

advofax. VI/2014

Mandantenservice der Anwaltssozietät Munz Rechtsanwälte



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dieses Jahr hat insbesondere für Anleger dramatisch niedrige Zinsen beschert. Doch was für den einen nachteilig ist, ist für den anderen von Vorteil: nämlich für denjenigen, der einen Kredit - insbesondere einen Immobilienkredit - benötigt und hierfür aktuell historisch niedrige Zinsen zahlt.

Für diejenigen Verbraucher, die noch an Immobiliendarlehensverträge mit hohen Zinsen gebunden sind, gibt es in diesem Zusammenhang Hoffnung: nach der BGH-Rechtsprechung können solche Verträge noch wirksam widerrufen werden und somit besteht die Möglichkeit, einen neuen Vertrag zu wesentlich günstigeren Konditionen abzuschließen. Im Folgenden stellen wir Ihnen diese Rechtslage dar.

Rechtsanwältin Dr. Kerstin Rudolph

Widerruf von Verbraucherdarlehensverträgen - auch noch nach Jahren!

Von Rechtsanwältin Nicole Barthel

Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase stellt sich für viele Verbraucher die Frage, ob bereits vor langer Zeit abgeschlossene Darlehensverträge, insbesondere langfristige Darlehen zur Finanzierung von Immobilien, zinsgünstiger umgeschuldet werden können.

Aber auch eine vorzeitige Ablösung der ggf. noch geringen Restsalden wäre für viele Verbraucher lukrativ.

Dies ist jedoch wegen der vereinbarten Vertragslaufzeit nicht ohne Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Aber - es sind in der Vergangenheit mehrere Entscheidungen des Bundesgerichtshofs ergangen, in denen festgestellt wurde, dass die seitens der Bank verwendeten Widerrufsbelehrungen fehlerhaft und somit unwirksam sind.

Ein genauer Blick in die Vertragsunterlagen, insbe-

sondere die Vereinbarung zum Widerrufsrecht, kann sich daher lohnen, denn bei unwirksamer Widerrufsbelehrung ist ein Widerruf **auch noch nach Jahren** möglich!

Verbraucherdarlehensvertrag - was ist das?

Ein Verbraucherdarlehensvertrag wird zwischen Verbraucher als Darlehensnehmer und Unternehmer als Darlehensgeber geschlossen.

Verbraucher ist nach § 13 BGB jede natürliche Person, die den Vertrag zu einem Zweck abschließt, der weder der gewerblichen noch der beruflichen Tätigkeit dient, sondern rein privater Natur ist.

Dies ist bei Darlehensverträgen zur Finanzierung des privaten Hausbaus oder zum Erwerb einer Eigentumswohnung bzw. einer anderen privaten Immobilie regelmäßig der Fall.

Beim Abschluss solcher Verbraucherdarlehensverträge sieht das Gesetz verschiedene Mindestvoraussetzungen vor, die der Unternehmer zu beachten hat.

advofax. VI/2014



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

Maßgeblich ist u. a. die Einräumung eines Widerrufsrechts zugunsten des Verbrauchers nach § 355 BGB.

Das Widerrufsrecht

Das Widerrufsrecht räumt dem Verbraucher die Möglichkeit ein, sich innerhalb einer vom Gesetz festgelegten Frist von einem bereits wirksam geschlossenen Vertrag wieder zu lösen.

Seit November 2002 muss der Verbraucher auch bei Immobilienkreditverträgen über sein bestehendes Widerrufsrecht belehrt werden.

Die Widerrufsbelehrung muss deutlich hervorgehoben gegenüber dem weiteren Vertragstext gestaltet sein und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte vor Augen führen.

So muss der Darlehensgeber hier u. a. auf das Bestehen, die Dauer sowie den Beginn der Widerrufsfrist hinweisen.

An diesen zwingenden Voraussetzungen einer Widerrufsbelehrung scheitern jedoch viele Verträge.

Insbesondere kann - so der BGH - in vielen Verträgen der Verbraucher aufgrund missverständlicher Formulierungen nicht erkennen, wann die Widerrufsfrist nun tatsächlich zu laufen begonnen hat.

Das Gesetz schreibt vor, dass die Widerrufsfrist erst mit Erhalt einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung in Textform zu laufen beginnt. Ist die Belehrung also nicht ordnungsgemäß und gesetzeskonform, wird es für den Unternehmer problematisch.

Folgen der fehlerhaften Widerrufsbelehrung

Die Widerrufsbelehrung hat den Verbraucher darauf hinzuweisen, dass die Willenserklärung zum Ab-

schluss des Vertrags innerhalb der gesetzlichen Widerrufsfrist ohne Angaben von Gründen widerrufen werden kann. Ist die Belehrung über den Beginn der Widerrufsfrist fehlerhaft bzw. unverständlich oder intransparent und daher unwirksam, beginnt die Widerrufsfrist **nicht** zu laufen!

D. h., dass das Widerrufsrecht in diesen Fällen noch Monate, sogar Jahre später ausgeübt werden kann und der Verbraucher somit auch nach langer Zeit noch die Möglichkeit hat, sich vom Vertrag zu lösen.

Verwendung amtlicher Muster

Entspricht die Widerrufsbelehrung dem seitens des Gesetzgebers zur Verfügung gestellten amtlichen Muster, genügt sie grundsätzlich den gesetzlichen Anforderungen.

Allerdings ist dies selten der Fall.

Häufig wurde die Musterbelehrung sowohl hinsichtlich der Form als auch inhaltlich abgeändert. Enthält sie dann missverständliche oder intransparente Regelungen, ist sie unwirksam und der Darlehensgeber kann sich nicht auf deren Schutzwirkung berufen.

Erklärter Widerruf - was dann?

Ist der Widerruf gegenüber dem Darlehensgeber wirksam erklärt worden, führt dies zur vollständigen Rückabwicklung des Vertragsverhältnisses. Die empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren und erlangte Vorteile herauszugeben.

D. h. in der Praxis, dass der Verbraucher grundsätzlich das gesamte Darlehen nebst marktüblichen Zinsen zurückzahlen hat. Der Darlehensgeber verliert den Anspruch auf die vertragliche Verzinsung und Tilgung. Außerdem besteht seitens des Darlehensgebers

advofax. VI/2014



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

kein Anspruch auf die Vorfälligkeitsentschädigung.

Die jeweils zu erbringenden Leistungen werden dann saldiert; der sich ergebende Saldo ist innerhalb von 30 Tagen zurückzugewähren.

Praktisch heißt das, dass in einem solchen Fall ein Verbraucher natürlich bereits im Vorfeld abklärt, bei welcher Bank er einen neuen Kredit zu den aktuellen günstigen Zinsbedingungen abschließt, um die Rückzahlung leisten zu können bzw. wenn der Restsaldo gering ist, die Beträge aus dem eigenen Vermögen zurückerstattet, sofern nicht wegen der zu hohen Zinsen er sogar durch die Saldierung ein Guthaben vom Darlehensgeber zurückerhält!

Im Ergebnis kann sich der Verbraucher bei einem wirksamen Widerruf also jedenfalls die Vorfälligkeitsentschädigung sowie den ursprünglich vereinbarten Festzins ersparen.

Teilweise haben Gerichte dem Verbraucher bei bereits rückabgewickelten Verträgen einen Anspruch auf Rückzahlung bereits geleisteter Vorfälligkeitsentschädigung zugesprochen. Eine höchstrichterliche Entscheidung hierzu liegt aktuell jedoch noch nicht vor.

FAZIT

Ob auch Ihre Widerrufsbelehrung unwirksam ist und aus einem Widerruf ein finanzieller Vorteil gezogen werden kann, lässt sich nicht pauschal feststellen.

Hierzu bedarf es immer einer Einzelfallprüfung, vor allem weil es immer auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses und die jeweils zu diesem Zeitpunkt geltende Gesetzeslage ankommt. Außerdem ist die Formulierung der Widerrufsbelehrung von Bank zu Bank unterschiedlich erfolgt, so dass immer im Einzelfall ge-

prüft werden muss, ob gerade diese Formulierung unwirksam ist. Außerdem kommt es auf die ursprünglich vereinbarten Darlehenskonditionen und tatsächlich geleisteten Zahlungen an, um letztendlich festzustellen, ob ein Widerruf rechtlich möglich und sinnvoll ist oder nicht.

Hierzu beraten wir Sie gern.