



# ZU TEUER BEENDET?

## Vertiefende Marktanalyse zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen



Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ihre Umsetzung ins deutsche Recht haben die Diskussion um die Berechtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen und die Transparenz ihrer Berechnung neu belebt. Das veranlasste die Marktwächter-Experten dazu, die Berechnungen diverser Anbieter unter die Lupe zu nehmen. Die Untersuchung zeigt anhand von Praxisfällen, wie sich eine aktuell diskutierte alternative Berechnungsmethode für Verbraucher und Anbieter auswirken würde.

Das Marktwächter-Team der Verbraucherzentrale Bremen hat 733 Anbieterberechnungen zu Vorfälligkeitsentschädigungen untersucht. Alle Fälle stammen aus den Beratungen der Verbraucherzentralen, die diese Forderungen für Verbraucher bundesweit überprüfen. Bundesweit haben fünf Verbraucherzentralen ihre Berechnungen aus dem Zeitraum vom 1.1.2017 bis 15.3.2019 für die Untersuchung zur Verfügung gestellt.

### ...❖ UNTERSUCHUNG DER ANBIETERPRAXIS

#### ZEHN PROZENT ENTSCHÄDIGUNG

Zehn Prozent der noch offenen Restschuld forderten Anbieter durchschnittlich zusätzlich von Verbrauchern, wenn sie ihre Immobilienfinanzierung vor Ende der Zinsbindung zurückzahlen wollten.

#### FORDERTEN ANBIETER ZU VIEL?

Die Kreditinstitute haben die Vorfälligkeitsentschädigungen ausschließlich nach der vom BGH anerkannten Aktiv-Passiv-Methode berechnet. Für 77 Prozent der untersuchten Fälle ermittelten die Marktwächter nach dieser Methode eine niedrigere Vorfälligkeitsentschädigung. Im Durchschnitt lag diese um fünf Prozent unter dem, was der jeweilige Anbieter forderte.

#### BGH-RECHTSPRECHUNG IGNORIERT

Obwohl der Bundesgerichtshof bereits 2016 urteilte, dass vertragliche Tilgungsrechte in vollem Umfang zu berücksichtigen sind, setzten dies nicht alle Anbieter um. In mindestens acht Prozent der untersuchten Fälle wurden Sonderstilgungsoptionen oder Tilgungsanpassungsrechte nicht oder nicht vollständig schadensmindernd berücksichtigt.

### ...❖ NEUER BERECHNUNGSANSATZ

Das BMJV und das BMF beriefen eine Arbeitsgruppe ein, in der eine Berechnungsmethode des Experten Prof. Dr. Edgar Löw vorgestellt und kontrovers diskutiert wurde.

Im zweiten Teil der Untersuchung werteten die Marktwächter 502 Fälle nach dieser Methode aus und stellten die Ergebnisse den Berechnungen nach der Aktiv-Passiv-Methode gegenüber.

#### TRANSPARENZ UND HÖHE

Für die Berechnung nach der Methode Löw werden zu den jeweiligen Vertragsdaten nur öffentlich zugängliche Informationen benötigt. Dies macht die Methode transparent und nachvollziehbar.

Die Entschädigung nach dieser Methode hätte im Rahmen der Stichprobe durchschnittlich sechs Prozent der Restschuld betragen.

#### WESENTLICHE UNTERSCHIEDE

Gemessen an den Resultaten identischer Fälle nach der Aktiv-Passiv-Methode, ergab sich bei der Methode Löw in neun von zehn Fällen eine niedrigere Entschädigung. Diese lag im Schnitt 33 Prozent unterhalb der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode.

Ein etwaiger entgangener Gewinn des Darlehensgebers bleibt bei der Methode Löw unberücksichtigt. Ob dieser überhaupt zu erstatten ist, ist spätestens seit Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umstritten.

# ZU TEUER BEENDET?

## Vertiefende Marktanalyse zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen

### VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG NACH DER AKTIV-PASSIV-METHODE



Von den **733** untersuchten Anbieterberechnungen zu Vorfälligkeitsentschädigungen...

...forderten die Anbieter durchschnittlich



**10%**

der Restschuld als Vorfälligkeitsentschädigung.

...lagen



**77%**

der vom Marktwächter durchgeführten Berechnungen **unterhalb** der Anbieterforderungen.

...verstoßen



**8%**

der geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen **gegen geltende BGH-Rechtsprechung** zur Berücksichtigung vertraglicher Tilgungsrechte.

verbraucherzentrale

**Quelle:** „Zu teuer beendet?“ Vertiefende Marktanalyse zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen. Eine Untersuchung der Verbraucherzentralen im Rahmen des Projekts Marktwächter.

**Methodik:** Von 769 Fällen wurden 733 Anbieterberechnungen zur Vorfälligkeitsentschädigung untersucht, die nach der Aktiv-Passiv-Methode im Zeitraum zwischen 2017 und 2019 abgelöst wurden. Die geforderten Entschädigungen wurden durch den Marktwächter erneut berechnet und mit der Anbieterforderung verglichen. Bundesweit haben fünf Verbraucherzentralen im Zeitraum vom 1.1.2017 bis 15.3.2019 die Fälle zur Vorfälligkeitsentschädigung berechnet.

### VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN NACH VERSCHIEDENEN BERECHNUNGSMETHODEN



Die durchschnittliche Vorfälligkeitsentschädigung betrug...

**9%**

der Restschuld



...nach der Aktiv-Passiv-Methode

**6%**

der Restschuld



...nach der Methode Löw

**91%**

der Vorfälligkeitsentschädigungen nach der **Methode Löw** lagen unterhalb der Entschädigungen nach der Aktiv-Passiv-Methode



verbraucherzentrale

**Quelle:** „Zu teuer beendet?“ Vertiefende Marktanalyse zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen. Eine Untersuchung der Verbraucherzentralen im Rahmen des Projekts Marktwächter.

**Methodik:** Von 769 Immobilienfinanzierungen, die im Zeitraum zwischen 2017 und 2019 abgelöst wurden, wurden bei 502 Fällen die Vorfälligkeitsentschädigungen nach den Methoden Löw und Aktiv-Passiv erneut berechnet und gegenübergestellt. Bundesweit haben fünf Verbraucherzentralen im Zeitraum vom 1.1.2017 bis 15.3.2019 die Fälle zur Vorfälligkeitsentschädigung berechnet.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

Stand: November 2019

verbraucherzentrale

#### IMPRESSUM:

Verbraucherzentrale Bremen e. V.  
Vorstand: Dr. Annabel Oelmann  
Altenweg 4  
28195 Bremen

Die Untersuchung „Zu teuer beendet? Vertiefende Marktanalyse zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen.“ wurde im Rahmen des Projekts Marktwächter Finanzen durchgeführt.