2. Die berechneten Vorfälligkeitszinsen sind häufig zu hoch, obwohl die Rechenschritte mittlerweile weitgehend durch eine Reihe von Entscheidungen des Bundesgerichtshof vorgegeben sind.
3. Die Verbraucherzentrale Hamburg übernimmt die **unabhängige Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung**. Die Bearbeitungszeit beträgt maximal zwei Wochen. ? Zum

Auftragsformular

Stand: 09.01.2024

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. In drei von zehn Fällen ergibt sich eine Differenz bei den Kosten für die vorzeitige Kreditablösung, die Sie dann nicht zahlen müssen. Im Durchschnitt lagen die Differenzbeträge in den vergangen Jahren bei 500 bis 1.000 Euro - in extremen Fällen auch schon bei 5.000 bis 10.000 Euro

- 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 bei uns gemeldet 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!

Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

Die Berechnung der Vorfälligkeitszinsen 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.

Unser Angebot

Bei unserer **Vertragsprüfung mit Nachberechnung der Vorfälligkeitsentschädigung** erhalten Sie eine computergestützte Berechnung der Vorfälligkeitszinsen sowie einen Beratungsbrief, mit dem Sie Ihren Anspruch gegenüber der Bank geltend machen können. Das Entgelt für unseren Service beträgt 125 Euro pro Kreditvertrag. Die Bearbeitung dauert zurzeit höchstens zwei Wochen.

Wenn Sie unseren unabhängigen Service nutzen möchten, senden Sie uns 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 Immobiliendarlehensvertrages
- Ablösezeitpunkt (genaues Datum)
- Berechnung oder Forderung der Bank

Gerne unterstützen wir Sie auch über die Berechnung hinaus, zum Beispiel, wenn Sie die Stellungnahme Ihrer Bank überprüfen lassen wollen oder weitere Argumente zur Durchsetzung Ihrer Ansprüche benötigen. Je nach Aufwand kostet diese unabhängige Beratungsleistung ab 30 Euro.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/vorfaelligkeitsentschaedigung-berechnen-lassen-weniger-zinsen-zahlen