

Vorfälligkeitsentschädigungen häufig viel zu hoch berechnet – Erstattungen von 25 % – 30 % möglich!

Darlehnsnehmer, die vorzeitig ihr Darlehn kündigen, sehen sich häufig einer überhöhten Vorfälligkeitsentschädigung ihrer Bank ausgesetzt.



Lars Rohn

Rechtsanwalt für Kapitalanlagerecht

Bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung werden häufig unzulässige Bearbeitungsgebühren für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

erhoben, bestehende Sondertilgungsrechte nicht berücksichtigt oder ersparte Risiko- und Verwaltungskosten zu niedrig ausgewiesen. Dies führt zu überzogenen Forderungen der Banken gegenüber ihren Darlehnsnehmern.

Bei den fehlerhaften Berechnungen lassen sich immer wieder die gleichen Fehler ausmachen. Wirtschaftlich den größten Posten machen hier die eingesparten Risikokosten aus. Bei der Ablösung der Darlehn sind die ursprünglichen Risikokosten als Risikokostenabschlag zugunsten des Kunden zu berücksichtigen. Als grundlegende Kalkulationsbasis für die realen Risikokosten liegt der bankenübliche Richtwert bei privat genutzten Immobilien laut des renommierten Kreditfachverständigen Prof. Dr. Wehrt, zwischen 0,2884 % und 0,3692 % (WM 2018,1158). Bei Anlage- und Gewerbeobjekten liegen die Risikozuschläge in der Regel deutlich höher, da bei Anlageobjekten neben dem Kreditnehmerrisiko auch das Risiko von Leerständen mit-



einbezogen wird. Bei Ablösung sind die Risikokostenzuschläge entsprechend als Risikokostenabschlag zu berücksichtigen. Gerade in diesem Punkt rechnen die Institute mit erheblich reduzierten Werten, bisweilen mit einem Risikokostenabschlag von nur 0,014 % – mit der Folge, dass sich Darlehnsnehmer einer überzogenen Vorfälligkeitsentschädigung ausgesetzt sehen.

Bei den Verwaltungskosten rechnet die Bank ebenfalls häufig mit zu geringen Aufwandspauschalen. In der Regel sind jährliche „ersparte“ Verwaltungskosten von 48 bis 72 € in Ansatz zu bringen. Bei gewerblichen Darlehn und sog. Millionenkrediten dürf-

ten die realen Verwaltungskosten aufgrund von erhöhten Überwachungskosten bei bis zu 300,00 € pro Jahr liegen. Die berechnenden Institute setzen hier häufig nur einen Bruchteil von ca. 5 € pro Jahr an und berechnen den Darlehnsnehmern eine entsprechend zu hohe Vorfälligkeitsentschädigung.

Ferner hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 19.01.2016, Az. XI ZR 388/14 festgestellt, dass Institute bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigungen bestehende Sondertilgungsrechte berücksichtigen müssen. Der Darlehnsnehmer muss also für die Berechnung so gestellt werden, als hätte er von seinem Sondertilgungsrecht regelmäßig Gebrauch gemacht, auch wenn er in den Vorjahren hierauf verzichtet hatte. Damit wird die Zinserwartung/der Zinschaden der Bank reduziert und entsprechend verringert sich rechnerisch der Anspruch der Bank bei der Vorfälligkeitsentschädigung.

Hinsichtlich der Erhebung von Bearbeitungsgebühren hat das OLG Frankfurt am Main in einem Urteil vom 17.04.2013, Az. 23 U 50/12 entschieden, dass ein Entgelt nicht gerechtfertigt ist, da damit keine Leistung im Interesse des Kunden verbunden ist.

Da wie beschrieben die Berechnungsfehler der Banken sehr vielfältig sind, lohnt es sich immer, die bereits gezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen überprüfen zu lassen. Die Kosten pro Überprüfung belaufen sich in der Vorprüfung auf ca. 150,00 € pro Darlehnsvertrag und rechnen sich eigentlich immer. Sobald die Institute mit den Fehlerberechnungen konfrontiert werden, zahlen diese häufig beanstandungslos die zu viel gezahlten Beträge zurück.

DILLERUP & ROHN
Rechtsanwälte PartGmbH
Rektoratsweg 36
48159 Münster
Telefon 02 51 / 13 46 76 60