

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# „Nach Marktlage“ ist keine Rechenformel: Den Referenzzins eines deutschen Wohnkredits eindeutig zuordnen

Welche Angaben brauche ich, um einen variablen, indexgebundenen Sollzins im eigenen Vertrag nachvollziehen zu können?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Beratungsgespräch heißt es, dein Zinssatz folge der Marktlage. Für einen konkreten deutschen Verbraucherdarlehensvertrag mit indexgebundenem variablem Sollzins ist diese Erklärung allein zu ungenau. Du solltest die verwendete Größe und den Weg zur tatsächlich berechneten Verzinsung nachvollziehen können.

§ 492 Absatz 7 BGB verlangt für einen nach Index oder Referenzzinssatz veränderlichen Sollzins einen objektiven, eindeutig bestimmten sowie für beide Parteien verfügbaren und überprüfbaren Index beziehungsweise Referenzzins. [\[BGB492-7\]](#) Ob eine konkrete Klausel wirksam ist und welche Folgen ein Problem hätte, entscheidet dieser Beitrag nicht.

## Den Namen vollständig lesen

Schreibe die genaue vertragliche Bezeichnung der Bezugsgröße ab und notiere die Stelle, an der sie steht. Frage nach, wo der im Vertrag relevante Wert geprüft werden kann. Ähnliche Namen oder unterschiedliche Zeitbezüge werden nicht gleichgesetzt, nur weil irgendwo derselbe bekannte Marktbegriff auftaucht.

Ergänze die nach dem Vertrag maßgeblichen Ablese- und Anpassungstage sowie einen ausdrücklich vorgesehenen Aufschlag und weitere Rechenschritte. Sind diese Angaben unverständlich, bitte um eine Erklärung anhand der tatsächlichen Vertragsfassung. Ein Internetwert vom heutigen Tag passt nicht automatisch zur letzten Zinsfestsetzung.

## Ein fiktives Klauselbeispiel

Für einen reinen Verständnistest setzen wir eine eindeutig definierte Bezugsgröße von 2,1 Prozent und einen ausdrücklich angenommenen Aufschlag von 1,2 Prozentpunkten voraus. Ohne weitere Klauselbestandteile ergäbe die Addition 3,3 Prozent. Keiner dieser Werte ist eine aktuelle Marktnotierung oder reale Kondition.

Im tatsächlichen Vertrag können zusätzliche Bestimmungen relevant sein. Dieser vereinfachte Rechenschritt wird deshalb nicht ungeprüft auf ihn übertragen. Eine vertragliche Rundung, Grenze oder ein anderer Stichtag muss erklärt werden, statt sie durch eine eigene Annahme zu ersetzen.

## Erst den Zins, dann die Rate verstehen

Ein erklärter Zinssatz beantwortet noch nicht sämtliche Fragen zur neuen monatlichen Rate. Dafür sind unter anderem tatsächlicher offener Betrag und Rückzahlungsverlauf des konkreten Vertrags nötig. Lass die zuständige Stelle die Verbindung zwischen geänderter Verzinsung und Zahlungsplan zeigen.

Halte die Antwort zusammen mit dem maßgeblichen Datumsstand fest. Wenn deine eigene Rechnung abweicht, benenne genau den verwendeten Referenzwert und den betroffenen Schritt. So wird aus „Die Rate scheint zu hoch“ eine überprüfbare Frage.

## Bei einer offenen Klauselfrage passende Beratung suchen

Eine unverständliche Formulierung ist ein Grund für weitere Erklärung und bei Bedarf fachliche Prüfung. Der Beitrag empfiehlt nicht, Zahlungen eigenmächtig einzustellen. Ziel ist eine nachvollziehbare vertragliche Grundlage und eine klar beschriebene offene Frage, bevor du weitreichende Folgen aus einem einzelnen Unterschied ableitest.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Bezeichnung des Referenzzinses**

Schreib die genaue Bezeichnung der Bezugsgröße aus deinem Vertrag ab und notiere, wo sie steht.

**02 / Fundstelle des Werts**

Trag ein, wo du den maßgeblichen Wert selbst nachsehen kannst, laut Auskunft der Bank.

**03 / Ablese- und Anpassungstage**

Notiere die Stichtage, an denen laut Vertrag abgelesen und angepasst wird.

**04 / Vereinbarter Aufschlag**

Trag den Aufschlag und weitere Rechenschritte wie Rundung oder Grenzen ein, so wie sie im Vertrag stehen.

**05 / Aktueller Sollzins**

Trag den zuletzt festgesetzten Zinssatz mit Datum ein und den Referenzwert, mit dem er berechnet wurde.

**06 / Neue Rate und Restschuld**

Notiere die neue Rate und den offenen Betrag, auf dem die Bank sie berechnet hat.

**07 / Abweichung in deiner Rechnung**

Beschreib, an welchem Rechenschritt deine Rechnung von der Bank abweicht und welchen Wert du verwendet hast.

**08 / Rückfrage an die Bank**

Trag deine konkrete Frage, die Ansprechperson und den Termin für die Antwort ein.

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[BGB492-7] BGB § 492 Absatz 7 – veränderlicher Sollzinssatz

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0026-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.