

# Warum muss ich eine Vorfälligkeitsentschädigung beim Verkauf meiner Immobilie zahlen?

---

Möchten Sie Ihr Haus verkaufen, sollten Sie im Vorhinein genau prüfen, ob oder in welcher Höhe eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt. **Den Banken entgehen durch die vorzeitige Auflösung des Darlehensvertrags Zinseinnahmen.** Sie müssen somit auf fest eingeplante Gewinne verzichten, wodurch ein Margenschaden entsteht. Banken selbst legen darüber hinaus ebenfalls langfristig an. Das vorzeitig zurückgezahlte Geld muss die Bank nun zu niedrigeren Zinsen neu anlegen. Beide Verluste sollen durch die Vorfälligkeitsentschädigung ausgeglichen werden.

**Den Zinsschaden muss die Bank in jedem Fall nachvollziehbar begründen.** Dazu gehören Belege darüber, dass der im Darlehensvertrag vereinbarte Zinssatz über dem aktuellen Zinssatz des Ersatzgeschäftes liegt. Das Ersatzgeschäft erfolgt beispielsweise als Anlage des zurückgeführten Kapitals in Hypothekendarlehen. Möglich ist auch eine Neuausleihe.

## Wie hoch ist die Vorfälligkeitsentschädigung beim Hausverkauf?

Wie hoch die Vorfälligkeitsentschädigung bei Verkauf sein darf, ist immer wieder **Thema zahlreicher gerichtlicher Konflikte.** Die Berechnung des Zinsschadens der Bank gilt dabei als zentraler Teil der Rechnung.

**Ausschlaggebend sind vor allem diese Daten:**

1. die Differenz zwischen dem vereinbarten Kreditzinssatz bei Abschluss des Darlehens und dem derzeitigen Zinsniveau
2. die Höhe des vorzeitig zurückgezahlten Kreditbetrags
3. der Zeitraum zwischen vorzeitiger Rückzahlung und Ende der Zinsbindungsfrist (je länger der Zeitraum, desto höher die Vorfälligkeitsentschädigung)

Bei der Kalkulation der Vorfälligkeitsentschädigung berechnen Banken die Wiederanlage der gesamten Summe, also sowohl des zurückgezahlten Kredits als auch der Vorfälligkeitsentschädigung. Diese Neuanlage muss exakt den gleichen Gewinn erzielen, der auch bei der planmäßigen Fortführung des Kreditvertrags entstehen würde.

**Der Gesetzgeber erlaubt den Banken für die Berechnung zwei Methoden:**

### Aktiv-Passiv-Methode

Bei der Aktiv-Passiv-Methode ermittelt die Bank die **Differenz zwischen der Darlehensrendite bei Fortführung des Immobilienkredits und dem Zinsgewinn bei einer Anlage der freiwerdenden Summe in Pfandbriefen.** Je länger der Kredit

noch läuft und je geringer die Verzinsung von Pfandbriefen ist, desto höher fällt die Vorfälligkeitsentschädigung aus.

### **Aktiv-Aktiv-Methode**

Im Fall der Aktiv-Aktiv-Methode unterstellt die Bank, dass sie die **zurückgezahlte Kreditsumme sofort, aber zu geringeren Zinsen an einen anderen Kreditnehmer verleiht**. Die Differenz der beiden Zinssätze stellt den so genannten Zinsverschlechterungsschaden dar. Hinzu kommt noch eine Gewinnmarge von 0,5 Prozent bis zum Zinsbindungsende.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**