



Foto: Andrea Herrmann/afp/welt.de

BAUFINANZIERUNG

Immobilienkreditdarlehen: „Aus“ für den so genannten Widerrufsjoker?

Verbraucher sehen im Widerruf des Kreditvertrages die Chance, sich von ihrer teuren alten Baufinanzierung zu trennen. Dieser Praxis will der Gesetzgeber nun aber im aktuellen Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen Riegel vorschieben. Dr. Annabel Oelmann, Bereichsleiterin Verbraucherfinanzen der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen im Interview.

Was ist der Widerrufsjoker?

Dr. Annabel Oelmann: Verbraucher haben bei Abschluss eines Immobilienkreditvertrages ein 14-tägiges (bzw. 2-wöchiges) Widerrufsrecht. Darüber muss die Bank oder Sparkasse den Kunden belehren. Tut sie dies nicht oder ist die Belehrung fehlerhaft, können Verbraucher den Vertrag auch Jahre nach Vertragsschluss widerrufen. Das ist das so genannte

Vorfälligkeitsentschädigung

In bestimmten Fällen zum Beispiel bei Hausverkauf infolge Scheidung haben Darlehensnehmer das Recht, ihr Darlehen bereits vor Ablauf der Zinsbindung zurückzuzahlen. Wenn der Verbraucher von diesem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht, muss er eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.

Hat der Kunde kein Sonderkündigungsrecht, ist er auf die Zustimmung der Bank angewiesen. Dafür verlangen die Geldhäuser ein Vorfälligkeits- oder Aufhebungsentgelt.

„ewige Widerrufsrecht“. Gute Aussichten bestehen für Immobilienkreditdarlehen, die zwischen November 2002 und Juni 2010 abgeschlossen wurden. Aus unserer Beratungspraxis wissen wir, dass die Belehrung in zwei von drei Fällen fehlerhaft ist.

Welche typischen Anlässe gibt es für einen Widerruf?

Dr. Annabel Oelmann: Für einen Widerruf gibt es drei Anlässe:

- Der Kunde hat das Darlehen bereits zurückgezahlt und möchte die gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung zurückerhalten.
- Die Immobilie soll verkauft und die Restschuld abgelöst werden, ohne eine hohe Entschädigungszahlung leisten zu müssen.
- Der Kunde möchte aus einem laufenden Darlehen ohne Kosten aussteigen, um in einen Vertrag mit niedrigeren Zinsen zu wechseln oder weil er nun den restlichen Betrag auf einen Rutsch zurückzahlen kann.

Es heißt, der Gesetzgeber plant das „Aus“ für das ewige Widerrufsrecht – was bedeutet das?

Dr. Annabel Oelmann: Der Gesetzgeber will im aktuellen Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie dieser Praxis einen Riegel vorschieben. So ist geplant, dass Immobilienkreditdarlehen mit fehlerhafter Belehrung bis maximal 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss widerrufen werden können. Diese Grenze soll für alle zukünftigen Verträge – also solche, die nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes im nächsten Jahr geschlossen werden – gelten.

Aber der Gesetzgeber will noch einen Schritt weitergehen. Auch die derzeit schon laufenden Immobilienkreditdarlehen mit fehlerhafter (oder fehlender) Belehrung sollen nicht mehr ewig widerrufen werden können.

Derzeit kursieren verschiedene Vorschläge für die Frist: Die alten Widerrufsrechte sollen entweder 12 Monate und 14 Tage nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes (Inkrafttreten spätestens am 21.03.2016) oder sogar schon 3 Monate nach Inkrafttreten auslaufen. Wird die kurze Frist beschlossen, könnten Verbraucher nur bis zum 21.06.2016 widerrufen.

Derzeit handelt es sich nur um Entwürfe im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens. Es wird aber sehr wahrscheinlich zu der beschriebenen Begrenzung des Widerrufsrechtes kommen.

Was heißt das für Verbraucher, die sich überlegen, vom Widerruf Gebrauch zu machen?

Dr. Annabel Oelmann: Die aktuelle Entwicklung erzeugt bei widerrufswilligen Verbrauchern einen gewissen Zeitdruck, denn der Widerruf eines Immobilienkreditvertrages bedarf einer sorgfältigen Vorbereitung.

- Es muss geprüft werden, ob die Belehrung fehlerhaft ist und damit ein Widerruf überhaupt noch möglich ist. Auch die Frage, ob überhaupt belehrt werden musste, spielt hier eine Rolle. Die erforderliche juristische Prüfung ist relativ komplex, Hilfe erhalten interessierte Verbraucher bei Rechtsanwälten oder den Verbraucherzentralen. Womöglich werden sich dort die Prüfungsanfragen der Verbraucher häufen, sodass mit einer gewissen Bearbeitungszeit zu rechnen ist.
- Zugleich ist auch zu klären, ob eine vorhandene Rechtsschutzversicherung einen eventuellen Rechtsstreit mit der Bank abdeckt. Unter Umständen ist mit Gegenwehr der Versicherung zu rechnen. Muss die Frage nach Versicherungsschutz vorab ausgefochten werden, nimmt auch das Zeit in Anspruch.
- Ist der Widerruf erklärt, muss der noch ausstehende Kreditbetrag sehr zeitnah an die Bank zurückgezahlt werden. Das Institut kann die Restschuld dann nämlich innerhalb von 30 Tagen zurückfordern. Können die Darlehensnehmer nicht zahlen, droht die Zwangsversteigerung und damit der Verlust des Hauses oder der Wohnung. Verbraucher, die nicht über die erforderlichen Eigenmittel verfügen, müssen also einen neuen (günstigeren) Kredit aufnehmen.

Derzeit weigern sich einige Institute, Anschlussfinanzierungen anzubieten, wenn die Kunden von ihrem Recht auf Widerruf Gebrauch gemacht haben. Dies bedeutet, dass man vor einem Widerruf unbedingt geklärt haben muss, bei welchem anderen Institut man ein neues Darlehen erhält. Nach einem Widerruf bliebe wegen der beschriebenen 30-tägigen Rückzahlungsfrist für die Suche nach einer neuen Bank kaum Zeit.

Ordentliches Kündigungsrecht

Im Einzelfall sollten auch Handlungsalternativen bedacht werden. So können Immobilienkreditdarlehen üblicherweise nach 10 Jahren ordentlich gekündigt werden. Auch dann kann man – zumindest für die Zukunft – von den aktuell niedrigen Kreditzinsen profitieren.



Dr. Annabel Oelmann, Bereichsleiterin Verbraucherfinanzen der Verbraucherzentrale NRW

Foto: Verbraucherzentrale NRW

Klappt der Widerruf denn in der Regel problemlos?

Dr. Annabel Oelmann: Leider nein. Auch wenn die Prüfung durch Rechtsanwalt oder Verbraucherzentrale ergibt, dass die Belehrung fehlerhaft ist, heißt das nicht, dass die Bank oder Sparkasse einen Widerruf ohne weiteres akzeptiert. Notfalls müssen Verbraucher ihr Recht einklagen.

Macht ein Widerruf denn immer Sinn?

Dr. Annabel Oelmann: Nein. Es ist wichtig, neben der juristischen Frage – kann ich widerrufen oder nicht – vor einem Widerruf die Frage nach den Erfolgsmöglichkeiten und dem Kostenrisiko eines möglichen Gerichtsverfahrens zu stellen. Dem sollten die möglichen Erfolgsaussichten in Form von Zinsersparnissen durch den Wechsel in ein günstigeres Darlehen und Zinsersparnissen für die Vergangenheit gegenübergestellt werden. Auch eine möglicherweise ersparte Vorfälligkeitsentschädigung ist hier zu berücksichtigen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen: <http://www.vz-nrw.de/widerruf-von-immobilienkredit>

(DR. ANNABEL OELMANN,
BEREICHSLEITERIN VERBRAUCHERFINANZEN,
VERBRAUCHERZENTRALE NRW) ■

Info: www.vz-nrw.de