

Aktuelles Urteil zur Vorfälligkeitsentschädigung

Im Zweifel für den Bankkunden



Wer die Tilgungsquoten seines Hypothekendarlehens verändern kann, bleibt flexibel und spart sogar Geld, wenn er den Kredit vorzeitig ablöst. Das hat jetzt ein Gericht bestätigt – und sich auf Zahlen der FMH gestützt.

Wieviel Schadenersatz für entgangene Zinsen darf eine Bank verlangen, wenn ihr Kunde ein Darlehen vor der Zeit ablöst? Das musste unlängst das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt klären. Sein Urteil dürfte viele Kreditnehmer freuen "Az. 10 U 119/16(Urteil OLG Frankfurt/Main Az. 10 U 119/16)"/resources/assets/1085/original/OLG_Urteil_VFE.pdf.

Im konkreten Fall hatte ein Kunde bei der Deutschen Bank ein Darlehen über 263.500 Euro aufgenommen. Die jährliche Tilgungsquote betrug 1,094 Prozent, allerdings erlaubte es der Vertrag, die Quote innerhalb der Zinsbindungsfrist zweimal zu verändern – im Bereich zwischen einem und fünf Prozent.

Als der Mann sein Darlehen vorzeitig kündigte, verlangte die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung. Sie berechnete ihren Schaden auf Basis der Tilgungsquote von 1,094 Prozent und kam auf eine Summe von 51.910,49 Euro. Dem Kunden schien das zu viel. Er beauftragte die FMH-Finanzberatung mit einer ausführlichen Gegenberechnung. Kostenpunkt: 75 Euro. Das Geld war gut investiert. Denn weil der Mann die Tilgungsquote hätte erhöhen können, lag der tatsächliche Schaden der Bank nur bei 39.488,56 Euro.

Berechnungsgrundlage ist die höchste mögliche Tilgungsquote

Mit diesen Zahlen gerüstet zog der Mann vor Gericht – und bekam Recht. Das OLG Frankfurt befand: Kunden müssen einer Bank für die vorzeitige Ablösung eines Darlehens

im Wesentlichen den „Zinsschaden für den Zeitraum der rechtlich geschützten Zinserwartung“ ersetzen. Durch die Einräumung von Sondertilgungsrechten und Tilgungsveränderungen geben diese aber zumindest einen Teil dieser Erwartung auf. Geschützt sei dann nur jene Zinserwartung, die sich im für den Kunden günstigsten Fall realisiert hätte. Damit sei in der konkreten Konstellation eine Tilgungsquote von fünf Prozent pro Jahr zugrunde zu legen.

„Für Kreditnehmer ist dies eine sehr erfreuliche Entscheidung“, kommentiert Max Herbst von der FMH-Finanzberatung. Da es sich nur um ein OLG-Urteil handelt, müssten zwar nicht alle Banken diese Tilgungsveränderung automatisch in ihre Berechnung einbeziehen. „Oft lohnt es sich aber dennoch, für sein Recht zu streiten“.

Welche Summen sich dabei sparen lassen, zeigt das folgende Beispiel:

Ein Kunde hat eine Restschuld von 100.000 Euro; der vor fünf Jahren vereinbarte Sollzins liegt bei 3,3 Prozent, vereinbart sind zwei Prozent Tilgung pro Jahr. Die restliche Zinsbindung beträgt fünf Jahre. Sondertilgungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen. Löst der Kunde den Kredit heute vorzeitig ab, fallen 14.137 Euro Vorfälligkeitsentschädigung an.

- Hätte derselbe Kunde fünf Prozent Sondertilgung pro Jahr vereinbart, betrüge die Vorfälligkeit nur noch 10.628 Euro.
- Sähe der Vertrag eine Tilgungserhöhung auf fünf Prozent vor, wären 12.780 Euro fällig.
- Die Kombination aus beiden Optionen würde die Vorfälligkeitsentschädigung sogar auf 9.271 Euro senken. Es lohnt sich also, zu rechnen.

Übrigens: Der kostenlose

"Vorfälligkeitsentschädigungsrechner": <https://vorfaelligkeit.fmh.de/fmh/schnellversion.aspx> bietet die Möglichkeit, die Summen auch für Darlehen mit Tilgungsveränderung und Sondertilgungen zu berechnen.

» [Das Urteil des OLG Frankfurt/Main Az. 10 U 119/16 als PDF nachlesen](#)

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