Vorfälligkeitsentschädigung

Berechnungen der Banken – bis zu 20 Prozent fehlerhaft

Wer sein Hypothekendarlehen vorzeitig ablöst, muss der Bank fast immer eine Entschädigung zahlen. Zwar hat der Bundesgerichtshof Vorgaben gemacht, wie die Geldhäuser deren Höhe zu berechnen haben. Doch von jeder Regel gibt es Ausnahmen....

Dass Banker gut mit Zahlen umgehen können, sollte sich eigentlich von selbst verstehen. Dennoch – oder gerade deshalb – lohnt es sich, die bankeigenen Berechnungen zu einer Vorfälligkeitsentschädigung zu überprüfen. Denn nicht immer sind deren Ergebnisse besonders kundenfreundlich. Oder schlicht falsch.

Wenn wir bei der FMH-Finanzberatung die Zahlen der Banken überprüfen, stellen immer zuerst die Frage: Wird das Objekt verkauft oder hat die Bank eine Kreditaufstockung abgelehnt? Denn nur in diesen beiden Fällen muss die Bank der Kündigung des Darlehens zustimmen und darf im Gegenzug die Erstattung des entstandenen Schadens verlangen.

Das Wesen der Vorfälligkeitsentschädigung

Dieser Umstand an sich ist erst einmal nicht zu beanstanden: Schließlich muss die Bank dem Kapitalanleger, der ihr das Geld für die Baufinanzierung des Kunden überlassen hat, weiterhin den vereinbarten Anlagezins bezahlen. Da sie aber wegen der aktuell niedrigeren Anlagezinsen wesentlich weniger Zinseinnahmen hat, als ursprünglich kalkuliert, entsteht ihr ein Schaden, den der Kunde ausgleichen muss.

Je nach den Umständen des Einzelfalles kann die Höhe des Schadens allerdings unterschiedlich berechnet werden – oder auf null reduziert sein.

- Will der Kreditkunde den Vertrag vorzeitig kündigen, weil er von den aktuell niedrigen Zinsen profitieren möchte, kann die Bank die Kündigung ablehnen oder bis zu 100

Prozent mehr Entschädigung verlangen, als nach den Vorgaben der Rechtsprechung.

- Hat der Kunde in seinem Vertrag eine Zinsfestschreibung von mehr als zehn Jahren vereinbart, kann er seinen Vertrag nach zehn Jahren ab Vollauszahlung des Darlehens mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist kostenfrei kündigen. Dies ist im § 489 BGB geregelt und bedarf keines Hinweises in den Darlehensbedingungen.

Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung: Wo die Banken schlampen

In unseren regelmäßigen ausführlichen Berechnungen stellen wir immer wieder fest, dass fehlerhafte Bankberechnungen meist falsche Wiederanlagezinsen verwenden (auch diese Berechnungsgrundlage ist vom BGH vorgegeben worden) oder die Sondertilgungen nicht korrekt eingearbeitet werden. Teils berücksichtigen die Geldhäuser auch eine vereinbarte mögliche Tilgungsanhebung während der Zinsbindung nicht – obwohl die Fachwelt fast einhellig davon ausgeht, dass die Rechtsprechung genau das verlangen wird, wenn erst einmal ein solcher Fall vor Gericht landet.

Und solche Fehler sind keineswegs selten: Etwa 20 Prozent der von uns durchgeführten Berechnung sind nicht korrekt oder sogar grob falsch. Diese Zahl ist so erschreckend, dass wir uns entschieden haben, unseren Rechner zur Vorfälligkeitsentschädigung ins Internet zu stellen. So können Kreditnehmer schnell und unkompliziert kostenfrei überprüfen, ob ihr Banker nicht nur zum eigenen Vorteil, sondern auch fair mit Zahlen umgehen kann.

» Hier geht es zum kostenlosen Vorfälligkeitsrechner der FMH

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.