



MARKTWÄCHTER
FINANZEN



verbraucherzentrale

ENDE MIT SCHRECKEN – VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG BEI IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Eine Untersuchung der Verbraucherzentralen – September 2017

INHALT

1. KURZFASSUNG	6
2. ANLASS UND ZIELSETZUNG	10
3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG	12
3.1 Begriff	12
3.2 Zweck und Anwendungsbereich	12
3.3 Berechnungsmethoden	14
3.4 Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie	15
4. VORGEHENSWEISE	17
4.1 Datenerhebung	17
4.2 Simulation der Annuitätendarlehen	18
4.2.1 Fälle ohne Zinsänderungsrisiko	19
4.2.2 Fälle mit Zinsänderungsrisiko	20
4.3 Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung	20
4.3.1 Ermittlung der vertraglichen Zahlungsansprüche des Kreditinstituts	21
4.3.2 Berechnung des Zinsschadens	21
4.3.3 Abzug der ersparten Risiko- und Verwaltungskosten	21
5. DIE STICHPROBE	23
5.1 Datengrundlage der Kombinationsfinanzierung	23
5.2 Simulation der Annuitätendarlehen	26
6. ANALYSE UND ERGEBNISSE	27
6.1 Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen	27
6.1.1 Fälle mit Zinsänderungsrisiko	37
6.1.2 Fälle ohne Zinsänderungsrisiko	38
6.2 Einflussfaktoren auf die Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen	29
6.2.1 Einfluss der Restschuld	30
6.2.2 Einfluss von Tilgung und Laufzeit bis zur Ablösung	31
6.2.3 Einfluss der Wiederanlagezinsen	32
6.2.4 Einfluss der Sondertilgung	33
6.3 Vorfälligkeitsentschädigung eines typischen Falls	34
7. VERGLEICH IM SZENARIO KONSTANTER WIEDERANLAGEZINSEN	37
7.1 Vorliegende Fälle – Ausgangslage	37
7.2 Beispiel: Vorfälligkeitsentschädigung bei konstant niedrigem Zinsniveau	38
8. FAZIT	40
LITERATURVERZEICHNIS	42
ANLAGEN	45

ABBILDUNGEN UND TABELLEN

1	Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierungen im Vergleich zu Annuitätendarlehen	8
2	Neugeschäft Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland	10
3	Stichprobenumfang	23
4	Vertragsabschluss der untersuchten Kombinationsfinanzierungen	24
5	Restschuld der Vorausdarlehen	24
6	Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen bei den Vorausdarlehen in Euro	25
7	Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen bei den Vorausdarlehen in Prozent der Restschuld	25
8	Zinsänderungsrisiko der untersuchten Kombinationsfinanzierungen	26
9	Fälle, in denen die Vorfälligkeitsentschädigung einer Kombinationsfinanzierung höher ausfiel	27
10	Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen in Prozent	28
11	Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen in Prozent (Fälle mit Zinsänderungsrisiko)	28
12	Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen in Prozent (Fälle ohne Zinsänderungsrisiko)	29
13	Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen im Verhältnis zur Restschuld der Annuitätendarlehen	30
14	Unterschied zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen, unterteilt nach Restschuld des Annuitätendarlehens	31
15	Unterschied zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen, unterteilt nach unterschiedlichen Darlehenslaufzeiten und Tilgungssätzen des Annuitätendarlehens	31
16	Unterschied zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen, unterteilt nach der Differenz zwischen Soll- und Wiederanlagezins	33
17	Differenz der Vorfälligkeitsentschädigung bei Sondertilgung	34
18	Eigenschaften des typischen Falls	34
19	Einzelfallbetrachtung: Vorfälligkeitsentschädigungen einer Kombinationsfinanzierung und eines Annuitätendarlehens im Vergleich	48

20	Einzelfallbetrachtung: Vorfälligkeitsentschädigung einer Kombinationsfinanzierung und eines Annuitätendarlehens mit Sondertilgungen im Vergleich	35
21	Einzelfallbetrachtung: Vorfälligkeitsentschädigung einer Kombinationsfinanzierung im Vergleich zu Umlaufrenditen von Hypothekendarlehen	37
22	Einzelfallbetrachtung: Vorfälligkeitsentschädigung eines Vorausdarlehens und eines Annuitätendarlehens mit und ohne Sondertilgung bei konstanten Wiederanlagezinsen im Vergleich	39

1. KURZFASSUNG

Der Erwerb und die Finanzierung einer Immobilie setzen eine Vielzahl von Entscheidungen voraus. Das Projekt bedarf sorgfältiger Planung und einer realistischen Einschätzung der finanziellen Möglichkeiten.

Doch auch bei gewissenhafter Planung ist ein späteres Scheitern der Finanzierung nicht auszuschließen. Gründe hierfür können nicht vorhersehbare Ereignisse wie Arbeitslosigkeit, Krankheit, Scheidung oder Umzug sein. Muss der Wohnungseigentümer¹ die Immobilie verkaufen, hat er das Recht, den Finanzierungsvertrag außerordentlich zu kündigen. Er ist dann aber nicht nur dazu verpflichtet, das Darlehen zurückzuzahlen. Meist muss er seinem Darlehensgeber zusätzlich eine Vorfälligkeitsentschädigung als Ausgleich für die vorzeitige Ablösung zahlen. Diese kann schnell mehrere tausend Euro betragen und für Verbraucher in ohnehin meist schwierigen Lebenssituationen eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen. Die Verbraucherzentralen fordern deshalb seit langem eine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist individuell verschieden und hängt von unterschiedlichen Faktoren ab: Dazu zählen die Höhe der Restschuld, die noch verbleibende Laufzeit bis zur ersten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit, die vereinbarten Tilgungs- und Sondertilgungsmöglichkeiten oder auch die Höhe des Marktzinses zum Zeitpunkt der Kündigung.

Die Werte dieser Faktoren werden zum Teil auch durch die gewählte Finanzierungsform beeinflusst. Bei einem Annuitätendarlehen – der wohl gängigsten Form der Immobilienfinanzierung – zahlt der Verbraucher eine konstante Rate, die aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil besteht. Mit fortlaufender Finanzierungsdauer nehmen der Tilgungsanteil zu und der Zinsanteil ab. Bei einer Kombinationsfinanzierung erhält der Verbraucher ebenfalls ein Darlehen, das Vorausdarlehen. Anstatt dieses zu tilgen, leistet er an seinen Geldgeber nur die Darlehenszinsen und zahlt zusätzlich regelmäßig, in der Regel monatlich, in einen Sparvertrag ein. Dabei handelt es sich entweder um einen Bausparvertrag, eine Kapi-

tallebensversicherung oder einen Investmentfonds. Am Ende der Laufzeit des jeweiligen Sparvertrags soll mit dem dann vorhandenen Guthaben – und im Fall des Bausparvertrags einem zusätzlich gewährten Bauspardarlehen – das tilgungsfreie Vorausdarlehen ganz oder teilweise abgelöst werden.

Die vorliegende Untersuchung zu Vorfälligkeitsentschädigungen befasst sich mit der **Bausparkombinationsfinanzierung**. Anbieter dieser Finanzierungsform sind Bausparkassen und die mit ihnen kooperierenden Kreditinstitute. Diese stellen Bausparkombinationsfinanzierungen häufig als besonders vorteilhaft dar, da sie dem Verbraucher Zinssicherheit böten. Wenn der Verbraucher allerdings eine Bausparkombinationsfinanzierung vorzeitig in der ersten Phase des Vorausdarlehens außerordentlich kündigt und dem finanzierenden Kreditinstitut dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung zusteht, kann es für ihn bei dieser Form der Immobilienfinanzierung besonders teuer werden. Deutlich höher sei die Vorfälligkeitsentschädigung bei Bausparkombinationsfinanzierungen im Vergleich zu Annuitätendarlehen, konstatiert etwa Rechtsanwalt Achim Tiffe als Sachverständiger vor dem deutschen Bundestag in einer Stellungnahme vom 23. November 2015 zum Entwurf eines novellierten Bausparkassengesetzes.

Die Verbraucherzentrale Bremen, im Marktwächter Finanzen zuständig für Immobilienfinanzierung, greift diese Fragestellung nun auf und stellt auf Basis von Fällen aus der Verbraucherberatung die Vorfälligkeitsentschädigung von Bausparkombinationsfinanzierungen denen vergleichbarer Annuitätendarlehen gegenüber. Untersucht wurde, ob sich diese unterscheiden und worauf gegebenenfalls die Unterschiede zurückzuführen sind. Das Bremer Marktwächter-Team wertete hierfür insgesamt 209 Bausparkombinationsfinanzierungen aus, für die die Verbraucherzentralen bundesweit Vorfälligkeitsentschädigungen überprüft hatten.

Die untersuchten Bausparkombinationsfinanzierungen wurden zwischen den Jahren 2003 und 2015 abgeschlossen. Davon stammt mehr als die Hälfte (52 Prozent) aus den Jahren 2010 bis 2012. 54 Prozent der Verträge betreffen eine Finanzierungssumme zwischen 50.000 und 100.000 Euro.

¹ Zur besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Dies stellt keine Wertung dar und umfasst stets beide Geschlechter.

Die untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierungen wurden alle in der Phase des tilgungsfreien Vorausdarlehens zwischen den Jahren 2011 und 2016 gekündigt. Besonderheit der Stichprobe ist, dass in diesem Zeitraum die bei der Berechnung zugrunde gelegten Wiederanzahlungen auf den Kapitalmärkten kontinuierlich bis zur aktuellen Niedrig- beziehungsweise Nullzinsphase gesunken sind und dadurch stark von den vertraglich vereinbarten Darlehenszinsen abweichen. Dies führte dazu, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen besonders hoch sind. Nach der überwiegend verwendeten und vom Bundesgerichtshof (BGH) gebilligten Aktiv-Passiv-Methode wird unterstellt, dass der Darlehensgeber den vorzeitig zurückgezahlten Betrag in sichere Kapitalmarkttitel anlegt. Je geringer deren Verzinsung und je größer die Differenz zum vertraglichen Sollzins ist, desto höher fällt die Vorfälligkeitsentschädigung für den Verbraucher aus. So betragen die vom Marktwächter berechneten Vorfälligkeitsentschädigungen in 79 Prozent der Fälle über zehn Prozent der noch verbleibenden Restschuld des Vorausdarlehens, in sieben Prozent der Fälle über 25 Prozent der Restschuld.

Zu jeder Bausparkkombinationsfinanzierung simulierte das Untersuchungsteam ein vergleichbares Annuitätendarlehen, berechnete für beide Finanzierungsformen die Vorfälligkeitsentschädigungen nach der Aktiv-Passiv-Methode und verglich sie miteinander. Bei den Bausparkkombinationsfinanzierungen unterschied das Team zwei Kategorien: Finanzierungen mit und ohne Zinssicherheit.

Als Finanzierungen mit Zinssicherheit gelten Finanzierungen, bei welchen die Zinsen bereits bei Vertragsabschluss lückenlos vom ersten bis zum letzten Tag der Finanzierung bekannt sind. Für Verbraucher bedeutet dies Planungssicherheit über die gesamte Finanzierungsdauer, da keine Anschluss- oder Zwischenfinanzierungen notwendig sind. Bei Bausparkkombinationsfinanzierungen setzt Zinssicherheit voraus, dass die Zinsbindung des Vorausdarlehens mindestens bis zur voraussichtlichen Zuteilung des Bauspardarlehens besteht und man unterstellt, dass die Zuteilung dann auch tatsächlich erfolgen kann.

Lag hiernach für die untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierungen Zinssicherheit vor, simulierte das Marktwächter-Team die Annuitätendarlehen so, dass die vollständige Abzahlung innerhalb der ersten Zinsbindungsphase erfolgt wäre (Volltilgerdarlehen). Dies

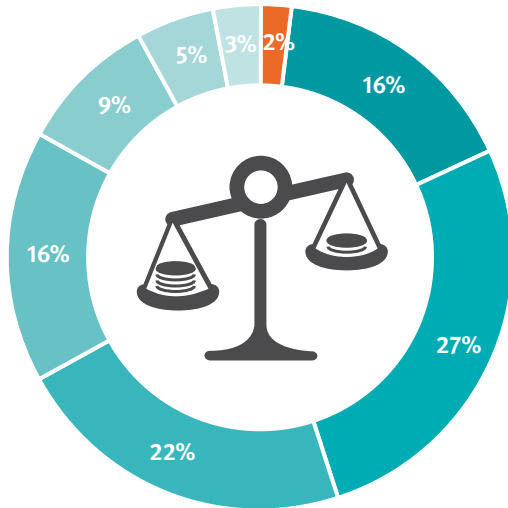
war erforderlich, um in der Frage der Zinssicherheit Vergleichbarkeit herzustellen. Ergab sich dann für das Volltilgerdarlehen eine längere Zinsbindung als beim Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierung, war zu berücksichtigen, dass Darlehen mit längerer Zinsbindung in der Regel einen höheren Sollzins haben. Das Untersuchungsteam errechnete daher zur Bildung des jeweiligen Vergleichszinses einen individuellen Aufschlag und addierte diesen dem Zins der Vorausdarlehen hinzu. In Fällen ohne Zinssicherheit der Bausparkkombinationsfinanzierung wurde das Annuitätendarlehen dagegen mit dem gleichen Zins und der gleichen Zinsbindung wie beim Vorausdarlehen gebildet.

Für die Simulation der vergleichbaren Annuitätendarlehen nahm das Bremer Marktwächter-Team an, dass der Bausparvertrag zeitgleich mit der Darlehensgewährung abgeschlossen und angespart wurde, also zu diesem Zeitpunkt noch keine Bausparguthaben vorhanden waren. Auf dieser Grundlage ergaben die Berechnungen, dass in 83 Prozent der untersuchten 209 Bausparkkombinationsfinanzierungen keine Zinssicherheit vorliegt. Unter den getroffenen Annahmen hätten die betroffenen Verbraucher nach Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens eine Anschluss- oder Zwischenfinanzierung zu den dann aktuellen Konditionen abschließen müssen.

Unter Berücksichtigung der durch das Untersuchungsteam getroffenen Annahmen ist bei 98 Prozent der 209 untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierungen die Vorfälligkeitsentschädigung für die Ablösung des Vorausdarlehens höher als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen. Die Abweichungen zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen und der Annuitätendarlehen in den untersuchten Fällen sind stark gestreut, wie die Abbildung 1 zeigt.

In über der Hälfte der Fälle (55 Prozent) ist die berechnete Vorfälligkeitsentschädigung der Bausparkkombinationsfinanzierungen mindestens 20 Prozent höher als die der simulierten Annuitätendarlehen. In fünf Prozent der Fälle ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Bausparkkombinationsfinanzierungen zwischen 51 und 100 Prozent höher als die der simulierten Annuitätendarlehen, in drei Prozent der Fälle ist sie mehr als doppelt so hoch. Einen vergleichsweise kleinen Unterschied von bis zu zehn Prozent konnte das Untersuchungsteam in 16 Prozent der Fälle feststellen. Im Median ist die Vorfällig-

1 VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG DER KOMBINATIONSFINANZIERUNGEN IM VERGLEICH ZU ANNUITÄTENDARLEHEN



- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung gering
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung bis 10% höher
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung 11-20% höher
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung 21-30% höher
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung 31-40% höher
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung 41-50% höher
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung 51-100% höher
- Vorfalligkeitsentschädigung Bausparkkombinationsfinanzierung über 100% höher

Basis: alle ausgewerteten Bausparkkombinationsfinanzierungen (N = 209)

keitsentschädigung der Bausparkkombinationsfinanzierungen – bezogen auf alle 209 ausgewerteten Fälle – um 22 Prozent höher.

Um die Unterschiede zwischen den Vorfalligkeitsentschädigungen der beiden Finanzierungsformen zu erklären, analysierte das Marktwächter-Team mehrere Parameter, die bei der Berechnung der Vorfalligkeitsentschädigung von Bedeutung sind.

Anhand der untersuchten Fälle lassen sich folgende zentralen Tendenzen erkennen:

- Je geringer die **Restschuld** des simulierten Annuitätendarlehens zum Ablösezeitpunkt ist, desto geringer ist auch dessen Vorfalligkeitsentschädigung im Verhältnis zu jener des Vorausdarlehens einer Bausparkkombinationsfinanzierung.
- **Tilgung** und bisherige **Laufzeit** des Darlehensvertrages haben einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Restschuld. Je höher der Tilgungssatz ist und je später die Ablöse des Darlehens erfolgt, desto geringer ist die Vorfalligkeitsentschädigung der simulierten Annuitätendarlehen im Verhältnis zu

der Vorfalligkeitsentschädigung eines Vorausdarlehens.

- **Sondertilgungsrechte** mindern in der Regel die Vorfalligkeitsentschädigung. Dieser Effekt wirkt sich bei einem Annuitätendarlehen stärker auf die Höhe der Vorfalligkeitsentschädigung aus als bei einer Bausparkkombinationsfinanzierung.
- Bei der Berechnung der Vorfalligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Passiv-Methode sind die Zinssätze zu berücksichtigen, mit denen der Darlehensgeber das vorzeitig zurückgezahlte Darlehen am Kapitalmarkt anlegen kann (**Wiederanlagezins**). Ein Wiederanlagezins, der zum Zeitpunkt der Ablöse niedriger ist als der Sollzins des Darlehens, beeinflusst ebenfalls die Unterschiede zwischen den Vorfalligkeitsentschädigungen. Je größer diese Differenz zwischen Wiederanlagezins und Sollzins ist, desto größer ist auch die Differenz der Vorfalligkeitsentschädigungen der beiden Finanzierungsvarianten.

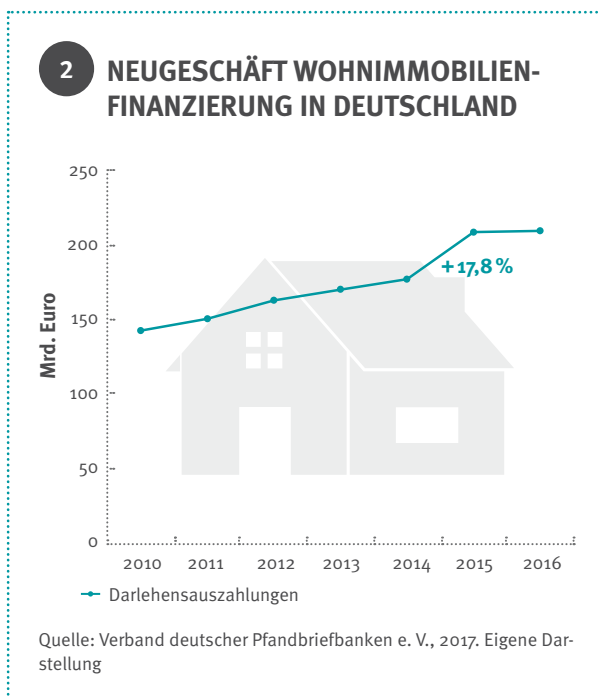
Auf die zum Zeitpunkt der außerordentlichen Kündigung geltenden Wiederanlagezinsen haben Verbraucher keine Einflussmöglichkeiten. Anders ist es dagegen bei den Faktoren Restschuld und Tilgung. Diese können durch die

Wahl der Finanzierungsform und durch die individuelle Vertragsgestaltung beeinflusst werden und damit auch die mögliche Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Bei Annuitätendarlehen sind diese Einflussmöglichkeiten, etwa durch die Vereinbarung variabler Tilgungssätze oder der Vereinbarung von Sondertilgungsmöglichkeiten größer als bei Bausparkombinationsfinanzierungen.

Das Marktwächter-Team berechnete daher anhand einer Bausparkombinationsfinanzierung und eines dazu simulierten Annuitätendarlehens die Entwicklung der Vorfälligkeitsentschädigungen beider Finanzierungsformen in einem Umfeld konstant niedriger Marktzinsen. Das Ergebnis: Die Unterschiede zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen bei Bausparkombinationsfinanzierungen und Annuitätendarlehen sind in einem solchen Szenario geringer als in einem Marktumfeld fallender Wiederanlagezinsen. Ohne Berücksichtigung von Sondertilgungen kann die Vorfälligkeitsentschädigung bei einer zinssicheren Bausparkombinationsfinanzierung sogar niedriger sein als beim vergleichbaren Annuitätendarlehen. Grund ist der höhere Sollzins des Annuitätendarlehens infolge der gegenüber dem Vorausdarlehen längeren Zinsbindung. Mit Berücksichtigung von Sondertilgungsrechten beim Annuitätendarlehen ist wiederum die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens geringer.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Verbraucher in Deutschland investieren seit Jahren vermehrt in Immobilien. Aktuell empfinden viele Verbraucher die Investition in Immobilien als besonders attraktiv.² Günstige Kredite und unrentable Geldanlagen lassen das Geschäft mit der Wohnimmobilienfinanzierung florieren: Im Jahr 2016 betrug das Volumen neu abgeschlossener Wohnimmobilienfinanzierungen 209,4 Milliarden Euro. Im Jahr 2015 stieg das Volumen neu abgeschlossener Finanzierungen gegenüber dem Vorjahr um 17,8 Prozent von 177,1 Milliarden Euro auf 208,6 Milliarden Euro.



Zwei Drittel der Verbraucher nutzen ein **Annuitätendarlehen**³, um eine Immobilie zu finanzieren.⁴ Darüber hinaus gibt es verschiedene Formen von Finanzierungen, bei denen ein tilgungsfreies Vorausdarlehen mit einem Bausparvertrag, einer Kapitallebensversicherung oder

einem Investmentfonds als Tilgungsersatz kombiniert wird (**Kombinationsfinanzierung**)⁵. Bausparkassen und die mit ihnen kooperierenden Kreditinstitute bieten Verbrauchern Bausparkkombinationsfinanzierungen an: Als Tilgungsersatz zahlt der Verbraucher in einen Bausparvertrag ein. Ist dieser zuteilungsreif, kann er mit dem angesparten Guthaben und einem von der Bausparkasse zusätzlich gewährten Bauspardarlehen das Vorausdarlehen ablösen. Danach zahlt der Verbraucher das Bauspardarlehen als Annuitätendarlehen bis zur vollständigen Tilgung zurück. Dabei muss er die vertraglich vereinbarte Mindesttilgung leisten, kann aber darüber hinaus jederzeit in beliebiger Höhe tilgen. Anders als in der Phase des Vorausdarlehens fällt daher in der Bauspardarlehensphase keine Vorfälligkeitsentschädigung an.

Bausparkassen stellen Bausparkkombinationsfinanzierungen häufig als besonders vorteilhaft dar. Sie böten für den Verbraucher Zinssicherheit, da der Zinssatz für das Bauspardarlehen bereits bei Abschluss des Bausparvertrags feststehe.⁶

Doch nicht immer hat der Traum vom Eigenheim auch ein glückliches Ende. Unvorhergesehene Veränderungen der Lebensumstände wie Krankheit, Arbeitsplatzverlust, Scheidung oder Umzug können den Verbraucher dazu zwingen, seine Immobilie zu verkaufen und die Finanzierung vorzeitig abzubrechen. Ist die Zinsbindung des Darlehens noch nicht abgelaufen, kann der Verbraucher den Vertrag dann zwar außerordentlich kündigen und das Darlehen zurückzahlen. Gemäß Paragraph 502 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann das Kreditinstitut⁷ aber in diesem Fall einen Ausgleich für den Schaden verlangen, der ihm durch die vorzeitige Rückzahlung des Darlehens entsteht. Eine solche Vorfälligkeitsentschädigung kann für den Verbraucher eine erhebliche finanziel-

² Bundesverband deutscher Banken e. V., 2016.

³ Die Vertragsparteien vereinbaren für eine bestimmte Zeit einen festen Sollzins und einen anfänglichen Tilgungssatz. Der Darlehensnehmer leistet auf das Darlehen gleichbleibende Raten. Ist das Darlehen bei Ablauf der vereinbarten Zinsbindung noch nicht zurückgezahlt, können die Parteien einen neuen Sollzins und eine neue Zinsbindung vereinbaren.

⁴ Statista GmbH, 2015.

⁵ Bei einer Kombinationsfinanzierung wird das Darlehen nicht sofort getilgt. Stattdessen schließt der Darlehensnehmer als Tilgungsersatzinstrument einen Sparvertrag ab, in den er einmalig oder sukzessive die vertraglich vereinbarte Ansparsumme einzahlt. Ist der Sparvertrag zur Auszahlung fällig, wird das Darlehen mit dem Sparguthaben ganz oder teilweise abgelöst.

⁶ Alte Leipziger Bauspar AG, 2017; Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, 2017; Wüstenrot Bausparkasse AG, 2017; Sparkassen-Finanzgruppe, 2017.

⁷ Zur Vereinfachung wird der Begriff Kreditinstitut im Folgenden für alle gewerblichen Darlehensgeber, also Privatbanken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Bausparkassen sowie Versicherungen, verwendet.

le Belastung darstellen⁸ – insbesondere wenn der Erlös aus dem Verkauf der Immobilie und sonstige verfügbare Mittel nicht ausreichen, um die Darlehensrestschuld und die Vorfälligkeitsentschädigung zu begleichen. Verbraucherschutzorganisationen fordern daher eine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung.⁹

Die Finanzierungsform kann aus Sicht von Experten einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung haben. In seiner Stellungnahme als Sachverständiger im Gesetzgebungsverfahren für das Bausparkassengesetz weist Rechtsanwalt Achim Tiffe darauf hin, dass Vorfälligkeitsentschädigungen bei Bausparkkombinationsfinanzierungen deutlich höher seien als bei einem Annuitätendarlehen.¹⁰

In der Untersuchung „Bausparen – Risse im System“ näherte sich das Marktwächter-Team der Verbraucherzentrale Bremen dem Problem bereits theoretisch an.¹¹ Es zog den Schluss, dass die Vorfälligkeitsentschädigung eines Vorausdarlehens aufgrund der zum Ablösezeitpunkt meist höheren Restschuld in der Regel höher sein muss als die eines vergleichbaren Annuitätendarlehens. In der vorliegenden Untersuchung überprüft es nun anhand von Verbraucherefällen empirisch, inwiefern Vorfälligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen von Bausparkkombinationsfinanzierungen höher sind als jene vergleichbarer Annuitätendarlehen.

Folgende Fragen stehen dabei im Mittelpunkt:

? Inwiefern unterscheidet sich die Vorfälligkeitsentschädigung einer Bausparkkombinationsfinanzierung von der eines vergleichbaren Annuitätendarlehens?

? Bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung werden variable Faktoren wie Restschuld, vertragliche Tilgung, Laufzeit bis zur Ablöse, Wiederanlagezins und vertraglich vereinbarte Sondertilgungen berücksichtigt. Inwiefern beeinflussen diese Faktoren einen etwaigen Unterschied zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen einer Bausparkkombinationsfinanzierung und einem vergleichbaren Annuitätendarlehen?

.....

8 Haimann, 2015.

9 Verbraucherzentrale Bundesverband e. V., 2015, S. 20.

10 Tiffe, 2015, S. 5.

11 Behn, Brendel, Rehberg, Schlake & Skrzypczak, 2016, S. 13.

Grundlage der Untersuchung bilden Vertragsdaten von Bausparkkombinationsfinanzierungen (im Folgenden auch Kombinationsfinanzierungen genannt), die Verbraucher bundesweit an Verbraucherzentralen zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sandten. Zu jeder dieser Kombinationsfinanzierungen simulierte das Untersuchungsteam ein alternatives, den Bedingungen der Kombinationsfinanzierung entsprechendes Annuitätendarlehen. Dieses spiegelt einerseits die Marktbedingungen zum Abschlusszeitpunkt und andererseits die Konditionen der Vorausdarlehen der Bausparkkombinationsfinanzierung wider, um einen größtmöglichen Grad an Vergleichbarkeit herzustellen. Für beide Finanzierungsformen – die Vorausdarlehen der realen Kombinationsfinanzierungen und die simulierten Annuitätendarlehen – wurden die Vorfälligkeitsentschädigungen nach Maßgabe der gültigen Rechtsprechung berechnet und miteinander verglichen.

3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Das BGB bestimmt die Voraussetzungen, unter denen ein Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag vorzeitig, also außerordentlich kündigen und der Darlehensgeber eine Entschädigung für den ihm dadurch entstehenden Schaden (eine Vorfälligkeitsentschädigung) verlangen kann.

Die Rechtsgrundlagen für die vorzeitige Rückzahlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen und deren Folgen wurden zuletzt durch die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über Wohnimmobilienkredite für Verbraucher (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) erweitert. Dort regelt der Europäische Gesetzgeber, dass Darlehensnehmer von Immobilier-Verbraucherdarlehen das Recht haben, ihre Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag vollständig oder teilweise vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen.¹² Soweit die Rückzahlung in einen Zeitraum fällt, für den ein fester Sollzins vereinbart wurde, kann die Ausübung dieses Rechts an ein berechtigtes Interesse des Verbrauchers geknüpft werden.¹³

Gleichzeitig wird in der Richtlinie den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union die Möglichkeit eingeräumt, vorzusehen, dass der Kreditgeber von Immobilier-Verbraucherdarlehen eine angemessene und objektive Entschädigung für die möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten vom Darlehensnehmer beanspruchen kann.¹⁴ Die Entschädigung soll fair und objektiv gerechtfertigt sein und darf den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreiten.¹⁵

Die Auswirkungen der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf die Höhe und die Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen sind noch nicht abschließend geklärt. Die Richtlinie 2014/17/EU wurde vom Deutschen Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher

Vorschriften vom 11. März 2016¹⁶ in nationales Recht umgesetzt, jedoch ohne die bis dahin gültigen Bestimmungen zur Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienkrediten wesentlich zu ändern. Vorbehaltlich weiterer Anpassungen durch den Gesetzgeber oder einer abweichenden richtlinienkonformen Auslegung, insbesondere durch die Rechtsprechung, ist daher von der Fortgeltung der bislang anerkannten Berechnungsmethoden auszugehen.

Im Rahmen dieser Untersuchung berechnete das Marktwächter-Team die Vorfälligkeitsentschädigungen nach den mindestens bis zum 21. März 2016 gültigen, von der Rechtsprechung ausgeprägten Berechnungsgrundsätzen. Soweit nicht ausdrücklich auf die neue Rechtslage hingewiesen wird, berücksichtigen die nachfolgenden Ausführungen zum Begriff, Zweck, Anwendungsbereich und zur Methodik die bis zum 21. März 2016 geltende Rechtslage.

3.1 BEGRIFF

Die Vorfälligkeitsentschädigung wird in Paragraph 490 Absatz 2 BGB definiert. Sie ist der Schadensersatz, den ein Darlehensnehmer einem Darlehensgeber zahlen muss, wenn er das Darlehen vorzeitig außerordentlich kündigt. Für eine solche Kündigung muss der Verbraucher ein berechtigtes Interesse nachweisen: Er möchte oder muss seine Immobilie aus persönlichen Gründen wie Umzug oder Scheidung verkaufen, oder er muss bei einem anderen Kreditinstitut ein höheres Darlehen aufnehmen, weil er zusätzliches Geld benötigt, der derzeitige Darlehensgeber aber nicht bereit ist, den bestehenden Kredit zu erhöhen.

3.2 ZWECK UND ANWENDUNGSBEREICH

Die Vorfälligkeitsentschädigung soll den Darlehensgeber finanziell so stellen, wie er bei vollständiger Erfüllung des Vertrags durch den Darlehensnehmer gestanden hätte. Nach der mindestens bis zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geltenden Rechtslage

12 Richtlinie 2014/17/EU, Art. 25 Abs. 1.

13 Richtlinie 2014/17/EU, Art. 25 Abs. 5.

14 Richtlinie 2014/17/EU, Art. 25 Abs. 3.

15 Richtlinie 2014/17/EU, Erwägungsgrund 66.

16 Bundesgesetzblatt I, 2016, S. 396.

richtet sich der Anspruch laut BGH nach der „rechtlich geschützten Zinserwartung“¹⁷ des Darlehensgebers. Er umfasst die Ansprüche, die entstanden wären, wenn der Darlehensnehmer den Vertrag nicht außerordentlich gekündigt hätte.

Beeinflusst werden diese Ansprüche durch vertraglich vereinbarte Tilgungsrechte des Darlehensnehmers. Durch diese erhält er ein kündigungsunabhängiges Recht auf eine anteilige vorzeitige Rückzahlung des Darlehens. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs gilt dies auch für Sondertilgungsrechte: Der Darlehensgeber gebe seine rechtlich geschützte Zinserwartung durch vereinbarte Sondertilgungsrechte in deren jeweiligem Umfang preis.¹⁸

Als Konsequenz dieser Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass ein Darlehensnehmer von seinen Tilgungsrechten jeweils zum frühestmöglichen vertraglich vereinbarten Zeitpunkt Gebrauch macht. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz könnte in den seltenen, in Abschnitt 6.2.4 (Einfluss der Sondertilgung) näher erläuterten Fällen zu machen sein, in denen die Berücksichtigung von Sondertilgungsrechten zu einer höheren Vorfälligkeitsentschädigung führt. Dass die tatsächliche Ausübung des Sondertilgungsrechts im Belieben des Darlehensnehmers steht, spricht dafür, Sondertilgungsrechte nur zu berücksichtigen, wenn diese auch tatsächlich zu einer Reduzierung der Vorfälligkeitsentschädigung führen.

Nicht immer hat der Darlehensgeber aber einen Anspruch auf einen Schadensersatz. In folgenden Fällen ist der Darlehensnehmer nicht verpflichtet, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen:

- Seit der zuletzt getroffenen Festzinsvereinbarung und der vollständigen Auszahlung des Darlehens sind mindestens zehn Jahre verstrichen. Der Darlehensnehmer kann dann gemäß Paragraf 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB das Darlehen auch ohne berechtigtes Interesse unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten schon vor Ablauf der Zinsbindung ordentlich kündigen.
- Der Darlehensnehmer hat aufgrund einer Verpflichtung im Darlehensvertrag eine Versicherung abge-

schlossen, die im Versicherungsfall eintritt. Soweit die Darlehensrückzahlung in diesem Fall aus den Mitteln einer solchen Versicherung bewirkt wird, ist der Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung gemäß Paragraf 502 Absatz 2 Nummer 1 BGB ausgeschlossen. Der Gesetzgeber will dadurch erreichen, dass der Darlehensnehmer im Falle eines Untergangs der Sicherheit nicht noch durch die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung belastet wird. Zu diesen Versicherungen gehören insbesondere Wohngebäudeversicherungen, Risiko- und Kapitallebensversicherungen¹⁹ sowie Restschuldversicherungen.²⁰

- Die Angaben im Vertrag über Laufzeit, Kündigungsrecht des Darlehensnehmers oder Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sind unzureichend.²¹
- Der Darlehensgeber kündigt wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers. Er hat dann lediglich Anspruch auf Ersatz eines etwaigen Verzugs Schadens.²²
- Der Darlehensnehmer bietet dem Darlehensgeber im Tausch gegen die vereinbarte Sicherheit eine Grundschuld an einer anderen Immobilie an, statt bei einem Verkauf der Immobilie den Darlehensvertrag zu kündigen. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, diesem Sicherheiten austausch zuzustimmen, wenn die als Ersatz angebotene Grundschuld das Risiko der Bank gleichermaßen abdeckt und der Darlehensnehmer die damit verbundenen Kosten trägt.²³

Kann der Darlehensnehmer kein Kündigungsrecht geltend machen, ist der Darlehensgeber auch nicht verpflichtet, ihn vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen. Erklärt sich jener dennoch bereit, den Darlehensvertrag vorzeitig zu beenden, kann er hierfür ein **Vorfälligkeitsentgelt** verlangen. Rechtsgrundlage dafür ist eine Ver-

¹⁷ Beck'scher Online Kommentar/Rohe, 2016, § 490 BGB Rn. 32.
¹⁸ BGH, Urteil vom 19.01.2016, Az.: XI ZR 388/14.

¹⁹ König, 2016, S. 66.
²⁰ Langenbucher, Bliesener & Spindler, 2016, § 502 BGB Rn. 12.
²¹ § 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB bestimmt, dass Voraussetzungen und Berechnungsmethode für den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung klar und verständlich formuliert in Immobilienverbraucherdarlehen enthalten sein müssen.
²² BGH, Urteil vom 19.02.2016, Az.: XI ZR 103/15.
²³ BGH, Urteil vom 03.02.2004, Az.: XI ZR 398/02.

14 | Rechtliche Grundlagen der Vorfälligkeitsentschädigung

einbarung der Vertragsparteien im Darlehensvertrag oder in einer Auflösungsvereinbarung.²⁴

Im Gegensatz zu einer Vorfälligkeitsentschädigung ist das Vorfälligkeitsentgelt im Rahmen der gesetzlichen Grenzen der Sittenwidrigkeit frei vereinbar. Der Darlehensgeber kann dessen Höhe also nach freiem Ermessen bestimmen. Ist der Darlehensnehmer nicht bereit, die Forderungen des Darlehensgebers zu akzeptieren, kommt es gegebenenfalls nicht zur Vertragsauflösung.²⁵

3.3 BERECHNUNGSMETHODEN

Für Immobilier- und andere Verbraucherdarlehen bestimmt Paragraph 502 Absatz 1 BGB, dass der Darlehensgeber eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den Schaden verlangen kann, der unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens zusammenhängt.²⁶ Aufgrund der Rechtslage bis zum Inkrafttreten der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat der BGH zwei Berechnungsmethoden anerkannt, zwischen denen ein Darlehensgeber frei wählen kann, um die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen: die Aktiv-Aktiv-Methode und die Aktiv-Passiv-Methode.²⁷

Diese Methoden haben gemeinsam, dass für die konkrete Schadensberechnung das Zahlungsstrom-Modell (Cash-Flow-Methode) anzuwenden ist: Zahlt der Verbraucher vorzeitig zurück, ändert sich für den Darlehensgeber der vertraglich erwartete Zahlungsstrom. Anstelle der vertraglich festgelegten Raten und einer etwaigen Restzahlung nach ordentlicher Beendigung des Darlehensvertrags erhält er die Restschuld komplett und zu einem früheren Zeitpunkt zurück. Nach der Cash-Flow-Methode wird angenommen, dass das vorzeitig zurück-

gezahlte Geld neu angelegt wird, um den vertraglichen Zahlungsstrom zu erzeugen. Um dies zu erreichen, muss der Betrag so investiert werden, dass der Darlehensgeber zu jedem zukünftigen Fälligkeitszeitpunkt des gekündigten Darlehens eine Auszahlung in Höhe der jeweiligen Rate und am Ende die Restschuld erhalten würde.²⁸ Reicht die zurückgezahlte Restschuld nach Marktlage der aktuellen Zinsen nicht aus, um damit den vertraglich erwarteten Zahlungsstrom anderweitig zu erreichen, kann es eine auszugleichende Lücke geben. Der Darlehensgeber benötigt hierfür einen zusätzlichen Geldbetrag: die Vorfälligkeitsentschädigung.

Die oben genannten Berechnungsmethoden unterscheiden sich bezüglich der Erwartung, was der Kreditgeber mit den vorzeitig erhaltenen Mitteln macht.

- Der **Aktiv-Aktiv-Methode** liegt die Annahme zugrunde, dass der Darlehensgeber in ein neues Darlehen mit entsprechendem Risiko und Laufzeit investiert. Ist der neue Darlehenszins niedriger als der Sollzins des gekündigten Vertrags, müsste der Darlehensgeber einen höheren Betrag als Darlehen vergeben, um den Zahlungsstrom des gekündigten Darlehens zu rekonstruieren. Die Differenz zwischen diesem höheren Betrag und der Restschuld (Zinsverschlechterungsschaden) ist ein Teil der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Aktiv-Methode. Darüber hinaus hat der Darlehensgeber Anspruch auf Erstattung des ihm wegen der vorzeitigen Beendigung des Darlehens entgangenen Gewinns (Zinsmargenschaden). Dieser steht nicht im Zusammenhang mit dem Sollzins des neu vergebenen Darlehens. Er errechnet sich aus der Differenz des vertraglichen Sollzinses des vorzeitig zurückgezahlten Darlehens und dem Zinssatz, zu dem der Darlehensgeber dieses Darlehen selbst refinanziert hat.²⁹ Ersparte Verwaltungs- und Risikokosten sind abzuziehen.

Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nach der Aktiv-Aktiv-Methode werden die beiden genannten Positionen (Zinsverschlechterung- und Zinsmargenschaden) addiert.³⁰

- Die **Aktiv-Passiv-Methode** unterstellt, dass das vorzeitig zurückgezahlte Geld am Kapitalmarkt an-

24 BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az.: XI ZR 197/96.

25 BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az.: XI ZR 197/96.

26 § 502 wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der EU-Verbraucherkreditrichtlinie am 29.07.2009 in das BGB eingefügt. Abs. 1 findet in seiner jetzigen Form erst seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im März 2016 auch auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge Anwendung. Eine Änderung der bis dahin geltenden Grundsätze für die Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen ist damit nach dem Willen des Gesetzgebers aber nicht verbunden. Nach der Gesetzesbegründung bleibt die Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen als Schadensersatzrechtlicher Anspruch ausgestaltet. Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung seien die vom BGH anerkannten Grundsätze weiterhin anzuwenden, da diese bereits den Vorgaben des § 502 BGB entsprochen haben: Bundestagsdrucksache 18/5922, S. 91; Bundestagsdrucksache 16/11643, S. 87f.

27 BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az.: XI ZR 197/96; BGH, Urteil vom 07.11.2000, Az.: XI ZR 27/00.

28 Schimansky, Bunte & Lwowski, 2011, § 79 Rn. 97.

29 Schimansky, Bunte & Lwowski, 2011, § 79 Rn. 97.

30 Schimansky, Bunte & Lwowski, 2011, § 79 Rn. 98-108.

gelegt wird. Der Darlehensgeber muss dabei eine realitätsgerechte Form der Ersatzanlage unterstellen, darf aber hierfür sichere Kapitalmarkttitel wie Hypothekendarlehenbriefe oder öffentliche Anleihen wählen.³¹ Wegen der unterschiedlich langen Anlaufdauer veranschlagt er für jede zukünftig ausfallende Rate des gekündigten Darlehens einen eigenen Wiederanlagezins. Der Schaden des Darlehensgebers besteht aus der Differenz zwischen der Restschuld des Darlehens und dem Betrag, der erforderlich ist, um durch Anlage in die genannten Kapitalmarkttitel den vertraglichen Zahlungsstrom nachzubilden. Ersparte Verwaltungs- und Risikokosten sind für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung abzuziehen.

Sparkassen und Banken berechnen Vorfälligkeitsentschädigungen nach eigenen Angaben überwiegend anhand der Aktiv-Passiv-Methode.³² Da auch die Verbraucherzentralen darauf zurückgreifen, um die Vorfälligkeitsentschädigungen zu überprüfen, verwendete das Bremer Marktwächter-Team in der vorliegenden Untersuchung ebenfalls diese Berechnungsmethode.

Entsprechend der seit Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geltenden Rechtslage muss der Darlehensgeber seit dem 21. März 2016 das ihm zustehende Wahlrecht zwischen den anerkannten Berechnungsmethoden für die Bestimmung der Vorfälligkeitsentschädigung bereits bei Abschluss des Darlehensvertrages ausüben und sich insofern festlegen. Gemäß Paragraph 492 Absatz 2 BGB in Verbindung mit Artikel 247 Paragraph 7 Absatz 2 Nummer 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) muss er die Voraussetzungen und die Berechnungsmethode für den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung im Darlehensvertrag angeben, soweit er beabsichtigt, diesen Anspruch geltend zu machen.

3.4 AUSWIRKUNGEN DER WOHNIMMOBILIENKREDITRICHTLINIE

Entgegen der im Zuge der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie von Seiten des Verbraucherzentrale Bundesverbands und anderer Sachverständiger erhobenen Forderungen sah der Bundesgesetzgeber

bislang keinen Bedarf, die Vorschriften zur Berechnung und Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung anzupassen. Insbesondere machte er von der ihm durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeräumten Möglichkeit, die Entschädigungsansprüche der Kreditgeber bei vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen zu begrenzen, keinen Gebrauch. Zwar wurde der Anwendungsbereich des Paragraph 502 BGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom 11. März 2016 auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge ausgedehnt. Im Gegensatz zur Rechtslage in Frankreich und Belgien, wo eine prozentuale Begrenzung seit vielen Jahren gesetzlich geregelt ist,³³ ist in Paragraph 502 Absatz 1 BGB aber lediglich bestimmt, dass die Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der Rückzahlung zusammenhängenden Schaden angemessen sein muss. Zudem sind Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge von der für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge geltenden Deckelung des Paragraphen 502 Absatz 3 BGB ausgenommen, und der Bundesgesetzgeber belässt es dabei, dass die Vorfälligkeitsentschädigung als Schadensersatzrechtlicher Anspruch ausgestaltet sein soll.³⁴

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie begrenzt in Artikel 25 Absatz 3 ihrem Wortlaut nach die Entschädigung auf die möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens zusammenhängenden Kosten, wobei die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreiten darf. Nach Auffassung des deutschen Bundesgesetzgebers entsprechen die Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie dem bereits geltenden Recht: Die vor Inkrafttreten der Richtlinie bereits bestehenden Regelungen führten zu einer angemessenen und objektiven Entschädigung und bezögen sich überdies nur auf den Schaden, der dem Darlehensgeber in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung entstehe. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung trügen den Vorgaben des Artikels 25 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Rechnung, so der Gesetzgeber.³⁵

Es bleibt abzuwarten, ob die bisherige Regelung des deutschen Gesetzgebers in Paragraph 502 Absatz 1 BGB den Anforderungen der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie standhält oder ob diese Vorschrift gegebenenfalls

31 BGH, Urteil vom 07.11.2000, Az.: XI ZR 27/00.
32 Die Deutsche Kreditwirtschaft, 2015, S. 2.

33 Knops, 2015, S. 9.
34 Bundestagsdrucksache 18/5922, S. 91.
35 Bundestagsdrucksache 18/5922, S. 91.

16 | Rechtliche Grundlagen der Vorfälligkeitsentschädigung

richtlinienkonform ausgelegt oder geändert werden muss, weil sich der deutsche Schadensbegriff nicht mit dem Kostenbegriff der Richtlinie deckt, sondern noch weit darüber hinausgeht. So stellt sich unter anderem die Frage, ob der nach deutschem Schadensrecht auszugleichende entgangene Gewinn vom Kostenbegriff der Richtlinie umfasst ist. Auch eine Ermäßigung der Rückzahlungsverpflichtung auf einen Betrag unterhalb der Darlehensrestschuld kommt in Betracht: Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie räumt dem Verbraucher das Recht auf eine Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits ein, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit richtet.³⁶

.....
³⁶ Richtlinie 2014/17/EU, Art. 25 Abs. 1.

4. VORGEHENSWEISE

Um die eingangs aufgestellten Untersuchungsfragen zu beantworten, verglich das Marktwächter-Team der Verbraucherzentrale Bremen Vorfälligkeitsentschädigungen von Kombinationsfinanzierungen mit denen von simulierten Annuitätendarlehen. In diesem Abschnitt wird dargestellt, wie das Untersuchungsteam die Stichprobe bildete und die Annuitätendarlehen simulierte. Ferner wird die Methode zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erläutert.

4.1 DATENERHEBUNG

Die Erfahrungen aus der Verbraucherberatung zeigen, dass Verbraucher immer wieder Rat zum Thema Vorfälligkeitsentschädigung bei den Verbraucherzentralen suchen.³⁷ Für die Beantwortung der hier gestellten Untersuchungsfragen wurden deshalb Fälle aus der Verbraucherberatung gesammelt. Das Bremer Marktwächter-Team erhob Daten von Bausparkkombinationsfinanzierungen bei den folgenden Verbraucherzentralen: Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Von den bundesweit 16 Verbraucherzentralen führen ausschließlich jene in den genannten Bundesländern Berechnungen zur Vorfälligkeitsentschädigung für Verbraucher durch. Anders als bei den persönlichen Beratungsangeboten der Verbraucherzentralen zur Immobilienfinanzierung können alle Verbraucher im gesamten Bundesgebiet dieses – in der Regel schriftliche – Angebot nutzen. Die Stichprobe stellt daher keinen regionalen Ausschnitt dar, sondern erfasst Fälle aus dem gesamten Bundesgebiet. Diese Fälle wurden thematisch gezielt selektiert. In der Untersuchung wurden ausschließlich Berechnungen zur Vorfälligkeitsentschädigung von Vorausdarlehen bei Bausparkkombinationsfinanzierungen berücksichtigt. Die vorliegenden Berechnungen wurden zusätzlich um all diejenigen Fälle bereinigt, bei denen die für die Simulation eines vergleichbaren Annuitätendarlehens notwendigen Daten nicht vorlagen, und um die Fälle, die die vorgegebene Mindestdarlehenssumme nicht überschritten haben. Zur Sicherstellung einer belastbaren Datenqualität wurde für die Erhebung gemäß dem zentralen Grenzwertsatz eine Fallzahl von mindestens 30 auswertbaren Fälle je Fallkategorie – siehe Abschnitt 4.2 (Simulation der An-

nuitätendarlehen) – angesetzt.³⁸ Insgesamt wurde nach Ablauf der Datenerhebung mit 209 auswertbaren Fällen – darunter 35 Fälle der Kategorie Bausparkkombinationsfinanzierung ohne Zinsänderungsrisiko und 174 Fälle der Kategorie mit Zinsänderungsrisiko – die Mindestfallzahl erreicht beziehungsweise überschritten.

Untersucht wurden Bausparkkombinationsfinanzierungen, die in der Phase des Vorausdarlehens gekündigt wurden oder werden sollten. Nur in diesem Finanzierungsabschnitt kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

Nicht Untersuchungsgegenstand waren die im Rahmen des Bausparvertrags nach Erreichen des Mindestsparguthabens durch Zuteilung gewährten kollektiven Darlehen (Bauspardarlehen). Deren Rückzahlung ist jederzeit ganz oder teilweise ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Im Vergleich zu Abschnittsfinanzierungen durch Annuitätendarlehen von beispielsweise jeweils zehn Jahren Zinsbindung kann das ein Vorteil der Kombinationsfinanzierung sein. Annuitätendarlehen können in der Regel nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung vorzeitig abgelöst werden – siehe Abschnitt 3 (Rechtliche Grundlagen der Vorfälligkeitsentschädigung).

Vergleicht man die Bausparkkombinationsfinanzierung hingegen mit einem Annuitätendarlehen, das innerhalb eines Zinsbindungszeitraums vollständig zurückgezahlt wird (Volltilgendarlehen), wirkt sich der Vorteil der freien Kündbarkeit des Bauspardarlehen kaum aus, denn ein Annuitätendarlehen kann nach Paragraph 489 Absatz 1 Satz 2 BGB spätestens zehn Jahre nach Vollauszahlung mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise gekündigt werden. Ist die Zehn-Jahres-Frist abgelaufen, fällt eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht oder nur in sehr geringem Umfang an.

Um bei der Auswertung berücksichtigt zu werden, musste die jeweilige Finanzierungssumme bei mindestens 50.000 Euro liegen. Fälle mit niedrigeren Finanzierungssummen wurden aus Gründen der Relevanz nicht erhoben. Dem lagen einerseits Erkenntnisse aus der Verbrau-

³⁷ Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014.

³⁸ Bortz & Schuster, 2010, S. 86f.

cherberatung zugrunde, wonach Annuitätendarlehen für Finanzierungen unterhalb dieses Betrags schwer oder nicht ohne teils erhebliche Zinsaufschläge erhältlich sind. Darüber hinaus geht das Marktwächter-Team davon aus, dass Darlehen unter diesem Betrag in der Regel kein wesentlicher Baustein der Gesamtfinanzierung sind.

Als Datenbasis der Untersuchung dienten Angaben der Verbraucher und die Auswertung von Vertragsunterlagen im Rahmen der Überprüfung von Vorfälligkeitsberechnungen bei den Verbraucherzentralen. Die Verbraucherzentralen überprüfen die von den Kreditinstituten geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen auf der Grundlage folgender, von den Verbrauchern zur Verfügung gestellten Daten:

- Darlehensbetrag
- Datum des Vertragsschlusses
- Datum der Rückzahlung des Vorausdarlehens
- Restschuld zum Zeitpunkt der Rückzahlung
- Sollzinssatz des Vorausdarlehens
- Monatliche Zinsrate für das Vorausdarlehen
- Fälligkeit der Zinsrate (vor- oder nachschüssig)
- Sondertilgungsrechte

Diese Daten sowie die monatliche Bausparrate des mit dem Vorausdarlehen jeweils verbundenen Bausparvertrags wurden dem Untersuchungsteam von den jeweiligen Verbraucherzentralen in pseudonymisierter Form als Excel-Datei oder ausgedrucktes Datenblatt zur Verfügung gestellt.

4.2 SIMULATION DER ANNUITÄTENDARLEHEN

Um die Vorfälligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen von Kombinationsfinanzierungen mit der von Annuitätendarlehen zu vergleichen, simulierte das Marktwächter-Team für jede Kombinationsfinanzierung ein entsprechendes Annuitätendarlehen. Grundlage hierfür waren die in Abschnitt 4.1 (Datenerhebung) dargestellten Vertragsdaten. Im Einzelnen wurde wie folgt vorgegangen:

- Die **monatliche Rate** des Annuitätendarlehens wurde aus zwei Komponenten der Kombinationsfinanzierung gebildet: den Zinsleistungen für das Vorausdarlehen und der Bausparrate. Es wurde die

bei Annuitätendarlehen übliche, nachschüssige Ratenzahlung unterstellt.

- Grundlage für die Bildung des **Sollzinses** des Annuitätendarlehens war stets der Zinssatz des Vorausdarlehens. Dadurch blieben individuelle Faktoren erhalten, die für die Bemessung des Sollzinses des Vorausdarlehens ausschlaggebend waren.³⁹ Unter bestimmten Voraussetzungen wurde der Sollzins jedoch angepasst. Grund war der Aspekt der Zinssicherheit der Kombinationsfinanzierung: Sie liegt vor, wenn die zwei Finanzierungsphasen einer Kombinationsfinanzierung so aufeinander abgestimmt sind, dass das Bauspardarlehen spätestens mit Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens zuteilungsfähig ist und ausgezahlt werden kann.
- Die **Restschuld** des simulierten Annuitätendarlehens zum Zeitpunkt der Ablöse wurde mit Hilfe eines Zins- und Tilgungsplans errechnet.

Bot die Kombinationsfinanzierung Zinssicherheit über die gesamte Finanzierungsdauer, sollte auch das zum Vergleich simulierte Annuitätendarlehen über diese Eigenschaft verfügen. Für ein Annuitätendarlehen bedeutet Zinssicherheit, dass das Darlehen innerhalb eines Zinsbindungszeitraums zurückgezahlt wird (Volltilgerdarlehen). Dies kann dazu führen, dass das Annuitätendarlehen eine längere Zinsbindung hat als das Vorausdarlehen und damit auch ein höherer Zinssatz anzunehmen ist.

Liegt keine Zinssicherheit vor, benötigen Verbraucher eine weitere Finanzierung, um die Finanzierungslücke bis zur Zuteilung des Bauspardarlehen zu überbrücken – und das zu den dann aktuellen Zinskonditionen. Verbraucher gehen also ein Zinsänderungsrisiko ein. In diesen Fällen übernahm das Untersuchungsteam daher den Zinssatz des Vorausdarlehens der Kombinationsfinanzierung für die Simulation des Annuitätendarlehens.

Ein Test der Stiftung Warentest zeigt, dass Bausparkassen auch Kombinationen von Vorausdarlehen und Bauspardarlehen anbieten, bei welchen von vornherein keine Zinssicherheit besteht. Dies mache die Finanzierung für Verbraucher nicht nur schwer durchschaubar,

³⁹ Solche Faktoren sind z. B. der Beleihungsauslauf, Zinsaufschläge aus Bonitätsgründen oder eventuelle Sondertilgungsrechte.

sondern führe unter Umständen auch zu erheblichen Mehrkosten, so die Stiftung Warentest.⁴⁰ Und auch wenn der vorhergesagte Zuteilungszeitpunkt passend auf das Ende der Zinsbindung des Vorausdarlehens fällt, ist das noch keine Garantie für eine zinssichere Finanzierung. Denn unter bestimmten Umständen könnten Bausparkassen den vorhergesagten Zuteilungszeitpunkt noch weiter in die Zukunft verschieben,⁴¹ insbesondere wenn die Zuteilungsmasse nicht ausreicht, um sämtliche Anfragen für zuteilungsfähige Darlehen zu bedienen.⁴²

Das Untersuchungsteam prüfte jede Kombinationsfinanzierung auf Zinssicherheit. Dafür berechnete es den Zeitpunkt, an dem der Bausparvertrag voraussichtlich zugeteilt worden wäre, und prüfte, ob die Zuteilung innerhalb der Zinsbindung des Vorausdarlehens erreicht worden wäre. Um den Zeitpunkt der Zuteilungsfähigkeit des Bausparvertrags zu bestimmen, wurde davon ausgegangen, dass bei Abschluss der Finanzierung kein Bausparguthaben vorhanden war.⁴³ Es wurde ferner angenommen, dass der mit dem tilgungsfreien Vorausdarlehen verbundene Bausparvertrag zeitgleich mit dem Vorausdarlehen abgeschlossen und unmittelbar mit Auszahlung des Darlehens angespart wurde. Darüber hinaus wurden folgende Annahmen⁴⁴ getroffen:

- Die Zuteilungsfähigkeit ist ab einer Ansparquote von 40 Prozent der Bausparsumme erreicht.
- Die Abschlussgebühr beträgt ein Prozent der Bausparsumme.

.....
40 Stiftung Warentest, 2016, S. 52-54.

41 Stiftung Warentest, 2016, S. 54.

42 Behn et al., 2016, S. 3.

43 Die Aussagen dieses Berichts zur Zinssicherheit der untersuchten Bausparkombinationsfinanzierungen können nur mit der folgenden Einschränkung getroffen werden: Die Verbraucherzentralen benötigen für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung von Vorausdarlehen bei Kombinationsfinanzierungen keine Angaben zur Höhe eines etwaigen Bausparguthabens. Tilgungersatzleistungen beeinflussen die Höhe von Vorfälligkeitsentschädigungen grundsätzlich nicht. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest bei einem Teil der Bausparverträge in den Kombinationsfinanzierungen der Stichprobe Sparguthaben vorhanden waren. Da vorhandene Guthaben zu einer früheren Zuteilung von Bauspardarlehen führen können, hätte dies Einfluss auf die konkrete Zinssicherheit der jeweiligen Kombinationsfinanzierung bis hin zu einer vollständigen Zinssicherheit.

44 Diese Annahmen beruhen auf üblichen Konditionen von Bausparverträgen innerhalb des Untersuchungszeitraums (2003–2015). Stiftung Warentest, 2003, S. 36; Stiftung Warentest, 2005, S. 62; Stiftung Warentest, 2006, S. 40; Stiftung Warentest, 2008, S. 47; Stiftung Warentest, 2011, S. 38; Stiftung Warentest, 2012, S. 49; Stiftung Warentest, 2014, S. 29.

- Die Guthabenverzinsung entspricht der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses üblichen Verzinsung bei Bausparverträgen.

Die vorliegenden Fälle unterteilte das Marktwächter-Team auf dieser Grundlage in zwei Fallgruppen:

1. Fälle, in denen der Bausparvertrag bei gleichbleibender Bausparrate innerhalb der Zinsbindung des Vorausdarlehens zuteilungsfähig geworden wäre und daher Zinssicherheit für die gesamte Finanzierungsdauer bestanden hätte – siehe Abschnitt 4.2.1 (Fälle ohne Zinsänderungsrisiko).
2. Fälle, in denen die Zuteilung bei gleichbleibender Bausparrate innerhalb der Zinsbindung des Vorausdarlehens nicht erreicht worden wäre und Zinssicherheit daher nicht für die gesamte Finanzierungsdauer bestanden hätte – siehe Abschnitt 4.2.2 (Fälle mit Zinsänderungsrisiko).

4.2.1 Fälle ohne Zinsänderungsrisiko

Bestand bei der Kombinationsfinanzierung Zinssicherheit bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens, wurde das Annuitätendarlehen als Volltilgerdarlehen simuliert. Dadurch bot auch das Annuitätendarlehen Zinssicherheit über die gesamte Finanzierungsdauer und war insoweit mit der Kombinationsfinanzierung vergleichbar.

Den Zinssatz für das Volltilgerdarlehen errechnete das Marktwächter-Team anhand der Laufzeit, die sich unter Berücksichtigung des Zinssatzes des Vorausdarlehens und der monatlichen Leistungsrate der Kombinationsfinanzierung bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens ergab:⁴⁵

- War die Laufzeit des Volltilgerdarlehens nicht länger als die Zinsbindung des Vorausdarlehens der Kombinationsfinanzierung, übernahm das Marktwächter-Team den Zinssatz des Vorausdarlehens.

.....
45 Die Berechnung der Laufzeit des Volltilgerdarlehens basiert auf dem Zinssatz des Vorausdarlehens und der monatlichen Leistungsrate (Zins- und Bausparrate) der Kombinationsfinanzierung. Bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der simulierten Annuitätendarlehen wurde ausschließlich die Laufzeit berücksichtigt, die sich auf Basis des ermittelten Zinssatzes ergibt.

- War die Laufzeit des Volltilgerdarlehens länger als die Zinsbindung des Vorausdarlehens, berücksichtigte das Marktwächter-Team zusätzlich zum Sollzins des Vorausdarlehens einen Zinsaufschlag. Er errechnete sich aus der Differenz zwischen dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses marktüblichen Zinssatzes für ein Darlehen mit der Zinsbindung des Vorausdarlehens und dem marktüblichen Zinssatz für ein Volltilgerdarlehen mit der ermittelten Laufzeit.⁴⁶

Schließlich wurden der Zinsaufschlag und der Zinssatz des Vorausdarlehens addiert. Die Summe war der Zinssatz, der für die Simulation des Volltilgerdarlehens angenommen wurde.⁴⁷

Beispiel

Vorausdarlehen mit einer Zinsbindung von zehn Jahren und einem Sollzins von 3,5 Prozent	
berechnete Laufzeit des Volltilgerdarlehens: 17 Jahre, 11 Monate	
Berechnung Zinssatz des Volltilgerdarlehens:	
Marktüblicher Zinssatz, Zinsbindung Volltilgerdarlehen (hier: 20 Jahre):	4,1 Prozent
– Marktüblicher Zinssatz, Zinsbindung Vorausdarlehen (hier: 10 Jahre):	3,3 Prozent
= Zinsaufschlag:	0,8 Prozent
+ Zinssatz Vorausdarlehen	3,5 Prozent
= Zinssatz für das simulierte Volltilgerdarlehen	4,3 Prozent

4.2.2 Fälle mit Zinsänderungsrisiko

Bot eine Kombinationsfinanzierung keine Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit, wurde das Annuitätendarlehen als Abschnittsfinanzierung⁴⁸ mit der Zinsbindung

⁴⁶ Diese Zinssätze entnahm das Untersuchungsteam der Webseite des Vermittlers Interhyp. Die Interhyp AG veröffentlicht Sollzinssätze auf Basis der dort verfügbaren Angebote für Zinsbindungszeiträume in Stufen von fünf, zehn, 15 und 20 Jahren. Die Zinssätze sind jeweils rückwirkend für zehn Jahre abrufbar. Überschritt die ermittelte Laufzeit des Volltilgerdarlehens eine Zinsbindungsstufe um mehr als ein Jahr, wählte das Marktwächter-Team den Zinssatz der nächsthöheren Stufe.

⁴⁷ Bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung der simulierten Annuitätendarlehen wurde die Laufzeit berücksichtigt, die sich wiederum auf Basis des ermittelten Zinssatzes ergibt.

⁴⁸ Bei einer Abschnittsfinanzierung reicht die Zinsbindung nicht bis zur

und dem Zinssatz des Vorausdarlehens simuliert. Dies beruhte auf der Erwägung, dass der Verbraucher nach Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens wie bei einer Abschnittsfinanzierung vom Zinsänderungsrisiko betroffen ist. In beiden Fällen müsste er zum selben Zeitpunkt eine neue Finanzierung abschließen, deren Konditionen von der künftigen Zinsentwicklung abhängen und daher nicht bestimmbar sind.

Beispiel

Vorausdarlehen:	Zinsbindung 10 Jahre; Sollzins 4,2 Prozent
Zuteilung des Bausparvertrages	Nach 16 Jahren
❖	Zinssicherheit der Kombinationsfinanzierung ist nicht gegeben, eine Zwischenfinanzierung von sechs Jahren ist notwendig
❖	Simuliertes Annuitätendarlehen: Zinsbindung 10 Jahre, Sollzins 4,2 Prozent

4.3 BERECHNUNG DER VORFÄLLIGKEITS-ENTSCHÄDIGUNG

Das Untersuchungsteam berechnete die Vorfälligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierungen und der simulierten Annuitätendarlehen mit einem von der Verbraucherzentrale Bremen entwickelten Programm nach der Aktiv-Passiv-Methode – siehe Abschnitt 3.3 (Berechnungsmethoden). Dieses Tool basiert auf der grundlegenden Rechtsprechung des BGH aus dem Jahr 1997⁴⁹ und wird fortlaufend an den aktuellen Stand der Rechtsprechung angepasst. Die Verbraucherzentralen arbeiten bundesweit seit mehr als 15 Jahren mit diesem Programm, um Vorfälligkeitsberechnungen der Anbieter zu überprüfen.

Im Folgenden werden die einzelnen Schritte zur Berechnung der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen beschrieben.

.....
vollständigen Rückzahlung des Darlehens, sodass nach ihrem Ablauf eine Anschlussfinanzierung erforderlich wird.

⁴⁹ BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az: XI ZR 197/96; BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az: XI ZR 267/96.

4.3.1 Ermittlung der vertraglichen Zahlungsansprüche des Kreditinstituts

Um die vertraglichen Zahlungsansprüche des Kreditinstituts zu bestimmen, wurden Höhe und Zeitpunkte der Zahlungen ermittelt, die der Darlehensnehmer bei einer planmäßigen Fortsetzung des Vertrags bis zum Ende der Zinsbindungsfrist geleistet hätte. Dazu gehörten bei Vorausdarlehen die regelmäßigen Zinsraten und bei Annuitätendarlehen die regelmäßigen Zins- und Tilgungsraten. Hinzu kam die abschließende Rückzahlung des Restkapitals. Mögliche Sondertilgungen wurden dabei – gemäß der geltenden Rechtsprechung⁵⁰ – im vollen Umfang und zum frühestmöglichen Zeitpunkt berücksichtigt.

4.3.2 Berechnung des Zinsschadens

Nach Paragraph 502 Absatz 1 BGB kann der Darlehensgeber im Falle der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Rückzahlung Zinsen zu einem gebundenen Sollzinssatz schuldet. Wie bereits in Abschnitt 3 (Rechtliche Grundlagen der Vorfälligkeitsentschädigung) dargestellt, hat sich an dieser Gesetzeslage auch durch die Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge in deutsches Recht nichts geändert.

Nach der herkömmlichen und von der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannten Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung ist daher der Zustand zu simulieren, der besteht, wenn der Darlehensnehmer nicht kündigt, sondern planmäßig erfüllt. Bei der Aktiv-Passiv-Methode wird angenommen, dass der Darlehensgeber den Rückzahlungsbetrag (einschließlich der Vorfälligkeitsentschädigung) so auf dem Kapitalmarkt anlegt, dass er die vertraglichen Zins- und Tilgungsraten sowie die Restschuld jeweils zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt ausgezahlt erhält.

Konkret ging das Untersuchungsteam folgendermaßen vor:

.....
50 BGH, Urteil vom 19.01.2016, XI ZR 388/14.

Es ermittelte den heutigen Wert (Barwert) der Zahlungen, die künftig noch zu leisten gewesen wären. Hierfür wurden diese Zahlungen auf den Zeitpunkt der vorzeitigen Ablösung des Darlehens abgezinst⁵¹. Die Barwerte der einzelnen Zahlungen wurden anhand der Renditen von Hypothekenpfandbriefen ermittelt, deren Laufzeit jeweils dem Zeitraum von der vorzeitigen Ablösung bis zu dem späteren planmäßigen Zahlungstermin entsprach.⁵² Statt mit einem einheitlichen Wiederanlagezins rechnete das Marktwächter-Team folglich mit einer Serie gestaffelter Wiederanlagezinssätze.

Die Summe aller Barwerte ergab den Betrag, den der Darlehensgeber wieder hätte anlegen müssen, um den ausfallenden Zahlungsstrom zu rekonstruieren. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem vorzeitig zurückgezahlten Darlehensbetrag ergab den (Brutto-)Zinsschaden der Bank.

4.3.3 Abzug der ersparten Risiko- und Verwaltungskosten

Unterstellt man, dass der Darlehensgeber den Rückzahlungsbetrag in Hypothekenpfandbriefen anlegt, hätte er praktisch kein Ausfallrisiko; auch die Verwaltungskosten verringern sich. Diese Positionen waren bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung schadensmindernd zu berücksichtigen.

Nach Auffassung des BGH sind die entfallenden Risikokosten nach den Risiken des konkreten Vertrags zu schätzen.⁵³ Bei der hier vorgenommenen Berechnung wurden die ersparten Risikokosten mit 0,15 Prozent jährlich veranschlagt.⁵⁴ Dieser Wert entspricht der Praxis der Verbraucherzentralen bei der Überprüfung von Vorfällig-

.....
51 Abzinsen bedeutet, dass zu einer in der Zukunft erfolgenden Zahlung derjenige Geldbetrag ermittelt wird, der heute zu einem vorgegebenen Zinssatz angelegt werden muss, um an dem zukünftigen Termin den betreffenden Betrag zu erhalten. Wenn beispielsweise in einem Jahr eine Zahlung von 1.050 Euro erfolgen soll und der Kapitalmarktzins für eine einjährige Anlage bei 5 % liegt, dann beträgt der Barwert der zukünftigen Zahlung 1.000 Euro: Legt man diesen Betrag zu einem Zinssatz von 5 % an, erhält man in einem Jahr 1.050 Euro zurück.

52 Die Abzinsung erfolgt nicht direkt mit den Renditen der Pfandbriefe, sondern mit den entsprechenden Zerobond-Abzinsfaktoren. Dadurch werden die jährlichen Zinszahlungen der Pfandbriefe berücksichtigt.

53 BGH, Urteil vom 07.11.2000, Az: XI ZR 27/00.

54 Unabhängige Gutachter nehmen als Risikoaufschlag für eine Immobilienfinanzierung in Inlandswährung mindestens 0,1 % (für eine erstrangige Finanzierung mit einem Beleihungsauslauf von 60 %, mit Aufschlägen von bis zu 0,2 % für höhere Beleihungen) an; Wehrt, 2017a.

keitsentschädigungen, wenn kein individueller Risikoaufschlag bekannt ist.

Zur Höhe der anzusetzenden Verwaltungskosten, die durch die laufende Überwachung der Darlehensverträge entstehen, hat sich der BGH nicht geäußert. Expertengutachten zufolge fallen bei der Verwaltung von Darlehen jährlich etwa 100 Euro an Kosten an.⁵⁵ Das Bremer Marktwächter-Team veranschlagte die Verwaltungskosten etwas geringer und nahm bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung ersparte Verwaltungskosten in Höhe von fünf Euro pro Ratenzahlung an. Auch die Verbraucherzentralen unterstellen diesen Wert für ihre Berechnungen.

Von diesen Risiko- und Verwaltungskosten ermittelte das Untersuchungsteam die jeweiligen Barwerte analog zur Ermittlung des Zinsschadens durch die Abzinsung der zukünftigen Verwaltungs- und Risikokosten anhand der Renditen für Hypothekendarlehen. Die ermittelten Barwerte wurden vom (Brutto-)Zinsschaden abgezogen, woraus sich dann der Netto-Zinsschaden ergab. Dieser entsprach dem Betrag, den der Darlehensgeber vom Darlehensnehmer verlangen kann, um so gestellt zu werden, als wäre der Vertrag planmäßig erfüllt worden.

.....
55 Wehrt, 2017b.

5. DIE STICHPROBE

Für die Untersuchung haben die Verbraucherzentralen, die für Verbraucher bundesweit Berechnungen zur Vorfälligkeitsentschädigung durchführen, insgesamt 212 Bausparkombinationsfinanzierungen gemeldet. Die gemeldeten Fälle verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Verbraucherzentralen:

3 STICHPROBENUMFANG	
Verbraucherzentrale	Anzahl gemeldeter Bausparkombinationsfinanzierungen
Baden-Württemberg	49
Bremen	19
Hamburg	139
Mecklenburg-Vorpommern	4
Sachsen-Anhalt	1

Es handelt sich um Verträge, die zum Zeitpunkt der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung in den Verbraucherzentralen bereits außerordentlich gekündigt waren oder in naher Zukunft gekündigt werden sollten. Bei Letzteren übernahm das Marktwächter-Team das hypothetische Kündigungsdatum, das die Verbraucherzentralen aufgrund der Angaben der Verbraucher bei ihrer Berechnung unterstellt haben.

Von insgesamt 33 gemeldeten Kombinationsfinanzierungen mit Sondertilgungsrecht haben Verbraucher in drei Fällen von diesem Recht Gebrauch gemacht. Die Zeitpunkte und die Höhe der bereits erfolgten Sondertilgungen wurden nicht erhoben. Das Marktwächter-Team konnte daher in diesen Fällen keine Simulation eines vergleichbaren Annuitätendarlehens durchführen. Eine exakte Bestimmung der Restschuld des zu simulierenden Annuitätendarlehens ist nur möglich, wenn die Höhe und Zeitpunkte der Sondertilgung bekannt sind, da sich mit jeder Sondertilgung auch das Verhältnis des Zins- und Tilgungsanteils verändert. Zusätzlich reduziert sich bei Vorausdarlehen – anders als beim Annuitäten-

darlehen – mit jeder Sondertilgung die Leistungsrate. Das widerspricht der getroffenen Annahme der identischen Leistungsrate bis zum Zeitpunkt der Kündigung beider Finanzierungsformen in der hier durchgeführten Analyse. Diese Fälle wurden deshalb in der Untersuchung nicht weiter berücksichtigt, sodass in die Auswertung insgesamt 209 der 212 Fälle übernommen wurden.

5.1 DATENGRUNDLAGE DER KOMBINATIONSFINANZIERUNG

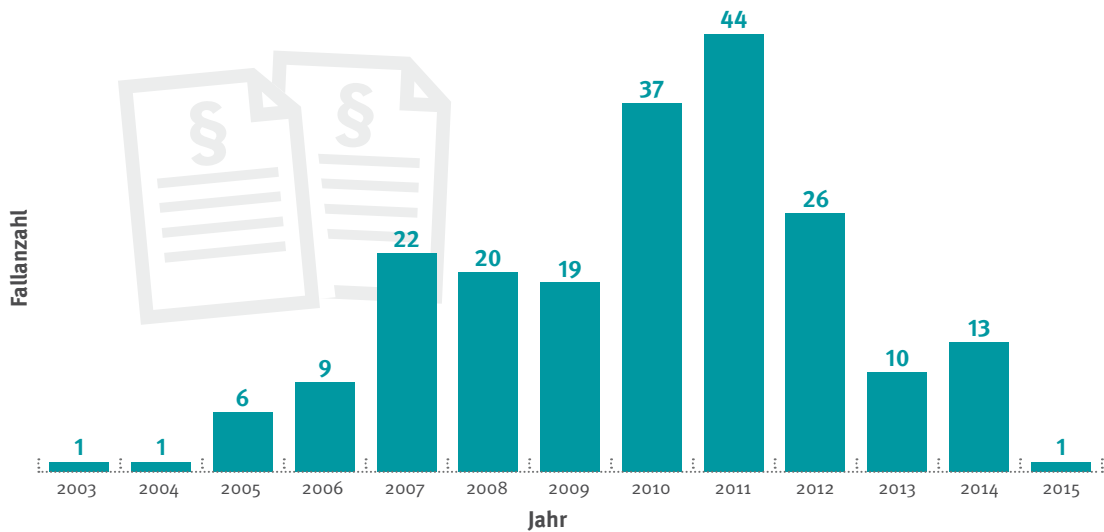
Die berücksichtigten Kombinationsfinanzierungen stammen aus den Jahren 2003 bis 2015. 51 Prozent der Verträge wurden in den Jahren 2010 bis 2012 abgeschlossen (Abbildung 4). In der Stichprobe am stärksten vertreten sind Verträge aus dem Jahr 2011, von denen insgesamt 44 in die Untersuchung einfließen. Grund für diese Häufung könnten die Auswirkungen der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 und die sich daran anschließend stark gefallen Marktinzinsen sein. Da sich hierdurch die Vorfälligkeitsentschädigungen stark erhöhten, könnte ein größeres Interesse der Verbraucher an der Nachrechnung bestanden haben.

Die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus der letzten Jahre hat sich in den Sollzinsen der Vorausdarlehen niedergeschlagen. Sie variieren stark und reichen von 1,60 Prozent bis 6,08 Prozent. Bei den untersuchten Verträgen aus dem Jahr 2008 mit einer Zinsbindungsdauer von zehn Jahren beträgt der durchschnittliche Sollzins 5,17 Prozent. Bei entsprechenden Verträgen aus dem Jahr 2014 liegt der Sollzins im Durchschnitt nur noch bei 2,63 Prozent.

Gekündigt wurden die Verträge zwischen Februar 2011 und Juni 2016. Bei 53 Prozent der Finanzierungen musste der Darlehensnehmer das Kreditinstitut für eine restliche Zinsbindungsdauer von mindestens fünf Jahren entschädigen.

Die Restschuld entspricht bei allen Finanzierungen dem ursprünglichen Darlehensbetrag. In 54 Prozent der Fälle beträgt sie zwischen 50.000 Euro und 100.000 Euro (Abbildung 5).

4 VERTRAGSABSCHLUSS DER UNTERSUCHTEN KOMBINATIONSFINANZIERUNGEN



Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209)

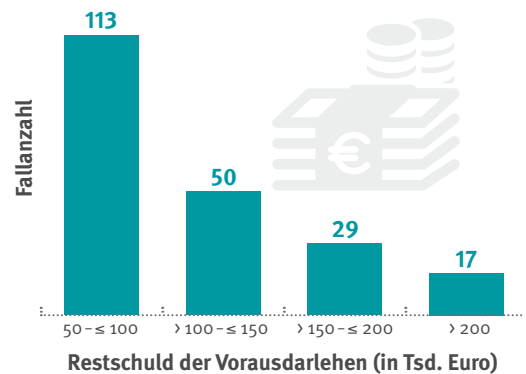
Bei 30 der 209 Kombinationsfinanzierungen hatten die Verbraucher zwar ein Sondertilgungsrecht; sie haben es jedoch bis zum Zeitpunkt der Kündigung nicht genutzt. In 25 dieser Fälle hätten die Darlehensnehmer jährlich bis zu fünf Prozent des Vorausdarlehens tilgen können. In den übrigen Fällen betrug die jährliche Sondertilgungsmöglichkeit bis zu zehn Prozent.

Bei einem Drittel der Kombinationsfinanzierungen beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung mehr als 20.000 Euro. Das Maximum liegt bei rund 142.000 Euro, bei einer Finanzierungssumme von einer Million Euro. Die niedrigste Vorfälligkeitsentschädigung der Stichprobe beträgt knapp 1.720 Euro bei einem Vorausdarlehen in Höhe von 322.000 Euro. Der Median⁵⁶ liegt bei 14.738 Euro.

In 52 Prozent der Fälle beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung über 15 Prozent, im Höchstfall 36 Prozent der Restschuld. Die im Verhältnis zur Restschuld ge-

⁵⁶ Der Median oder Zentralwert gibt den mittleren Wert der Stichprobe wieder. Jeweils 50% der Werte liegen unter bzw. über dem Median. Während der klassische Mittelwert, das arithmetische Mittel, durch Ausreißer innerhalb der Stichprobe nach unten oder oben verzerrt werden kann, ist dies beim Median nicht der Fall. Aufgrund teils extremer Werte der vorliegenden Stichprobe, z. B. bei der Höhe des Vorausdarlehens oder bei den Differenzen der Vorfälligkeitsentschädigungen, wurde der Median als Kennzahl für den Mittelwert gewählt.

5 RESTSCHULD DER VORAUSDARLEHEN

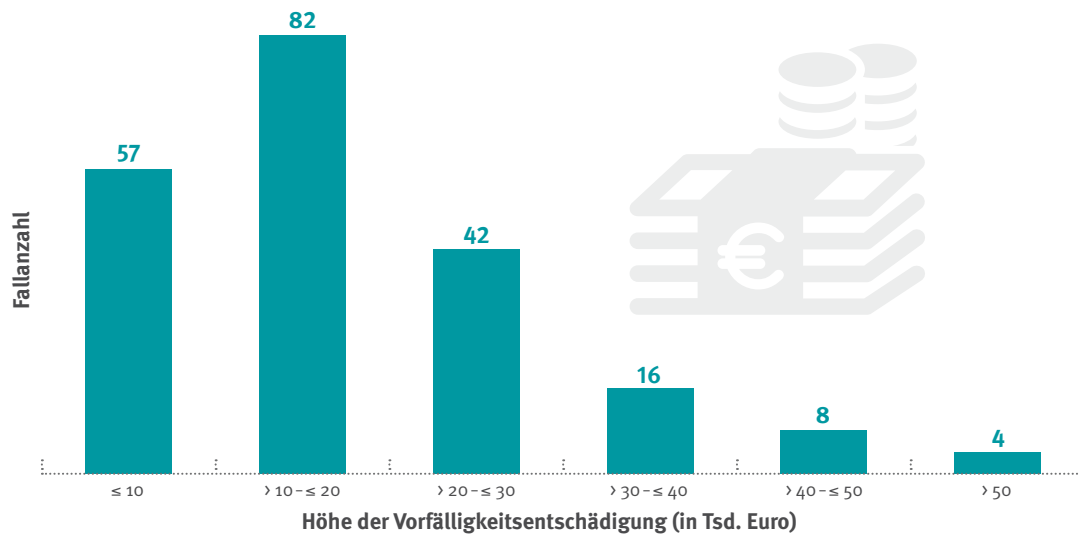


Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209)

ringste Vorfälligkeitsentschädigung beträgt 0,53 Prozent. Im Median liegt die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung bei 15 Prozent der Restschuld.

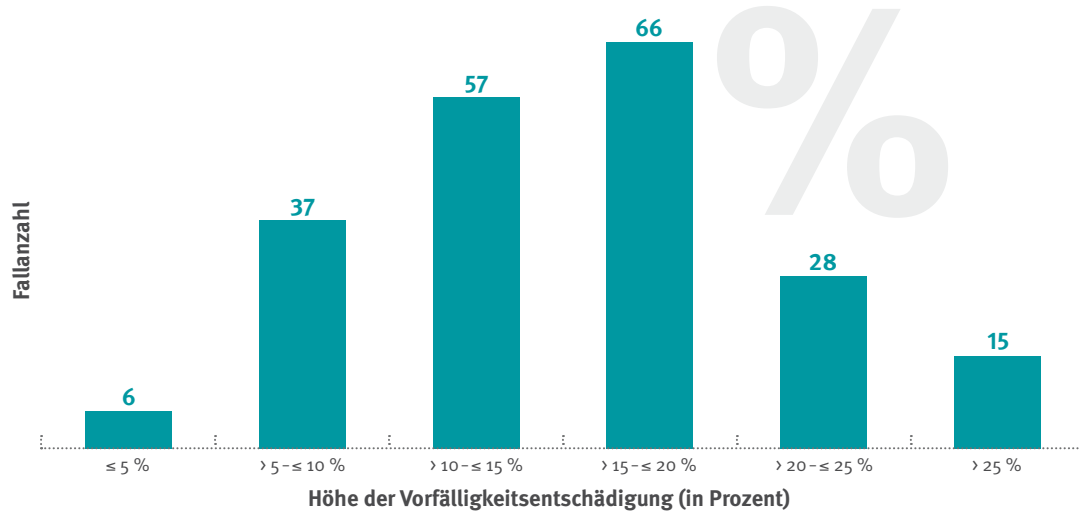
In der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigungen der Stichprobe und ihrem prozentualen Verhältnis zur Restschuld spiegelt sich die extreme Marktlage im Untersuchungszeitraum wider. Die Entwicklung der Marktzinsen ist spä-

6 HÖHE DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN BEI DEN VORAUSDARLEHEN IN EURO



Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209)

7 HÖHE DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN BEI DEN VORAUSDARLEHEN IN PROZENT DER RESTSCHULD



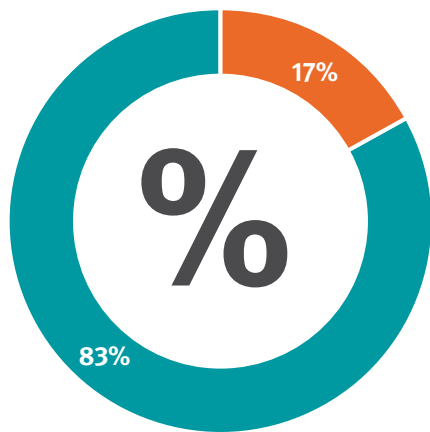
Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209)

testens seit dem Jahr 1990 – mit kurzen Abschnitten der Zinserholung – konstant rückläufig.⁵⁷ Das führte zu ungewöhnlich hohen Vorfälligkeitsentschädigungen, wenn die Wiederanlage des vorzeitig zurückgezahlten Kapitals

für die betroffenen Anbieter nur zu Zinssätzen möglich ist, die teils erheblich unterhalb des vertraglichen Sollzinses liegen.

57 Behn et al., 2016, S. 3.

8 ZINSÄNDERUNGSRISSKO DER UNTERSUCHTEN KOMBINATIONSFINANZIERUNGEN



■ Kombinationsfinanzierungen ohne Zinsänderungsrisiko (n = 35)

■ Kombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko (n = 174)

Basis: alle ausgewerteten Bausparkkombinationsfinanzierungen (N = 209)

nicht innerhalb der Zinsbindung erreicht worden wäre, zahlten Verbraucher weniger als drei Promille der Bausparsumme pro Monat.

Die Annuitätendarlehen für alle 174 Kombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko simulierte das Untersuchungsteam wie in Abschnitt 4.2.2 (Fälle mit Zinsänderungsrisiko) dargestellt.

Für 31 von 35 zinssicheren Kombinationsfinanzierungen nahm das Marktwächter-Team – wie in Abschnitt 4.2.1 (Fälle ohne Zinsänderungsrisiko) beschrieben – Volltilgerdarlehen mit Aufschlägen von 0,15 bis zu 0,81 Prozentpunkten auf den Zinssatz des Vorausdarlehens an. Bei den übrigen vier Kombinationsfinanzierungen wurde das Annuitätendarlehen ohne Aufschlag simuliert: Unter Berücksichtigung der Leistungsrate wäre in diesen Fällen die Darlehensschuld schon vor Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens vollständig getilgt.

5.2 SIMULATION DER ANNUITÄTENDARLEHEN

Um für die jeweiligen Bausparkkombinationsfinanzierungen entsprechende Annuitätendarlehen zu simulieren, überprüfte das Marktwächter-Team die Zinssicherheit der Kombinationsfinanzierungen.

Nach den Berechnungen des Marktwächter-Teams wären auf Grundlage der getroffenen Annahmen⁵⁸ 174 der 209 Kombinationsfinanzierungen voraussichtlich nicht bis zum Ende der Zinsbindung des Vorausdarlehens zuteilungsreif gewesen. In 83 Prozent der Fälle hätten Verbraucher also eine Anschluss- oder Zwischenfinanzierung benötigt. Der Grund: zu niedrige Bausparraten. Der Regelsparbeitrag bei Bausparverträgen beträgt üblicherweise zwischen drei und fünf Promille der Bausparsumme.⁵⁹ In 91 Prozent der untersuchten Fälle, bei denen die Zuteilung bei gleichbleibender Bausparrate

⁵⁸ Bei den Berechnungen zu Zuteilungsreife wurde davon ausgegangen, dass bei Abschluss der Finanzierung kein Bausparguthaben vorhanden war, s. Fn. 40.

⁵⁹ Stiftung Warentest, 2005, S. 59; Stiftung Warentest, 2006, S. 37; Stiftung Warentest, 2011, S. 39; Stiftung Warentest, 2012, S. 49; Stiftung Warentest, 2016, S. 47.

6. ANALYSE UND ERGEBNISSE

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchung vorgestellt. Zunächst werden die Differenzen zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen der Finanzierungsvarianten Bausparkkombinationsfinanzierung und Annuitätendarlehen dargestellt. Wie in Abschnitt 4.2 (Simulation der Annuitätendarlehen) gezeigt, unterschied das Marktwächter-Team dabei zwischen Kombinationsfinanzierungen ohne und Kombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko. In den dann folgenden Abschnitten wird analysiert, ob und inwiefern unterschiedliche Einflussfaktoren, die bei der Berechnung zu berücksichtigen waren, sich auf die Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen auswirken.

6.1 DIFFERENZ DER VORFÄLLIGKEITS-ENTSCHÄDIGUNGEN

Die Analyse ergab, dass in 205 der 209 untersuchten Fälle (98 Prozent) die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierungen höher ist als die der simulierten Annuitätendarlehen.

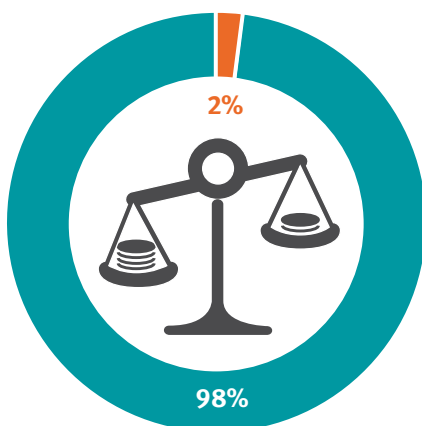
Im Median liegt die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierungen um 22 Prozent beziehungsweise um 2.678 Euro höher. Die Unterschiede zwischen den

Vorfälligkeitsentschädigungen variieren – bezogen auf die gesamte Stichprobe – stark, wie Abbildung 10 zeigt.

Nur in 33 Fällen sind die Mehrkosten der Vorfälligkeitsentschädigung der tilgungsfreien Vorausdarlehen im Vergleich zu den simulierten Annuitätendarlehen mit bis zu zehn Prozent eher gering. In den übrigen 172 Fällen (82 Prozent) ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Vorausdarlehen mehr als zehn Prozent höher als die der Annuitätendarlehen. Vergleichsweise häufig – in gut einem Viertel aller Fälle – betragen die Mehrkosten zwischen zehn und 20 Prozent. In insgesamt 16 Fällen ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung über 50 Prozent höher, davon in sechs Fällen mehr als doppelt so hoch. Höhere Vorfälligkeitsentschädigungen der simulierten Annuitätendarlehen stellte das Untersuchungsteam in insgesamt vier der 209 Fälle fest. Auf die unterschiedlichen Ursachen dafür wird im nachfolgenden Abschnitt 6.2 (Einflussfaktoren auf die Differenz der Vorfälligkeitsentschädigung) näher eingegangen.

9

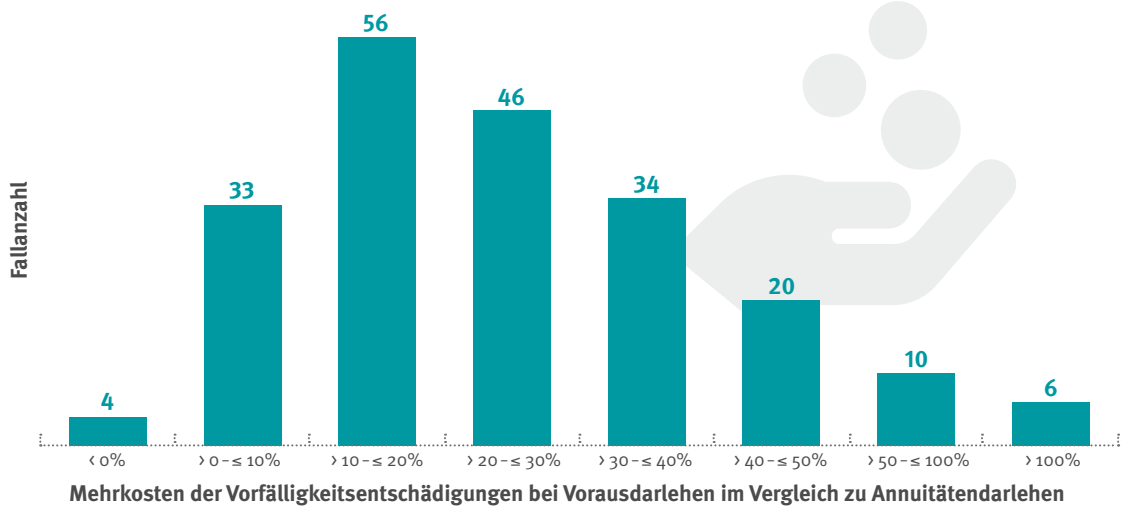
FÄLLE, IN DENEN DIE VORFÄLLIGKEITS-ENTSCHÄDIGUNG EINER KOMBINATIONS-FINANZIERUNG HÖHER AUSFIEL



- Vorfälligkeitsentschädigung der Annuitätendarlehen höher
- Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierungen höher

Basis: alle ausgewerteten Bausparkkombinationsfinanzierungen (N=209)

10 UNTERSCHIED ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN VON VORAUSDARLEHEN UND ANNUITÄTENDARLEHEN IN PROZENT



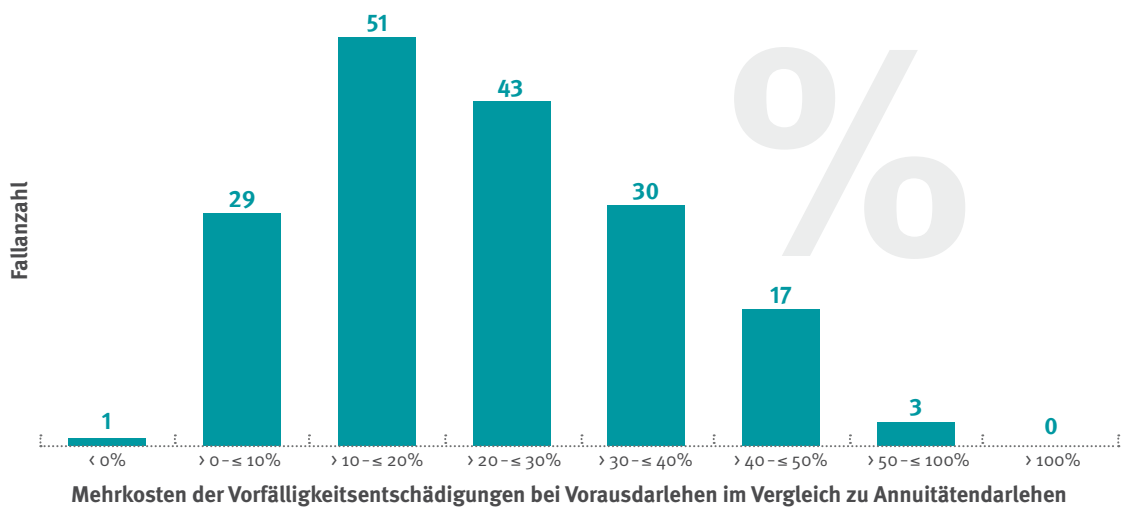
Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209)

Unterteilt nach Kombinationsfinanzierungen mit und ohne Zinsänderungsrisiko ergeben sich folgende Ergebnisse.

6.1.1 Fälle mit Zinsänderungsrisiko

In 173 der 174 untersuchten Fälle von Kombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko ist die Vorfälligkeitsentschädigung höher als bei den simulierten Annu-

11 UNTERSCHIED ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN VON VORAUSDARLEHEN UND ANNUITÄTENDARLEHEN IN PROZENT (FÄLLE MIT ZINSÄNDERUNGSRIKISKO)



Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko (n=174). Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens=100%.

itätendarlehen. Dort liegen die Unterschiede zwischen 239 Euro und 17.866 Euro. In einem Fall ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung geringer; der Unterschied beträgt dort 145 Euro.

Abbildung 11 zeigt den Unterschied der Vorfälligkeitsentschädigungen von Kombinationsfinanzierungen mit Zinsänderungsrisiko und den jeweils hierzu simulierten Annuitätendarlehen.

Bei insgesamt 53 Prozent der untersuchten Finanzierungen liegt die Differenz über 20 Prozent. Bezogen auf alle 173 Fälle ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierungen in einer Spanne von drei Prozent bis zu 61 Prozent höher als die der simulierten Annuitätendarlehen. Im Median sind die Vorfälligkeitsentschädigungen der Kombinationsfinanzierungen um 21 Prozent höher.

6.1.2 Fälle ohne Zinsänderungsrisiko

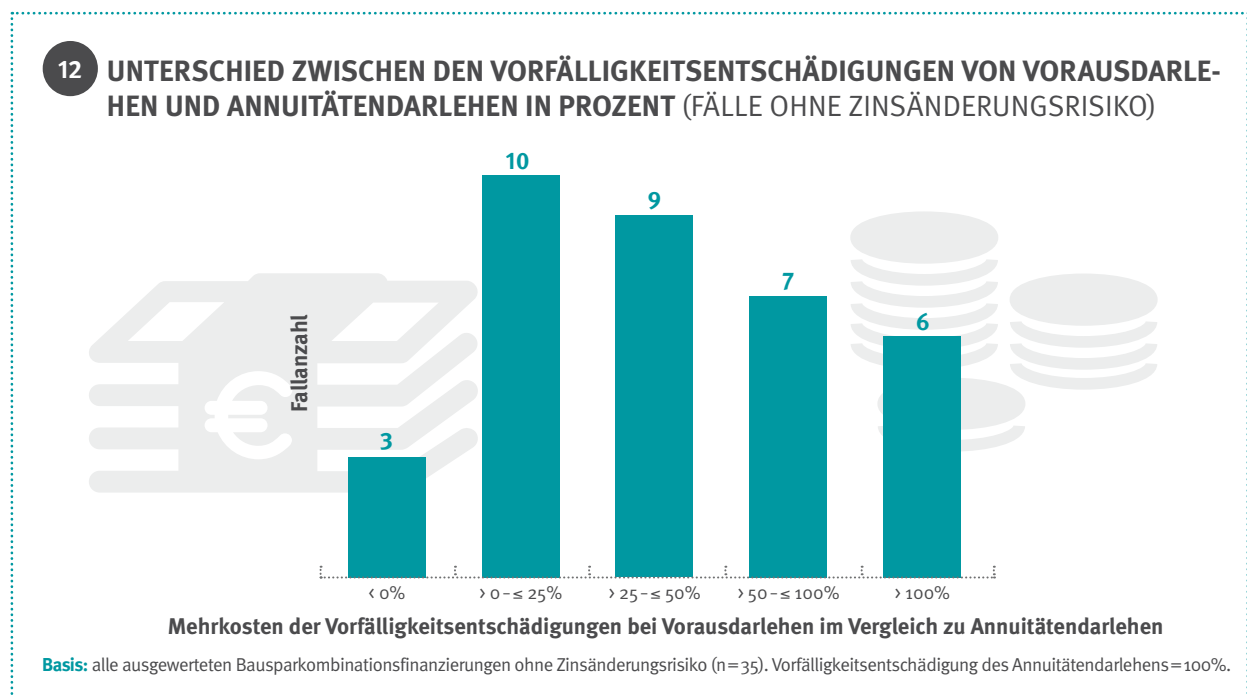
Bei den untersuchten Kombinationsfinanzierungen ohne Zinsänderungsrisiko ist die Vorfälligkeitsentschädigung in 32 von 35 Fällen höher als bei den als Volltilgerdarlehen simulierten Annuitätendarlehen. Die Unterschiede betragen zwischen 432 Euro und 17.241 Euro. In drei Fällen ist die Vorfälligkeitsentschädigung der simulierten Annuitätendarlehen in einer Spanne von 159 Euro bis 1.240 Euro höher.

Abbildung 12 zeigt den prozentualen Unterschied zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen der Kombinationsfinanzierungen ohne Zinsänderungsrisiko und den Vorfälligkeitsentschädigungen der dazu simulierten Annuitätendarlehen.

Bei 22 der 35 Kombinationsfinanzierungen ist die Vorfälligkeitsentschädigung über 25 Prozent höher und in sechs Fällen mehr als doppelt so hoch als die der Volltilgerdarlehen. Die Spanne reicht von einem Unterschied von sechs Prozent bis zu einem Unterschied von 3.930 Prozent. In diesem Extremfall beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung bei einem Vorausdarlehen in Höhe von 76.100 Euro und einer noch zu entschädigenden Restlaufzeit von etwas weniger als fünf Jahren 12.029 Euro. Im Fall eines Annuitätendarlehens betrüge die Vorfälligkeitsentschädigung bei einer noch ausstehenden Restschuld von 19.785 Euro dagegen nur noch 299 Euro.

6.2 EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE DIFFERENZ DER VORFÄLLIGKEITS-ENTSCHÄDIGUNGEN

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung basiert unter anderem auf den Faktoren Restschuld, laufende Tilgung, Laufzeit bis zur Kündigung, Sondertilgungen sowie Höhe



der Wiederanlagezinsen. Im Folgenden wird deren Einfluss auf die Differenz der Vorfälligkeitsentschädigung bei den untersuchten Kombinationsfinanzierungen und den simulierten Annuitätendarlehen aufgezeigt und analysiert. Abschließend wird anhand eines Fallbeispiels dargestellt, wie sich die Vorfälligkeitsentschädigungen über unterschiedliche Ablösezeitpunkte entwickeln und wie sich Sondertilgungsoptionen im Einzelfall auf die Vorfälligkeitsentschädigung auswirken können.

6.2.1 Einfluss der Restschuld

Im Gegensatz zu einer Kombinationsfinanzierung beginnt der Verbraucher bei einem Annuitätendarlehen schon mit der ersten Rate, die Restschuld zu tilgen. Ein Annuitätendarlehen weist also zum Zeitpunkt der Ablöse üblicherweise eine niedrigere Restschuld auf.

Abbildung 13 zeigt die Differenz zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen von Kombinationsfinanzierungen und Annuitätendarlehen im Verhältnis zu den Darlehensrestschulden. Sie setzt für jeden Fall der Stichprobe die prozentuale Höhe der Restschuld des simulierten Annuitätendarlehens (Abszisse) ins Verhältnis zur prozentualen Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen beider Finanzierungsvarianten (Ordinate).

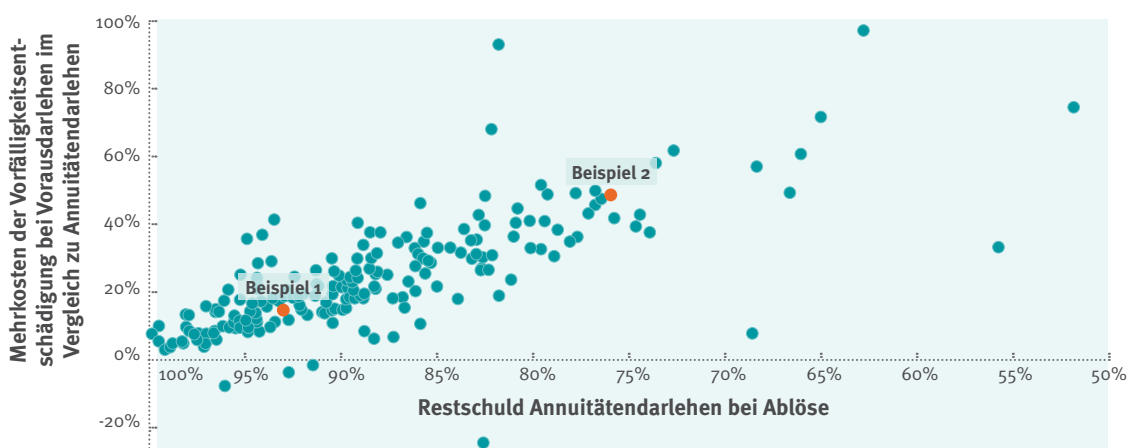
Die rot markierten Fälle (Beispiel 1 und 2) verdeutlichen den Zusammenhang von Restschuld und Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen: In Beispiel 1 beträgt die Restschuld des simulierten Annuitätendarlehens zum Zeitpunkt der Kündigung 93 Prozent. Die Vorfälligkeitsentschädigung des tilgungsfreien Vorausdarlehens ist 15 Prozent höher als die des Annuitätendarlehens. In Beispiel 2 beträgt die Restschuld 76 Prozent der Darlehenssumme. Die Vorfälligkeitsentschädigung des Vorausdarlehens ist in diesem Fall 49 Prozent höher.

Tabelle 14 zeigt diesen Einfluss in Zahlen.

Für die Stichprobe hat sich gezeigt: Je höher die Differenz zwischen der Restschuld der simulierten Annuitätendarlehen und der Höhe des Vorausdarlehens der Kombinationsfinanzierung ist, desto größer sind die Unterschiede bei den hier untersuchten Vorfälligkeitsentschädigungen. Beträgt beispielsweise die Restschuld des simulierten Annuitätendarlehens noch mindestens 95 Prozent der ursprünglichen Darlehenssumme, sind die Vorfälligkeitsentschädigungen der Kombinationsfinanzierungen im Median neun Prozent höher. Liegt die Restschuld der simulierten Annuitätendarlehen dagegen zwischen 80 und 85 Prozent, beträgt der Unterschied im Median schon 33 Prozent.

13

UNTERSCHIED ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN VON VORAUSDARLEHEN UND ANNUITÄTENDARLEHEN IM VERHÄLTNISS ZUR RESTSCHULD DER ANNUITÄTENDARLEHEN



Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen bis zu einer Differenz von maximal 100 Prozent (n = 203). Vorfälligkeitsentschädigung Annuitätendarlehen = 100%.

14 UNTERSCHIED ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN VON VORAUSDARLEHEN UND ANNUITÄTENDARLEHEN, UNTERTEILT NACH RESTSCHULD DES ANNUITÄTENDARLEHENS

	Restschuld des simulierten Annuitätendarlehens bei Ablösung					
	≥ 95%	≥90- <95%	≥85- <90%	≥80- <85%	≥75- <80%	< 75%
Mehrkosten der Vorfalligkeitsentschädigung bei Vorausdarlehen im Vergleich zu Annuitätendarlehen (Median)	9%	16%	24%	33%	44%	61%
Anzahl Fälle	37	56	52	29	16	19

Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209). Vorfalligkeitsentschädigung Annuitätendarlehen = 100%. Bei der Interpretation der Medianwerte sind die teils kleinen Basen in einer Größenordnung von < 30 Fälle zu berücksichtigen.

6.2.2 Einfluss von Tilgung und Laufzeit bis zur Ablösung

In Tabelle 15 ist dargestellt, wie sich die Laufzeit des Darlehensvertrags bis zur Ablöse sowie die Höhe der anfänglichen Tilgung auf die Differenz zwischen der Vorfalligkeitsentschädigung von Kombinationsfinanzierungen und der simulierten Annuitätendarlehen auswirken.

Das Ergebnis zeigt: Der Unterschied zwischen der Vorfalligkeitsentschädigung einer Kombinationsfinanzierung und einem vergleichbaren Annuitätendarlehen wird größer, je länger das Darlehen bereits läuft und je höher der Tilgungssatz des Annuitätendarlehens ist.

So sind im Rahmen der Stichprobe beispielsweise die Vorfalligkeitsentschädigungen tilgungsfreier Vorausdarlehen, die innerhalb der ersten drei Jahre nach Abschluss gekündigt wurden, im Median acht Prozent höher als bei Annuitätendarlehen mit einer anfänglichen Tilgung von höchstens zwei Prozent. Bei einer anfänglichen Tilgung der Annuitätendarlehen von über vier Prozent sind die Unterschiede schon wesentlich größer und liegen im Median bei 34 Prozent. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Laufzeit sind die Vorfalligkeitsentschädigungen der tilgungsfreien Vorausdarlehen im Median um 43 Prozent höher als bei Annuitätendarlehen mit einer anfänglichen Tilgung von zwei bis vier Prozent, die nach sechs Jahren gekündigt wurden. Wurden diese

15 UNTERSCHIED ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN VON VORAUSDARLEHEN UND ANNUITÄTENDARLEHEN, UNTERTEILT NACH UNTERSCHIEDLICHEN DARLEHENS-LAUFZEITEN UND TILGUNGSSÄTZEN DES ANNUITÄTENDARLEHENS

		Anfänglicher Tilgungssatz		
		≤ 2%	>2- ≤4%	> 4%
Bisherige Laufzeit des Darlehensvertrages	≤ 3 Jahre	8% [20]	17% [27]	34% [10]
	>3- ≤ 6 Jahre	12% [36]	28% [47]	45% [14]
	> 6 Jahre	18% [29]	43% [19]	97% [7]
		Median der Mehrkosten der Vorfalligkeitsentschädigung [Anzahl Fälle]		

Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209). Vorfalligkeitsentschädigung Annuitätendarlehen = 100%. Bei der Interpretation der Medianwerte sind die teils kleinen Basen in einer Größenordnung von < 30 Fälle zu berücksichtigen.

Darlehen dagegen schon innerhalb der ersten drei Jahre gekündigt, ist der Unterschied mit 17 Prozent vergleichsweise gering.

Die Ursache liegt in der unterschiedlichen Rückzahlungsdynamik der beiden Finanzierungsformen: Bei einem Annuitätendarlehen beginnt der Verbraucher bereits mit der ersten Rate, die Schuld zu tilgen. Je länger das Darlehen bedient wird, desto geringer ist auch die Restschuld. Bei dem Vorausdarlehen einer Kombinationsfinanzierung dagegen erfolgt keine Tilgung. Die Restschuld bleibt zu jedem Ablösezeitpunkt gleich hoch und die Zinslast konstant. Die bei Annuitätendarlehen übliche, gleichbleibende Rate verschiebt im Laufe der Tilgungsphase das Verhältnis von Zinsen und Tilgung: Der Tilgungsanteil steigt und der Zinsanteil nimmt ab. Je höher dabei die anfängliche Tilgung festgelegt wird, desto schneller steigt der Tilgungsbeziehungsweise sinkt der Zinsanteil. Dieser Effekt wirkt sich auf die Unterschiede der Vorfälligkeitsentschädigungen aus: Bei einem Annuitätendarlehen liegt der Berechnung eine geringere Restschuld zugrunde, die sich ohne die Kündigung weiter reduziert hätte. Es wäre daher ein erheblich geringerer Betrag erforderlich, um nach der Kündigung den gleichen Zahlungsstrom wie bei vertragsgemäßer Erfüllung des Darlehensvertrags zu simulieren.

In insgesamt vier Fällen der vorliegenden Untersuchung ist die Vorfälligkeitsentschädigung der tilgungsfreien Vorausdarlehen geringer als die der Annuitätendarlehen. In einem der Fälle ist das vorwiegend auf das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Ablöse zurückzuführen. Hierauf wird im folgenden Abschnitt 6.2.3 (Einfluss der Wiederanlagezinsen) näher eingegangen. In den drei übrigen Fällen liegt es zum einen am Zinsaufschlag der simulierten Annuitätendarlehen und zum anderen am Zeitpunkt der Kündigung. Beispielsweise wurde in einem dieser drei Fälle das Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierung bereits zwei Jahre und zwei Monate nach Abschluss gekündigt. Getilgt waren zu diesem Zeitpunkt erst circa 8,6 Prozent der ursprünglichen Darlehensschuld. Die Restschuld betrug mit 91.399 Euro noch etwa 91,4 Prozent der ursprünglichen Darlehensschuld von 100.000 Euro. Der Zinsaufschlag des Annuitätendarlehens – in diesem Fall 0,37 Prozentpunkte – führte dazu, dass die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens höher ausfällt als die des Vorausdarlehens.

6.2.3 Einfluss der Wiederanlagezinsen

Unabhängig von der Finanzierungsform beeinflussen die Wiederanlagezinsen maßgeblich die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Je niedriger sie im Vergleich zum Sollzins sind, desto höher ist grundsätzlich die Vorfälligkeitsentschädigung. Bei der Gegenüberstellung der beiden Finanzierungsformen nahm das Marktwächter-Team stets denselben Ablösezeitpunkt an. Demzufolge waren auch die unterstellten Wiederanlagezinsen identisch. Dennoch hat die Höhe der Wiederanlagezinsen – hier ausgedrückt in der Differenz zwischen dem Sollzins des Vorausdarlehens und dem Wiederanlagezins zum Zeitpunkt der Kündigung – Einfluss auf Unterschiede der Vorfälligkeitsentschädigung zwischen den beiden Finanzierungsvarianten, wie Tabelle 16 zeigt.

Je größer die Differenz zwischen Sollzins des Vorausdarlehens und dem Wiederanlagezins ist, desto höher sind die Unterschiede zwischen den Vorfälligkeitsentschädigungen des Vorausdarlehens einer Kombinationsfinanzierung und des simulierten Annuitätendarlehens. Liegen beispielsweise der Sollzins des Vorausdarlehens und der Wiederanlagezins zum Zeitpunkt der Kündigung zwischen einem und zwei Prozentpunkten auseinander, ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung im Median elf Prozent höher. Liegt der Sollzins dagegen zwischen vier und fünf Prozentpunkte über dem Wiederanlagezins, ist der Unterschied größer und beträgt im Median 30 Prozent. Dies liegt darin begründet, dass die Differenz zwischen Sollzins und Wiederanlagezins wie ein Hebel auf andere Einflussfaktoren – wie etwa die Unterschiede bei der Restschuld – wirkt. Das führt in der Folge dazu, dass sich diese noch stärker auf die Unterschiede der Vorfälligkeitsentschädigungen beider Finanzierungsformen auswirken.

In einem der 174 Fälle, in denen das Annuitätendarlehen aufgrund des Zinsänderungsrisikos der Kombinationsfinanzierung mit demselben Zinssatz wie das Vorausdarlehen simuliert wurde, ist die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens zum Zeitpunkt der Ablöse höher. Das hat folgenden Grund: Die Restschuld des simulierten Annuitätendarlehens beträgt zum Zeitpunkt der Ablöse noch 96 Prozent der Darlehenssumme. Zusätzlich liegt der Wiederanlagezins für einen Anlagezeitraum zwischen fünf und sechs Jahren mit 3,08 Prozent nur knapp unter dem Darlehenszinssatz von 3,5 Prozent. Dadurch ist die Vorfälligkeitsentschädigung

16 UNTERSCHIED ZWISCHEN DEN VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN VON VORAUSDARLEHEN UND ANNUITÄTENDARLEHEN, UNTERTEILT NACH DER DIFFERENZ ZWISCHEN SOLL- UND WIEDERANLAGEZINS

	Differenz zwischen Sollzins des Vorausdarlehens und Wiederanlagezins bei Ablösung (in Prozentpunkten)					
	≤ 1	>1 – ≤2	>2 – ≤3	>3 – ≤4	>4 – ≤5	> 5
Mehrkosten der Vorfalligkeitsentschädigung bei Vorausdarlehen im Vergleich zu Annuitätendarlehen (Median)	8%	11%	19%	21%	30%	33%
Anzahl Fälle	3	16	47	65	63	15

Basis: alle ausgewerteten Bausparkombinationsfinanzierungen (N = 209). Vorfalligkeitsentschädigung Annuitätendarlehen = 100%. Bei der Interpretation der Medianwerte sind die teils kleinen Basen in einer Größenordnung von < 30 Fälle zu berücksichtigen.

vergleichsweise gering und macht weniger als ein Prozent der Restschuld aus. Aufgrund der ersparten Risikokosten, die beim Vorausdarlehen mangels Tilgung höher sind als beim Annuitätendarlehen, ist in diesem Fall die Vorfalligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens höher als jene des Vorausdarlehens.

6.2.4 Einfluss der Sondertilgung

Soweit Sondertilgungsrechte vertraglich vereinbart wurden, sind diese nach der Rechtsprechung des BGH – siehe Abschnitt 3 (Rechtliche Grundlagen der Vorfalligkeitsentschädigung) – bei der Berechnung der Vorfalligkeitsentschädigung so zu berücksichtigen, als hätte der Darlehensnehmer sie zum frühestmöglichen Zeitpunkt und im größtmöglichen Umfang ausgeübt. Bei Vorausdarlehen von Kombinationsfinanzierungen sind Sondertilgungsrechte nicht üblich, wie aus der Verbraucherberatung bekannt ist und auch die vorliegende Stichprobe zeigt. Nur bei 30 der 209 untersuchten Vorausdarlehen hatten die Verbraucher die Möglichkeit, Sonderzahlungen zu leisten.

Sondertilgungen sind zeitlich vorgezogene Tilgungsleistungen. In der Regel führt deren Berücksichtigung zu einer geringeren Vorfalligkeitsentschädigung. In Ausnahmefällen kann es jedoch auch zu einer höheren Vorfalligkeitsentschädigung kommen. Das ist dann der Fall, wenn die Wiederanlagezinsen, die für die Berechnung des Barwertes der Sondertilgung zugrunde zu legen sind (Zinsen für Anlagen mit kurzer oder mittlerer

Laufzeit) und die für die Berechnung des Barwertes des Restkapitals nach Ablauf der Finanzierung maßgeblichen (höheren) Wiederanlagezinsen (für Anlagen mit längerer Laufzeit) ungewöhnlich stark voneinander abweichen. In einem solchen Zinsumfeld können die auf den Zeitpunkt der Ablöse des Darlehens ermittelten addierten Barwerte des Zahlungsstroms inklusive der Sondertilgung die addierten Barwerte des Zahlungsstromes ohne Berücksichtigung der Sondertilgung übersteigen und dadurch zu einer höheren Vorfalligkeitsentschädigung führen. Bei den hier untersuchten Kombinationsfinanzierungen liegt ein solcher Ausnahmefall indes nicht vor.

Anhand der 30 Fälle mit Sondertilgungsrechten wird im Folgenden gezeigt, wie sich diese auf den Vergleich zwischen den Vorfalligkeitsentschädigungen tilgungsfreier Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen auswirken. Hierzu berechnete das Marktwächter-Team die Vorfalligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen und der simulierten Annuitätendarlehen mit und ohne Berücksichtigung der Sondertilgungsoption und verglich diese miteinander. Das – auf Grundlage der kleinen Basis zu interpretierende – Ergebnis ist in Tabelle 17 dargestellt.

Die Sondertilgungsoption wirkt sich bei den simulierten Annuitätendarlehen in höherem Grade mindernd auf die Vorfalligkeitsentschädigung aus als bei den Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierungen. Mit Sondertilgungen ist die Vorfalligkeitsentschädigung bei Kombinationsfinanzierungen im Median der 30 analysierten Fälle

17 UNTERSCHIED DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG BEI SONDERTILGUNG

	Mit Berücksichtigung der Sondertilgung	Ohne Berücksichtigung der Sondertilgung
Mehrkosten der Vorfalligkeitsentschädigung bei Vorausdarlehen im Vergleich zu Annuitätendarlehen (Median)	29%	20%

Basis: alle ausgewerteten Bausparkkombinationsfinanzierungen mit vertraglich vereinbarter Sondertilgung (n = 30). Vorfalligkeitsentschädigung Annuitätendarlehen = 100%.

um 29 Prozent höher als die der simulierten Annuitätendarlehen. Ohne Berücksichtigung der Sondertilgungsoption ist der Unterschied kleiner. In diesem Fall ist die Vorfalligkeitsentschädigung der Vorausdarlehen im Median um 20 Prozent höher.

Der Grund: Bei dem Vorausdarlehen einer Kombinationsfinanzierung führt eine Sondertilgung wegen der dann geringer anzusetzenden Restschuld zu einer niedrigeren Zinsrate. Beim Annuitätendarlehen ändert sich die monatliche Rate durch eine Sondertilgung dagegen nicht. Jene bewirkt daher nicht nur die unmittelbare Reduzierung der Restschuld, sondern gleichzeitig eine Erhöhung des Tilgungsanteils der Leistungsrate. Die Sondertilgung beschleunigt also die Reduzierung der Restschuld des Annuitätendarlehens zusätzlich. Das führt im Ergebnis zu einer höheren Differenz zwischen den Vorfalligkeitsentschädigungen der beiden Finanzierungsvarianten.

6.3 VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG EINES TYPISCHEN FALLS

Um zu zeigen, wie sich die Höhe der Vorfalligkeitsentschädigungen im Einzelfall über verschiedene Ablösezeitpunkte entwickeln kann, berechnete das Marktwächter-Team die Vorfalligkeitsentschädigung eines für die Stichprobe repräsentativen Fallbeispiels⁶⁰ einer Kombinationsfinanzierung und dem hierzu simulierten Annuitätendarlehen. Die Kombinationsfinanzierung hat folgende Eigenschaften:

18 EIGENSCHAFTEN DES TYPISCHEN FALLS

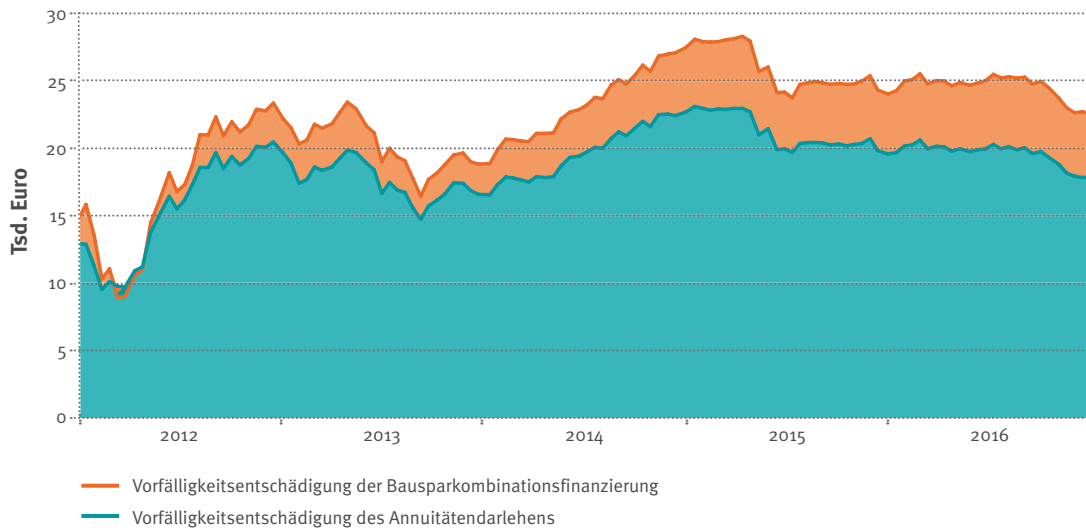
	Beispiel Bausparkkombinationsfinanzierung
Vertragsabschluss	September 2011
Kreditbetrag	100.000 Euro
Sollzins	4,5 Prozent
Ende der Zinsbindung	Mai 2022
Monatliche Bausparrate	175 Euro
Zeitpunkt der Ablöse	September 2014

Eine Sondertilgungsoption ist nicht Vertragsbestandteil dieser Kombinationsfinanzierung und wurde deshalb bei der Simulation des Annuitätendarlehens zunächst nicht berücksichtigt. Aufgrund der niedrigen Bausparrate wäre das Bauspardarlehen nach Berechnungen des Marktwächter-Teams etwa 19 Jahre nach Abschluss des Vertrages und damit etwa acht Jahre nach Ende der Zinsbindung zuteilungsreif. Das Marktwächter-Team simulierte deshalb das Annuitätendarlehen – wie in Abschnitt 4.2 (Simulation der Annuitätendarlehen) beschrieben – mit der gleichen Sollzinsbindung und dem gleichen Zinssatz wie das Vorausdarlehen. Der für das Annuitätendarlehen angesetzte anfängliche Tilgungssatz von 2,1 Prozent entsprach dem jährlichen Sparbeitrag des Bausparvertrages.

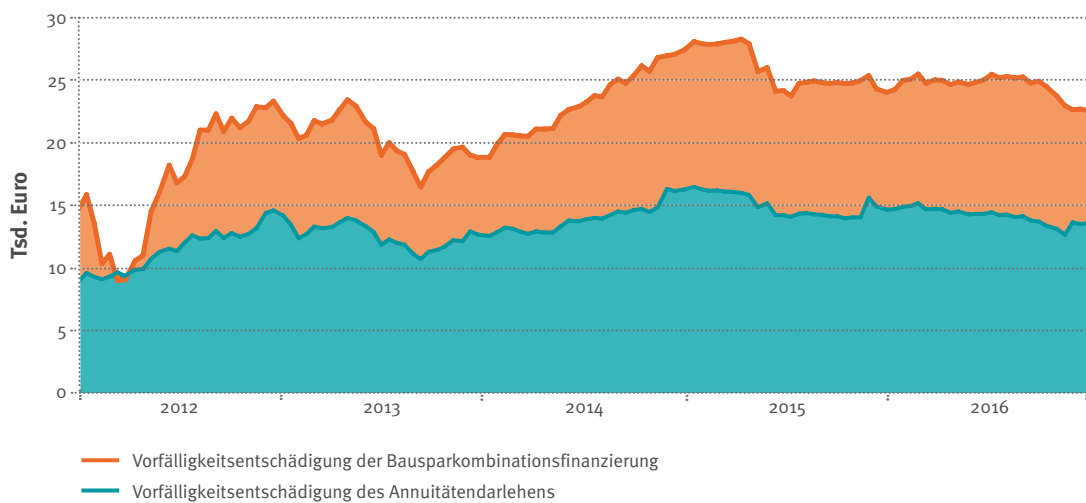
Die Höhe der Vorfalligkeitsentschädigungen des Fallbeispiels und die des entsprechenden Annuitätendarlehens berechnete das Marktwächter-Team von Vertrags-

⁶⁰ Anhand der Parameter Sollzins, Darlehensbetrag, Zinsbindung und Bausparrate wurde aus der vorliegenden Stichprobe der Fall gewählt, welcher dem Median dieser Parameter am nächsten kommt.

19 EINZELFALLBETRACHTUNG: VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNGEN EINER KOMBINATIONSFINANZIERUNG UND EINES ANNUITÄTENDARLEHENS IM VERGLEICH



20 EINZELFALLBETRACHTUNG: VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG EINER KOMBINATIONSFINANZIERUNG UND EINES ANNUITÄTENDARLEHENS MIT SONDERTILGUNGEN IM VERGLEICH



abschluss im September 2011 bis Dezember 2016.⁶¹ Anders als bei Kombinationsfinanzierungen ist es bei Annuitätendarlehen üblich, dass Verbrauchern ein zusätzliches Sondertilgungsrecht eingeräumt wird. In einer

weiteren Analyse wurden bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung deshalb zusätzlich Sondertilgungsmöglichkeiten beim simulierten Annuitätendarlehen von jährlich fünf Prozent berücksichtigt.

⁶¹ Berechnet wurde die Vorfälligkeitsentschädigung im Intervall von jeweils zehn (Bank-)Arbeitstagen.

Ohne Berücksichtigung von Sondertilgungsmöglichkeiten ist die Vorfälligkeitsentschädigung des Vorausdar-

lehens der Kombinationsfinanzierung zu nahezu jedem Ablösezeitpunkt höher als die des simulierten Annuitätendarlehens, wie die Abbildung 19 zeigt.

Eine Ausnahme bildet der Zeitraum zwischen März und Mai 2012: Dort hätte die Vorfälligkeitsentschädigung des simulierten Annuitätendarlehens jene des Vorausdarlehens überstiegen.

Abbildung 19 verdeutlicht den Einfluss der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf die Vorfälligkeitsentschädigung. In mehreren Darlehensphasen nimmt die Vorfälligkeitsentschädigung bei beiden Finanzierungsformen trotz sinkender Restlaufzeit zu. Beispielsweise ist die Vorfälligkeitsentschädigung am Anfang des untersuchten Zeitraums im Jahr 2012 niedriger als im Jahr 2016. Dieser Anstieg ist maßgeblich auf die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus beziehungsweise sinkende Wiederanlagezinsen der letzten Jahre zurückzuführen. Am höchsten ist die Vorfälligkeitsentschädigung des Vorausdarlehens im April 2015 mit 28.275 Euro. Dies entspricht einem Anteil von 28 Prozent der Restschuld. Die geringste Vorfälligkeitsentschädigung beträgt 9.008 Euro, wäre das Vorausdarlehen kurz nach Vertragsabschluss im März des Jahres 2012 abgelöst worden.

Tatsächlich wurde das Vorausdarlehen des Fallbeispiels im September des Jahres 2014 abgelöst. Die Vorfälligkeitsentschädigung betrug 24.818 Euro, jene des simulierten Annuitätendarlehens hätte 21.019 Euro betragen, also 3.799 Euro weniger. Bei Ablösung des Vertrags im April des Jahres 2015 wäre die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung aufgrund weiter fallender Wiederanlagezinsen um 5.324 Euro höher als die des simulierten Annuitätendarlehens gewesen.

Mit Berücksichtigung einer Sondertilgungsoption von jährlich fünf Prozent beim Annuitätendarlehen ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei Finanzierungen ohne Sondertilgungen: Zu beinahe jedem Ablösezeitpunkt wäre die Vorfälligkeitsentschädigung des Vorausdarlehens höher gewesen als die des simulierten Annuitätendarlehens. Die Differenz ist jedoch weit größer, wie Abbildung 14 zeigt.

Bei Ablöse im April des Jahres 2015 – dem Zeitpunkt der höchsten Vorfälligkeitsentschädigung – ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung bis zu 77 Prozent und zum tatsächlichen Ablösezeitpunkt (September des Jahres 2014) um 72 Prozent höher als die des Annuitätendarlehens. Ohne die Sondertilgungsoption läge der Unterschied zu diesem Zeitpunkt dagegen nur bei rund 18 Prozent (siehe hierzu Abbildung 13).

7. VERGLEICH IM SZENARIO KONSTANTER WIEDERANLAGEZINSEN

Die untersuchten Fälle stammen nahezu vollständig aus Zeiten fallender Marktzinsen. Dies wirkt sich – wie im vorangegangenen Abschnitt 6 (Analyse und Ergebnisse) beschrieben – auf die Vorfälligkeitsentschädigung von Annuitätendarlehen im Vergleich zu Vorausdarlehen bei Kombinationsfinanzierungen aus. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase ist mit einer solchen Entwicklung der Marktbedingungen mittelfristig nicht mehr zu rechnen. Das Marktwächter-Team zeigt daher anhand eines Beispiels, welchen Einfluss langfristig gleichbleibende Wiederanlagezinsen, ausgehend vom aktuell niedrigen Zinsniveau, auf die Vorfälligkeitsentschädigung des Vorausdarlehens einer Kombinationsfinanzierung im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen haben kann.

7.1 VORLIEGENDE FÄLLE – AUSGANGSLAGE

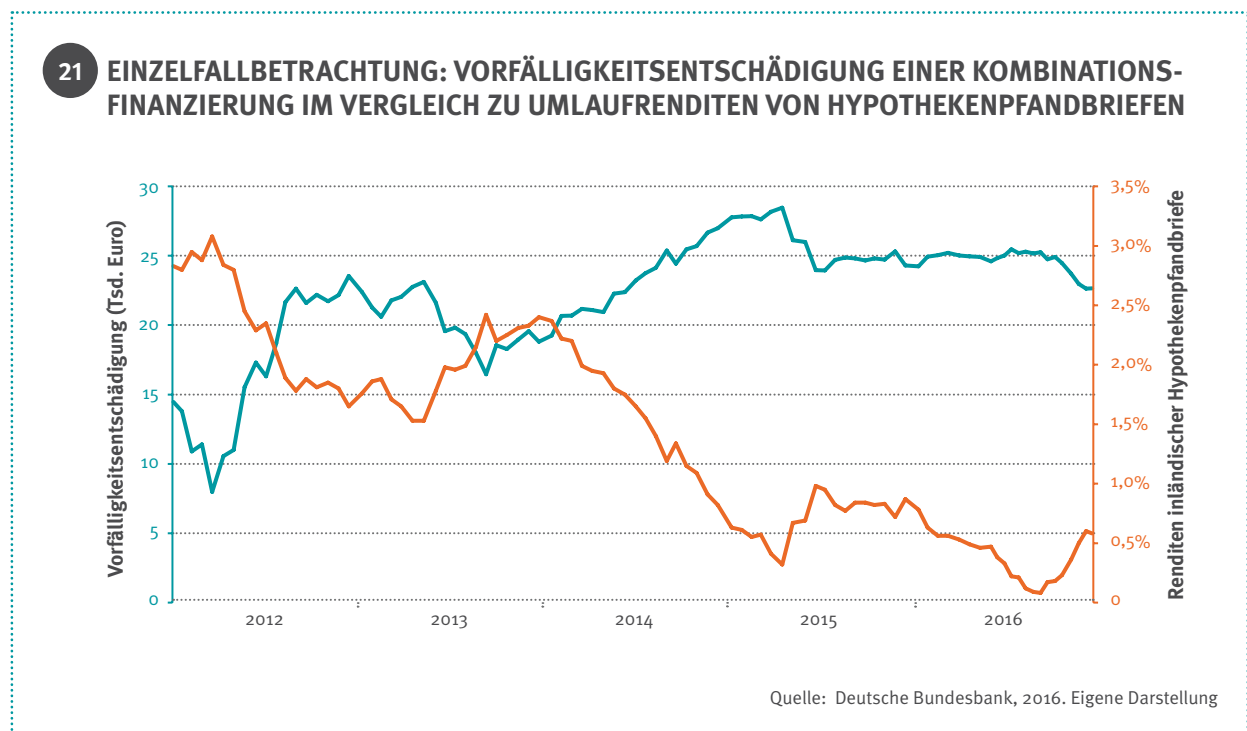
Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung hängt maßgeblich vom Ertrag aus der Wiederanlage des zurückge-

zahlten Darlehens ab. Dabei gilt: Je höher der Wiederanlagezins im Vergleich zum Sollzins des Darlehens ist, desto geringer ist die Vorfälligkeitsentschädigung.

Um diesen Zusammenhang zu verdeutlichen, berechnete das Marktwächter-Team die Vorfälligkeitsentschädigungen für das Fallbeispiel aus Abschnitt 6.3 (Vorfälligkeitsentschädigung eines typischen Falls) für verschiedene Ablösezeitpunkte und stellte ihnen die entsprechende Umlaufrendite für Hypothekendarlehen – in diesem Fall mit einer Restlaufzeit von neun bis zehn Jahren – gegenüber.

Abbildung 21 zeigt, dass die Entwicklungen der Vorfälligkeitsentschädigung und der Wiederanlagezinsen nahezu spiegelverkehrt verlaufen:

Fällt der Wiederanlagezins, müsste der Darlehensgeber mehr Geld am Kapitalmarkt anlegen, um den vertraglichen Zahlungsstrom zu simulieren, und die Vorfälligkeitsentschädigung steigt. Dies war im Jahr 2012 und im



Zeitraum von Dezember 2013 bis April 2015 der Fall. Umgekehrtes gilt, wenn die Wiederanlagezinsen steigen, wie etwa von Mai bis September 2013 oder von April bis Juni 2015. Dieser Anstieg der Wiederanlagezinsen hatte entsprechend eine sinkende Vorfälligkeitsentschädigung zur Folge.

7.2 BEISPIEL: VORFÄLLIGKEITS-ENTSCHÄDIGUNG BEI KONSTANT NIEDRIGEM ZINSNIVEAU

Um zu zeigen, welchen Einfluss eine lang anhaltende Niedrigzinsphase auf die Vorfälligkeitsentschädigungen von Vorausdarlehen bei Kombinationsfinanzierungen im Vergleich zu Annuitätendarlehen hat, simulierte das Marktwächter-Team ein weiteres Fallbeispiel und berechnete die Vorfälligkeitsentschädigung für unterschiedliche Ablösezeitpunkte und unter der Annahme künftig gleichbleibender Wiederanlagezinsen. Bei der Bildung des Fallbeispiels berücksichtigte das Untersuchungsteam aktuell am Markt erhältliche Konditionen für Kombinationsfinanzierungen und Annuitätendarlehen. Folgendes Szenario wurde dabei unterstellt:

Kaufpreis der Immobilie	300.000 Euro
Finanzierungssumme	200.000 Euro
Auszahlung der Kreditsumme	01.09.2016
Monatliche Leistungsrate	750 Euro

Die Kombinationsfinanzierung wurde so simuliert, dass Zinssicherheit über die gesamte Finanzierungsdauer bestand. Das Annuitätendarlehen wurde entsprechend als Volltilgerdarlehen simuliert. Die Konditionen der Kombinationsfinanzierung entnahm das Team dem Angebotsrechner der Bausparkasse Schwäbisch Hall.⁶² Für das Annuitätendarlehen verwendete es die 2/3-Kondition des Kreditvermittlers Interhyp.⁶³

Anders als bei Kombinationsfinanzierungen bieten Kreditinstitute derzeit Annuitätendarlehen in der Regel mit Sondertilgungsoption an; in der Beispielrechnung berücksichtigte das Marktwächter-Team sie in Höhe von jährlich fünf Prozent. Zum Vergleich wurde zudem ein

⁶² Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, 2016.

⁶³ Stand 07.10.2016. 2/3-Kondition bedeutet hier, dass zwei Drittel der Darlehensnehmer, die über den Vermittler Interhyp eine vergleichbare Finanzierung abschlossen, den genannten Zins erhielten.

Annuitätendarlehen ohne Sondertilgungsoption simuliert.

Beispiel Bausparkombinationsfinanzierung (tilgungsfreies Vorausdarlehen und Bauspardarlehen)

Sollzins Vorausdarlehen	1,55 Prozent
Rate Bausparvertrag	2,46 Promille
Zinsbindung Vorausdarlehen	15 Jahre
Gesamtlaufzeit	30 Jahre
Sondertilgung	keine ^a

^a Eine telefonische Rücksprache mit der Service-Hotline der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (+49 791 46-4444) am 30.09.2016 (12:30 Uhr) ergab, dass bei Vorausdarlehen keine Sondertilgungsmöglichkeit angeboten wird.

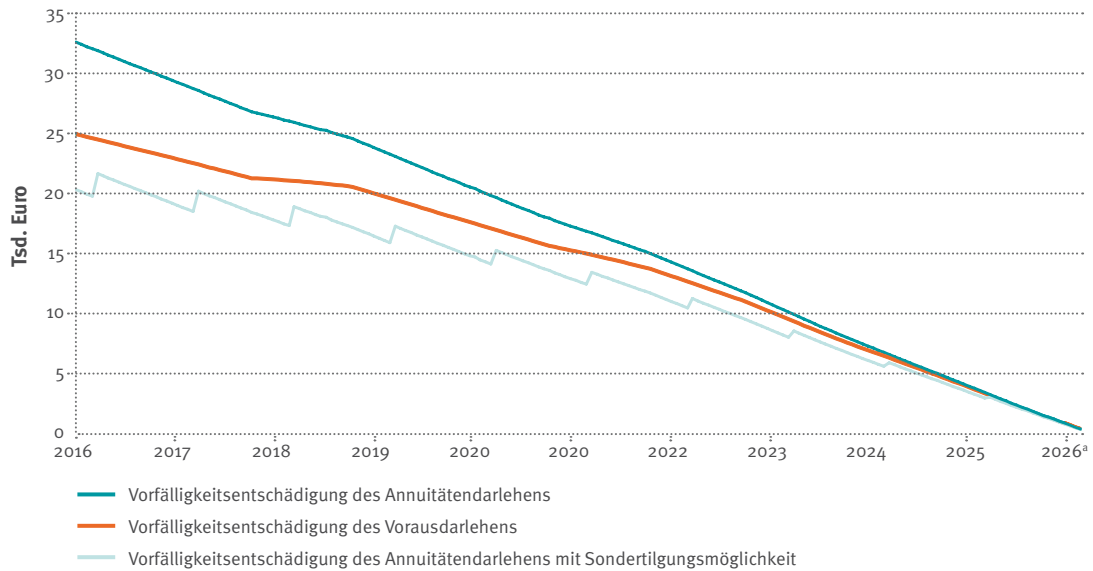
Beispiel Annuitätendarlehen

Sollzins:	2,15 Prozent
Anfängliche Tilgung:	2,35 Prozent
Zinsbindung:	30 Jahre (Volltilgerdarlehen)
Sondertilgungsmöglichkeit	keine/fünf Prozent

Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung unterstellte das Marktwächter-Team einen gleich bleibenden Wiederanlagezins. Er entsprach dem Stand der Verzinsung von Hypothekendarlehen am 1. September 2016. Zu diesem Zeitpunkt lagen die für die Berechnung relevanten Umlaufrenditen für Hypothekendarlehen für eine Restlaufzeit von beispielsweise neun bis zehn Jahren bei 0,14 Prozent.

Abbildung 22 zeigt den Verlauf der Vorfälligkeitsentschädigung der Finanzierungsvarianten für mehrere mögliche Ablösezeitpunkte. Aufgrund der konstanten Wiederanlagezinsen und dem damit einhergehenden konstanten Verhältnis zu den Sollzinsen des Darlehens ist die Vorfälligkeitsentschädigung – anders als im Fallbeispiel aus Abbildung 21 – über die Zeit hinweg mit jedem weiteren theoretisch möglichen Ablösezeitpunkt tendenziell fallend. Die Vorfälligkeitsentschädigung sinkt kontinuierlich, sowohl beim Annuitätendarlehen als auch bei dem Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierung. Die Restlaufzeit, Tilgung und die Restschuld bestimmen hierbei maßgeblich die Lage und Steigung der Kurve.

22 EINZELFALLBETRACHTUNG: VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG EINES VORAUSDARLEHENS UND EINES ANNUITÄTENDARLEHENS MIT UND OHNE SONDERTILGUNG BEI KONSTANTEN WIEDERANLAGEZINSEN IM VERGLEICH



a Vorfälligkeitsentschädigungen fallen nur bei einer Kündigung innerhalb der ersten zehn Jahre (zuzüglich einer Kündigungsfrist von sechs Monaten) nach Vollauszahlung des Darlehens an.

Demnach ist unter der Annahme eines konstanten und niedrigen Zinsniveaus davon auszugehen, dass die Unterschiede bei der Vorfälligkeitsentschädigung von Vorausdarlehen und Annuitätendarlehen geringer werden oder sich unter bestimmten Voraussetzungen sogar umkehren. Beim hier dargestellten Vergleich zwischen Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierung und dem Annuitätendarlehen ohne Sondertilgungsoption ist die Vorfälligkeitsentschädigung des Vorausdarlehens im Extremfall – bei Ablösung zu Beginn der Darlehenslaufzeit – um 23 Prozent niedriger. Aufgrund der Tilgung sinkt der Unterschied im Verlauf der Zeit zwar stetig. Die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens fällt jedoch nicht unter die des Vorausdarlehens. Aufgrund des höheren Zinssatzes des Annuitätendarlehens von 0,55 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorausdarlehen der Kombinationsfinanzierung in Verbindung mit dem konstant niedrigen Zinsniveau ist die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens durchweg höher.⁶⁴ Die in diesem Beispiel angesetzte anfängliche Tilgung von

64 Im vorgegebenen Fall wäre die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens zu jedem Ablösezeitpunkt niedriger als beim Vorausdarlehen, wenn der Zins des Annuitätendarlehens 1,74 % unterschreitet.

2,35 Prozent kompensiert nicht den Effekt des höheren Zinssatzes auf die Vorfälligkeitsentschädigung.

Mit Berücksichtigung von Sondertilgungen⁶⁵ wirken sich die Tilgungseffekte stärker aus und führen dazu, dass die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens durchweg geringer ist als die der Kombinationsfinanzierung. In diesem Fall ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Kombinationsfinanzierung bis zu 24 Prozent höher.

65 Bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens mit Sondertilgungsmöglichkeit nahm das Untersuchungsteam an, dass von diesem Recht bis zum Ablösezeitpunkt kein Gebrauch gemacht wurde. Dies führt zu einem gezackten Kurvenverlauf: Mit jeder bis zur Ablösung nicht geleisteten Sondertilgung steigt die Zinserwartung des Darlehensgebers und damit auch die Höhe einer späteren Vorfälligkeitsentschädigung.

8. FAZIT

Bausparkkombinationsfinanzierungen gelten als planungs- und zinssichere Finanzierung. Diese Aussage kann die Untersuchung nicht bestätigen. Nach den Berechnungen des Marktwächter-Teams garantieren – unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen – nur 35 der 209 analysierten Bausparkkombinationsfinanzierungen Zinssicherheit für die gesamte Finanzierung. Als Folge fehlender Zinssicherheit hätten Verbraucher eine Anschluss- oder Zwischenfinanzierung zu den dann gültigen Konditionen abschließen müssen.

Insbesondere in dem in der Untersuchung vorgefundenen Zinsumfeld kann eine Vorfälligkeitsentschädigung für Verbraucher eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen. In der Stichprobe beträgt sie in mehr als der Hälfte der untersuchten Finanzierungen über 15 Prozent der Darlehensrestschuld. In sieben von zehn Fällen der Stichprobe beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung mindestens 10.000 Euro, in Einzelfällen summiert sie sich sogar auf über 100.000 Euro.

Bei Bausparkkombinationsfinanzierungen müssen Verbraucher besonders tief in die Tasche greifen, wie das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt: In 98 Prozent der untersuchten Fälle zahlen sie bei Ablösung des tilgungsfreien Vorausdarlehens eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen, welches zu jeder der untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierung simuliert wurde.

Eine Reihe unterschiedlicher Faktoren beeinflussen die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Diese wirken sich in Abhängigkeit von der gewählten Finanzierungsform jedoch unterschiedlich aus, wodurch die Differenz der Vorfälligkeitsentschädigungen von Bausparkkombinationsfinanzierung und Annuitätendarlehen erklärt werden kann.

- Anders als das Vorausdarlehen einer Bausparkkombinationsfinanzierung wird ein Annuitätendarlehen von Beginn an getilgt. Je niedriger die **Restschuld** des simulierten Annuitätendarlehens zum Ablösezeitpunkt ist, desto größer ist der Unterschied der Vorfälligkeitsentschädigungen der beiden Finanzierungsformen.

- Je höher der anfängliche **Tilgungssatz** des simulierten Annuitätendarlehens ist und **je später** die Ablöse des Darlehens erfolgt, desto höher ist die Vorfälligkeitsentschädigung einer Bausparkkombinationsfinanzierung im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen.
- Die Vorfälligkeitsentschädigung ist umso höher, je niedriger die Wiederanlagezinsen im Vergleich zu den Sollzinsen sind. Bei Annuitätendarlehen wirkt sich die Zinsentwicklung weniger stark aus. Je höher die Differenz zwischen Wiederanlagezinsen und Sollzinsen ist, desto größer sind die Unterschiede bei der Vorfälligkeitsentschädigung.
- Vertraglich vereinbarte **Sondertilgungsrechte** mindern in der Regel die Vorfälligkeitsentschädigung. Sie wirken sich bei Annuitätendarlehen stärker mindernd aus als bei Bausparkkombinationsfinanzierungen.

Verbraucher können also auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung durch die Wahl der Darlehensform einwirken. Bei Annuitätendarlehen lässt sich die Vorfälligkeitsentschädigung etwa dadurch verringern, dass ein möglichst hoher Tilgungssatz gewählt und Sondertilgungen sowie die Möglichkeit der Tilgungssatzänderung vereinbart werden. Bei Vorausdarlehen von Bausparkkombinationsfinanzierungen sind die Einflussmöglichkeiten dagegen gering, da keine Tilgung erfolgt und Sondertilgungsmöglichkeiten eher die Ausnahme sind.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung hat der **Wiederanlagezins**. Die vorliegenden Fälle wurden in Zeiten fallender Marktzinsen abgelöst, demnach ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Bausparkkombinationsfinanzierungen höher als die der simulierten Annuitätendarlehen. Das Ergebnis des vom Marktwächter-Team simulierten Fallbeispiels allerdings zeigt: Bleiben die Wiederanlagezinsen während des Darlehensverlaufs konstant und auf dem aktuell niedrigen Niveau, kann die Vorfälligkeitsentschädigung eines Annuitätendarlehens sogar höher ausfallen als jene des Vorausdarlehens der Bausparkkombinationsfinanzierung. Das gilt insbesondere dann, wenn das vergleichbare Annuitätendarlehen einen höheren Zinssatz

hat als die Kombinationsfinanzierung und keine Sondertilgungsoptionen berücksichtigt werden.

Wie aus der Verbraucherberatung bekannt ist, trifft die zusätzliche Belastung durch Vorfälligkeitsentschädigungen Verbraucher in teils schwierigen Lebenssituationen, zum Beispiel, wenn sie aufgrund von Scheidung, Arbeitslosigkeit oder Krankheit ohnehin finanzielle Sorgen haben. Die hohen Vorfälligkeitsentschädigungen in der Stichprobe waren maßgeblich auf stark gefallene Marktzinsen zurückzuführen. Sie sind damit nur Ausschnitte eines für Verbraucher besonders ungünstigen Marktumfeldes, zeigen aber, welche konkreten Belastungen für diese entstehen können.

LITERATURVERZEICHNIS

Alte Leipziger Bauspar AG (2017). Baudarlehen mit voller Zinsgarantie. Abgerufen von <https://www.alte-leipziger.de/finanzen/baufinanzierung/baudarlehen-mit-voller-zinsgarantie.htm?tabindex=1> [Stand: 22.06.2017]

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (2017). Baufinanzierung: Schnell, günstig und sicher. Abgerufen von <https://www.schwaebisch-hall.de/angebot/ich-will-bauen-und-kaufen/baufinanzierung.html#content-2-1069734170> [Stand 22.06.2017]

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (2016). Baufinanzierungsrechner. Abgerufen von <https://www.schwaebisch-hall.de/angebot/ich-will-bauen-und-kaufen/baufinanzierung.html> [Stand 07.10.2016]

Beck'scher Online Kommentar BGB (2016).

Behn, A., Brendel, U., Rehberg, P., Schlake, B., Skrzypczak, A. (2016). Bausparen – Risse im System, Eine Untersuchung der Verbraucherzentrale Bremen im Rahmen des Projektes Marktwächter Finanzen. Abrufbar unter http://www.marktwaechter.de/sites/default/files/downloads/marktwaechter-untersuchung_bausparen_vz_hb.pdf

Bortz, J., Schuster, C. (2010). Statistik für Human- und Sozialwissenschaftler. 7., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag.

Bundesverband deutscher Banken (2016). Umfrage zur Geldanlage: Niedrigzinsen schrecken Anleger ab. Abgerufen von <https://bankenverband.de/newsroom/presse-infos/niedrigzinsen-schrecken-anleger-ab/> [Stand 05.01.2017]

Deutsche Bundesbank (2016). Zeitreihe BBK01.WX4260: Umlaufrenditen inl. Inhaberschuldversch./Hypothekenspfandbriefe / Mittlere RLZ von über 9 bis einschl. 10 Jahren / Monatswerte. Abgerufen am 20. 07 2016 von http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.WX4260&listId=www_skms_ito2c [Stand 20.07.2016]

Deutscher Bundestag (2009). Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie, des zivilrechtlichen Teils der Zahlungsdiensterichtlinie sowie zur Neuordnung der Vorschriften über das Widerrufs- und Rückgaberecht. Bundestagsdrucksache 16/11643. Abgerufen von <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/116/1611643.pdf> [Stand 18.05.2017]

Deutscher Bundestag (2015). Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Bundestagsdrucksache 18/5922. Abgerufen von <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/059/1805922.pdf> [Stand 16.05.2017]

Die Deutsche Kreditwirtschaft (2015). Stellungnahme zur Stellungnahme des Bundesrates vom 25. September 2015 (Drucksache 359/15) zum Regierungsentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Abgerufen von <https://www.bundestag.de/blob/391310/7a39007e8da7bbb070aaac43be43cbbo/langner-data.pdf> [Stand 23.11.2016]

Haimann, R. (2015). Wer sein Haus zu früh verkauft, wird hart bestraft. Die Welt, 23.03.2015. Abgerufen von <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article138690410/Wer-sein-Haus-zu-frueh-verkauft-wird-hart-bestaft.html> [Stand 09.01.2017]

Knops, K.-O. (2015). Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz am 14.10.2015 zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilien. Abgerufen von <https://www.bundestag.de/blob/391616/94e7d2d327f4dod48ed9ef6adc2c063a/knops-data.pdf> [Stand 19.05.2017]

König, C. (2016). Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland: Kommentierung der neuen Vorschriften für die Praxis. Berlin: domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH.

Langenbucher, K., Bliesener, D. H., Spindler, G. (2016). Bankrechtskommentar (2. Auflage). München: C.H. Beck.

Schimansky, H., Bunte, H.-J., & Lwowski, H.-J. (2011). Bankrechts-Handbuch (4. Auflage). München: C.H. Beck.

Sparkassen-Finanzgruppe (2017). Unsere LBS-Immobilienfinanzierung. Abgerufen von https://www.lbs.de/finanzieren/f/immobilie_finanzieren_1/index.jsp [Stand 19.04.2017]

Statista GmbH (2015). Immobilienkauf: Welche Darlehensform haben Sie gewählt? Abgerufen von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/217208/umfrage/gewaehlte-darlehensformen-fuer-den-immobilienkauf-in-deutschland/> [Stand 26.10.2016]

Stiftung Warentest (2003). Spurt zur Prämie. Finanztest 12/2003, S. 36-38.

Stiftung Warentest (2005). Auf Spitzenzinsen sicher bauen. Finanztest 12/2005, S. 56-67.

Stiftung Warentest (2006). Zum Bauen immer besser. Finanztest 11/2016, S. 35-45.

Stiftung Warentest (2008). Endspurt auf die Prämie. Finanztest 11/2008, S. 46-47.

Stiftung Warentest (2011). Altersvorsorge fürs Haus. Finanztest 12/2011, S. 32-39.

Stiftung Warentest (2012). Riester-Hits fürs Eigenheim. Finanztest 11/2012, S. 42-49.

Stiftung Warentest (2014). Erste Wahl für Häuslebauer. Finanztest 02/2014, S. 28-29.

Stiftung Warentest (2016). Gefährliche Lücke. Finanztest 09/2016, S. 52-54.

Stiftung Warentest (2016). Schöner wohnen. Finanztest 07/2016, S. 44-50.

Tiffe, A. (2015). Stellungnahme als Sachverständiger zum Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Bausparkassen. Bundestagsdrucksache 18/6418. Abgerufen von <https://www.bundestag.de/blob/396460/a4d267b29936d2f7ead4a1751528aod1/05---dr--tiffe-data.pdf> [Stand 09.01.2017]

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (2017). Statistik Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft Deutschland 2010-2016. Abgerufen von [https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/o/AB6Bo3C277A462C5C125810C002C37E C/\\$FILE/Wohnimmobilienfinanzierungsgeschaeft_DE_2010-2016.pdf?OpenElement](https://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/o/AB6Bo3C277A462C5C125810C002C37E C/$FILE/Wohnimmobilienfinanzierungsgeschaeft_DE_2010-2016.pdf?OpenElement) [Stand 24.04.2017]

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (2015). Vorfälligkeitsentschädigungen: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten Immobilienkrediten. Abgerufen von http://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/Vorfaelligkeitsentschaedigung_Untersuchung_vzbv_2014.pdf [Stand 20.07.2017]

44 | Literaturverzeichnis

Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (2015). Verbraucherdarlehensverträge - Transparente Verträge und verantwortliche Beratung bei Immobilienfinanzierung und Überziehungskrediten. Abgerufen von <http://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/Wohnimmobilienkreditrichtlinie-Umsetzung-Stellungnahme-vzbv-2015-02-13.pdf> [Stand 10.01.2017]

Wehrt, K. (2017). Zweifelsfragen der Vorfälligkeitsberechnung: Der Umfang der ersparten Risikoaufwendungen. Abgerufen von <https://www.wehrt.de/vorfaelligkeitsentschaedigung/umfang-ersparter-risikoaufwendungen-neu.aspx> [Stand 11.01.2017]

Wehrt, K. (2017). Zweifelsfragen der Vorfälligkeitsberechnung: Der Umfang ersparter Verwaltungskosten. Abgerufen von <http://www.wehrt.de/vorfaelligkeitsentschaedigung/umfang-ersparter-verwaltungskosten-neu.aspx> [Stand 21.04.2017]

Wüstenrot Bausparkasse AG (2017). Die passende Baufinanzierung, Wüstenrot Baudarlehen Flex und Classic. Abgerufen von https://www.wuestenrot.de/de/produkte/bauen_kaufen/rein_ins_eigenheim~1.html [Stand 19.04.2017]

Gesetzestexte und Urteile

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I Seite 42, berichtigt Seite 2909 und BGBl. I 2003 Seite 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2017 (BGBl. I Seite 1495). Abgerufen von <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [Stand 20.06.2017]

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1994 (BGBl. I Seite 2494, berichtigt BGBl. I 1997 Seite 1061), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2017 (BGBl. I Seite 1607). Abgerufen von <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/> [Stand 20.06.2017]

Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016 (BGBl. I Seite 396). Abgerufen von http://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/BGBL_GE_Wohnimmobilienkreditrichtlinie.pdf [Stand 20.06.2017]

Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010. Abgerufen von <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32014L0017> [Stand 20.06.2017]

Urteile des Bundesgerichtshofs

BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az.: XI ZR 197/96

BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az.: XI ZR 267/96

BGH, Urteil vom 07.11.2000, Az.: XI ZR 27/00

BGH, Urteil vom 03.02.2004, Az.: XI ZR 398/02

BGH, Urteil vom 19.01.2016, Az.: XI ZR 388/14

ANLAGEN

Erfassungsmaske – Berechnung Vorfälligkeitsentschädigung

Eingabemaske VFE-Berechnungen

(Aktiv-/Passiv-Vergleich)

Kontaktdaten:

Verbraucherzentrale:

Beratername:

Telefon:

E-Mail:

Datum:

Codierungs- bzw. Zuordnungsnummer

Bausparvertrag

monatliche Ansparrate in den Bausparvertrag

VFE-Berechnung

Berechnungsdatum

Vertragskredit

Datum Vertragsabschluss

Kreditbetrag nominal

Disagio

n / j

Nominalzins

Ratenzahlungen pro Jahr

Regelmäßige Leistungsrate

Rate ist x Tage vorher fällig

Tilgungsverrechnung

(sofort = 0; Monatsende = 1; Quartalsende = 3)

Darlehen mit Risikozinsaufschlag ?

n / j

Zinsaufschlag p.a.

Sondertilgungen möglich

n / j

restliche Sondertilgung bei Ablösung

künftige Sondertilgungen pro Jahr

nächste Sondertilgungsmöglichkeit

proportionale Reduzierung der Leistungsrate ?

n / j

Zinsbindung bis

Letzte planmäßige Rate am

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Bremen e. V.
Vorstand Dr. Annabel Oelmann
Altenweg 4
28195 Bremen
Tel. (0421) 160 77-7
Fax (0421) 160 77-80
E-Mail: marktwächter@vz-hb.de

Autoren: Mathias Hufländer, Antje Khelil, Jonas Korte,
Thomas Pfister, Philipp Rehberg, Bernd Schlake

Titelillustration: shutterstock/mejnak, Kit8.net, Visual
Generation/eigene Bearbeitung

Gestaltung: Birgit Hirschmann

Druck: Königsdruck – Printmedien und digitale Dienste
GmbH

Stand: September 2017

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

© Verbraucherzentrale Bremen e. V.

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

verbraucherzentrale