

## Widerruf von Immobiliendarlehn

**Die Zinsen für Immobiliendarlehn sinken immer weiter. Wer sich vor Jahren vor steigenden Zinsen abgesichert und einen langfristigen Darlehnsvertrag abgeschlossen hat, kann scheinbar nicht von den aktuellen niedrigen Zinssätzen profitieren. Denn die Bank verlangt für eine frühzeitige Ablösung des Darlehns eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung, also einen Ausgleich für die ihr durch die Ablösung entgangenen Zinsen. Dennoch hat der Verbraucher bei einem Großteil der Darlehnsverträge die Möglichkeit, einen noch laufenden Altkredit ohne Vorfälligkeitsentschädigung abzulösen und dabei sogar seine Darlehnschuld bei der Bank zu verringern.**

Sebastian G. (Name geändert) hat zum 01.07.2007 bei seiner Hausbank Immobiliendarlehn über insgesamt 300.000 EUR zu einem Zinssatz von 4,99% effektiv, 5,11 bzw. 5,12% nominal und einer Laufzeit von 15 Jahren aufgenommen. Er ärgert sich über seine hohen Zinszahlungen, da er heute ein entsprechendes Darlehn für 3% bekommen würde und lässt die Anwaltskanzlei Schreiber seinen Vertrag prüfen.

Nach Prüfung der Verträge stellt sich heraus, dass die Widerrufsbelehrung fehlerhaft war. In der Folge kann er den Darlehnsvertrag noch heute widerrufen, er kann sich also ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung von dem ungünstigen Vertrag lösen und das Darlehn zu heutigen Konditionen neu finanzieren.

Ins Staunen gerät Sebastian G. als er erfährt, dass sein Darlehnsstand durch den Widerruf gesunken ist. Während sein Darlehnsstand zuvor noch 275.237,60 EUR auswies, muss er nun nur noch 241.140,54 EUR neu finanzieren. Er spart also nicht nur künftige Zinsen, sondern seine Altschulden bei der Bank haben sich um mehr als 34.000,00 EUR verringert.

### Rechtlicher Hintergrund

Schließt ein Verbraucher mit einem Unternehmer (Kreditinstitut) einen Darlehnsvertrag ab, so steht dem Darlehnsnehmer ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Er kann den Darlehnsvertrag innerhalb von 14 Tage ohne Angabe von Gründen widerrufen, mit der Folge, dass der Darlehnsvertrag von Anfang an als nicht geschlossen gilt und die gegenseitig erbrachten Leistungen zurück zu gewähren sind. Die Widerrufsfrist von 14 Tagen beginnt aber für Verträge ab dem 01.08.2003 erst zu laufen, wenn der Darlehnsnehmer

ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt worden ist, was in vielen Fällen nicht der Fall ist.

### Betroffene Verträge

Bestehende Verträge, die nach 31.07.2002 geschlossen wurden, können im Falle einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung auch heute noch widerrufen werden. Für ältere Verträge gilt, dass ein Widerrufsrecht ein Jahr nach Vertragsschluss erloschen ist, es sei denn dieser wurde in einer "Haustürsituation" geschlossen, also z.B. durch Besuch eines Vermittlers beim Kunden zuhause oder an dessen Arbeitsplatz und das Darlehn. In diesem Fall besteht unter Umständen auch für ältere Verträge noch ein Widerrufsrecht.

### Anforderungen an die Widerrufsbelehrung

Eine ordnungsgemäße Belehrung setzt voraus, dass der Darlehnsnehmer umfassend über sein Widerrufsrecht und die Folgen eines Widerrufs belehrt worden ist. Und zwar in einer Art, die es auch einem rechtsunkundigen durchschnittlichen Verbraucher ermöglicht, seine Rechte wahrzunehmen. Ferner muss die Widerrufsbelehrung deutlich sein, d.h. sie muss sich von den anderen Texten des Darlehnsvertrages abheben und darf nicht versteckt angebracht sein.

Der Bank von Sebastian G. wurde zum Verhängnis, dass diese – wie seinerzeit vom Gesetzgeber vorgeschlagen – formuliert hatte, dass die Widerrufsfrist „*frühestens mit Erhalt dieser Belehrung*“ beginne, sie sich aber darüber hinaus nicht 1:1 an den Vorschlag des Gesetzgebers gehalten hatte. Denn durch die Verwendung des Wortes „*frühestens*“ kann der Darlehnsnehmer der Belehrung zwar entnehmen, dass der Beginn des Fristlaufs noch von weiteren Voraussetzungen abhängt, wird jedoch darüber im Unklaren gelassen, um welche Voraussetzungen es sich dabei handelt (BGH, Urteil vom 09.12.2009, Az. VIII ZR 219/08). Also widerruft Sebastian G. den Darlehnsvertrag gegenüber seiner Bank.

### Folgen des Widerrufs

Mit der Ausübung des Widerrufsrechts durch den Verbraucher wandelt sich der Darlehnsvertrag in ein Rückabwicklungsverhältnis. Beide Vertragspartner haben die jeweils empfangenen Leistungen zurück zu gewähren.

Sebastian G. erhält also die an seine Bank bezahlten Zinsen und Tilgungsraten zurück. Und dafür, dass die Bank während der Zeit des Darlehnsvertrages mit seinem Geld arbeiten konnte, erhält er hierauf auch noch Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz. Denn bei einer Bank besteht die tatsächliche Vermutung, dass diese während der Zeit, in der sie mit seinem Geld arbeiten konnte, Nutzungen im Wert des üblichen Verzugszinses gezogen hat (z.B. BGH, Urteil vom 10.03.2009, Az. XI ZR 33/08). Anfang 2007 betrug dieser Zinssatz insgesamt 7,7%, Anfang 2008 gar 8,32%.

Doch auch Sebastian G. muss die von der Bank erhaltenen Leistungen innerhalb von 30 Tagen zurückbezahlen. So hat er der Bank die erhaltende Darlehenssumme zuzüglich marktüblicher Zinsen zurückzuerstatten. Für die konkrete Berechnung der marktüblichen Verzinsung richten sich die Gerichte üblicherweise nach den in den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank zu Hypothekarkrediten ausgewiesenen Zinssätzen sowie den entsprechenden Sätzen der EWU-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Demnach betrug im Dezember 2006 der marktübliche Zinssatz für das Neugeschäft von Immobiliendarlehn an Privatkunden 4,49%. Eine Vorfälligkeitsentschädigung oder weitere Gebühren muss er nicht bezahlen.

Die gegenseitigen Ansprüche werden dabei verrechnet, so dass Sebastian G. nach dem Widerruf noch etwas mehr 241.000,00 EUR an die Bank zurückzahlen musste, obwohl das Darlehnskonto zuletzt einen negativen Saldo von über 275.000,00 EUR auswies. Sebastian G. hatte er sich noch vor der Erklärung des Widerrufs eine Darlehnszusage einer anderen Bank zu einem günstigen Zinssatz eingeholt, mit der er nun den seine Zahlung an die Bank leistete. Neben einem günstigeren Zinssatz für die Zukunft hat er mehr als 34.000,00 EUR sofort gespart.

### **Verhalten der Banken**

Wie Sebastian G. sich verhält, hatte er zuvor mit seinem Anwalt besprochen. Da sein konkreter Fall bereits mehrfach von Gerichten geprüft worden war, war anzunehmen, dass die Bank den Widerruf akzeptieren würde. Da es aber der Geschäftspraxis vieler Banken entspricht, die Geschäftsbeziehung mit Kunden, die den Widerruf erklärt haben, zu beenden, hatte er sich frühzeitig um ein neues Darlehn gekümmert.

In weniger eindeutigen Fällen mauern die Banken und behaupten, die Widerrufsbelehrung wäre ordnungsgemäß gewesen, so dass eine gerichtliche Klärung notwendig ist. Die Kosten für diesen Prozess sind in der Regel über eine Rechtsschutzversicherung abgedeckt.

### **Anwaltlicher Rat**

Anwälte, Finanzberater und Verbraucherzentralen raten möglicherweise betroffenen Kunden dringend, alte Darlehnsverträge durch versierte Rechtsanwälte prüfen zu lassen. Die Kosten dieser Prüfung werden zwar in der Regel nicht von einer Rechtsschutzversicherung bezahlt, halten sich jedoch im Rahmen. Für den Darlehnsnehmer hingegen sind erhebliche Einsparungen möglich. Sollte die anwaltliche Prüfung positiv ausfallen, sollte ggf. vor einem Widerruf frühzeitig mit einer anderen Bank über eine Finanzierung gesprochen werden.

*Rechtsanwalt André Schreiber*

#### **Wir klären die wichtigsten Fragen:**

##### **Welche Verträge können betroffen sein?**

Betroffen sind insbesondere Darlehnsverträge, die ab dem 01.08.2002 abgeschlossen wurden. Unter Umständen kommt aber auch bei älteren Verträgen ein Widerruf in Betracht. Letztlich bedarf jeder Vertrag einer Einzelfallprüfung, da die Banken ihre Verträge ständig geändert haben.

##### **Wer prüft meinen Vertrag?**

Die Vertragsprüfung sollte ein erfahrener Anwalt vornehmen, der auf Erfahrung im Bereich des Kreditvertragsrechts zurückblicken kann.

Der Autor: RA Schreiber vertritt seine Mandanten in erster Linie im Versicherungs- und Bankenrecht. Für erste kostenfreie Rückfragen erreichen Sie ihn unter 0170 / 73 43 885 oder [www.anwaltskanzlei-schreiber.de](http://www.anwaltskanzlei-schreiber.de)