

N° 2  
2014  
D 9,90 €

4 198633 009906 02

# SCHÖNER WOHNEN SPEZIAL

**NEU!**



**WIE MAN KLUG  
MODERNISIERT**

Geld, Energie, Material:  
was Profis heute raten

**„HÄTTE ICH  
DAS GEWUSST!“**

Bauherren teilen  
ihre Erfahrungen

# Erfolgreich umbauen

Zwölf Projekte, die Mut machen: mit Einrichtungsideen, Grundrissen  
und allen Informationen auf einen Blick



## Wie kommt man kostenlos aus seiner Baufinanzierung, Herr Hanke?

Wer vier oder gar mehr Prozent Darlehenszinsen zahlt, sollte seinen Vertrag überprüfen, er könnte fehlerhaft sein. Klappt der Widerruf, spart man Tausende Euro – ohne Extrakosten

INTERVIEW THOMAS EICHHORN



Sebastian Hanke (35) ist Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz und Arbeitsrecht der Kanzlei Poggemann in Osnabrück

### Stimmt es wirklich, dass viele Baudarlehen noch Jahre später widerrufen werden können, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt?

Normalerweise ist ein Widerruf nur innerhalb der ersten zwei Wochen möglich. Das gilt aber nur, wenn das Kreditinstitut den Darlehensnehmer ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt hat. Hat es das nicht, kann der Kreditnehmer den Vertrag auch Jahre danach widerrufen – ohne Entschädigung für die Bank.

### Wie finde ich heraus, ob ich ordnungsgemäß über mein Widerrufsrecht belehrt wurde?

Ein Muster der Widerrufsbelehrung findet man in der InfoV (Anlage 2 zu § 14) des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Übernimmt der Kreditgeber dieses Muster, kann er sich auf dessen Schutz berufen. Ist das Muster verändert, kann der Kreditgeber nicht mehr auf den Schutz des Gesetzgebers setzen. Aber Vorsicht – das Gesetz

**89%**  
aller Immobilien ...

... werden u.a. mit langjährigen Bankdarlehen finanziert.

Von einer evtl. ungültigen Widerrufsbelehrung im Darlehensvertrag sind fast alle Immobilienfinanzierer betroffen. Viele könnten profitieren.

wurde in den vergangenen Jahren mehrmals verändert, also sollte man den Zeitraum des Vertragsabschlusses ganz genau wissen.

### Wie erkenne ich die Ungültigkeit der Widerrufsbelehrung?

Für einen Laien ist das schwer. Es gibt allerdings Indizien: Wenn die Belehrung nicht textlich hervorgehoben ist, liegt nahe, dass über das Widerrufsrecht nicht ordnungsgemäß informiert wurde. Ob der Darlehensnehmer sich aber an seinen Kreditgeber wenden und den Widerruf in schriftlicher Form erklären kann, sollte ein Experte beurteilen – zum Beispiel von der Verbraucherzentrale.

### Wenn meine Bank mich abblitzen lässt, wer hilft mir dann?

Kreditinstitute nutzen oft die Unerfahrenheit ihrer Kunden aus, indem sie das Widerrufsrecht verwehren. Hier empfiehlt es sich, einen spezialisierten Rechtsanwalt an seiner Seite zu haben. Außer einem Anwalt hilft auch die Verbraucherzentrale. Für ein geringes Honorar wird dort Ihr Widerrufsrecht geprüft. Trotzdem gab es immer wieder Schwierigkeiten mit den Darlehensgebern, weshalb etwa die Verbraucherzentrale Hamburg zu einem Anwalt rät.

### Was kostet mich das?

Ein selbst erklärter Widerruf kostet natürlich nichts. Nehmen Sie einen Anwalt zu Hilfe, treffen Sie mit diesem eine Honorarvereinbarung. Bei einer Erstberatung werden bis zu 190 Euro plus MwSt. fällig. Geht die anwaltliche Arbeit darüber hinaus, lassen Sie sich die Kosten von Ihrem Anwalt in jedem Einzelfall vorrechnen.

### Was wird aus den bereits gezahlten Zinsen, wenn mein Darlehensvertrag rückabgewickelt wird?

Wird der Widerruf durchgesetzt, müssen Sie das Darlehen sofort zurückzahlen. Auch die Zinsen für den Zeitraum, in dem Sie das Darlehen faktisch „genutzt“ haben, müssen Sie zahlen, allerdings spart man sich nun die leidige Vorfälligkeitsentschädigung – oft Tausende Euro. Da der Vertrag rückabgewickelt wird, muss die Bank auch alle berechneten Gebühren zurückzahlen.

### Und woher nehme ich das Geld für den Darlehensbetrag?

Wer widerruft, sollte den Abschluss eines neuen Darlehens parat haben, um nicht in Finanznot zu geraten. Man sollte im Vorhinein klären, bei welcher Bank man das beste Darlehen bekommt. Manchmal spielt die eigene Bank mit und bietet eine Art „Umschuldung“ an. Mit dem Abschluss des neuen Darlehensvertrages sollte man aber warten, bis die Wirksamkeit des Widerrufs geklärt ist. Sonst steht man auf einmal mit zwei Krediten da.

### Wer zahlt die Kosten im Falle einer Rückabwicklung?

Häufig kommt es zu einer außergerichtlichen Einigung, bei der die Banken die Anwaltskosten übernehmen, da sie wissen, dass sie vor Gericht schlechte Karten haben. Als unterlegene Partei kehren Banken dieses Thema gern unter den Teppich, damit in den heutigen Zeiten der Niedrigzinsen nicht weitere Darlehensnehmer auf die Möglichkeit des Widerrufs aufmerksam werden.