Widerruf von Immobiliendarlehen

Wer nicht genügend Kapital besitzt, um sich sein Eigenheim zu leisten, der hat die Möglichkeit dieses durch ein Immobiliendarlehen zu finanzieren. Beim Abschluss eines Immobiliendarlehens steht dem Darlehensnehmer ein Widerrufsrecht zu.

Vorfälligkeitsentschädigung
Die Vorfälligkeitsentschädigung ist die Entschädigung, die die Bank geltend machen kann, wenn der Darlehensnehmer vor Ablauf der Zinsbindungsfrist den Vertrag kündigt. Allerdings ist eine vorzeitige Kündigung nur zulässig, wenn der Darlehensnehmer die Immobilie verkauft oder anderweitig verwertet. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist als Ersatz des Zinsausfallschadens gedacht, da der Bank ja die Zinszahlungen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist entgehen.

Nachteile eines Immobiliendarlehens
Nicht jeder, der sich ein Eigenheim kaufen möchte, bekommt sofort von der Bank ein Darlehen. Die Bank prüft zunächst die Einkommensverhältnisse und verlangt unter Umständen über die Eintragung einer Grundschuld auf dem zu erwerbenden Grundstück hinaus noch weitere Sicherheiten, wie z.B. eine Lebensversicherung, die an die Bank abgetreten werden muss. Zudem sollte sich jeder im Klaren sein, dass man nicht nur das eigentliche Darlehen zurückzahlen muss, sondern darüber hinaus die vereinbarten Zinsen. Die Zinsen sind die Gegenleistung für die Überlassung des Geldes. Die Zinsen für Immobiliendarlehen sind allerdings zurzeit sehr günstig. Für das Darlehen wird eine bestimmte Laufzeit vereinbart, innerhalb derer das Geld an die Bank zurückgezahlt werden muss.

Vorstellung der Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt
Schon seit über 14 Jahren betreibt Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt ihre Kanzlei in Hannover und setzt sich für die Rechte ihrer Mandanten ein. Ehrlichkeit gegenüber ihren Mandanten ist die Basis ihrer Arbeit, um in einer vertrauensvollen Atmosphäre die wirtschaftlich sinnvollste Lösung für Ihre Situation herauszuarbeiten. Gerade im Bereich des Vertragsrechts ist Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt seit Jahren erfolgreich tätig, sodass Sie von ihren vielfältigen Erfahrungen profitierten können und entsprechend fundiert beraten und vertreten werden. Denn wenn ein Vertrag nicht entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zustande gekommen ist, gibt es unter Umständen Möglichkeiten, sich aus diesen Verträgen vorzeitig zu lösen, bzw. diese sogar rückgängig zu machen.

Interview mit Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt
WUP: Wofür benötigt man ein Immobiliendarlehen?
Frau Bendfeldt: Ein Immobiliendarlehen benötigt man, wenn man sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen möchte. Die meisten Leute haben den Kaufpreis nicht gerade auf der hohen Kante liegen und deswegen gibt es die Möglichkeit, sich eine Bank zu suchen, die den Kauf finanziert.

WUP: Welche Gründe gibt es, einen Widerruf durchzuführen?
Frau Bendfeldt: Der Widerruf eines Vertrages ist an einige Bedingungen gebunden. Zu Einem ist der Widerruf fristgebunden, das heißt Darlehensverträge können innerhalb von 14 Tagen widerrufen werden. Allerdings muss der Darlehensnehmer über das Widerrufsrecht ordnungsgemäß von der Bank belehrt werden. Wenn er nicht ordnungsgemäß belehrt worden ist, weil die Widerrufsbelehrung optisch nicht deutlich oder unklar formuliert ist, dann kann der Darlehensnehmer unter Umständen auch noch nach Jahren den Darlehensvertrag widerrufen.

WUP: Wie kommt man aus dem Vertrag raus?
Frau Bendfeldt: Der Darlehensnehmer muss den Widerruf schriftlich gegenüber der Bank erklären und dann muss der Vertrag rückabgewickelt werden. Der Darlehensnehmer muss dann die Restschuld innerhalb von 30 Tagen begleichen und hat unter Umständen noch Anspruch auf teilweise Erstattung von Zinsen, da er lediglich die marktüblichen Zinsen und nicht die vertraglich vereinbarten Zinsen bezahlen muss.

WUP: Wie sind die Fristen?
Frau Bendfeldt: Die Frist ist gesetzlich festgelegt. Nach Unterzeichnung des Vertrages und Erhalt sämtlicher Unterlagen, wie Darlehensvertrag, Darlehensbedingungen und Verbraucherinformationen hat der Darlehensnehmer 14 Tage Zeit, den Vertrag zu widerrufen. Wenn das Geld innerhalb der 14 Tage schon auf sein Konto überwiesen wurde, dann muss er das Geld auf jeden Fall wieder vollständig zurück überweisen. Dadurch, dass zurzeit die Zinsen extrem niedrig sind, lassen viele Darlehensnehmer ihre Verträge überprüfen, um eventuell über eine fehlerhafte Widerrufsbelehrung und den daraufhin erklärten Widerruf aus ihren alten Verträgen herauszukommen, um eine neue Finanzierung mit günstigeren Zinsen abzuschließen. Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass bei fehlerhafter Belehrung die Widerrufsfrist nicht zu laufen beginnt, sodass praktisch unbegrenzt von dem Widerrufsrecht Gebrauch gemacht werden kann.

WUP: Welche Kosten können auf einen zu kommen?
Frau Bendfeldt: Vor Allem muss die Restschuld innerhalb von 30 Tagen gezahlt werden. Das ist unter Umständen nicht so einfach. Man sollte also entweder schon eine neue Finanzierung haben, es sei denn, man hat z.B. geerbt oder im Lotto gewonnen und hat das Geld einfach so zur Verfügung. Bei der Rückabwicklung gelten allerdings für die zurückliegende Laufzeit des Darlehens nicht die vereinbarten Zinsen, weil der Vertrag ja rückabgewickelt wird, sondern die jeweils geltenden marktüblichen Zinsen. Wenn diese dann sogar niedriger sind, besteht noch ein Anspruch auf teilweise Rückerstattung der gezahlten Zinsen.

WUP: Was kann bei einer Widerrufsbelehrung falsch laufen?
Frau Bendfeldt: Die Widerrufsbelehrung muss schriftlich erfolgen. Sie muss zunächst optisch deutlich hervorgehoben werden, sodass der Darlehensnehmer diese nicht übersehen kann. Sie sollte entweder durch einen Rahmen oder durch Fettdruck gekennzeichnet oder auf einem gesonderten Blatt abgedruckt sein und die Überschrift "Widerrufsbelehrung" enthalten, sodass sie förmlich ins Auge springt. Zusätzlich gibt es noch inhaltliche Vorgaben, die eingehalten werden müssen. Es gab zu unterschiedlichen Zeiten unterschiedliche Musterwiderrufsbelehrungen, aber jetzt gibt es sogar ein gesetzliches Muster. Dieses Muster ist in der Anlage zum Einführungsgesetz zum BGB enthalten. Vorher gab es ein Muster, das in der BGB Info-Verordnung enthalten, jedoch nicht verbindlich war.

WUP: Wann wird einem Widerruf statt gegeben?
Frau Bendfeldt: Die Banken akzeptieren einen Widerruf nach mehreren Jahren Laufzeit meist nicht ohne Weiteres. Da muss es schon eindeutige höchstrichterliche Rechtsprechung genau zu der verwendeten Widerrufsbelehrung geben und selbst dann lenken die Banken nur selten sofort ein. Oftmals versuchen sie, den Kunden hinzuhalten oder unterbreiten ein Vergleichsangebot, etwa bei Zahlung einer reduzierten Vorfälligkeitsentschädigung den Vertrag zu beenden. Die Situation ist nicht einfach, wenn die Bank den Widerruf nicht akzeptiert und das Recht erst vor Gericht durchgesetzt werden muss, mit oft ungewissem Ausgang.

WUP: Vielen Dank!

Kontakt:
Rechtsanwaltskanzlei Gesa Bendfeldt
Königstraße 50
30175 Hannover
Telefon: 0511 - 279 488 30
Telefax: 0511 - 600 988 54
Email: info@rechtsanwalt-bendfeldt.de
Web: www.rechtsanwalt-bendfeldt.de

Pressekontakt

Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt

Frau Gesa Bendfeldt
Königstraße 50
30175 Hannover

rechtsanwalt-bendfeldt.de
info@rechtsanwalt-bendfeldt.de

Firmenkontakt

Rechtsanwältin Gesa Bendfeldt

Frau Gesa Bendfeldt
Königstraße 50
30175 Hannover

rechtsanwalt-bendfeldt.de
info@rechtsanwalt-bendfeldt.de

Gesa Bendfeldt ist seit 1999 zugelassene Rechtsanwältin und hat ihre Tätigkeitsbereiche unter anderem im Arbeitsrecht, Vertragsrecht und Steuerrecht, sowie Handelsrecht und Mietrecht. Sie sieht es als ihre Aufgabe an, die Rechte ihrer Mandanten möglichst zügig und wirksam durchzusetzen.

Anlage: Bild