

VORFÄLLIGKEITSAUSGLEICH

Vorfälligkeitsentschädigung fair regeln

Ausgangslage: Von vorfälliger Rückzahlung betroffene Verbraucher sind schutzwürdig

Vorfälligkeitsentschädigungen (VE) dienen dem Interessenausgleich bei Festzinsdarlehen, wenn Verbraucher gezwungen sind, ihre Immobilienfinanzierung vorzeitig abzubrechen. Es geht dabei nicht um ein Recht, gesunkene Marktzinsen zu nutzen. Meist ist der Verkauf des Objekts der Hintergrund. Berufsbedingter Umzug, Familienzuwachs oder Scheidung, aber auch die wirtschaftliche Verschlechterung, die zur Aufgabe des Eigenheims zwingt, sind nur einige Gründe. Verbraucher sind in solchen Situationen schutzwürdig. Die Richtlinie räumt dem Verbraucher ausdrücklich das Recht auf vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ein. Auch wenn dieses Recht beim Festzins von Bedingungen abhängig gemacht werden darf, ist die Rückzahlung künftig ein gesetzlicher Anspruch, keine schadenersatzpflichtige Vertragsverletzung mehr.

Schlussfolgerung: Missstände zeigen Reformbedarf an

- Zwei Drittel der Abrechnungen der VE wichen bei der Nachrechnung der Verbraucherzentralen erheblich zu Lasten der Verbraucher ab.
- Die Entschädigungen nach dem derzeitigen Zinssturz machen im Schnitt über zehn Prozent der Restkreditsumme aus.
- Einen Ausgleich kann es nur noch geben, wenn das Gesetz ihn vorsieht. Ihn einseitig zu regeln, wäre ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz.

Vorschlag des vzbv für eine faire und berechenbare VE:

Das Modell ist ausführlich beschrieben und mit Untersuchungen in seiner Machbarkeit begründet. Es zielt darauf ab, zu keiner wesentlichen Veränderung des Angebots im deutschen Festzinsdarlehensmarkt zu führen. Es geht um drei Komponenten:

1. Eine **vereinfachte Berechnung**, ohne unaufklärbare interne Berechnungsparameter der Banken, die trotzdem alle anerkannten Kosten berücksichtigt: durch einen Berechnungsansatz, der die Pfandbriefrenditen im Markt bei Aus- und Rückzahlung vergleicht, einen pauschalierten Gewinnmargenersatz und die Anrechnung aller vertraglichen Rückzahlungsmöglichkeiten wie Sondertilgungen.
2. **Maßvolle Deckelung bei fünf Prozent der Restkreditsumme**, wenn der Zins im Verhältnis zum Abschlusszins stark abfällt. Dass Verbraucher heute über zehn Prozent der Restschuld als VE zahlen, ist der Sondersituation der Finanzmarktkrise geschuldet. Die Begrenzung kappt nie den ganzen Anspruch und würde bei normalen Zinsschwankungen ohnehin nicht greifen. Verbraucher in schutzwürdiger Lage werden vor existenzgefährdenden Ausgleichsforderungen bewahrt.
3. **Ausgleich in beide Richtungen**. Bei gestiegenen Marktzinsen machen Kreditgeber Gewinn. Dieser ist auf die Rückzahlung anzurechnen. Auch dies schützt Verbraucher in schutzwürdiger Lage und erfüllt die beschriebenen verfassungsrechtlichen Vorgaben beim Festlegen eines Ausgleichs.