

Widerruf von Darlehen spart Geld

Kreditinstitute sind verpflichtet, ihre Kunden über deren Rechte zu informieren – Fachanwalt gibt Tipps für Betroffene

VON PETER HAHN

ZEVEN/HAMBURG. Beim Abschluss eines Immobiliendarlehens sind Kreditinstitute verpflichtet, ihre Kunden über deren Widerrufsrecht zu informieren. Tun sie das nicht, oder entspricht die Widerrufsbelehrung nicht den Anforderungen, gibt es keine Frist für einen Widerruf, sondern das Darlehen kann jederzeit widerrufen werden, auch noch nach etlichen Jahren.

Grundlage ist das seit dem Jahr 2002 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerte Widerrufsrecht. Das gilt für alle Darlehensverträge, die ab dem 1. November 2002 abgeschlossen worden sind. Sollte hier die Widerrufsbelehrung fehlen oder fehlerhaft sein, kann das Darlehen gekündigt, ein neues Darlehen zu niedrigerer Verzinsung abgeschlossen und auf diese Weise vielleicht viel Geld gespart werden.

Dazu ein Beispiel: Eine Familie hat im Oktober 2007 zur Finan-

zierung eines Einfamilienhauses mit einem Kreditinstitut einen Darlehensvertrag über 360 000 Euro zu einem jährlichen Zinssatz von 5,25 Prozent abgeschlossen. Eine Zinsbindung wurde laut Vertrag bis Ende Oktober 2017 vereinbart.

1875 Euro Tilgung pro Monat

Bei einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent pro Jahr muss die Familie monatlich 1875 Euro an die Bank zahlen. Daher hat sie überlegt, den Vertrag Ende Juli 2014 vorzeitig zu kündigen. In diesem Fall wäre, wenn das Kreditinstitut die vorzeitige Aufhebung des Kreditvertrages überhaupt akzeptiert hätte, eine Vorfälligkeitsentschädigung – das sind die Strafszinsen bei vorzeitiger Kündigung – in Höhe von etwa 45 000 Euro fällig geworden.

Deshalb hat sich die Familie bei einem Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht informiert. Und der stellte sofort fest:

Tatsächlich enthält die Widerrufsbelehrung – wie die vieler anderer Banken auch – den falschen Hinweis: „Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung“. Aufgrund der eindeutigen Rechtslage verzichtet das Geldinstitut auf die Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von aktuell 35 000 Euro und bietet den Abschluss eines neuen Darlehensvertrages an. Die Höhe beträgt 331 240 Euro, der Zinssatz liegt bei zwei Prozent, die anfängliche jährliche Tilgung bei drei Prozent, die Zinsbindung ist für zehn Jahre vereinbart.

Die Familie spart durch den außergerichtlichen Vergleich die Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 36 000 Euro. Außerdem sichert sich die Familie günstige Zinsen für zehn Jahre. Das Haus kann jetzt schneller abbezahlt werden.

Wie beurteilen die Gerichte

solche Fälle? Seit Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 1. Januar 2002 ist das Widerrufsrecht in den Paragraphen 312, 355, sowie 495 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zur Fehlerhaftigkeit von Widerrufsbelehrungen eindeutige Feststellungen getroffen. Eine unrichtige Widerrufsbelehrung liegt

zum Beispiel bei der Formulierung vor „Die Frist beginnt

frühestens...“ (vgl. BGH, Urteil vom 01.03.2012 – III ZR 83/11 – und BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 103/10).

Zu fehlerhaften Widerrufsbelehrungen bei Immobiliendarlehensverträgen liegen zudem Entscheidungen von Landes- und Oberlandesgerichten vor. Betroffene sollten aber möglichst eine außergerichtliche Einigung anstreben – mit Anwaltshilfe.



Peter Hahn

Zur Person

Peter Hahn ist Partner der Hahn Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft. Seit dem 1. Oktober 2003 leitet er die Niederlassung von Hahn Rechtsanwälte Hamburg. Er ist Gründungsmitglied in der „Arbeitsgemeinschaft Bank- und Kapitalmarktrecht“ des Deutschen Anwaltsvereins, Mitglied des Fachausschusses „Bank- und Kapitalmarktrecht“ der Hanseatischen Rechtsanwaltskammer Hamburg und Mitglied der Deutsch-Amerikanischen Juristenvereinigung e.V.

22-RECHTSTIPP:
IMMOBILIENDARLEHEN