

Immobilienkredit: Widerruf weiterhin möglich

Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen sind die Chance, teure Immobilienkredite früher abzulösen oder sie in günstigere Darlehen umzuschulden. Wir prüfen Ihre Unterlagen.



© Syda Productions - Fotolia.com

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Viele Immobilienkreditverträge enthalten fehlerhafte Widerrufsbelehrungen, die zur Folge haben, dass die Verträge teilweise auch Jahre nach Abschluss noch widerrufen werden können.

2. Der Kreditwiderruf gibt Darlehensnehmern eine gute Verhandlungsposition für eine Senkung der Vorfälligkeitsentschädigung oder gar eine Rückabwicklung des Vertrags.
3. Trotz der vorteilhaften rechtlichen Lage für den Verbraucher ist meist ein Anwalt vonnöten, um eine Einigung mit dem Kreditinstitut zu erreichen.

Stand: 13.03.2018

Viele Immobilienkreditverträge enthalten Widerrufsbelehrungen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht standhalten. Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen haben zumeist zur Folge, dass Verträge teilweise auch Jahre nach Abschluss noch widerrufen werden können. Diese Möglichkeit gibt Darlehensnehmern eine gute Verhandlungsposition für eine Senkung der Vorfälligkeitsentschädigung oder gar eine Rückabwicklung des Vertrags. Der Zinsvorteil beläuft sich dann auf bis zu einige Prozentpunkte pro Jahr, was schnell mehrere Tausend Euro ausmachen kann. Wir prüfen Ihren Vertrag.

Was bewirken fehlerhafte Widerrufsbelehrungen?

Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen in Immobiliendarlehen geben vielen Verbrauchern die Möglichkeit, noch viele Jahre nach Vertragsschluss einen Kredit vorzeitig aufzulösen.

Davon profitieren all jene, die nach der Kündigung ihres Immobiliendarlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen mussten oder noch sollen. Sie müssen nicht kündigen, sondern können den Kreditvertrag einfach widerrufen und sparen so die Vorfälligkeitsentschädigung, die im europäischen Vergleich in Deutschland überdurchschnittlich hoch ist. Erfreulich könnte es auch für Kunden sein, die einen Immobilienkredit mit höheren Zinsen abgeschlossen haben und angesichts der niedrigen Zinsen gern in ein günstigeres Darlehen umschulden möchten.

Damit schlägt das Pendel bei der Ausgestaltung und Abwicklung von Immobiliendarlehen endlich auch einmal in Richtung Verbraucher aus. Allerdings werden die Finanzinstitute – gerade im Falle einer Umschuldung – den Kundenforderungen nicht ohne weiteres nachkommen.

UNSER RAT

Wenn Sie einen Widerruf Ihres Immobilienkredits in Betracht ziehen, sollten Sie alle notwendigen Schritte in die Wege leiten. Lassen Sie die Klauseln in Ihrem Vertrag überprüfen. Bedenken Sie, dass Sie Ihre Rechte nicht von jetzt auf gleich und oft nur mit anwaltlicher Unterstützung durchsetzen können. Auch um eine Anschlussfinanzierung müssen Sie sich in den meisten Fällen kümmern. All das braucht Zeit.

Welchen Immobilienkreditvertrag kann ich jetzt noch widerrufen?

Das „ewige Widerrufsrecht“ – also das unbefristete Recht, seinen Vertrag wegen einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung zu widerrufen – ist durch die am 21. März 2016 in Kraft getretene Wohnimmobilienkreditrichtlinie erheblich beschnitten worden. Das ist der aktuelle Stand der Dinge:

1. Bei Verträgen, die **seit dem 21. März 2016 abgeschlossen** wurden, ist das Widerrufsrecht – wenn belehrt wurde (auch bei falscher Belehrung) – auf maximal ein Jahr und 14 Tage begrenzt. **Diese Verträge können Sie zur Prüfung einreichen.**
2. Für Verträge, die **ab dem 11. Juni 2010 bis zum Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie am 21. März 2016 abgeschlossen** wurden, gilt weiterhin ein „ewiges“ Widerrufsrecht. Die Aussichten für Verbraucher sind auch für diese Verträge gut. Es zeichnet sich ab, dass in vielen dieser Verträge die gesetzlichen Anforderungen ebenfalls nicht oder nicht vollständig erfüllt wurden. So führen Banken und Sparkassen beispielsweise in Verträgen aus den Jahren 2010 bis 2013 die „Aufsichtsbehörde“ als vermeintliche Pflichtangabe an, benennen diese aber nicht im Vertragstext. **Diese Verträge können Sie zur Prüfung einreichen.**
3. Verträge mit einer fehlerhaften Belehrung, die **zwischen dem 2. November 2002 und dem 10. Juni 2010 geschlossen** wurden, konnten bis zum 21. Juni 2016 widerrufen werden. Mit Ablauf dieser Frist ist durch die gesetzliche Änderung ein eventuelles Widerrufsrecht erloschen. **Diese Verträge prüfen wir nicht mehr. Nur wenn Sie Ihren Vertrag bereits vor dem 21. Juni 2016 (nachweislich) widerrufen haben**

, können Sie Ihre Unterlagen noch einsenden. Bitte versehen Sie Ihr Auftragsformular dann mit einem deutlichen Hinweis, sodass wir sofort erkennen, dass Sie Ihren Vertrag bereits widerrufen haben (wenn nicht belehrt wurde, aber die Pflicht bestand).

4. In Verträgen die **vor dem 2. November 2002** abgeschlossen wurden, musste in der Regel (noch) nicht über ein Widerrufsrecht belehrt werden. Diese Verträge sind aber zumeist – soweit sie nicht in der Zwischenzeit verlängert oder umgeschuldet wurden – jederzeit mit einer Frist von maximal sechs Monaten kündbar (§ 489 BGB).

Voraussetzung dafür ist lediglich, dass die vollständige Auszahlung des Darlehensbetrages mindestens 10 Jahre zurückliegt.

5. Für **alle ab dem 2. November 2002 bis heute abgeschlossenen Verträge** gilt außerdem: Wenn **gar nicht belehrt** wurde, obwohl es sich um einen belehrungspflichtigen Immobiliendarlehensvertrag handelt, bleibt das Widerrufsrecht weiterhin „ewig“ bestehen.

Was ist mit Verträgen, die von der Frist bis 21. Juni 2016 betroffen sind?

1. Wenn Sie bereits widerrufen haben, lassen Sie Ihren Vertrag durch uns prüfen. Soweit der Kreditgeber den Widerruf nicht akzeptiert, müssen Sie überlegen, ob Sie Ihre Ansprüche weiter verfolgen. Hierfür empfehlen wir Ihnen, sich einen Anwalt zu nehmen.

2. Prüfen Sie, wann die Zinsbindung für Ihren Vertrag abläuft. Ist sie abgelaufen, ist jederzeit eine Umschuldung möglich.

3. Wenn Sie zwischenzeitlich (ab dem 11. Juni 2010) den Vertrag verlängert, neues „Geld“ aufgenommen oder umgeschuldet haben, gilt die neue Vereinbarung unter Umständen als neuer Vertrag. Sie können diesen Vertrag dann von uns prüfen lassen.

4. Prüfen Sie, ob Ihr Vertrag weitere Kündigungs- oder Rückzahlungsmöglichkeiten erlaubt.

5. Nutzen Sie bestehende Sondertilgungsrechte.

6. Sollte Ihre Zinsbindung länger als zehn Jahre laufen, ziehen Sie Ihr gesetzliches Kündigungsrecht nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB in Betracht. Das bedeutet: Sie können Ihren Vertrag nach vollständiger Darlehensauszahlung jederzeit nach zehn Jahren plus

einer Frist von sechs Monaten kündigen.

Wie kann ich die Widerrufsbelehrung in meinem Darlehensvertrag überprüfen lassen?

Ob auch „Ihre“ Widerrufsbelehrung falsch ist und ob Sie die Chance haben, sich von einem teuren Vertrag zu lösen oder von der Vorfälligkeitsentschädigung befreit zu werden, prüfen unsere Juristen. Dafür können Sie entweder für ein persönliches Beratungsgespräch zu uns in die Verbraucherzentrale kommen und uns Ihre Unterlagen für eine schriftliche Überprüfung zusenden:

- eine **vollständige Kopie Ihres Immobiliendarlehensvertrag, ggf. mit weiteren Vereinbarungen** und
- **diesen ausgefüllten Auftrag zur rechtlichen Überprüfung der Widerrufsbelehrung Ihres Immobiliendarlehensvertrags.**

Wir prüfen die Klausel, sagen Ihnen, ob sie korrekt ist oder in welchen Punkten sie Fehler hat und wie Sie Ihren Anspruch ggf. durchsetzen können. Das Entgelt für die Prüfung, inklusive schriftlicher Stellungnahme beträgt 85 Euro pro Vertrag.

Die Prüfung Ihres Vertrages wird voraussichtlich drei bis vier Wochen dauern. Bitte haben Sie ein wenig Geduld.

Wichtig: Bitte senden Sie uns keine Anfragen doppelt zu. Wenn Sie uns weitere Unterlagen zuschicken möchten, nehmen Sie Bezug auf Ihr erstes Schreiben. Falls Sie nichts von uns hören, prüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner. Der Eingang Ihrer E-Mail-Anfrage wird in der Regel automatisch bestätigt. Wir benötigen keine Originale. Die Einsendung von Originalen verursacht einen erheblichen Mehraufwand, den wir ggf. in Rechnung stellen müssen. Außerdem übernehmen wir keine Haftung für eingesendete Originalunterlagen.

Hintergrundwissen zum Thema Kreditwiderruf

Was ist bei den Widerrufsbelehrungen zu beanstanden?

Oft informieren Banken und Sparkassen in den Belehrungen nicht richtig über den Beginn der Widerrufsfrist, oder es fehlen entscheidende Hinweise, insbesondere zu den Rechtsfolgen eines Widerrufs. Teilweise finden sich auch ergänzende Formulierungen, die für Sie als Kreditnehmer verwirrend und unverständlich sind. Darüber hinaus werden oft keine Anschriften genannt, obwohl ein Telefonanruf für einen wirksamen Widerruf in Textform nicht ausreichend ist.

- **Widerruf von Immobiliendarlehen:**
Rechtlicher und wirtschaftlicher Hintergrund

Neun von zehn Immobilienkreditverträgen enthalten fehlerhafte Widerrufsbelehrungen. Das ist das Ergebnis unserer letzten Auswertung von 1.509 Darlehensverträgen. Bei 159 Verträgen, also 10,5 Prozent, war die Belehrung in Ordnung, in 1.350 Fällen, also 89,5 Prozent, fanden wir Mängel, etwa fehlende Informationen über den Beginn der Widerrufsfrist oder die Folgen des Widerrufs. Erst bei Darlehen ab 2010 waren die Widerrufsbelehrungen nach dem Ergebnis unserer Prüfung häufig fehlerfrei.

- **Überprüfung von Widerrufsbelehrungen in Immo-bilien-darlehens-verträgen:**
Auswertung von 1.509 Verträgen verschiedener Banken und Sparkassen (Stand: Februar 2015)

Bei unserer Erhebung vom Juni 2014 hatten wir fast 80 Prozent der uns vorliegenden Immobiliendarlehensverträge wegen falscher Widerrufsbelehrungen beanstandet. Fast die Hälfte der Belehrungen war so fehlerhaft, dass Verbraucher sehr gute Aussichten hatten, ihre Forderungen erfolgreich vor Gericht durchzusetzen.

- **Überprüfung von Widerrufsbelehrungen in Immobiliendarlehensverträgen:**
Auswertung von 1.823 Verträgen verschiedener Banken und Sparkassen (Stand: Juni 2014)

Worüber lässt sich mit Kreditinstituten verhandeln?

Allein mit der Feststellung der rechtlichen Angreifbarkeit ist Ihr Anspruch jedoch keineswegs durchgesetzt. Die Kreditinstitute reagieren sehr unterschiedlich. Von Schweigen über Widerstand bis zu Kulanz ist alles dabei. Oft einigen sich Kreditnehmer

und Kreditgeber ohne Prozess, indem Immobiliendarlehen vorzeitig aufgelöst, Vorfälligkeitsentschädigungen reduziert oder neue Kreditverträge mit günstigerem Zinssatz geschlossen werden. Auch bereits gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen können im Falle fehlerhafter Belehrung durch einen nachträglichen Widerruf herausgefordert werden.

Vor allem kleinere Kreditinstitute suchen das persönliche Gespräch und zeigen sich vergleichsbereit. Das ist nicht verwunderlich, denn die Widerrufsbelehrungen in Verträgen von Volksbanken und Sparkassen weisen häufig eklatante Fehler auf. Bei diesen Kreditinstituten sind die Verhandlungschancen für Verbraucher besonders gut. Das zeigen auch unsere Beispiele:

Frau Z. schreibt uns Ende September 2015: „Mit Verweis auf Ihre Prüfung und ohne Einschaltung eines Rechtsanwalts hatte ich meinen Kreditgeber gebeten, mir ein Angebot über einen angemessenen Vergleich zu unterbreiten. Wir haben uns letztlich geeinigt, den Darlehensvertrag unter verbesserten Konditionen fortzuführen. Die Prüfung hat sich also gelohnt.“

Mitte September 2015 berichtet Herr S.: „Mein Streit mit der Bank endete mit einem Vergleich. Ich werde aus dem Altvertrag entlassen, zahle keine Vorfälligkeitsentschädigung (ca. 50.000,00 Euro) und erhalte eine Anschlussfinanzierung zu 1,97 % Zins (...). Zinersparnis ca. 70.000,00 Euro, Anwaltskosten ca. 6.000,00 Euro. Die Verbraucherzentrale hat mir geholfen und Mut gemacht den Rechtsweg zu gehen.“

Herr W. informiert uns Anfang März 2015 nach unserer Beurteilung über den Fortgang seiner Angelegenheiten: „Nachdem wir die Volksbank im November 2014 angeschrieben haben, haben sie uns Anfang Dez. 2014 ein Vergleichsangebot von 2,27% (eff.) gemacht bei einer Laufzeit von 10 Jahren (alt 4,3%). Dieses Angebot haben wir nicht angenommen und einen Anwalt eingeschaltet. Nach einem kurzen Schriftverkehr haben wir uns dann auf 1,95% eff. geeinigt. Damit sind wir sehr zufrieden.“

Frau R. und Herr L. schreiben uns Ende Januar 2015, dass sie sich „Anfang Januar 2015 mit der Bank in Verbindung gesetzt und sehr schnell - ohne tatsächlichen Widerruf des bestehenden Vertrages - neue Konditionen angeboten bekommen" haben.

Frau L. hat sich bei uns zu ihrem Darlehen bei der Volksbank beraten lassen. Im Januar 2015 schreibt sie uns per E-Mail: „Es hat geklappt! Der zuständige Bänker hat uns nach einwöchiger Pause auf einmal angerufen und uns aus dem Darlehen mitsofortiger Wirkung rausgelassen! (...) Ganz herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!“

Herr L. schreibt uns Ende September 2014: „Eigentlich wäre unsere Zinsbindung (Anm. d. Red. ca. 200.000 Euro mit 4,4 %) erst im April 2019 ausgelaufen. Uns wurde (wegen der fehlerhaften Widerrufs-klausel) ein neues Angebot über 2,24 % für 10 Jahre angeboten. Der Vertrag ist unterschrieben und die neue Finanzierung beginnt Mitte Oktober. (...) Sie sehen, bei uns hat sich das so richtig gelohnt und wir möchten uns auch bei Ihnen noch einmal herzlich bedanken.“

Herr und Frau H. teilen uns mit, dass sie nach mehreren Gesprächen mit ihrem zuständigen Bankberater und einer schriftlichen Stellungnahme bei ihrer Bank endlich etwas bewirken können. Das Kreditinstitut zahlt über 10.000 Euro für bereits einbehaltene Vorfälligkeitsentschädigungen zweier Immobilienkredite zurück.

Herr P. vereinbarte im September 2014 mit seinem Baufinanzierer, dass er nur noch 2,7 statt 4,49 Prozent effektiven Jahreszins für sein Immobiliendarlehen berappen muss. Damit spart er – Sonder-tilgungen ausgenommen – knapp 70.000 Euro und hat eine reele Chance, sein Eigenheim innerhalb der Zinsbindungsfrist von 15 Jahren abzuzahlen.

Herr F. muss im Mai 2014 für sein vorzeitig gekündigtes Immobiliendarlehen nur noch 2.223 Euro statt 5.262 Euro an die Sparda-Bank zahlen.

Herr S. erhielt im März 2014 ein Angebot von der BHW Bausparkasse, in dem stand, dass sein aktueller Immobilienkredit aufgelöst würde, ohne dass er die hierfür ursprünglich geforderte Vorfälligkeitsentschädigung von 57.000 Euro zahlen müsse, und dass er einen neuen Vertrag mit einem Zinssatz von 2,55 Prozent abschließen könnte.

Herr P. konnte im März 2014 seinen teuren Immobilienkredit ohne jegliche Kosten vier Jahre früher ablösen.

Im Februar 2014 erstattete die ING-Diba Frau S. mit 3.974 Euro die Hälfte der von ihr geleisteten Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Eheleute R. schuldeten im Dezember 2013 ein altes Immobiliendarlehen in einen neuen Vertrag um und sparen so in den kommenden sieben Jahren monatlich 362,50 Euro.

Frau A. konnte ihren alten Vertrag im Oktober 2013 ohne irgendwelche Kosten aufheben und die Restsumme des Immobiliendarlehens ganz unbürokratisch mit dem aktuellen Zinssatz verzinsen.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/bauen-wohnen-energie/immobilienfinanzierung/immobilienkredit-widerruf-weiterhin-moeglich>