

Kostenfalle Hausverkauf

Immobilienkredite. Ein früher Ausstieg aus einem Kredit ist derzeit so teuer wie nie. Gegen überhöhte Bankforderungen können sich Kreditnehmer wehren.

Die Zinsen für Hypothekendarlehen purzeln seit Jahren von einem Tiefstand zum nächsten. Die Kehrseite bekommen Kreditnehmer zu spüren, die ihr Haus verkaufen wollen – oder müssen. Für die vorzeitige Rückzahlung des Kredits verlangen Banken derzeit Rekordsummen, oft 20 Prozent der Restschuld und mehr.

Hauptgrund für die extremen Bankforderungen sind die stark gesunkenen Zinsen am Kapitalmarkt. Zahlt der Kreditnehmer sein Darlehen vor Ende der Zinsbindung zurück, darf die Bank einen Ausgleich verlangen, wenn sie das Geld während der Restlaufzeit nicht mehr zum vereinbarten Zinssatz anlegen kann. Je größer der Abstand zwischen dem Vertragszinssatz und der Rendite für Hypothekendarlehen zum Zeitpunkt der Rückzahlung, desto mehr muss der Kreditnehmer zahlen.

Sind die Zinsen seit Vertragsabschluss stark gesunken, steigt die Entschädigung bis in schwindelnde Höhen. Der scheinbar sichere Festzinskredit wird beim vorzeitigen Ausstieg zum unkalkulierbaren Risiko.

Viele Banken kassieren zu viel

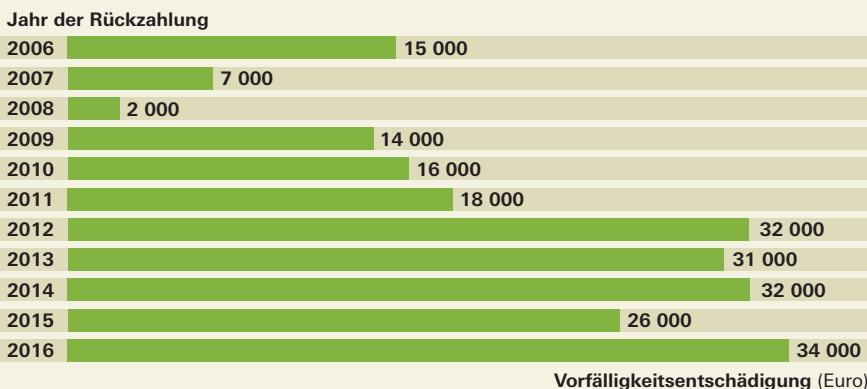
Verstärkt wird das Problem, weil Banken oft mehr kassieren, als ihnen nach der Rechtsprechung zusteht. Hartmut Schwarz von der Verbraucherzentrale Bremen kennt viele Beispiele. „Banken haben oft nicht berücksichtigt, dass der Kunde im Vertrag das Recht zu Sondertilgungen hatte oder den Tilgungssatz erhöhen durfte.“ Das müssen sie aber, entschied Anfang des Jahres der Bundesgerichtshof (Az. XI ZR 388/14).

Nach dem Urteil ist der Zinsschaden der Bank so zu berechnen, als schöpfe der Kunde seine Tilgungsrechte während der restli-

Vorzeitige Rückzahlung wird immer teurer



Die Grafik zeigt die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung für ein 200 000-Euro-Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung, das ein Kreditnehmer schon nach fünf Jahren zurückgezahlt hat.¹⁾ Im August 2008 verlangten Banken für die vorzeitige Rückzahlung rund 2 000 Euro. Im August 2016 waren es zirka 34 000 Euro.



Vorfälligkeitsentschädigung (Euro)

¹⁾ Darlehen zum marktüblichen Zinssatz mit 2 Prozent Tilgung (kein Sondertilgungsrecht). Abzulösende Restschuld zirka 177 000 Euro, Rückzahlung Ende August. Entschädigung nach banküblicher Berechnung (Zirka-Werte).





Kreditnehmer müssen derzeit oft mehrere Zehntausend Euro Entschädigung an die Bank zahlen, wenn sie ihren Kredit vorzeitig zurückzahlen.

chen Zinsbindung voll aus. „Im Vergleich zu Krediten mit starrer Tilgung fällt die Entschädigung regelmäßig um einige Tausend Euro niedriger aus“, sagt Schwarz.

Beispiel: Ein Kreditnehmer hat im August 2015 eine Restschuld von 150 000 Euro bezahlt, fünf Jahre vor Ende der Zinsbindung. Der Zinssatz betrug 3,5 Prozent, die Monatsrate 800 Euro. Ohne Sondertilgungsrecht durfte die Bank 21 500 Euro Entschädigung fordern. Mit einem jährlichen Sondertilgungsrecht von 20 000 Euro sinkt die zulässige Entschädigung auf 12 000 Euro.

Forwarddarlehen falsch abgerechnet

Überhöhte Forderungen stellen Banken oft auch an Kunden, die ein Forwarddarlehen vorzeitig ablösen. Wer mit seiner Bank bereits Jahre vor Ende der ersten Zinsbindung einen Anschlusszinssatz vereinbart, darf so ein Forwarddarlehen bereits zehn Jahre plus sechs Monate Kündigungsfrist nach Abschluss der Verlängerungsvereinbarung ohne Entschädigung zurückzahlen. Tilgt er vorher, darf die Bank längstens bis zu diesem Termin einen Zinsschaden berechnen. Viele Banken kalkulieren aber bis zum Ende der Zinsbindung – und kassieren für mehrere Jahre Zinsen, die ihnen nicht zustehen.

Viel Streit ums Detail

Strittig sind auch andere Kriterien, mit denen Banken die Entschädigung berechnen.

Risiko. Vom Zinsschaden müssen Banken einen angemessenen Betrag für das Kreditrisiko abziehen, das durch die Rückzahlung entfällt. Banken setzen dafür Minisätze von 0,05 oder 0,06 Prozent der Restschuld im Jahr an – nur ein Bruchteil der Risikozuschläge, die sie von Kunden mit weniger als 20 Prozent Eigenkapital verlangen.

Abrechnungszeitraum. Für die Berechnung der Entschädigung ist das Datum maßgeblich, an dem der Kredit vorzeitig zurückgezahlt wird. Viele Banken kalkulieren bereits vorher und behalten sich eine Neuberechnung vor, falls sich die Zinsen am Kapitalmarkt bis zum Rückzahlungstermin ändern. Das geschieht oft einseitig: Sind die Zinsen gesunken, fordert die Bank eine höhere Entschädigung. Sind die Zinsen gestie-

Unser Rat

Überprüfen. Sie mussten für die vorzeitige Kreditrückzahlung eine Entschädigung zahlen? Lassen Sie die Bankabrechnung von unabhängigen Experten prüfen! In Zusammenarbeit mit den Verbraucherzentralen Bremen und Hamburg bietet Finanztest diesen Service für 70 Euro an (siehe test.de/analyse-vorfaelligkeit).

Zurückfordern. Fordern Sie überhöhte Beträge zurück. Haben Sie die Entschädigung 2013 oder später gezahlt, sind Ihre Erstattungsansprüche sicher nicht verjährt.

Widerrufen. Wenn Sie Ihren Kreditvertrag nach dem 10. Juni 2010 abgeschlossen haben, können Sie ihn vielleicht noch widerrufen – wenn die Bank Sie falsch über Ihr Widerrufsrecht informiert hat. Der Bank steht dann gar keine Entschädigung zu. Ob die Widerrufsbelehrung falsch war, prüfen Verbraucherzentralen und Anwälte (siehe test.de/kreditwiderruf).

gen, entfällt die Korrektur, die zugunsten der Kunden nötig wäre.

Kündigung. Kündigt die Bank wegen Zahlungsverzugs, stehen ihr nur Verzugszinsen zu, aber keine Vorfälligkeitsentschädigung (Urteil des Bundesgerichtshofs, Az. XI ZR 103/15). In der Vergangenheit haben Banken regelmäßig aber beides kassiert.

Arbeitsgruppe prüft Reform

Bundesjustiz- und Finanzministerium haben inzwischen eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die prüfen soll, wie die Regeln zur Vorfälligkeitsentschädigung verbessert werden können. Mit dabei ist Frank-Christian Pauli vom Verbraucherzentrale Bundesverband. Für ihn steht fest: „Wir brauchen nicht nur klare und faire Regeln für die Berechnung, sondern auch eine Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung.“

Für betroffene Kreditnehmer wird die Lage immer prekärer. Im September rutschen die Renditen für Pfandbriefe mit bis zu sieben Jahren Laufzeit ins Minus. Die Folge: Für die vorzeitige Rückzahlung sollen Kunden jetzt mehr Entschädigung an die Bank leisten, als sie an Zinsen in der restlichen Kreditlaufzeit hätten zahlen müssen. ■