

Vorfälligkeitsentschädigung

Kreditnehmer, die ein Hypothekendarlehen vor Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist auflösen, haben i.a. ihre Bank für entgangene Zinsgewinne zu entschädigen, wie es unter anderem das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 490) regelt. Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung war lange Zeit umstritten und Gegenstand von fast 100 BGH-Urteilen.

Richtungsweisend war in diesem Zusammenhang das Urteil des BGH vom 7.11.2000 (Az. XI.ZR 27/00) demzufolge für die Ermittlung der Vorfälligkeitsentschädigung die marktübliche Pfandbriefrendite zugrunde gelegt werden, die im PEX-Index ihren Ausdruck findet. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung kann entweder nach der Aktiv/Aktiv- oder Aktiv/Passiv-Methode ermittelt werden. Aktiv/Aktiv vergleicht die finanzmathematischen Effekte bei theoretischer sofortiger, erneuter Valutierung des rückgeführten Darlehensbetrages an einen anderen Darlehensnehmer; Aktiv/Passiv unterstellt die Anlage des rückgeführten Betrages in einem Pfandbrief.

Neben der ermittelten Zinsdifferenz, die auch als Zinsmargenschaden bezeichnet wird, hat die Bank die eingesparten Verwaltungskosten und die entfallenden Risikokosten gegenzurechnen. Besonders bei Kreditnehmern, die im Zahlungsverzug sind, ist es oftmals eine simple Vergleichsrechnung, dass die Risikokosten höher sind als eine eventuell zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung.

Die von den Verbraucherverbänden oftmals monierte mangelnde Transparenz bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung beruht sicherlich auf dem mathematisch etwas anspruchsvolleren Berechnungsalgorithmus. Aus der aktuellen Marktbeobachtung ist jedoch erkennbar, dass zwischenzeitlich alle Kreditinstitute hier „auf der Höhe der Zeit“ sind und nahezu durchgängig fehlerlose Berechnungen liefern. Unabhängig davon sollte die Verhandlung über die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung kein Tabu sein – je schlechter die Bonität des Schuldners, desto besser sind die Verhandlungschancen.

Sollte dennoch Unsicherheit bestehen, ob die Vorfälligkeit richtig berechnet wurde, sollten folgende Sachverhalte überprüft oder hinterfragt werden:

Sind die ersparten Verwaltungs- und Risikokosten vollständig berücksichtigt worden?

Wurde mit Renditen für öffentliche Anleihen, anstatt mit Renditen für Pfandbriefe oder Bankschuldverschreibungen gerechnet – denn je höher der Renditeabstand zum Zeitpunkt der Darlehenskündigung desto größer auch die Differenz und damit die Vorfälligkeitsentschädigung.

Sind Sondertilgungen vollständig berücksichtigt?

Ist die laufende Tilgung des Darlehens korrekt ermittelt worden?

Ebenfalls wird von Verbraucherverbänden sehr gern die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung im Vergleich mit anderen Staaten bemüht. In Frankreich ist die Höhe ebenso wie in Belgien mit 3000 bzw. etwa 1500 Euro gesetzlich begrenzt; in den USA fällt überhaupt kein Entschädigungsbetrag an. Allerdings darf hier nicht übersehen werden, dass die Möglichkeit der vorzeitigen Darlehensrückzahlung bereits von vornherein in der Zinsmarge kalkulatorisch berücksichtigt wurde und die Darlehen bei gleichem Refinanzierungszinsniveau damit automatisch teurer als in Deutschland sind.