

Es drohen neue Regelungen für Immobilienkredite Anfang 2016!

Für Immobilienkreditnehmer könnte sich schon ab März 2016 so einiges verändern. Schuld daran ist eine EU-Richtlinie, die bis spätestens zum 21. März 2016 in nationales Gesetz umgesetzt werden muss. Die EU-Verordnung gibt einen Rahmen für die künftige Abwicklung von Immobilienfinanzierungen vor und lässt den Mitgliedsstaaten bei der Umsetzung in Detailfragen nur einen begrenzten Auslegungsspielraum. Ein Gesetz jedoch ist bislang noch nicht verabschiedet; ein erster Entwurf wurde im Oktober vergangenen Jahres vorgelegt.

Nachfolgend haben wir für Sie jedoch bereits einmal zusammengefasst, welche Neuerungen geplant sind:

1. Die wohl bedeutendste Änderungen: Der Wegfall des sogenannten „Widerrufjokers“

Das Widerrufsrecht des Verbrauchers für Immobiliendarlehensverträge soll künftig auf ein Jahr befristet sein, dies auch dann, wenn die Bank falsch oder gar nicht über das Widerrufsrecht belehrt. Der Beginn der Widerrufsfrist bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen soll ausschließlich an die Erteilung der vertraglichen Widerrufsinformation und nicht mehr zusätzlich an die Erfüllung der weiteren vertraglichen Pflichtangaben anknüpfen. Die Widerrufsfrist beträgt somit effektiv ein Jahr und zwei Wochen, da der Kunde in jedem Fall vierzehn Tage lang Zeit zum Widerrufen der vereinbarten Baufinanzierung hat. Altverträge, die von 2002 bis 2010 abgeschlossen wurden, sollen nur noch bis zum 21. Juni 2016 widerrufbar sein. Die Regelung zu Altverträgen wird jedoch noch heftig diskutiert. Nach dem Gesetzentwurf soll der Beginn der Widerrufsfrist bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ausschließlich an die Erteilung der vertraglichen Widerrufsinformation und nicht mehr zusätzlich an die Erfüllung der weiteren vertraglichen Pflichtangaben anknüpfen.

Aktuell können viele Hausbauer und Immobilienkäufer, wenn Sie in ihrer Eigenschaft als Verbraucher handeln, ihre Immobilienfinanzierung aufgrund einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung grundsätzlich jederzeit widerrufen, ohne dass die Bank ihnen Vorfälligkeitszinsen berechnen darf. Der Grund besteht in den umfassenden Anforderungen an den Inhalt und an die Form einer Widerrufsbelehrung (siehe hierzu auch unseren „Schwanenland-Wissenswert zu dem Thema „Vorfälligkeitsentschädigung: Was Sie zum Widerruf und zur Kündigung eines Kreditvertrages alles wissen müssen“).

Begründet werden dieses neue Gesetz und diese neue Regelung mit dem besseren Verbraucherschutz. Laut Begründung des bisherigen Gesetzesentwurfs führt eine Rechtssicherheit der Banken dazu, dass sie den Verbrauchern auch weiterhin langfristige Immobiliendarlehen anbieten und nicht auf kurzfristige Darlehensverträge umschwenken.

2. Strengere Prüfpflichten hinsichtlich der Kreditwürdigkeit

Während die EU-Verordnung das Widerrufsrecht bei der Immobilienfinanzierung infolge einer unvollständigen oder fehlerhaften Widerrufsbelehrung ab 2016 einschränkt, weitet sie dieses für den Fall einer nicht ausreichenden Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages deutlich aus. Wenn das Geldinstitut künftig nicht nachweisen kann, dass es die finanziellen Voraussetzungen der Kreditvergabe hinreichend geprüft hat, darf der Kreditnehmer seinen Vertrag zu jedem beliebigen Zeitpunkt kündigen. Er muss in diesem Fall keine Vorfälligkeitszinsen zahlen. Zudem verringert sich der Zinssatz für den Zeitraum bis zur Kündigung auf den marktüblichen Zins, sodass die Bank möglicherweise einen Teil der berechneten Zinsen erstatten muss.

Die verschärfte Prüfpflicht dürfte sich in Deutschland aber eher geringfügig auf die Immobilienkreditvergabe auswirken, da Banken bereits jetzt strenge Maßstäbe an die Kreditwürdigkeit ihrer Darlehensnehmer anlegen.

3. Was sollten Sie tun?

Im Ergebnis ist nach derzeitiger Lage das Widerrufsrecht der Verbraucher für Immobiliendarlehensverträge von Ende 2002 bis Anfang 2015 voraussichtlich ab Mitte 2016 gestorben. Darlehensnehmer sollten Widerrufsbelehrungen in Verbraucherdarlehensverträgen daher unbedingt juristisch noch überprüfen lassen. Weil die Bauzinsen seit 2008 rapide gefallen sind und immer neue Tiefen ausgelotet haben, könnten Sie so aus dem hochverzinsten Altvertrag ohne Vertragsstrafe – also ohne teure Vorfälligkeitsentschädigung – günstig aussteigen und zu Minizinsen eine Anschlussfinanzierung abschließen. So sparen sie nicht nur bei der Vorfälligkeitsentschädigung, sondern vor allem bei den laufenden Kreditraten. Je nach Höhe der Restschuld und der verbleibenden Vertragslaufzeit können so leicht Einsparungen über viele tausend Euro zustande kommen.

Aber: Die Banken gehen derweil dazu über, sich gegen die Kreditwiderrufe mit aller Kraft gerichtlich zu wehren. Ihr Argument: Derart langfristige Verträge wie Immobilienfinanzierungen mit Laufzeiten von zehn und mehr Jahren erforderten auch Planungssicherheit auf der Seite der Kreditgeber. Und auch Rechtsschutzversicherer scheuen vermehrt die Kostenübernahme für Anwälte und Prozesse zum Kreditwideruf. Für Immobilienbesitzer ist die Ausübung ihres Widerrufsrechts bei seit Jahren laufenden Verträgen daher nicht ohne Risiko. Denn aufgrund der komplizierten Rechtslage ist jeder Kreditvertrag einzeln vom Gericht zu beurteilen – und Gerichte urteilen nicht immer einheitlich.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen nähere Erläuterungen? Dann sprechen Sie uns bitte an. Wir helfen Ihnen gerne weiter.