Thomas Ettig setzte sich gegen die BW Bank durch. Er konnte seinen Immobilienkredit widerrufen. Die Bank erstattete ihm danach 8 500 Euro Vorfälligkeitsentschädigung.

Bankirrtum zu Ihren Gunsten

Immobilienkredite. Wegen Fehlern ihrer Bank können die meisten Kunden aus teuren Krediten aussteigen. So sparen sie fast immer tausende Euro.

Vor einigen Wochen hat die BW Bank Thomas Ettig 8 500 Euro überwiesen. Sie erstattet ihm damit einen großen Teil der Vorfälligkeitsentschädigung. Die hatte die Bank beim Verkauf von Ettigs Haus kassiert – wie üblich, wenn die Zinsbindungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Ettig profitiert von einem Fehler der Bank. Sie hatte ihn bei Vertragsschluss nicht korrekt über sein Widerrufsrecht belehrt. „Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung", hieß es in den Unterlagen. Wann die Frist dann wirklich begann, erfuhr er nicht. Die Folge: Ettig konnte den Vertrag auch nach Jahren noch widerrufen.

Obwohl der 65-Jährige das Darlehen bereits gekündigt und eine Aufhebungsvereinbarung unterzeichnet hatte, war der Widerruf wirksam. Der BW Bank stand deshalb keine Vorfälligkeitsentschädigung mehr zu.

80 Prozent der Verträge fehlerhaft

Der Fehler von Ettigs Bank ist kein Einzelfall. Die Verbraucherzentralen Hamburg, Bremen und Sachsen haben die Widerrufsbelehrungen zu fast 10 000 Kreditverträgen überprüft. In rund 80 Prozent der Fälle fanden die Verbraucherschützer Fehler. Weit mehr als die Hälfte davon sind sogar schon von Gerichten anerkannt.

Rechtsanwälte berichten uns, dass die Fehlerquote bei den von ihnen geprüften Verträgen sogar noch höher ist. Das sagen zum Beispiel die Anwälte Timo Gansel, Julius Reiter, Maik Winneke, Thomas Storch und Wolfgang Benedikt-Jansen.

Neuer Kredit 10 000 Euro günstiger

Erfreuliche Folge für Kreditnehmer: Wer ab Einführung des Widerrufsrechts für Immobilienkredite im November 2002 einen Kredit aufgenommen hat, kann ihn mit hoher Wahrscheinlichkeit jetzt noch widerrufen. Er kann sich damit vom Vertrag lösen und einen neuen, günstigeren Kredit aufnehmen. Das erspart ihm in aller Regel viele tausend Euro Zinsen.

Die Zinsen sind zurzeit rekordverdächtig niedrig. Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung sind für kaum mehr als 2 Prozent zu haben. Noch im Jahr 2008 waren zeitweise mehr als 5 Prozent fällig.

Beispiel Ein Kunde muss noch 100 000 Euro tilgen und zahlt eine Rate von 700 Euro. Bei einem Zinssatz von 4,5 Prozent hat er in fünf Jahren noch gut 78 000 Euro Restschuld. Bei 2,5 Prozent Zinsen sinkt die Restschuld bis zum Jahr 2019 auf knapp 69 000 Euro. Die Zinssenkung bringt ihm also fast 10 000 Euro innerhalb von fünf Jahren.

Mehr als 30 000 Euro gespart

Auch Kreditnehmer, die ihr Haus oder ihre Wohnung wie Ettig vor Ablauf der Zinsbindung verkaufen wollen, gewinnen. Wenn sie ihren Vertrag erfolgreich widerrufen, fällt die Vorfälligkeitsentschädigung weg. Die müssen Kunden sonst an die Bank zahlen. Sie gleicht den Nachteil aus, den die Bank hat, weil sie die fest vereinbarten Zinsen für den gekündigten Kredit nicht erhält.

Es geht oft um noch viel mehr Geld als im Fall Ettig. Je nach Höhe der Rate, restlicher Zinsbindung und Zinssatz macht die Vorfälligkeitsentschädigung für einen 200 000-Euro-Kredit bis zu 38 900 Euro aus (siehe kleine Tabelle S. 58).

Unser Rat

Chance. Sie haben ab November 2002 einen Immobilienkredit aufgenommen und zahlen höhere Zinsen als heute üblich? Dann prüfen Sie Ihren Vertrag. Sie haben gute Chancen, dass Sie den Kredit wegen fehlerhafter Widerrufsbelehrung widerrufen und einen billigeren Kredit aufnehmen dürfen. Mehrere tausend Euro bringt das fast immer, gar nicht selten sind 30 000 Euro drin.

Widerstand. Wahrscheinlich wird Ihre Bank Sie nicht einfach gehen lassen. Sie müssen dann einen Anwalt einschalten.

FOTO: BERND ROSELIEB

In die Falle gelaufen

Banken und Sparkassen hätten die Fehler vermeiden können. Sie hätten nur das vom Bundesjustizministerium entworfene Muster verwenden müssen. Doch das konnten sie zunächst nicht wissen.

Anfangs war umstritten, ob der Mustertext die Widerrufsbelehrung wirklich sicher macht. Viele Banken und Sparkassen entschieden deshalb, eigene Formulierungen zu verwenden. Dabei gelang es den Bankjuristen nur selten, die komplizierten Zusammenhänge für Verbraucher verständlich und richtig wiederzugeben.

Landgericht verurteilte BW Bank

Thomas Ettig erfuhr von den Fehlern in der Widerrufsbelehrung zu seinem Kredit erst, als er aus Ärger über die hohe Vorfälligkeitsentschädigung einen Anwalt einschaltete. Die BW Bank weigerte sich aber, den Widerruf zu akzeptieren und die Vorfälligkeitsentschädigung zu erstatten. Die Widerrufsbelehrung entspreche trotz kleiner Abweichungen dem gesetzlichen Muster und sei wirksam, sagten die Bankjuristen.

Rechtsanwalt Timo Gansel zog im Namen von Ettig vor das Landgericht Stuttgart, wo die Bank unterlag (Az. 12 O 547/13). Jede Abweichung vom Muster führe zur Unwirksamkeit der Widerrufsbelehrung, erklärte die Richterin der Bank und verwies auf zahlreiche andere Urteile, darunter mehrere des Bundesgerichtshofs (BGH).

Banken leisten Widerstand

Trotz der klaren Rechtslage ging die BW Bank in Berufung. Schließlich schloss Ettig mit der Bank einen Vergleich, um die Sache endlich vom Tisch zu haben: Ettig bekommt drei Viertel der Entschädigung sofort und verzichtet dafür auf den Rest.

Kreditnehmer auf der Suche nach einem günstigen Ausstieg aus ihrem Kredit müssen wie Ettig mit Widerstand rechnen. Was sie im Streit mit der Bank beachten müssen, beschreiben wir in „Der Weg aus dem teuren Kredit" auf Seite 58 und beantworten auf Seiten 60 und 61 die wichtigsten Fragen. Auf keinen Fall sollten Kreditnehmer ihre Zahlungen an die Bank von sich aus verringern oder gar einstellen.

Bei Vertragsverletzungen kann die Bank oft den Kredit kündigen und zuweilen auch gleich die Zwangsversteigerung einleiten. Beim Verkauf einer Immobilie sind Kreditnehmer darauf angewiesen, dass die Bank die Übertragung der Grundschuld billigt. Verzögert sich die Abwicklung des Kaufvertrags oder platzt er sogar, steht dem Käufer oft Schadenersatz zu.

Rechtslage günstig für Kreditnehmer

Solange Kreditnehmer ihre Pflichten gegenüber der Bank erfüllen, ist ihre Position allerdings günstig. Wenn die Bank sich einem Widerruf zu Unrecht verweigert, muss sie Schadenersatz zahlen. Finanztest vermutet daher: Viele Banken werden ihren Kunden anbieten, den Zinssatz zu senken oder auf Teile der Vorfälligkeitsentschädigung zu verzichten.

Solche Angebote sollten Kunden nicht gleich akzeptieren. Oft wird die Bank ihnen nur ein kleines Stück entgegenkommen. Ohne Unterstützung durch einen in Widerrufsfällen erfahrenen Rechtsanwalt werden Bankkunden ihre Forderungen kaum vollständig durchsetzen können.

Anschlussfinanzierung vor Widerruf

Wichtigster Punkt vor dem Widerruf: Kreditnehmer müssen das Geld oder eine Anschlussfinanzierung zur Ablösung ihrer Restschuld auftreiben. Nach Finanztest-Recherchen geht das wie bei jeder anderen Umschuldung auch. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass die Branche sich sperrt.

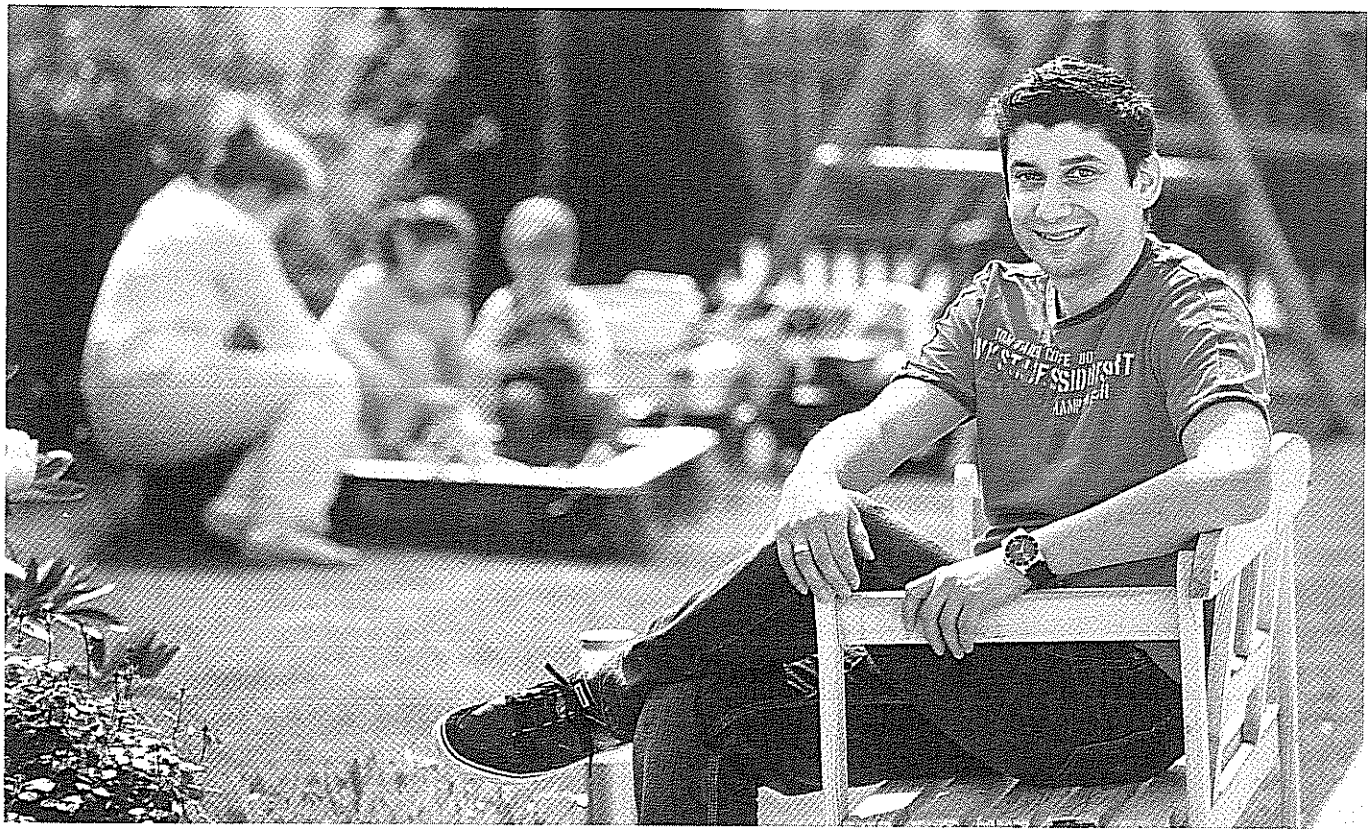
Auch in Widerrufsfällen machen Banken offenbar anständige Angebote. „Wir nehmen neue Kunden natürlich gern", sagte ein hochrangiger Bankmanager, der nicht genannt werden möchte. Dass die Bank selbst ungern Kunden per Widerruf verliert, ändere daran nichts. Sie hat ja die Chance, ihnen ein annehmbares Angebot zu machen.

Die Branche ist nervös

Wenn alle falsch belehrten Kreditnehmer ihre Verträge widerrufen, entgehen Banken und Sparkassen hunderte Milliarden Euro. Genaue Zahlen gibt es nicht. Die Verbände halten nicht fest, wie viele Kreditverträge wie beendet werden. Der Verband Deutsche Kreditwirtschaft erklärt, er führe keine Sta-

Finanztest | Häufige Fehler in Widerrufsbelehrungen

Formulierung	Bewertung des Fehlers
„Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung."	Die Aussage ist zwar richtig, sagt aber nur, bis wann die Frist nicht begonnen hat. Wann sie beginnt, können Verbraucher nicht erkennen. Das ist unzureichend, hat der Bundesgerichtshof schon mehrfach entschieden (Bundesgerichtshof, Urteil vom 9. Dezember 2009, Az.VIII ZR 219/08). Wirksam ist eine Belehrung mit der Formulierung nur, wenn sie bis aufs Wort dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen gesetzlichen Muster entspricht.
„Der Lauf der Frist beginnt erst, wenn Ihnen diese Belehrung ausgehändigt worden ist, jedoch nicht bevor uns die von Ihnen unterschriebene Ausfertigung des Darlehensvertrages zugegangen ist."	Kreditnehmer können den Beginn der Widerrufsfrist anhand dieser Belehrung nicht ermitteln. Wann die unterschriebene Ausfertigung des Darlehensvertrages bei der Bank eingeht, können sie nämlich nicht wissen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. März 2009, Az. XI ZR 456/07).
„Der Lauf der Frist für den Widerruf beginnt einen Tag, nachdem dem Darlehensnehmer diese Belehrung mitgeteilt und eine Vertragsurkunde, der schriftliche Darlehensantrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Darlehensantrages zur Verfügung gestellt wurde."	Die Formulierung, die Widerrufsfrist beginne „einen Tag" nach Mitteilung „dieser" Belehrung und Übermittlung einer Vertragsurkunde, ist missverständlich. Sie erweckt den Eindruck, die Frist laufe bereits mit der Übermittlung des Vertragsantrags der Bank, der die Widerrufsbelehrung enthält – unabhängig von der Annahme des Angebots (Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. März 2009, Az. XI ZR 33/08).
„Im Falle des Widerrufs müssen Sie die erhaltene Sache zurück- und gezogene Nutzungen herausgeben. Ferner haben Sie Wertersatz zu leisten, soweit die Rückgewähr (...) nach der Natur des Erlangten ausgeschlossen ist (...)."	Die Widerrufsbelehrung darf nicht nur über die Pflichten des Verbrauchers im Falle eines Widerrufs informieren, sondern muss auch seine Rechte umfassen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. April 2007, Az. VII ZR 122/06).
Zwei unterschiedlich formulierte Belehrungen, eine mit Hinweis auf Rechtsfolgen, eine ohne.	Das ist für Verbraucher unverständlich und ein Verstoß gegen das Deutlichkeitsgebot (Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 24. Mai 2012, Az. I-4 U 48/12).



Christian Sporer und seine Familie wohnen jetzt in einem Haus mit Garten. Den Kreditvertrag für die alte Eigentumswohnung hat er widerrufen. Das müsste eigentlich rund 11 000 Euro bringen. Doch die DKB-Bank sträubt sich.

FOTO: EBERHARD FRANKE

tistik. Die Bundesbank weiß immerhin: Von Januar 2003 bis April 2014 vergaben Banken und Sparkassen private Wohnbaukredite in Höhe von 2 078 Milliarden Euro.

Widerrufsrecht verjährt nicht

Schlecht für Banken: Das Widerrufsrecht verjährt nicht. Angreifbar ist jeder seit November 2002 geschlossene Vertrag mit fehlerhafter Widerrufsbelehrung.

Banken wenden oft ein: Das Recht sei verwirkt, wenn Kreditnehmer jahrelang anstandslos ihre Raten zahlen. Vor Gericht reicht das jedoch nicht. Verwirkung setzt voraus, dass eine Bank aus dem Verhalten ihres Kunden schließen kann, dass er endgültig auf sein Widerrufsrecht verzichtet. Dazu müsste dieser aber wissen, dass ihm das Recht noch zusteht. Nur sehr selten hält der BGH ein Recht für verwirkt.

Forderung auf Rückabwicklung

Selbstbewusste Kunden wie Christian Sporer fordern mehr als die entschädigungsfreie Entlassung aus dem Vertrag. Zusätzlich soll die Bank herausgeben, was sie mit den Ratenzahlungen erwirtschaftet hat.

Der 36-Jährige hatte zunächst eine Wohnung gekauft, in der er mit seiner Frau lebte. Als das Paar Kinder bekam, zog die Familie in ein Haus mit Garten. Die Eigentumswohnung vermietete sie.

Als Sporer von den Bankfehlern hört, prüft er seine Verträge. Beide sind fehlerhaft. Sporer holt neue Angebote ein und widerruft beide Kredite. Seine Hausbank reagiert schnell und bietet an, den Zins von den bisherigen 3,96 Prozent auf 2,35 Prozent zu senken. Sporer akzeptiert.

Den anderen Kredit hat ihm die DKB-Bank gegeben. Sie verweigert den Widerruf.

Streit um Abrechnung

Laut Gesetz sind nach dem Widerruf die empfangenen Leistungen zurückzugewähren und die gezogenen Nutzungen zu erstatten. Was das heißt, ist umstritten.

Sicher ist: Die Bank bekommt den Kredit zurück und der Kunde muss marktübliche Zinsen zahlen. Umgekehrt muss die Bank bis zum Widerruf geleistete Zinszahlungen erstatten und herausgeben, was sie mit diesem Geld erwirtschaftet hat. Da beginnt der Streit. Nach BGH-Rechtsprechung stehen Bankkunden Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu. Verbraucheranwalt Achim Tiffe aus Hamburg hält das für zu wenig. Laut aktuellem Bericht der Bundesbank erwirtschaften Banken durchschnittlich 8 Prozent Rendite auf ihr Eigenkapital, argumentiert er.

Noch 4 900 Euro zusätzlich

Die Rückabwicklung macht viel aus. Finanztest hat nachgerechnet. Selbst bei Verwendung der BGH-Vorgaben und des DKB-Kreditzinssatzes stehen Familie Sporer weitere 4 900 Euro zu – zusätzlich zu den rund 6 500 Euro Schadenersatz wegen Verweigerung des Widerrufsrechts.

Zum Glück hat die Familie eine Rechtsschutzversicherung. Das Prozessrisiko steigt, wenn Kreditnehmer auch auf Rückabwicklung bestehen. Sporers Anwalt Thomas Storch aus Berlin wird Klage erheben, wenn die DKB nicht einlenkt.

Das Oberlandesgericht in Brandenburg hat bereits geurteilt: eine oft verwendete Widerrufsbelehrung der DKB ist unwirksam (Az. 4 U 64/12). Das Kammergericht Berlin sieht das genauso (Az. 4 U 90/12).

Schritt für Schritt raus aus teuren Krediten

Prüfung. Lassen Sie prüfen, ob Sie Ihren Kreditvertrag jetzt noch widerrufen können. Die Prüfung bieten viele Verbraucherzentralen und spezialisierte Rechtsanwaltskanzleien an. Bei der Verbraucherzentrale Hamburg zum Beispiel kostet das 70 Euro. Kreditkunden erhalten dafür eine fundierte und verständlich erklärte Begründung für das Ergebnis der Prüfung.

Kassensturz. Schauen Sie nach, wie viel Restschuld Sie noch haben. Wenn Sie Ihre Raten bisher planmäßig gezahlt haben, können Sie das im Zahlungs- und Tilgungsplan zu Ihrem Kredit nachschauen. Eine Abschätzung erlaubt der aktuelle Auszug zum Kreditkonto. Fragen Sie im Zweifel bei der Bank nach. Widerrufen Sie auf keinen Fall, wenn Sie nicht wissen, wie viel Geld Sie zahlen müssen, wenn die Bank den Widerruf akzeptiert.

Anschlussfinanzierung. Suchen Sie nach einer Anschlussfinanzierung, wenn Sie ohne neuen Kredit nicht genug Geld flüssig machen können, um die Restschuld abzulösen. Wenn eine Bank Sie fragt, verschweigen Sie nicht, dass Sie sich von Ihrem aktuellen Vertrag durch Widerruf lösen wollen. Sie brauchen eine Finanzierungszusage, die mindestens vier, besser sechs Wochen wirksam bleibt. Beachten Sie: Einen bestimmten Zinssatz sichern Immobilienfinanzierer nur für ein oder zwei Tage zu. Die Zusage, Ihnen einen Kredit zu tagesaktuellen Bedingungen zu geben, können Banken länger aufrechterhalten. Unterschreiben Sie einen neuen Kreditvertrag erst, wenn Ihre alte Bank Sie gehen lässt.

Immobilienverkauf. Bei einem Verkauf Ihrer Immobilie steht erst nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags fest, wann der Käufer den Kaufpreis zahlt. Das Geld brauchen Sie wahrscheinlich für die Ablösung des Kredits. Wichtig für die Terminplanung: Nach Zugang des Widerrufs bei Ihrer Bank müssen Sie den Betrag, der nach Abrechnung Ihres Kredits offen ist, binnen 30 Tagen bezahlen.

Widerruf. Sobald Sie ein günstiges Angebot für die Anschlussfinanzierung haben oder feststeht, dass Sie das Geld vom Käufer der Immobilie rechtzeitig bekommen, können Sie Ihren alten Kreditvertrag widerrufen. Verwenden Sie dazu unseren Musterbrief (test.de/musterbrief_kreditwiderruf). Beachten Sie die Hinweise dort und auf den Seiten 60 und 61.

Hilfe. Sie sollten sofort einen Rechtsanwalt einschalten, wenn die Bank Ihnen den Widerruf verweigert oder sich nicht innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist meldet. Auch wenn Ihre Bank wunschgemäß abrechnet oder Ihnen ein Angebot macht, sollten Sie das von einem Anwalt prüfen lassen. Wahrscheinlich wird die Bank Ihnen nicht auf Anhieb alles gewähren, was Ihnen zusteht. Sofern die Bank Sie bei ihrer Abrechnung zu Unrecht benachteiligt, muss sie auch die Anwaltskosten übernehmen.

Anwaltssuche. Suchen Sie nach einem Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht. Am besten sind Kanzleien geeignet, die schon möglichst viele Widerrufsfälle erfolgreich abgewickelt haben. Besonders günstig ist es, wenn sie sich bereits gegen Ihre Bank durchsetzen konnten. Finanztest berichtet im Internet über den aktuellen Stand und nennt dort auch Rechtsanwälte mit nachgewiesenen Erfolgen (test.de/kreditwiderruf). Sie brauchen nicht unbedingt einen Rechtsanwalt in Ihrer Nähe. Streitigkeiten um Kreditverträge lassen sich gut auch per Telefon, Internet und Post abwickeln. Schnell muss der Anwalt allerdings zur Stelle sein, wenn Sie Ihre Immobilie verkauft haben und die Bank sich weigert, Sie gehen zu lassen.

Opfervereinigung. Vorsicht vor Interessengemeinschaften, Opferverbänden und ähnlichen Vereinen. Beim Widerruf von Kreditverträgen können sie Ihnen nicht helfen. Zuweilen sind sie außerdem bloß ein Mittel für unseriöse Rechtsanwälte, um an neue Mandanten heranzukommen.

Finanztest

Raus aus dem Kredit

Ein Kunde hat zwischen Mai 2005 und Mai 2013 ein Immobiliendarlehen in Höhe von 200 000 Euro mit zehn Jahren Zinsbindung und 2 Prozent Anfangstilgung aufgenommen. Jetzt möchte er das Darlehen vorzeitig zurückzahlen, um auf einen günstigeren Kredit umzuschulden. Kann er den alten Kreditvertrag widerrufen, **spart er bis zu 38 900 Euro** Vorfälligkeitsentschädigung, die er sonst an die Bank zahlen müsste.

Abschluss Kreditvertrag	Kreditzinssatz (Euro)	Vorfälligkeitsentschädigung[1] (Euro)	(Prozent der Restschuld)
Mai 2005	4,27	**5 600**	3,6
Nov. 2005	4,38	**9 200**	5,8
Mai 2006	4,87	**13 600**	8,4
Nov. 2006	4,75	**16 400**	10,0
Mai 2007	5,35	**22 100**	13,3
Nov. 2007	5,32	**25 300**	15,0
Mai 2008	5,56	**30 100**	17,6
Nov. 2008	4,99	**29 700**	17,0
Mai 2009	5,16	**33 800**	19,1
Nov. 2009	4,58	**32 700**	18,2
Mai 2010	4,12	**29 400**	16,1
Nov. 2010	4,22	**32 300**	17,5
Mai 2011	4,51	**38 900**	20,8
Nov. 2011	4,13	**32 300**	17,1
Mai 2012	3,19	**22 700**	11,9

1) Nach bankenüblicher Berechnung auf der Basis der Pfandbriefrenditen laut Bundesbank am 26. Mai 2014. Die Beträge sind auf volle 100 Euro kaufmännisch gerundet.

Finanztest

Raus aus dem Forwarddarlehen

Ein Kunde hat sich zwischen Mai 2011 und Mai 2013 einen festen Zinssatz für seinen Anschlusskredit in Höhe von 100 000 Euro gesichert. Damals waren die Konditionen marktüblich. Jetzt ist das Darlehen teuer. Kann er es widerrufen, **spart er bis zu 24 500 Euro** Nichtabnahmeentschädigung, die er sonst an die Bank zahlen müsste.

Abschluss Forwarddarlehen	Kreditzinssatz (Euro)	Nichtabnahmeentschädigung[1] (Euro)	(Prozent der Restschuld)
Mai 2011	5,26	**24 500**	24,5
Nov. 2011	4,78	**21 100**	21,1
Mai 2012	3,69	**14 300**	14,3
Nov. 2012	3,33	**10 500**	10,5
Mai 2013	3,13	**8 900**	8,9

1) Vereinbarter Auszahlungstermin Ende Mai 2014, Zinsbindung zehn Jahre. Bankübliche Berechnung auf der Basis der Pfandbriefrenditen laut Bundesbank am 26. Mai 2014. Die Beträge sind auf volle 100 Euro kaufmännisch gerundet.

Finanztest Beispiele für Banken mit fehlerhaften Kreditverträgen

Viele Fehler der Banken in den Widerrufsbelehrungen sind schon gerichtlich festgestellt. Die Tabelle zeigt eine Auswertung der Prüfergebnisse zu 1 828 Kreditverträgen durch die Verbraucherzentralen Bremen und Hamburg. Aufgeführt sind nur Kreditinstitute, zu denen Ergebnisse für mindestens drei Verträge vorliegen (Alle Ergebnisse unter vzhh.de oder direkt bit.ly/1dFclYd).

Kreditinstitut	Geprüfte Verträge	Widerrufsbelehrung ...		
		... in Ordnung	... fehlerhaft	
			insgesamt	mit gerichtlich bereits anerkannten Fehlern
ING DiBa	219	29	**190**	85
DSL Bank	145	25	**120**	75
Deutsche Bank	102	33	**69**	40
Hamburger Sparkasse	100	20	**80**	63
Deutsche Kreditbank	66	19	**47**	25
Commerzbank	58	15	**43**	22
Münchener Hypothekenbank	44	15	**29**	15
BHW Bausparkasse	33	4	**29**	18
Dresdner Bank	32	12	**20**	20
BW Bank	31	9	**22**	17
R+V Lebensversicherung	25	6	**19**	9
Westdeutsche ImmobilienBank	24	8	**16**	14
Hypovereinsbank	21	8	**13**	9
Kreissparkasse Köln	18	0	**18**	9
Victoria Lebensversicherung	17	2	**15**	11
Deutsche Hypothekenbank	16	3	**13**	12
Sparda Bank West	16	0	**16**	12
Sparda Bank Baden-Württemberg	15	0	**15**	11
Wüstenrot Bausparkasse	15	3	**12**	8
Santander	14	3	**11**	7
Sparkasse Köln Bonn	14	3	**11**	6
Stadtsparkasse München	12	2	**10**	8
DBV-Winterthur	11	0	**11**	6
Debeka Bausparkasse	11	5	**6**	4
Degussa Bank	11	1	**10**	8
Oldenburgische Landesbank	11	0	**11**	9
PSD Bank Nord	11	0	**11**	6
Sparda Bank München	10	1	**9**	9
Schwäbisch Hall	9	5	**4**	2
Allianz	8	3	**5**	3
AXA Lebensversicherung	8	4	**4**	2
BBBank	8	0	**8**	4
Nordrheinische Ärzteversorgung	8	2	**6**	6
SKG Bank	8	4	**4**	0
Sparda Bank Südwest	8	1	**7**	4
Sparkasse Harburg-Buxtehude	8	2	**6**	4
Sparkasse Holstein	8	3	**5**	4
Eurohypo	7	0	**7**	4
Postbank	7	0	**7**	4
Sparda Bank Hamburg	7	0	**7**	5
Sparkasse Münsterland Ost	7	0	**7**	5
WL Bank	7	1	**6**	5
DEVK	6	0	**6**	3
L-Bank	6	3	**3**	2
Nord LB	6	2	**4**	2
Sparkasse Frankfurt	6	0	**6**	4
Sparkasse Hannover	6	2	**4**	3
Sparkasse Westmünsterland	6	2	**4**	3
GMAC-RFC Bank	5	5	**0**	0
Hannoversche Leben	5	1	**4**	1
Kreissparkasse Böblingen	5	1	**4**	3
Kreissparkasse Stade	5	0	**5**	4
Mittelbrandenburgische Sparkasse	5	0	**5**	3
Sparkasse Westholstein	5	1	**4**	2
Kreissparkasse Groß-Gerau	4	0	**4**	2
Landesbank Saar	4	3	**1**	0
PSD Bank Rhein Neckar Saar	4	1	**3**	3
Signal Iduna	4	1	**3**	3
Sparda Bank Berlin	4	0	**4**	2
Sparda Bank Hessen	4	1	**3**	2
Sparkasse Emsland	4	2	**2**	2
Sparkasse Fürstenfeldbruck	4	1	**3**	1
Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg	4	0	**4**	3
Sparkasse Heidelberg	4	1	**3**	1
Sparkasse Krefeld	4	1	**3**	3
Sparkasse Lüneburg	4	2	**2**	1
Sparkasse Osnabrück	4	1	**3**	2
Sparkasse Pforzheim Calw	4	1	**3**	3
Sparkasse Witten	4	0	**4**	4
Volksbank Cloppenburg	4	0	**4**	3
Bayerische Landesbank	3	0	**3**	3
Berliner Sparkasse	3	0	**3**	2
Hamburger Volksbank	3	0	**3**	1
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg	3	1	**2**	2
Kreissparkasse München Starnberg	3	0	**3**	2
Kreissparkasse Steinfurt	3	0	**3**	2
Münchener Verein	3	2	**1**	0
PSD Bank Hannover	3	0	**3**	1
PSD Bank Rhein-Ruhr	3	0	**3**	1
SEB	3	0	**3**	2
Sparkasse Bochum	3	0	**3**	3
Sparkasse Langen-Seligenstadt	3	0	**3**	1
Sparkasse Leer-Wittmund	3	1	**2**	2
Sparkasse Leverkusen	3	0	**3**	1
Sparkasse Lübeck	3	0	**3**	3
Sparkasse Nürnberg	3	0	**3**	2
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling	3	1	**2**	0
Sparkasse Rotenburg-Bremervörde	3	0	**3**	3
Sparkasse Ulm	3	0	**3**	3
Sparkasse Vorpommern	3	1	**2**	2
Stadtsparkasse Mönchengladbach	3	0	**3**	1
Stadtsparkasse Remscheid	3	0	**3**	3
Volksbank Kurpfalz	3	0	**3**	1
Volksbank Marl-Recklinghausen	3	0	**3**	3
Volksbank Petershagen	3	0	**3**	1
VR Bank	3	0	**3**	3

Die Auswahl der im Auftrag von Verbrauchern durch die Verbraucherzentralen Hamburg und Bremen geprüften Verträge ist zufällig und die Ergebnisse sind nicht repräsentativ.

Fit für den Widerruf

Immobilienkredite. Eigentümer, die vorhaben, ihren Kredit zu widerrufen, sollten früh wichtige Fragen klären. Sie vermeiden so kostspielige Fehler.

Der Gesetzgeber verlangt, dass Banken ihre Kunden über das Widerrufsrecht belehren, wenn sie mit ihnen Verträge über Immobilienkredite abschließen. Sie müssen darin verständlich erklären, wie lange der Kunde seinen Vertrag widerrufen kann.

Viele Immobilienkredite genügen den gesetzlichen Anforderungen nicht. Kunden können dann ewig widerrufen. Sie müssen sich nur überlegen, ob das in ihrem Fall sinnvoll ist.

? Welche Vorteile bringt mir der Widerruf?

Der Widerruf kann Ihre Immobilienfinanzierung viele tausend Euro günstiger machen, wie unsere Beispiele ab Seite 54 zeigen. Zum einen können Sie sofort den Kredit wechseln und von den aktuell günstigen Zinsen profitieren. Zum anderen muss die Bank Ihren Vertrag rückabwickeln. Das heißt für Sie vor allem: Die Bank muss herausgeben, was sie mit Ihren Zinszahlungen erwirtschaftet hat. Laut Rechtsprechung ist dafür eine Verzinsung anzusetzen, die 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz liegt.

Klar: Sie müssen natürlich die Restschuld zurückzahlen und marktübliche Zinsen für die Nutzung des Kapitals zahlen.

? Kann ich selbst prüfen, ob die Widerrufsbelehrung in meinem Vertrag wirksam ist oder nicht?

Nein, das ist in Eigenregie kaum möglich. Ob Ihre Widerrufsbelehrung Fehler hat, ist eine Frage, die nur spezialisierte Juristen zuverlässig beantworten können.

Die Widerrufsbelehrung ist aber auf jeden Fall wirksam, wenn sie dem gesetzlichen Mustertext entspricht. Das können Sie selbst prüfen, wenn auch etwas mühsam: Vergleichen Sie Ihre Widerrufserklärung mit dem bei Vertragsschluss gültigen Mustertext. Den finden Sie in der Tabelle von Rechtsanwalt Wolfgang Benedikt-Jansen im Internet (benedikt-jansen.de). Über goo.gl/O5dK7Y kommen Sie direkt zur Tabelle. Selbst minimale Abweichungen können die Belehrung unwirksam machen.

? Ich bin mir unsicher, ob mein Vertrag Fehler hat. Was soll ich tun?

Lassen Sie Ihren Vertrag von einer Verbraucherzentrale prüfen. Sie können ihn per Post oder E-Mail hinschicken. Die Prüfung kostet zum Beispiel bei der Verbraucherzentrale Hamburg 70 Euro. Das Auftragsformular finden Sie im Internet unter vzhh.de (erst „Beratung", dann „Baufinanzierung + Bauvertrag" anklicken und anschließend „Vertragsprüfung Widerrufsbelehrungen").

? Wie kann ich ausrechnen, was mir der Wechsel des Darlehens finanziell bringt?

Das ist ziemlich einfach: Geben Sie Ihre aktuelle Restschuld, Ihre Rate und den Zinssatz, den Sie aktuell zahlen, in unseren Rechner ein (test.de/kredit_tilgungsrechner). Geben Sie anschließend den Zinssatz ein, zu

Leitfaden für den Kreditwiderruf

dem Sie jetzt eine Anschlussfinanzierung bekommen können. Vergleichen Sie die Restschuld aus beiden Varianten zu dem Zeitpunkt, an dem die Zinsbindung für Ihren aktuellen Kredit ausläuft.

? Wie kann ich feststellen, was bei der vollständigen Rückabwicklung des Darlehens zusätzlich drin ist?

Das kann nur ein Sachverständiger zuverlässig ermitteln. Der günstigste Preis, den wir gefunden haben, waren 180 Euro.

Mit einiger Mühe können Sie den Betrag, der Ihnen zusteht, aber abschätzen. Wir stellen ein Excel-Arbeitsblatt bereit (test.de/rechner_kreditwiderruf). Sie müssen mit Tabellenkalkulationsprogrammen vertraut sein und alle Raten sowie den jeweils auf Zinsen und Gebühren entfallenden Betrag eingeben. Das sind bei Darlehen mit bisher fünf Jahren Laufzeit mindestens 61 Zahlen.

? Welche Kosten entstehen mir für den Anwalt?

Keine, wenn Sie zum Widerruf berechtigt sind, den Finanztest-Musterbrief benutzen und alle Hinweise dazu beachten (test.de/musterbrief_kreditwiderruf). Verweigert die Bank Ihnen den Widerruf oder benachteiligt sie Sie bei der Abrechnung rechtswidrig, sodass Sie einen Anwalt brauchen, muss die Bank ihn am Ende bezahlen. Anwälte kassieren allerdings meist einen Vorschuss. Das Anwaltshonorar beträgt bei 20 000 Euro Streitwert in typischen Fällen rund 1200 Euro für die außergerichtliche Tätigkeit. Kommt es zu einer Einigung, fallen zusätzlich rund 1300 Euro an.

Geht es stattdessen vor Gericht, bekommt Ihr Rechtsanwalt dafür rund 1700 Euro. Sie müssen zudem die Gerichtskosten in Höhe von gut 1000 Euro auslegen. Das Geld erhalten Sie zurück, wenn Sie sich am Ende gegen die Bank durchsetzen.

? Fallen noch weitere Kosten an, wenn ich mich am Ende durchsetze?

Ja, wenn Sie am Ende Ihren alten Kredit loswerden und einen neuen günstigeren Vertrag abschließen, sind im Grundbuch Änderungen einzutragen. Als Faustformel für die anfallenden Kosten gilt: Die Umschuldung kostet ungefähr 0,3 Prozent der neuen Kreditsumme. Die Abtretung regeln die Banken meist unter sich.

? Worauf muss ich bei der Anschlussfinanzierung achten?

Wichtig ist, den alten Kredit erst zu widerrufen, wenn Sie eine Finanzierungszusage einer anderen Bank haben. Die Zusage muss verbindlich sein. An die Zusage eines bestimmten Zinssatzes binden sich Banken allenfalls wenige Tage. Eine Finanzierungszusage mit freibleibenden Konditionen können sie länger geben. Unterschreiben Sie die Anschlussfinanzierung erst, wenn Ihre alte Bank Sie wirklich gehen lässt.

Chat

Ihre Fragen zum Widerruf von Immobilienkrediten beantworten Christoph Hermann und Jörg Sahr im Online-Chat. Er findet am 25. Juni 2014 zwischen 13 und 14 Uhr statt. Bereits sieben Tage im Voraus können Sie unter dieser Kurz-URL Fragen stellen.

test.de/chat-kreditwiderruf

Das Protokoll des Chats finden Sie hier später auch.

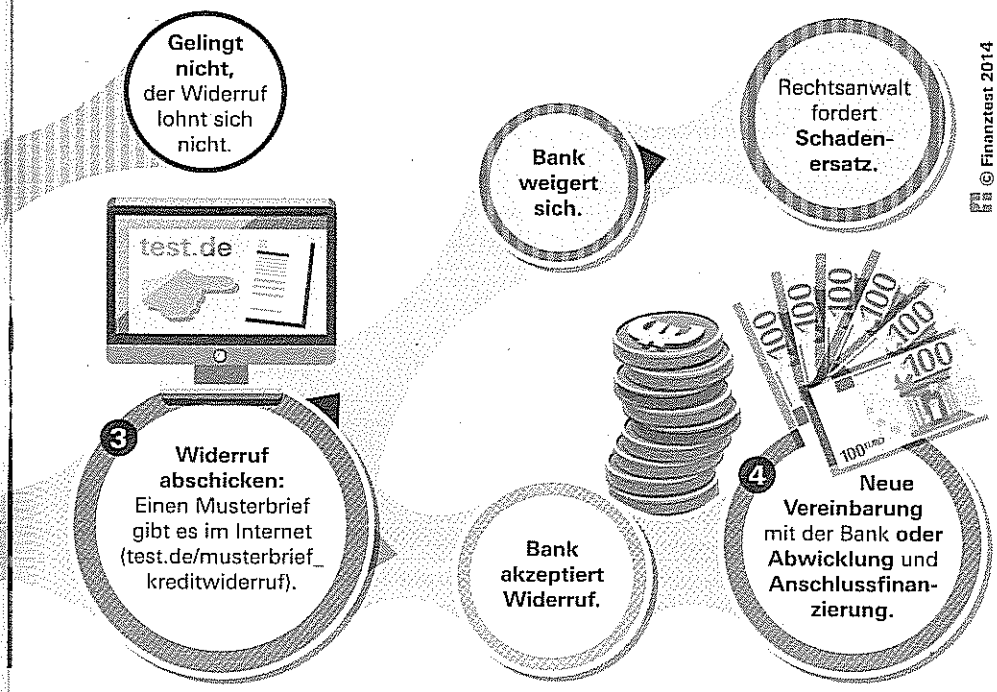
? Ich habe ein Forwarddarlehen abgeschlossen und die Zinsen sind weiter gefallen. Kann ich auch vom Widerrufsrecht profitieren?

Ja, auch bei diesen Krediten fanden Anwälte und Verbraucherschützer viele fehlerhafte Widerrufsbelehrungen. Das Vorgehen ist dasselbe wie beim Widerruf eines anderen Kreditvertrags.

? Ich habe mir vor Jahren eine Schrottimmobilie andrehen lassen. Kann ich sie mit einem Widerruf loswerden?

Das funktioniert nur in Einzelfällen. Fragen Sie unbedingt einen Rechtsanwalt mit einschlägigen Erfahrungen im Streit um Schrottimmobilien. Wahrscheinlich wird das Widerrufsrecht es Ihnen aber zumindest ermöglichen, die Finanzierung der Immobilie besser zu stemmen. Die Kreditverträge in solchen Fällen haben sich nicht von anderen Verträgen unterschieden.

? Kann ich mich auf die Rechtslage verlassen oder kann sich da noch etwas ändern?

Es geht um gewaltige Beträge. Wenn alle Betroffenen alles fordern, was ihnen zusteht, entgehen den Banken und Sparkassen nach unserer Schätzung hunderte Milliarden Euro. Von Rechts wegen ist das kein Argument. Es ist aber vor diesem Hintergrund nicht völlig auszuschließen, dass die Rechtsprechung bankenfreundlicher wird.

Außerdem kann der Bundestag die aktuellen Gesetze ändern und die Ausübung des Widerrufsrechts für die Zukunft einschränken.