

Aus fünf mach zwei Prozent

IMMOBILIENFINANZIERUNG Viele Banken haben in der Vergangenheit bei Finanzierungen von Immobilien geschluppt. Das rächt sich jetzt – der sogenannte Widerrufsjoker bietet vielen Häuslebauern eine große Chance.

Die Zinsen für die Finanzierung eines Immobilienkaufs sind auf ein Rekordtief gefallen. Wer allerdings vor einigen Jahren eine Finanzierung abgeschlossen und sich dabei für die üblichen zehn Jahre gebunden hat, für den stellt sich die Lage völlig anders dar. Nicht selten stehen in diesen Verträgen noch Zinssätze von fünf oder mehr Prozent.

Falsche Widerrufs klauseln

Allerdings ergibt sich nun für viele Kreditnehmer ein Ausweg aus den Kreditverträgen mit hohen Zinsen: falsche Formulierungen in den Widerrufs klauseln der Kreditverträge. Diverse Gerichte, einschließlich des Bundesgerichtshofs (BGH), haben mittlerweile geurteilt, dass in bestimmten Fällen der Ausstieg aus solchen Hypotheken möglich ist. Seit einigen Monaten rollt daher eine Welle von Widerrufen und Klagen über die Banken hinweg.

Konkret geht es dabei um die Widerrufsbelehrungen, die Bestandteil eines Kreditvertrags sind und es den Bauherren normalerweise ermöglichen sollen, innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurückzutreten. Aufgrund einiger gesetzlicher Änderungen sind die Banken insbesondere zwischen 2002 und 2010 bei der Formulierung dieser Widerrufs klauseln in vielen Fällen von den gesetzlichen Mustertexten abgewichen – ein Fehler, der sich nun rächt.

Denn durch diese Veränderungen wurden die Klauseln häufig unklar und damit unbrauchbar. So ergibt sich beispielsweise aus vielen Texten nicht eindeutig, wann die 14-tägige Widerrufsfrist denn nun genau beginne. Zahlreiche Gerichte, einschließlich des BGH, haben entschieden, dass in solchen Fällen die Widerrufsfrist gar nicht zu laufen begonnen hat – mit der Konsequenz, dass Kunden auch heute

noch widerrufen und somit mit sofortiger Wirkung von ihren teuren Finanzierungen zurücktreten können.

Schätzungen von Verbraucherschützern zufolge sind rund 70 % aller Baufinanzierungen von fehlerhaften Klauseln betroffen, die zwischen November 2002 und Juni 2010 abgeschlossen wurden. Später abgeschlossene Verträge weisen geringere Fehlerquoten auf.

Die Chancen, aus einer teuren Immobilienfinanzierung auszusteigen und die gegenwärtig niedrigen Zinsen zu nutzen, stehen also nicht schlecht.

Wer prüfen möchte, ob ein solcher Widerruf auch für ihn infrage kommt, sollte zunächst die Widerrufs klausel seiner Finanzierung checken lassen. Das kann er zum einen kostenpflichtig bei den Verbraucherschutzzentralen machen. Zum anderen bieten spezialisierte Anwälte oder die Interessengemeinschaft Widerruf (www.widerruf.info) eine kostenlose Ersteinschätzung an.

Banken reagieren unterschiedlich

Dabei wirkt sich ein Widerruf nicht nur auf laufende Kredite aus. Besonders spannend ist das Thema auch für all jene, die in den vergangenen Jahren eine Immobilienfinanzierung vorzeitig beendet und dabei eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt haben. Auch hier lohnt sich eine nachträgliche Prüfung des Kreditvertrags! Wurde eine mangelhafte Widerrufsbelehrung verwendet, so bestehen gute Chancen, sich die gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung von der Bank zurückzuholen.

Eine Auswertung der IG Widerruf zeigt, dass die Banken dabei sehr unterschiedlich mit dem Thema umgehen. Während sich die Deutsche Bank sowie ihre Tochterun-

ternehmen (Postbank, DSL Bank) bislang zumeist gegen gütliche Einigungen stemmen, ist der Marktführer ING-DiBa tendenziell kompromissbereit.

Ein paar Beispiele von verschiedenen Kreditinstituten zeigen, welche Ersparnisse erreicht wurden. Dabei wurden in der Mehrzahl der Fälle die Kunden nicht aus ihren Finanzierungen entlassen, sondern die bestehende Finanzierung wurde trotz erheblicher Restlaufzeit per sofort auf deutlich niedrigere Zinsen umgestellt:

- Ein Kredit mit Laufzeit bis 2017 und einem Zinssatz von 4,8 % wurde umgeschuldet in neue 5 Jahre Laufzeit mit einem Zins von 1,4 %.
- Ein Kredit mit Laufzeit bis 2022 und einem Zinssatz von 4,9 % wurde umgeschuldet in neue 10 Jahre Laufzeit mit einem Zinssatz von 1,9 %.
- Ein Kredit mit Laufzeit bis 2018 und einem Zinssatz von gut 5 % wurde vorzeitig ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung beendet.

Leider reagieren Banken kaum, wenn sie nur durch den Kunden auf Mängel in den Kreditverträgen angesprochen werden. Die Erfahrung zeigt, dass es fast immer nötig ist, einen Fachanwalt einzuschalten. Sind die Argumente des Kunden gut, spricht die Widerrufsbelehrung fehlerhaft, dann knicken die meisten Banken jedoch früher oder später ein. Denn weitere Gerichtsurteile zu diesem Thema wollen sie vermeiden. Allerdings sollte jeder Betroffene die Risiken und Kosten einer Klage genau abwägen. Glücklicherweise kann sich, wer über eine Rechtsschutzversicherung verfügt, die eine entsprechende Kostenzusage erteilt.

Redaktion AnlegerPlus




 Interview

„Banken lassen es darauf ankommen, ob der Kunde wirklich seine Entschlossenheit zeigt, sprich einen Anwalt einschaltet.“

Roland Klaus

Sprecher der Interessengemeinschaft Widerruf
(www.widerruf.info)



AnlegerPlus: Sie haben die IG Widerruf gegründet. Worum geht es dabei?

Roland Klaus: Unsere Interessengemeinschaft ist eine Anlaufstelle für alle, die sich über die Möglichkeit eines Widerrufs von Krediten informieren wollen. Wir arbeiten mit Anwälten zusammen und bieten eine kostenlose Prüfung von Widerrufs klauseln. Danach weiß der Kreditnehmer, ob bei ihm die Voraussetzungen für einen erfolgreichen Widerruf gegeben sind. Bei der Auswahl der Anwälte waren mir zwei Dinge wichtig: faire Gebühren und eine klare Aussage, wie gut die Chancen der Mandanten wirklich sind. Unter den Anwälten ist nämlich ein gewisser Goldrausch ausgebrochen. Einige verlangen überzogene Gebühren oder jagen Interessenten in einen Rechtsstreit, obwohl deren Chancen nur mittelmäßig sind. Da mache ich nicht mit.

Warum sollte ein Verbraucher einen Immobilienkredit widerrufen?

Wenn Sie beispielsweise im Jahr 2008 eine Finanzierung mit zehnjähriger Zinsbindung abgeschlossen haben, zahlen Sie wahrscheinlich einen Zins von rund 5 % – und das noch bis 2018. Wenn Sie aus diesem Kredit aussteigen können und eine neue Finanzierung abschließen, bekommen Sie derzeit Konditionen von

rund 2 %. Das macht bei einer Kreditsumme von 200.000 Euro einen Unterschied von 500 Euro pro Monat.

Und da spielen die Banken einfach so mit?

Nein, deswegen brauchen wir ja auch die IG Widerruf. Die Banken haben natürlich ein großes Problem damit, wenn Verbraucher in großer Zahl ihre Kredite widerrufen. Sie blockieren im Wesentlichen an zwei Stellen:

Erstens tun sie so, als sei der Widerruf nicht möglich, selbst wenn es zu vergleichbaren Fällen schon letztinstanzliche Urteile des BGH gibt. Sie lassen es darauf ankommen, ob der Kunde wirklich seine Entschlossenheit zeigt, sprich einen Anwalt einschaltet oder sogar vor Gericht zieht.

Und zweitens starten sie gerade eine Angstkampagne. Etliche Banken weigern sich, Kunden die anderswo widerrufen haben, eine Anschlussfinanzierung zu bieten. Damit wollen sie den Eindruck vermitteln, dass alle, die den Widerrufsjoker nutzen, schon mit einem Bein in der Zwangsversteigerung stehen, weil sie keinen Kredit mehr bekommen. Das ist natürlich Unsinn.

Und wie gehen Sie das Thema Refinanzierung an?

Wir arbeiten mit Finanzierungsexperten und Banken zusammen, die sich auf Verbraucher spezialisieren, die einen Kredit

widerrufen haben. Das sind ja keine schlechten Menschen, nur weil sie von ihrem Recht als Verbraucher Gebrauch machen.

Für das Rhein-Main-Gebiet haben wir sogar einen Partner gewonnen, der eine Kreditzusage mit einer Laufzeit von sechs Monaten macht, also deutlich länger als die üblichen 30 Tage. Wenn Sie dieses Angebot in der Tasche haben, können Sie beruhigt mit ihrer Bank über einen Ausstieg aus ihrem jetzigen Darlehen verhandeln. In der Praxis erleben wir allerdings, dass in den meisten Fällen eine Umschuldung gar nicht nötig ist. Häufig reduziert die Bank die Zinsen und der Kunde bleibt bei seinem Kreditinstitut.

Ist das Thema Widerrufsjoker nur für laufende Kredite interessant?

Nein, ganz im Gegenteil. Spannend ist die Sache auch für diejenigen, die in der Vergangenheit eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt haben, um aus einem Kreditvertrag herauszukommen. Wenn sich nämlich herausstellt, dass dieser Kredit eine falsche Widerrufs klausel hat, dann können sie von ihrer Bank die Vorfälligkeitsentschädigung zurückfordern. Beste Chancen haben diejenigen, deren Kredit zwischen November 2002 und Mitte 2010 abgeschlossen wurde und die ihre Vorfälligkeitsentschädigung 2010 oder später gezahlt haben.

Und was ist mit den möglichen Rechtskosten?

Wir arbeiten hinsichtlich der Vorfälligkeitsentscheidung mit einem sogenannten Streitfinanzierer zusammen, der die Kosten für Anwalt und gegebenenfalls auch für das Gericht übernimmt. Im Gegenzug bekommt er eine Erfolgsbeteiligung. Der Verbraucher hat damit kein Kostenrisiko, muss aber einen Teil der Rückzahlung seiner Bank abgeben.

Herr Klaus, vielen Dank für das Gespräch.

Kurzvita

Roland Klaus arbeitet als freier Journalist in Frankfurt am Main und ist Gründer der Interessengemeinschaft Widerruf (www.widerruf.info). Sie dient als Anlaufstelle für alle, die sich zum Thema Widerruf von teuren Kreditverträgen informieren und austauschen wollen, und bietet eine kostenlose Prüfung von Widerrufs klauseln in Immobiliendarlehen an. Bekannt wurde Klaus als Frankfurter Börsenreporter für n-tv, N24 und den amerikanischen Finanzsender CNBC sowie als Autor des Buchs „Wirtschaftliche Selbstverteidigung“. Sie erreichen ihn unter kontakt@widerruf.info

Fragen und Antworten zum Widerrufsjoker

1. Welche Kreditverträge kommen für einen Widerruf infrage?

Grundsätzlich kommen alle privaten Kreditverträge infrage, die nach November 2002 abgeschlossen wurden. Besonders interessant ist die Sache für Darlehen mit großen Summen, in der Regel also Immobilienkredite. Beste Chancen hat, wer seinen Kredit zwischen November 2002 und Ende 2010 abgeschlossen hat.

2. Kann man Fehler in einer Widerrufsbelehrung selbst erkennen?

Im Prinzip ja, allerdings ist davon abzuraten. Es geht darum festzustellen, inwieweit die eigene Widerrufs klausel von dem gesetzlichen Mustertext abweicht. Da der Mustertext mehrfach gewechselt hat, muss der eigene Vertragstext mit dem jeweils gültigen Mustertext verglichen werden. Daher sollte ein Fachmann oder eine Verbraucherzentrale befragt werden. Einige Fachanwälte oder Vereinigungen wie die IG Widerruf bieten die Prüfung auch kostenlos an.

3. Wie viel kann man sparen?

Das hängt davon ab, wie hoch die Kreditsumme ist, wie lange der derzeitige Kredit noch läuft und wieviel Zins derzeit bezahlt werden muss. Im Durchschnitt sind Einsparungen von 500 Euro pro Monat möglich. Gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen können zuzüglich Zinsen zurückverlangt werden, wenn die Widerrufsbelehrung des Kreditvertrags fehlerhaft ist.

4. Muss ein Anwalt eingeschaltet werden?

Die Praxis zeigt, dass kaum ein privater Kreditnehmer den Ausstieg ohne Anwalt schafft. In der Regel weisen Banken die Ansprüche zurück, solange der Kunde diese allein stellt. Erst wenn ein Fachanwalt eingeschaltet wird, zeigen sich die meisten Banken kompromissbereit.

5. Wann zahlt die Rechtsschutzversicherung?

Besitzt man eine Rechtsschutzversicherung, dann besteht die Chance, dass sie die Kosten für Anwalt und ggf. Gericht übernimmt. Allerdings sind Neubauten und vermietete Objekte in den Versicherungsbedingungen in der Regel ausgeschlossen.

6. Wie hoch ist das Risiko, letztlich ohne Kredit dazustehen?

Diese Gefahr besteht in der Praxis kaum. Denn es gibt noch ausreichend Institute, die auch nach einem Widerruf einen Anschlusskredit anbieten. Infos dazu finden sich bei spezialisierten Anbietern, beispielsweise der IG Widerruf.

Man muss sich aber vor dem Widerruf die Frage stellen, ob die eigene Bonität noch so gut ist wie beim Abschluss des „angegriffenen“ Kredits. Wenn sich die persönliche Kreditwürdigkeit verschlechtert hat, sollte man sich einen Widerruf sehr genau überlegen und vorher eine Kreditzusage bei einem anderen Anbieter einholen.