



## Widerruf von Immobiliendarlehen ohne Vorfälligkeitsentschädigung

Die Zinsen sinken stetig, doch Häuslebauer müssen weiterhin teils horrende Zinssätze der Banken zahlen. Die Verträge laufen noch etliche Jahre und eine vor Ablauf der Laufzeit vorgenommene Umschuldung lohnt sich für viele Kreditkunden nicht. Banken berechnen für einen solchen Fall die sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung und wie man sich denken kann, fällt diese mitunter drastisch aus. Der Gewinn, der durch Abschluss einer günstigeren Finanzierung erreicht wird, kann da schon wieder verpuffen. „Allerdings muss das nicht zwangsläufig so sein“ so Rechtsanwalt Bernd, Geschäftsführer der auf Kapitalanlagerecht spezialisierten Bernd Rechtsanwalts GmbH aus Göttingen, „es besteht bisweilen trotz langer Vertragsbindung die Chance für viele Darlehensnehmer von den aktuell niedrigen Zinsen zu profitieren.“ Die Folgen für Bauherren und Hauskäufer können signifikant sein: es lassen sich mit neuen Darlehensverträgen mitunter Zehntausende Euro sparen.

„Das mögliche Zauberwort in diesem Zusammenhang“, so Rechtsanwalt Bernd, „heißt: Widerruf“. Der Widerruf ist ein vom Gesetzgeber geschaffenes Instrument, um sich im Nachhinein von einem Vertrag zu lösen. Dies betrifft insbesondere solche Verträge, die der Verbraucher ohne längere Überlegungszeit, ad hoc abschließen kann. Daher sind beispielsweise Haustürgeschäfte, Internetkäufe etc. durch einen Widerruf wieder rückgängig zu machen. Aber auch ein Darlehensvertrag z.B. zum Erwerb einer Immobilie kann, sofern es sich bei dem Darlehensnehmer um einen Verbraucher handelt, widerrufen werden. Nun beträgt die gesetzlich vorgesehene Frist für einen solchen Widerruf normalerweise 14 Tage. Der Kunde soll also nach Vertragsschluss die Möglichkeit bekommen, das Geschäft in Ruhe zu überdenken und gegebenenfalls von diesem, ohne Angabe von Gründen, Abstand nehmen können. In der Regel wird dieser Zeitrahmen bei Darlehensnehmern, die den Hausbau oder Kauf über eine Bank finanziert haben, abgelaufen sein.

„Damit die Frist von 14 Tagen jedoch gilt, muss der Verbraucher durch die Bank mit einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung aufgeklärt worden sein“, so Rechtsanwalt Bernd. Es geht darum den Verbraucher über das Recht des Widerrufs zu informieren, die geltenden Fristen und Rechtsfolgen mitzuteilen. Hier liegt nach Ansicht von Rechtsanwalt Bernd der Knackpunkt vieler Darlehensverträge. „Die Widerrufsbelehrungen, die uns in unserer täglichen Praxis von finanzierenden Banken und Sparkassen vorliegen sind nicht selten, um nicht zu sagen in vielen Fällen, fehlerbehaftet“, so Rechtsanwalt Bernd weiter. So informieren Banken und Sparkassen oftmals nicht korrekt über den Beginn der Widerrufsfrist, oder es fehlen wesentliche Verweise, zum Beispiel auf die Rechtsfolgen des Widerrufs. Häufiges Problem ist auch das vom Gesetz verlangte aber in etlichen Fällen missachtete Deutlichkeitsgebot. So muss die Widerrufsbelehrung nicht nur inhaltlich, sondern auch von der äußerlichen Gestaltung klar und verständlich sein. Verstöße lassen sich in diesem Zusammenhang bei vielen Anbietern der Branche feststellen. Die Rechtsprechung, insbesondere der Bundesgerichtshof als höchste deutsche Zivilrechtsinstanz, prüft die Belehrungen sehr kritisch und lässt auch rein formale Fehler für einen Widerruf auch lange nach Ablauf der 14-Tages-Frist ausreichen.

Die Folge einer solchen fehlerhaften Widerrufsbelehrung ist die einfache Möglichkeit des Verbrauchers den Vertrag nicht kündigen zu müssen, sondern zu widerrufen und somit die im Falle der Kündigung zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung zu sparen. Die geleisteten Beträge werden lediglich rückabgewickelt.



Bernd Rechtsanwälts GmbH

Die auf Kapitalanlagerecht spezialisierte Bernd Rechtsanwälts GmbH, vertritt in diesem Zusammenhang eine Vielzahl von Darlehensnehmer – teils im Zusammenhang mit verschiedenen Baufinanzierungsspezialisten – gegenüber Banken und Sparkassen.

Aufgrund der mittlerweile sehr eindeutigen Rechtsprechung in diesem Bereich ist ein Einlenken der finanzierenden Banken und Sparkassen bereits in vielen Fällen außergerichtlich möglich. „Sollte dies nicht der Fall sein“, so Rechtsanwalt Bernd, „führen wir für unsere Mandanten ggf. ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Wirksamkeit des Widerrufs durch.“

Eine erste Prüfung der vorliegenden Widerrufsbelehrung und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten und weiteren Maßnahmen erfolgt kurzfristig und unkompliziert.

Bitte nehmen Sie bei Bedarf Kontakt auf:

**Bernd Rechtsanwälts GmbH**

Telefon: 0551-4956690

Fax: 0551-49566919

E-Mail: [info@bernd-rechtsanwaelte.de](mailto:info@bernd-rechtsanwaelte.de)