

Widerrufsrecht bei alten Immobilienkrediten soll zum 21.03.2016 kassiert werden

10.02.2016 | Wer seiner Bank nichts schenken will, sollte jetzt reagieren!

Seit dem 01. November 2002 enthalten Immobilienkredite Widerrufsmöglichkeiten mit einer Widerrufsfrist von 14 Tagen, über die nach gesetzlich festgelegten Regelungen belehrt werden muss (§ 355 BGB). Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden jedoch von Banken erstaunlich viele Immobilienkreditverträge mit fehlerhaften Widerrufsbelehrungen abgeschlossen. Auf die Tatsache, dass 80% der Widerrufsbelehrungen in Immobilienverträgen fehlerhaft seien, verwies die Verbraucherschutzzentrale Hamburg bereits im Juni 2014. In diesem Fall beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen, und der Kredit ist **jederzeit** widerrufbar. Der sogenannte „Widerrufsjoker“ - aber Achtung, um ihn anzuwenden, müssen einige Dinge beachtet werden.

Wer kann seinen Immobilienkredit widerrufen?

Es betrifft Kunden, die bei unterschiedlichsten Banken ab dem 01. November 2002 bis 11. Juni 2010 Immobilienkredite abgeschlossen haben. Das betrifft sowohl noch laufende als auch bereits abgeschlossene Altverträge. Fehler finden sich vor allem in der Belehrung über den Beginn der Widerrufsfrist, oder es fehlen entscheidende Hinweise zu den Rechtsfolgen eines Widerrufs. Oder es sind Kleinigkeiten, wie die fehlende Adresse, an die der Widerruf des Kredits gerichtet werden soll, denn der Widerruf muss in Textform geschehen. Weitere Fehlerquellen betreffen oft von der gültigen Musterbelehrung abweichende Formulierungen der einzelnen Banken, die für den Laien selbst kaum erkennbar sind.

Was kann man dadurch gewinnen?

Interessant ist diese unbefristete Widerrufsmöglichkeit vor allem für Kreditnehmer, die von den günstigeren Zinsen heute profitieren können und die Vorfälligkeitsentschädigung sparen wollen. Von einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung betroffene Kunden können sich jetzt auf ein unbefristetes Widerrufsrecht berufen und können ohne weitere Kosten von ihrem Kredit zurücktreten. Das kann mehrere tausend Euro sparen. Erstens durch die wegfallende Vorfälligkeitsentschädigung und zweitens durch günstigere Zinsen bei der Aufnahme eines neuen Kredits. Daneben kann von der Bank ggf. eine Nutzungsentschädigung und ein Teil der gezahlten Zinsen zurückverlangt werden, was regelmäßig ebenfalls mehrere tausend Euro ausmacht. Auch wenn der Darlehensnehmer seinen Kredit vorzeitig tilgen möchte, oder wenn er seine Immobilie verkaufen und die Restschuld mit dem Erlös daraus ablösen möchte, kann er dank Widerrufsjoker, den Kreditvertrag beenden, ohne die Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen.

Gibt es ein Risiko?

Als Laie ist es schwer einzuschätzen, ob wirklich eine fehlerhafte Widerrufsbelehrung vorliegt, die dann auch zum Widerruf berechtigt. Die Prüfung der Widerrufsbelehrung auf Fehler ist komplex. Diese Einschätzung sollte man spezialisierten Anwälten, Verbraucherschutzzentralen oder professionellen Anbietern für eine solche Überprüfung wie Smartlaw überlassen, um eine juristisch korrekte Grundlage für den Widerruf des Immobiliendarlehens in der Hand zu haben. Dann sollte jeder Darlehensnehmer sich darüber im Klaren sein, dass wenn er vom laufenden Vertrag dank „Widerrufsjoker“ zutrifft, er zwar die Vorfälligkeitsentschädigung sparen kann, die Restschuld jedoch innerhalb von 30 Tagen an die Bank zurückgezahlt werden muss, wenn diese den Widerruf akzeptiert. Für alle Darlehensnehmer, die ihren

Kredit noch nicht abbezahlt haben, bedeutet das, dass sie sich rechtzeitig um eine Anschlussfinanzierung kümmern sollten.

Was muss ein Darlehensnehmer tun, um den Widerrufsjoker einzusetzen?

Jetzt heißt es schnell handeln. Da es für die Banken um viel Geld geht, gibt es seit Herbst 2015 sehr konkrete Pläne im Bundestag und Bundesrat, den Widerrufsjoker wieder zu kassieren. Das Kabinett hat einen entsprechenden Gesetzesentwurf am 27. Januar 2016 verabschiedet. Für neu abgeschlossene Verbraucherimmobiliarleihen soll nach aktueller Planung das Widerrufsrecht spätestens nach 12 Monaten und 14 Tagen erlöschen. In diesem Zuge soll das bislang zeitlich unbegrenzte Widerrufsrecht für Altverträge befristet werden. Nach Inkrafttreten des Gesetzes bleibt eine Frist bis zum 21. Juni 2016, in der man aufgrund einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung seinen Immobiliendarlehensvertrag beenden kann. Danach soll es keine Möglichkeit eines Widerrufs wegen fehlerhafter Belehrung bei Altverträgen mehr geben. Eine sehr schnelle Prüfung seiner Widerrufsbelehrung kann man mit Hilfe von Smartlaw selbst durchführen (<https://www.smartlaw.de/widerruf-immobilienkredit>). Damit erhält man bezüglich der vom BGH entschiedenen Fehler schnell rechtssichere Auskunft und ein fertiges Widerrufsschreiben für die Bank. So kann man sofort erste Schritte selbst einleiten.

„Kreditnehmer haben dann nur noch etwa ein halbes Jahr um ihre Vertragsunterlagen herauszusuchen und prüfen zu lassen, falls erforderlich rechtsverbindliche Angebote für eine Anschlussfinanzierung einzuholen und den Widerruf gegenüber der Bank zu erklären,“ verdeutlicht Rechtsanwältin Alice Wotsch von der auf Bank- und Kapitalmarktrecht spezialisierten Fachanwaltskanzlei WinterWotsch in München. „Nicht viel Zeit angesichts der aufwendigen Vorbereitung des Widerrufs.“

„Es ist Eile geboten!“ bekräftigt ihre Kollegin Dr. Andrea Winter, ebenfalls Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht. „Wir raten allen Darlehensnehmern, diese Chance jetzt zu ergreifen und ihre Widerrufsbelehrungen prüfen zu lassen!“

PRESSEKONTAKT

Ulrike Grandi-Haferstroh

Telefon: +49 30 3465 503 - 51

Mail: ulrike.grandi-haferstroh@smartlaw.de

ÜBER SMARTLAW

“Sicher Dir Dein Recht” - Smartlaw vereint Fachwissen von hochspezialisierten Juristen mit einem intelligenten Onlineservice, der es seinen Nutzern erlaubt, den Überblick über ihre rechtliche Situation zu behalten und rechtliche Risiken zu vermeiden. Das Serviceangebot von Wolters Kluwer richtet sich speziell an Unternehmer, Vermieter und an Privatpersonen und bietet ihnen verschiedene Services wie Entscheidungshilfen, Rechtstipps, Benachrichtigungen, Vertragserstellung und -verwaltung. Smartlaw wurde 2012 gegründet und ist seit 2014 Teil des Geschäftsbereichs Legal Digital Information der Wolters Kluwer Deutschland GmbH. Die Dienstleistung von Smartlaw ist mit dem Trusted-Shops-Siegel ausgezeichnet und im Datenschutz TÜV-zertifiziert. Smartlaw hat 24 Mitarbeiter an den Standorten Berlin, Mannheim und Köln. Weitere Informationen unter www.smartlaw.de