



Foto: Thinkstock

Günstiger Ausstieg aus hohem Festzins

Wie Eigentümer am aktuell günstigen Zinsniveau für Immobiliarkredite teilhaben können

Das aktuelle Zinsniveau für Immobiliarkredite befindet sich annähernd auf einem historischen Tiefstand. Viele Eigentümer sind jedoch noch an langfristig abgeschlossene Festzinsdarlehen gebunden, deren Konditionen im heutigen Vergleich alles andere als günstig erscheinen.

Bereits in Ausgabe 06/2013 hatten wir auf die Möglichkeit hingewiesen, dass sich Eigentümer unter bestimmten Umständen durch die Ausübung des Widerrufsrechts von ihren teuren Verbraucherdarlehensverträgen lösen können, um so von den aktuell günstigen Zinskonditionen zu profitieren.

Aufgrund der weiterhin hohen Aktualität der Thematik und der hohen Nachfrage

nach Beratung durch die Mitglieder von Haus & Grund möchten wir die Grundprinzipien des Widerrufsrechts noch einmal kurz zusammenfassen und gleichzeitig auf aktuelle Entwicklungen aufmerksam machen.

I. Das Widerrufsrecht

Seit dem 01. August 2002 sieht das Gesetz ein Widerrufsrecht im Grundsatz für fast alle von Verbrauchern abgeschlossenen Darlehensverträge vor. Verbraucher ist, wer im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung handelt. Die Verwaltung mehrerer eigener Immobilien schließt den Verbraucherstatus dabei nicht per se aus. Unter bestimmten Umständen sind auch Existenzgründer Verbrauchern gleichgestellt.

Ein Widerrufsrecht kann sich auch aus den Umständen des Vertragsschlusses herleiten lassen, z. B. wenn der Darlehensvertrag in den eigenen Wohnräumen oder am Arbeitsplatz abgeschlossen wurde oder wenn der Vertrag im Wege des Fernabsatzes, also über Telefon, Telefax, Post oder E-Mail, abgeschlossen wurde. Dies ist häufig bei Anschlussfinanzierungen und naturgemäß bei Vertragsschlüssen mit Direktbanken der Fall.

Als klassisches Verbraucherschutzrecht kann das Widerrufsrecht ohne Begründung ausgeübt werden und beinhaltet weder einen Schuldvorwurf noch setzt es ein Fehlverhalten der Bank voraus. Es handelt sich beim Widerrufsrecht also um ein Recht, das jedem Verbraucher zusteht. Und jeder Verbraucher kann

es nach eigenem Ermessen ausüben, wenn er sich von dem Vertrag wieder lösen will.

II. Die Widerrufsfrist

Das Widerrufsrecht muss jedoch innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Wochen bzw. 14 Tagen ausgeübt werden. Die Frist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn der Verbraucher ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht belehrt wurde und sämtliche Pflichtangaben erhalten hat.

Dreh- und Angelpunkt ist hier zumeist die ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung. Über das Widerrufsrecht korrekt zu belehren, ist vielen Banken in den letzten Jahren nämlich nicht gelungen, mit der Folge, dass viele Darlehensverträge noch immer widerrufbar sind, weil die Widerrufsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Die Widerrufsbelehrung muss insbesondere über das Widerrufsrecht, die Widerrufsfrist, den Fristbeginn, den Inhalt und die Form des Widerrufs, dass der Widerruf an keine Bedingungen geknüpft ist sowie über die Anschrift des Widerrufsempfängers zutreffend und umfassend aufklären. Ferner muss die Belehrung hinreichend deutlich gestaltet und vom übrigen Vertragstext abgehoben sein und darf keine verwirrenden oder ablenkenden Zusätze enthalten.

III. Sicherheit für Banken bei Nutzen der Musterbelehrung

Nach einer Gesetzesänderung im Jahr 2010 erhielt die vom Gesetzgeber herausgegebene Musterbelehrung Gesetzesrang. Eine Widerrufsbelehrung, die nach diesem Muster erfolgt, gilt als ordnungsgemäß. Der Bundesgerichtshof hat darüber hinaus entschieden, dass die Banken, die die vorher geltenden Musterbelehrungen wortgetreu verwendeten, Vertrauensschutz genießen. Mithin sind die Aussichten, eine Belehrung zu Fall zu bringen, die der jeweils gültigen Musterbelehrung eins zu eins entspricht, sehr gering.

IV. Schon kleinste Abweichungen können genügen

Etwas anderes gilt für die Fälle, in denen von der Musterwiderrufsbelehrung abgewichen wurde. In diesen Fällen kann die komplette Belehrung überprüft werden. Streitpunkt ist dabei häufig die Frage, ob und in welchem Umfang Abweichungen von der Musterbe-

lehrung zulässig sind. Ein aktuelles Urteil des OLG Brandenburg ist insoweit sehr aufschlussreich: Die OLG-Richter haben nämlich (unter Bezugnahme auf mehrere BGH-Urteile) festgestellt, dass auch geringfügige Abweichungen von der Musterbelehrung dazu führen, dass sich die Bank auf deren Schutzwirkung nicht mehr berufen kann. Im entschiedenen Fall ging es u. a. darum, dass die belehrende Bank den Passus „Der Lauf der Frist beginnt ...“ verwendete, obwohl es in der damals gültigen Musterbelehrung „Die Frist beginnt ...“ hieß.

Legt man diesen strengen Maßstab an, dürfte sich bei einer Vielzahl von Widerrufsbelehrungen, insbesondere von vor 2010, eine Überprüfung lohnen. Dem Verbraucher kommt dabei zugute, dass viele der damaligen Musterbelehrungen von der Rechtsprechung als fehlerhaft beurteilt wurden. Entfällt die Fiktion der Ordnungsmäßigkeit der Widerrufsbelehrung bereits bei nur geringfügiger Abweichung von der Musterbelehrung, ist die Wahrscheinlichkeit daher hoch, dass sich in der zu überprüfenden Widerrufsbelehrung fehlerhafte Passagen finden lassen. Ein Widerruf des Darlehensvertrags ist in einem solchen Fall auch heute noch möglich.

V. Rechtsfolge des Widerrufs

Die Folge des Widerrufs ist, einfach gesagt, die Rückabwicklung des Darlehensvertrags.

Der Darlehensnehmer muss also im Wesentlichen den erhaltenen Darlehensbetrag zurückzahlen und zusätzlich muss er der Bank für den Zeitraum der Kapitalüberlassung Wertersatz leisten. Die Höhe des Wertersatzes richtet sich im Grundsatz nach dem vereinbarten Zinssatz des Darlehens. Für Immobiliendarlehen von Verbrauchern gibt es jedoch die Möglichkeit, diesen Zinssatz zu verringern, wenn der Nachweis gelingt, dass man ein Darlehen zu günstigeren Konditionen hätte erhalten können. Das OLG Düsseldorf hat – unter Bezugnahme auf vorherige Urteile des BGH – außerdem klargestellt, dass sich der vom Darlehensnehmer zu verzinsende Betrag mit jeder Tilgungsleistung reduziert.

Der Darlehensnehmer hat, so das OLG Düsseldorf weiter, spiegelbildlich einen Anspruch darauf, die von ihm geleisteten Zahlungen (Tilgungsraten und Zinsen) von der Bank zurückzuerhalten. Auch die Bank hat diese

für den Zeitraum, in dem ihr die jeweiligen Beträge zur Verfügung standen, zu verzinsen. Die Rechtsprechung geht dabei davon aus, dass die Bank hierfür einen Zinssatz von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu zahlen hat – ein vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen sehr interessanter Zinssatz für den Darlehensnehmer.

Eine zusätzliche Vorfälligkeitsentschädigung fällt übrigens nicht an, da der Vertrag aufgrund des Widerrufs als von Anfang an nichtig behandelt wird.

Die jeweiligen Zahlungsansprüche werden im Regelfall saldiert.

VI. Fazit

Der Widerruf kann eine günstige Möglichkeit darstellen, alte Finanzierungen abzulösen und durch neue Finanzierungen mit günstigeren Konditionen zu ersetzen. Darlehensnehmer, die eine vorzeitige Ablösung ihrer Finanzierung in Betracht ziehen, sollten sich daher ernsthaft mit ihrem Darlehensvertrag auseinandersetzen und gegebenenfalls von einem auf das Bankrecht spezialisierten Rechtsanwalt überprüfen lassen, ob ein Widerrufsrecht (noch) besteht.

Einen ausführlichen Leitfaden zu der Thematik erhalten Sie entweder direkt über Ihren Berater von Haus & Grund oder aber durch eine kurze E-Mail-Nachricht an info@winheller.com.

Rechtsanwalt Eike Weerda



Eike Weerda
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bank und Kapitalmarktrecht
WINHELLER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Europaallee 22
60327 Frankfurt am Main
Tel.: (0 69) 76 75 77 8-0
Fax:(0 69) 76 75 77 8-10
info@winheller.com
www.winheller.com