



Schwerpunktthema: Immobiliendarlehen

## Falsche Widerrufsbelehrungen ermöglichen Kredit-Widerruf

**In wenigen Wochen läuft eine wichtige Frist aus, auf die ich mit diesem Newsletter hinweisen möchte. Betroffen sind alle Personen, die zwischen 01.11.2002 und 2010 ein Immobiliendarlehen abgeschlossen haben. Sie können mit hoher Wahrscheinlichkeit ihren Vertrag auch heute noch widerrufen. Aber Achtung: Der 21.06.2016 ist Stichtag - bis dahin muss der Widerruf bei der kreditgebenden Bank vorliegen! Und Sie sollten bereits eine belastbare Zusage für eine Anschlussfinanzierung haben.**

Liebe Kunden von msi,

die aktuelle Zinssituation macht Anlegern und Sparbuch-Sparern derzeit keine Freude. Wer dagegen heute eine Immobilie finanziert, hat gut Lachen: Bei Zinssätzen mit einer 1 vorm Komma schrumpfen die Monatsraten plötzlich stark zusammen.

Wessen Zinsbindung derzeit ausläuft, der weiß, wovon ich rede: Eine Anschlussfinanzierung in heutigen Tagen führt - je nach Tilgungsrate - locker zu einer Halbierung oder sogar Drittelung der monatlichen Belastung.

Schade, wenn man derzeit nicht umschulden kann, weil die Zinsbindung noch einige Jahre läuft: Dann nämlich berechnet die Bank eine Vorfälligkeits-Entsündigung bei Kündigung des Kredites. Und sie muss die Kündigung ohne besonderen Grund nicht einmal zulassen - Vertrag ist Vertrag.

Wäre doch schön, wenn man irgendwie aus dem alten Vertrag rauskäme und zum heutigen Minizins den Kredit ablösen könnte...? Die gute Nachricht für alle die, die im oben genannten Zeitraum eine Finanzierung begonnen haben: Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit hatte der Vertrag seinerzeit eine fehlerhafte Widerrufsbelehrung, was einen Widerruf des gesamten Vertrages möglich macht. Lassen Sie das prüfen - in meinem eigenen Fall, den ich prüfen ließ, ist es genau so gewesen.

Herzliche Grüße,

### Bedeutung der „Widerrufsbelehrung“

In Deutschland haben wir ein sehr restriktives Verbraucher-Recht, das immer wieder dazu führt, dass Verträge wegen ungültiger Formulierungen oder fehlender Belehrungen ungültig sind. Aktuelles Beispiel, das für viel Presserummel gesorgt hat: Die fehlerhafte Widerrufs-Belehrung vieler Kreditinstitute führt dazu, dass die Widerrufsfrist praktisch endlos läuft.

Widerrufs-Belehrungen finden sich in fast allen Verträgen - meine Kunden kennen sie aus Versicherungsanträgen oder auch beim Kauf von Investmentfonds. Sie sollen dem Verbraucher seine Rechte klar machen. Fehlerhafte Widerrufs-Belehrungen haben in der Vergangenheit schon öfter dazu geführt, dass sich Kunden von unliebsamen Verträgen lösen konnten - geschlossene Fonds z.B. waren im Jahr 2014 massenhaft von derartigen Widerrufen betroffen.

Die Hamburger Verbraucherzentrale hat stichprobenweise über 3.300 Finanzierungsverträge geprüft - mit einem unglaublichen Ergebnis: Der weit überwiegende Teil aller Finanzierungen - über 80 % - haben eine falsche Widerrufs-Belehrung. In diesem Newsletter gebe ich Ihnen ein paar einfache Tipps, mit denen Sie eine erste Prüfung vornehmen können. Für eine genauere Prüfung sollten Sie auf jeden Fall aber den Fachmann (Anwalt) fragen!

## 1.) Fristbelehrung

Ein Klassiker der falschen Belehrung besteht in einer unklaren Definition der Widerrufsfrist. So lässt z.B. die häufige Formulierung *„Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung“* die Vermutung zu, dass die Frist ja auch später beginnen könnte - wann die Frist spätestens beginnt, ist hier ja nicht definiert.

## 2.) Hinweis auf Rechtsfolgen

Auch immer wieder gerne gesehen: Fehlerhafte Formulierungen, die die Rechtsfolgen betreffen. So ist ein Widerruf, den ein Kunde absendet, die *„Widerrufs-Erklärung“* - im Gegensatz zur *„Widerrufs-Belehrung“*, die der Anbieter vorsehen muss. Etwas zu kleinkariert? Die Gerichte sehen es anders, wodurch die Formulierung *„Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen nach Absendung der Widerrufsbelehrung erstattet werden“* anfechtbar ist.

## 3.) Verbundenes Geschäft

Verbundene Geschäfte sind z.B. die mit dem eigentlichen Darlehensvertrag gerne angebotenen Restschuldversicherungen. Eine Widerrufsbelehrung ist auch dann falsch, wenn die Bank nicht auf die Rechtsfolgen des Widerrufs verbundener Geschäfte hingewiesen hat. Weicht eine Belehrung bei einem verbundenen Geschäft vom Mustertext ab und steht z.B. statt *„erklären“* nur *„klären“*, ist der Sinn des Textes verkehrt.

## 4.) Ergänzende Formulierungen

Auch, wenn es vielleicht sogar gut gemeint war: Ergänzende Formulierungen, die für den Kreditnehmer verwirrend und unverständlich sind, machen eine Belehrung fehlerhaft und ggfs. unwirksam. Im konkreten Falle ging es um eine Kombination aus Immobilienfonds und Darlehen, die für den Kunden nicht ganz unmissverständlich hätte klar sein können.

## 5.) Ergänzende Fußnote

Fußnoten sollen eine zusätzliche Erklärung oder Klarstellung liefern, doch auch hier sieht der Gesetzgeber rot, wenn tatsächlich durch die Fußnote Verwirrung gestiftet wird und sich der Verfasser ein

„Hintertürchen“ offen lassen will, wie im hier entschiedenen Fall: *„Bitte Frist im Einzelfall prüfen“*, hatte eine Bank da formuliert. Eine solche Fußnote ist im amtlichen Mustertext der Widerrufsbelehrung aber nicht vorgesehen. Der Zusatz richtete sich offenbar an die Mitarbeiter der Bank, die nach einer Prüfung die einschlägige Frist einsetzen sollten. Für den Verbraucher ist ein solcher Hinweis aber unklar. Er könnte denken, er müsse die Frist selbst noch prüfen. Die Widerrufsbelehrung ist deshalb unwirksam.

## 6.) Anpassung auf den Einzelfall

Banken müssen die Widerrufsbelehrung immer konkret auf den Vertrag hin formulieren, um den es geht. Listet das Institut dagegen alle möglichen Gestaltungshinweise in der Belehrung auf, ist die Belehrung fehlerhaft. Eine Widerrufsbelehrung mit Ankreuzoptionen entspricht allerdings laut Bundesgerichtshof den Anforderungen des Gesetzes.

## Diese Widerrufsbelehrungen sind nicht angreifbar

Auch, wenn die obige Auflistung eine große Fülle von Einfallstoren bietet, so setzt der Gesetzgeber auch eine klare Grenze: Die Banken, die vollständig die amtliche Musterwiderrufsbelehrung verwendet haben, sind geschützt, selbst wenn das Muster fehlerhaft war. Ein Widerruf ist in diesem Falle nicht möglich. Dazu jedoch durften die Banken weder von den inhaltlichen noch von den gestalterischen Vorgaben des Musters abgewichen sein. Das ist aber selten der Fall. Häufig wurde das gesetzliche Muster mit Zusätzen, Ergänzungen, vermeintlichen Klarstellungen oder auch gestalterischen Elementen so verändert, dass die Belehrung fehlerhaft wurde.

## Folgen eines Widerrufs

Wer sich für einen Widerruf entscheidet, löst damit Rechtsfolgen aus, die in aller Regel - zumindest in der aktuellen Zinssituation - positiv sein dürften. Der Widerruf wandelt den Darlehensvertrag in ein sogenanntes „Rückabwicklungsverhältnis“ um. Rein rechtlich werden bei einem Widerruf also alle Zah-

lungen aus dem Darlehensvertrag rückabgewickelt. Das heißt, der Kunde muss der Bank formal die komplette Darlehenssumme samt noch nicht geleisteter Zinsen auf die Restschuld (Wertersatz) innerhalb von 30 Tagen ab Widerruf erstatten. Die Bank muss dem Kunden alle von ihm geleisteten Tilgungen und Zinsen samt den daraus angenommenen Gewinnen (Nutzungersatz) erstatten.

In der Praxis lassen sich die Forderungen der Bank und des Kunden dann verrechnen. Sie müssen also nicht die gesamte Darlehenssumme aufbringen und an die Bank zurückbezahlen, sondern nur einen Restbetrag. Dieser Restbetrag entspricht der im Tilgungsplan ausgewiesenen Restschuld, korrigiert um den Saldo aus Wert- und Nutzungersatz.

**Achtung:** Ihre Forderungen und die Forderungen der Bank werden nicht automatisch gegengerechnet. Ihr Anwalt muss dafür eigens die Aufrechnung erklären. Um die Restschuld abzulösen, sollten Sie rechtzeitig Angebote für eine Anschlussfinanzierung einholen und zum Zeitpunkt des Widerrufs bereits eine konkrete Zusage der ablösenden Bank in der Tasche haben!

### **Tipps zur Vorgehensweise und Disclaimer**

Wenn für Sie ein Widerruf interessant erscheint, setzen Sie sich mit mir in Verbindung. Es gibt Kanzleien und Firmen, die für vergleichsweise geringe Honorare Ihren Vertrag prüfen und genau berechnen, wie die Bilanz Ihrer Rückabwicklung ausfallen dürfte. Ansprechpartner nenne ich gerne - wie in der Einleitung erwähnt, habe ich den Test für meine eigene Finanzierung bereits gemacht.

Bitte verlassen Sie sich bei der Beurteilung Ihres Vertrages keinesfalls allein auf diesen Newsletter - er soll Ihnen nur einen ersten Anhaltspunkt geben, ob Ihr Vertrag betroffen sein könnte. Rechtlich bindende Aussagen kann und darf ich nicht geben, da mir Rechtsberatung per Gesetz verboten ist. Die hier wiedergegebenen Inhalte habe ich aufgrund der selber gemachten Erfahrungen und aus Quellen im Internet recherchiert und zusammengestellt und stellen keine Rechtsberatung dar.

## **Impressum**

Michael Schulte, Lessingstr. 2, 22087 Hamburg

Email: [info@vermoegen-besser-planen.de](mailto:info@vermoegen-besser-planen.de)

Telefon: +49 40 4192938-8, Fax: +49 40 4192938-7

### **Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 f, § 34 d und § 34 c Abs. 1 GewO sowie Zuständige Aufsichtsbehörde**

Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg  
Telefon +49-(0)40-36138 -138, Fax -401

Statusbezogene Pflichtinformationen gemäß § 42 b Abs. 2 S. 2 VVG sowie § 12 Abs. 1 der FinVermV in Verbindung mit § 34 f der GewO: unabhängiger Versicherungsmakler und registrierter Finanzanlagenvermittler mit Erlaubnis nach §§ 34 c, 34 d und 34 f Abs. 1 GewO durch Handelskammer Hamburg in der Bundesrepublik Deutschland. Mitglied bei und zuständige Aufsichtsbehörde für die Versicherungsvermittlung: Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg, Telefon 0049-(0)40-36 13 8-138, Telefax 0049-(0)40-36 13 8-401, E-Mail [service@hk24.de](mailto:service@hk24.de), Internet: [www.hk24.de](http://www.hk24.de). Vermittlerregisternummer Versicherungen: D-QGQP-REMO9-62, Vermittlerregisternummer Finanzanlagen: D-F-131-5RLW-71. Das Vermittlerregister wird geführt bei: Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V., Breite Straße 29, 10178 Berlin, Tel: +49 (0) 180 500 585 0 (14 Cent/Min aus dem dt. Festnetz, höchstens 42 Cent/Min aus Mobilfunknetzen), Internet: [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info). Die Erlaubnis beinhaltet die Befugnis für Anlageberatung oder Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Anteilsscheine einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft oder von ausländischen Investmentanteilen, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen (§ 34f Abs. 1 Nr. 1 GewO) sowie Anteile an geschlossenen Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft (§ 34f Abs. 1 Nr. 2 GewO). Es liegen keinerlei Beteiligungen an Versicherungsunternehmen mit mehr als 10 % Anteil an Stimmrechten oder Kapital vor. Die Anschriften der Schlichtungsstellen, die bei Streitigkeiten zwischen Vermittlern oder Beratern und Versicherungsnehmern angerufen werden können, lauten: Versicherungsombudsmann e.V., Postfach 08 06 32, 10006 Berlin, [www.versicherungsombudsmann.de](http://www.versicherungsombudsmann.de). Ombudsmann für die private Kranken- und Pflegeversicherung, Kronenstrasse 13, 10117 Berlin, [www.pkv-ombudsmann.de](http://www.pkv-ombudsmann.de). Weitere Adressen über Schlichtungsstellen und Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung erhalten Sie bei: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn. Berufsrechtliche Regelungen: § 34 c, d und f GewO (Gewerbeordnung), § 12 Abs. 1 der Finanzanlagen-Vermittlungs-Verordnung (FinVermV), §§ 59 - 68 Versicherungsvertragsgesetz (VVG), Versicherungsvermittlerverordnung (VersVermV). Die berufsrechtlichen Regelungen können über die vom Bundesministerium der Justiz und der juris GmbH betriebenen Homepage [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) eingesehen und abgerufen werden.