

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 8500 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 10000 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.