

Banken-Check zu Baufinanzierungs-Darlehen

Hammer-Gebühren bei Scheidung

Wenn ein Ehepaar, das eine gemeinsame Immobilie besitzt, sich scheiden lässt, müssen häufig die Finanzierungsverträge geändert werden. In der Praxis sind drei gängige Varianten zu beobachten:

- Ein Ex-Partner übernimmt das gemeinsame Eigenheim, und der bisherige Mitschuldner steigt aus dem Vertrag aus. Das wird im Bankenjargon als „Haftungsentlassung eines Schuldners“ bezeichnet.

- Das Eigenheim hat bislang einer der beiden ehemaligen Partner allein finanziert. Künftig soll es der andere übernehmen. Dafür muss die Bank den Darlehensvertrag auf den neuen Schuldner umschreiben.

- Das Eigenheim wird verkauft, aber einer der Kreditnehmer erwirbt direkt im Anschluss eine neue Immobilie. Soll dabei der bisherige Kreditvertrag weitergeführt werden, ist eine Änderung des Beleihungsobjektes erforderlich, weil die Grundschulden ausgetauscht werden müssen.

In einer Stichprobe wollte die Verbraucherzentrale NRW von zwölf Banken wissen, welche Gebühren sie in diesen drei Fällen kassieren. Ärgerlich jedoch: Einige Anbieter mochten offenbar ihre Entgelte nicht veröffentlicht lesen. Komplettauslassung in der Umfrage die DZ Hyp, die als bundesweit tätiger Immobilienfinanzierer der Genossenschaftsbanken ihre Darlehen vor allem von Volks- und Raiffeisenbanken vermitteln lässt.

Postbank und Dortmunder Volksbank wiederum blieben im Nebel: Der „Arbeitsaufwand“ bestimmt die Höhe der Gebühr. Als Richtschnur sollten Kunden des Dortmunder Institutes dabei mit „mindestens 100 Euro“ rechnen.

Aber auch die auskunftsfreudigen Banken sorgten für Erstaunen: Nur in einem Fall gab's eine der drei abgefragten Leistungen für unter 100 Euro. Nach oben konnten die Kassiergelüste oft nur mit vierstelligen Beträgen befriedigt werden. Spannen, die eine Preispolitik nach Gutscherarten vermuten lassen.

Ein Beispiel dafür war die „Haftungsentlassung eines Schuldners“ bei der Sparkasse Rheine. Wer noch hohe Restschulden auf dem Darlehen hatte, konnte hier in eine fiese Gebührenfalle tappen. Es wurden nämlich 0,5 Prozent der Kreditsumme, mindestens jedoch 150 Euro fällig. Das ergibt bei einem Darlehensstand von 250.000 Euro eine Gebühr von horrenden 1250 Euro.

Die Sparkasse Köln-Bonn verlangte für die Entlassung mindestens 400 Euro, Santander wiederum 500 Euro. Noch am günstigsten waren DKB, ING und Sparda West, die unisono 250 Euro für die Leistung aufriefen.

Oft doppelt und dreifach teurer wurde es beim Gros der Institute, wenn das Darlehen komplett auf einen anderen Schuldner umgeschrieben werden sollte. Den günstigsten Fixpreis bot die PSD Westfalen-Lippe mit 700 Euro. Sparda West, San-

tander, ING, DKB und Commerzbank folgten mit 750 Euro. Die Sparkasse Köln-Bonn hantierte mit einem „Mindestpreis“ von 560 Euro.

Ihre Gebührenfalle bei der Haftungsentlassung hatte die Sparkasse Rheine auch bei der Umschreibung aktiviert. Die 0,5 Prozent konnten so auch hier bei höheren Darlehenssummen zu einer vierstelligen Euro-Explosion führen.

Bei so viel Chuzpe überrascht es doch, dass ausgerechnet die Rheinener den Austausch des Beleihungsobjektes gratis ausführten - als einziges Institut des Testfeldes. Das Gros lag hier wieder mal bei rund 750 Euro. Unrühmliche Spitzenreiter waren Santander (1000 Euro) und Commerzbank (1200).

Solche willkürlich wirkenden Entgelte legen es nahe, vor dem Abschluss einer Baufinanzierung nicht nur die Höhe der Zinsen, sondern auch die Gebühren für Änderungen am Darlehensvertrag zu vergleichen. Wenn Banken, wie im Check der Verbrauchzentrale, die Sätze für solche Sonderleistungen im Preisverzeichnis verschweigen, hilft nur gezieltes Nachfragen. Bieten zwei Institute identische Zinskonditionen, sollte der Kreditgeber den Vorzug erhalten, der bei einer späteren Änderung des Darlehensvertrags weniger zulangt.

Diesen Text finden Sie im Internet:
www.verbraucherzentrale.nrw/VA21