

## Widerruf von Immobiliendarlehen Rechtlicher und wirtschaftlicher Hintergrund

**Formfehler bei Widerrufsbelehrungen vom Immobiliendarlehen geben vielen Verbrauchern die Möglichkeit, auch viele Jahre nach Vertragsschluss den Vertrag vorzeitig aufzulösen ohne die sonst übliche Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen. Die Verbraucherzentrale Hamburg hat 300 Darlehensverträge geprüft, mehr als zwei Drittel sind ihrer Einschätzung nach fehlerhaft.**

Ein Bericht des ARD-Wirtschaftsmagazins *PlusMinus* am 16. Januar 2013 über hohe Entschädigungsforderungen von Banken bei vorzeitig beendeten Immobilienkrediten machte den Anfang. Erstmals wurde hier öffentlich davon berichtet, dass bei einer Vielzahl von Verbraucherdarlehen die Widerrufsbelehrungen fehlerhaft sind. In der Folge könnten die Kreditnehmer den Vertragsabschluss auch Jahre nach Beginn des Darlehens widerrufen. Denn wenn die Widerrufsbelehrung fehlerhaft ist, hat die Widerrufsfrist von regelmäßig 14 Tagen nicht zu laufen begonnen und der Widerruf kann noch jederzeit erklärt werden. Wird die Vertragsbindung auf diese Weise gelöst, darf die Bank **keine Vorfälligkeitsentschädigung** verlangen.

Aus Anlass dieser Berichterstattung über diesen treffend als „Widerrufs-Joker“ bezeichneten Kniff fragten hunderte von Verbrauchern bei der Verbraucherzentrale Hamburg an, ob die Widerrufsbelehrungen in ihren Immobiliendarlehensverträgen fehlerhaft seien. Juristen der Verbraucherzentrale führten daraufhin über 300 Vorprüfungen durch. Nach Einschätzung der Verbraucherzentrale haben die Kreditinstitute bei deutlich mehr als 66 Prozent der Darlehensverträge keine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erteilt; knapp die Hälfte davon (etwa 30 Prozent von allen untersuchten Fällen) betreffen Belehrungen, die bereits von der Rechtsprechung als fehlerhaft beurteilt worden sind.

### Vorfälligkeitsentschädigungen

Das von kreditgebenden Banken und Sparkassen als sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung gestellte Entgelt für die vorzeitige Ablösung von Immobilienkrediten hat in Deutschland ein weit überdurchschnittliches Niveau erreicht. Nach einer Studie des *institut für finanzdienstleistungen (iff)* aus Hamburg aus dem Jahr 2003 überragen die Vorfälligkeitsbeträge mehr als das Dreifache dessen, was in den übrigen europäischen Staaten im Durchschnitt verlangt wird bzw. verlangt werden darf. Der Studie zufolge werden bei gleichen Ausgangsbedingungen für einen Kredit von 100.000 Euro über zehn Jahre nach fünfjähriger Laufzeit eine Vorfälligkeit von etwa 1.500 Euro in Portugal, Belgien oder Niederlande,

3.000 Euro in Frankreich und Finnland oder zwischen 4.000 bis 5.000 Euro in Schweden und Österreich gezahlt, während in Deutschland ein Rekordbetrag von etwas über 10.000 Euro zu Buche schlägt.

In der aktuellen Niedrigzinsphase hat sich die Höhe der Vorfälligkeitsbeträge noch einmal gesteigert. Nach einer überschlägigen Betrachtung der Verbraucherzentrale Hamburg, die selbst die Vorfälligkeitsberechnungen der Finanzinstitute nachrechnet und überprüft, müssen Hausbesitzer und Kreditnehmer, die in der Regel infolge eines Verkaufs ihrer Immobilie den Kredit kündigen, mit einem prozentualen Aufschlag von etwa 20 Prozent auf die verbleibende Restschuld des Darlehens rechnen.

Alltägliche Vorkommnisse und Lebensrisiken wie Arbeitsplatzwechsel, Arbeitslosigkeit oder krankheitsbedingte Einkommenseinbußen, Trennung oder Umzug werden so zu ruinösen Ereignissen.

Nach § 490 Absatz 2 Satz 3 BGB hat der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber denjenigen Schaden diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht. Die Rechtsprechung versteht die Regelung so, dass der Bank die Abweichung von der ursprünglichen vertraglichen Vereinbarung nur zumutbar sein soll, wenn es als eine vorzeitige Erbringung der geschuldeten Leistung des Kreditnehmers betrachtet wird. Es ist bereits zweifelhaft, dass der Bank ein solcher Schaden tatsächlich entsteht. Denn sie kann mit dem zurückgeführten Darlehen sofort einen neuen Kredit zur Verfügung stellen. Zudem sind die von den Banken vorgenommenen Berechnungen außerordentlich intransparent, kein Verbraucher ist in der Lage, die verlangte Entschädigung rechnerisch zu überprüfen. Hintergrund ist unter anderem, dass die Banken mit Segen der Rechtsprechung unterschiedliche Berechnungsarten anwenden dürfen. So ist zur Schadensermittlung nicht nur ein Vergleich von Kredit zu Kredit (Aktiv/Aktiv-Methode) möglich, sondern auch ein Abgleich von Kredit zur Neuanlage in Wertpapieren wie Pfandbriefen (Aktiv/Passiv-Methode). Da Pfandbriefe aber niedriger verzinst werden als Kredite, wird der Schaden, den der Kunde zu ersetzen hat, künstlich in die Höhe geschraubt. Nahezu alle deutschen Banken verwenden diese Art der abstrakten Schadensberechnung, die zu den überdurchschnittlich hohen Vorfälligkeitsentschädigungen führt.

Der Gesetzgeber hat gleichwohl bisher keine Veranlassung gesehen, die Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobiliendarlehen auf einen Höchstbetrag zu deckeln, obgleich dies bei einfachen Ratenkrediten mittlerweile durch Einführung des § 502 BGB geregelt ist. Hier dürfen die Vorfälligkeitsentgelte höchstens 1 Prozent bzw. 0,5 Prozent des verbleibenden Restbetrages ausmachen. Auch der Markt hat in dieser Hinsicht noch zu keinerlei Beschränkungen geführt.

## Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen

Die Verbraucher sehen sich angesichts der hohen Vorfälligkeitsentgelte zunehmend veranlasst, die von den Banken einverlangten Vorfälligkeitsentschädigungen nach Grund und Höhe überprüfen zu lassen. Bei der rechtlichen Prüfung ist bei einer Vielzahl von Kreditverträgen festgestellt worden, dass die in den Verträgen verwendeten Widerrufsbelehrungen fehlerhaft sind.

### Anforderungen an die Widerrufsbelehrung

Die gesetzlichen Anforderungen an die Widerrufsbelehrung sind in § 355 BGB normiert. Eine ordnungsgemäße Belehrung ist danach an eine Reihe von Voraussetzungen geknüpft, die von der Rechtsprechung weitere Konkretisierungen erfahren hat:

Gemäß § 355 Absatz 2 BGB beginnt die Widerrufsfrist mit dem Erhalt einer ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung in Textform. Eine Widerrufsbelehrung muss danach eine **deutliche Belehrung** über die **wesentlichen Rechte und Pflichten** enthalten. Sie muss sich vom übrigen Vertragstext hervorheben und deutlich gestaltet sein.

Die Widerrufsbelehrung muss insbesondere darüber informieren, dass die entsprechende Willenserklärung zum Abschluss des Vertrages innerhalb einer Widerrufsfrist von 14 Tagen (§ 355 BGB n.F.) bzw. 2 Wochen (§ 355 BGB a.F.) widerrufen werden kann. Der Verbraucher ist ausdrücklich darüber zu informieren, dass der Widerruf an keine zusätzlichen Voraussetzungen gebunden ist, *ohne Angabe von Gründen* erfolgen kann, aber *in Textform* erfolgen muss. Ferner muss der Verbraucher ausdrücklich darüber belehrt werden, dass schon die *rechtzeitige Absendung* des Widerrufs die vorgegebene Frist wahrt.

Von besonderer Bedeutung ist deshalb die erforderliche Belehrung über den **Beginn der Frist**. Erforderlich ist in dieser Hinsicht eine eindeutige Benennung des maßgeblichen Ereignisses, das die Frist in Gang setzt und vom Verbraucher auch eigenständig ermittelt werden kann. Der Lauf der Frist hängt bei einem schriftlich abzuschließenden Verbraucherdarlehensvertrag außerdem davon ab, dass dem Verbraucher über die Widerrufsbelehrung hinaus auch eine Vertragsurkunde oder sein eigener schriftlicher Antrag im Original bzw. in Abschrift zur Verfügung gestellt wird. Der Widerrufsbelehrung muss also eindeutig zu entnehmen sein, dass der Lauf der Widerrufsfrist immer voraussetzt, dass der Verbraucher im Besitz einer seine eigene Vertragserklärung enthaltenden Urkunde ist.

Ergänzungen, die keinen eigenen Inhalt aufweisen und den Inhalt der Widerrufsbelehrung verdeutlichen, sind zwar grundsätzlich zulässig. Eine Widerrufsbelehrung darf aber keine

Zusätze enthalten, die für den Verbraucher verwirrend sind, ihn ablenken oder von ihm sogar missverstanden werden können.

### **Musterwiderrufsbelehrung**

Vor dem Hintergrund sind die Anforderungen an eine korrekte Widerrufsbelehrung sehr hoch. Viele Bankjuristen oder von den Banken beauftragte Anwaltskanzleien scheinen damit überfordert gewesen zu sein.

Aus dem Schneider sind Kreditunternehmen so oft nur, wenn sie gegenüber dem Verbraucher ein Formular verwendet haben, das dem Muster (der Anlage 2 zu § 14 I BGB-InfoV) in der jeweils maßgeblichen Fassung *in jeder Hinsicht* – also sowohl *inhaltlich* als auch in der *äußeren Gestaltung* – *vollständig* entspricht. Dann können sich die Verwender nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs aus 2012 auf die Gesetzlichkeitsfiktion der Musterwiderrufsbelehrung berufen. Auch wenn der BGH in der betreffenden Entscheidung feststellt, dass das Muster in der Fassung von 2002 selbst nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, soll ein solch unverändertes Formular (fiktiv) den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Die Banken haben sich in der Vergangenheit sehr oft an eigenen Formulierungen versucht. Nach den Vorprüfungen der Verbraucherzentrale Hamburg entsprechen allenfalls 5 bis 10 Prozent vollständig dem jeweils gültigen Musterformular. Aber bereits bei kleineren inhaltlichen Änderungen und ohne dass diese Änderungen konkrete Auswirkungen haben müssen, entfällt dagegen die Schutzwirkung des Musters.

Auch können sich Banken auch nicht auf die Schutzwirkung berufen, wenn das bei Vertragsschluss verwendete Muster keine Gültigkeit mehr hat. Der Gesetzgeber hat das Muster seit 2002 sieben Mal verändert, oft mit zeitlichen Überschneidungen. In der Zeit vom 11. Juni 2010 bis 29. Juli 2010 lag sogar überhaupt kein Muster des Gesetzgebers vor.

### **Fehler in den Widerrufsbelehrungen**

Über eine Reihe von Widerrufsbelehrungen haben in den vergangenen Jahren bereits die Gerichte, darunter oft auch der Bundesgerichtshof (BGH), geurteilt und dabei aufgezeigt, welche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung gestellt und welche Fassungen als unzureichend angesehen werden müssen. Nach Einschätzung der Verbraucherzentrale sind etwa ein Drittel der untersuchten Fälle nach Maßgabe dieser Urteile fehlerhaft.

Als bekanntestes Beispiel einer vom BGH als fehlerhaft beurteilte Widerrufsbelehrung dürfte die Musterwiderrufsbelehrung selbst sein. Neben mehreren Gerichten hat auch der BGH die Verwendung der Formulierung aus der Musterwiderrufsbelehrung aus dem Jahr 2002

*„Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung.“*

als unzureichend beurteilt. Der Verbraucher kann der Verwendung des Wortes „frühestens“ zwar entnehmen, dass der Beginn der Widerrufsfrist noch von weiteren Voraussetzungen abhängt, er wird aber im Unklaren darüber gelassen, um welche Voraussetzungen es sich dabei handelt. Sämtliche Widerrufsbelehrungen, die diese Formulierung verwenden, sind nach dieser Rechtsprechung nicht ordnungsgemäß.

Einzig die Banken, die bei Vertragsschluss vollständig die amtliche Musterwiderrufsbelehrung verwendet haben, können sich auf die Gesetzlichkeitsfiktion dieses Musters berufen und sind geschützt. Das ist aber selten der Fall. Vielfach wurde das gültige Muster mit Zusätzen, Ergänzungen, vermeintlichen Klarstellungen oder auch gestalterischen Elementen verändert. Es treten außerdem Darlehensverträge auf, bei denen das unveränderte Muster aus 2002 für Vertragsschlüsse September 2008 verwendet worden ist, obgleich ab diesen Zeitpunkt eine neue Musterwiderrufsbelehrung Geltung hatte. All diese Widerrufsbelehrungen dürften nicht ordnungsgemäß sein.

In Anlehnung an die Rechtsprechung konnten die Verbraucherjuristen feststellen, dass in vielen Widerrufsbelehrungen die Kunden nicht richtig oder eindeutig über den **Beginn der Widerrufsfrist** informiert worden sind. Oft sind dabei die Ereignisse, die den Lauf der Widerrufsfrist beginnen lassen, missverständlich oder unrichtig benannt worden; etwa wenn es heißt, die Frist beginne bereits mit Übersendung des Vertragsantrages (also ohne dass es auf die Vertragserklärung des Verbrauchers ankäme), „ab heute“ oder nicht bevor der Bank die vom unterschriebene Ausfertigung des Darlehensvertrages zugegangen ist.

Gerichte beanstanden außerdem, dass entgegen den gesetzlichen Anforderungen in den Widerrufsbelehrungen keine ladungsfähigen Anschriften des Unternehmens aufgeführt worden sind, sondern nur Postfachadressen oder dass Telefonnummern genannt worden sind, obgleich ein Telefonanruf für einen wirksamen Widerruf (in Textform) gerade nicht ausreicht. Auch solche Fehler treten in den Widerrufsbelehrungen der kreditgebenden Banken häufig auf.

Entscheidend für das Verständnis der Belehrung ist die Sicht eines unbefangenen durchschnittlichen Kunden. Ausgehend von dieser maßgeblichen Betrachtungsweise haben die Juristen der Verbraucherzentralen bei einem weiteren Drittel der überprüften Widerrufsbelehrungen Fehler ausgemacht, über die die Gerichte – soweit bekannt – noch nicht ge-

urteilt haben. Oftmals liegt die Fehlerhaftigkeit darin begründet, dass die Banken ihre Belehrungen mit **verwirrenden, ablenkenden oder überflüssigen zusätzlichen Hinweisen** versehen haben. Dabei wird den Verbrauchern auch immer wieder anheimgestellt, selbst eine Subsumtion der Tatbestände vorzunehmen - etwa, ob es sich bei dem Vertrag um ein verbundenes Geschäft oder ein Fernabsatzgeschäft handelt, ob eine 14-tägige oder eine einmonatige Widerrufsfrist gilt oder sogar, ob sie tatsächlich auch Verbraucher sind.

Andererseits lassen die Banken auch gerne entscheidende Hinweise aus. Die Widerrufsbelehrung soll aber den Verbraucher in die Lage versetzen, sein Widerrufsrecht auch sachgerecht und informiert auszuüben. Insofern sind aus Sicht der Verbraucherschützer Belehrungen unzureichend, die die Verbraucher nicht vollständig über die Rechtsfolgen eines Widerrufs aufklären. Insbesondere dürften Belehrungen unwirksam sein, die lediglich über die Pflichten des Verbrauchers im Falle eines Widerrufs informieren, nicht aber auch über dessen weitergehende Rechte. Ebenso sind Belehrungen unzureichend, die nicht darauf hinweisen, dass eine Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens innerhalb von 30 Tagen nach Absendung der Widerrufserklärung besteht.

Zusätzlich entsprechen viele Widerrufsbelehrungen auch nicht dem vom Gesetz verlangten **Deutlichkeitsgebot**. Die Belehrung muss in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form im Vertragstext wiedergegeben werden. Hervorgehoben ist ein Textteil, wenn er mit grafischen Mitteln in den Vordergrund gestellt wird. Das ist nach der an die Rechtsprechung angelehnten Bewertung der Verbraucherjuristen häufig nicht geschehen, weil die Belehrung ohne *jegliche Hervorhebung* in den übrigen Vertragstext eingearbeitet ist, nur durch eine *kleinere Drucktype* von dem übrigen Vertragstext abgesetzt ist, auch *andere Vertragsteile in gleicher Weise oder mit gleicher Wirkung drucktechnisch hervorgehoben sind* und die Belehrung sich dadurch nicht deutlich genug vom übrigen Vertragstext abhebt oder sie vom durchschnittlichen Verbraucher nur mit großer Mühe gelesen werden kann, weil die Schrift *extrem klein* ist und *jegliche Untergliederung des Textes durch Zwischenüberschriften und Absätze fehlt*.

### **Richtige Belehrungen**

In den seltensten Fällen, bei vielleicht 5 Prozent der verwendeten Widerrufsbelehrungen, haben die Banken das inhaltlich und gestalterisch unveränderte amtliche Muster verwendet. Jede von diesem Muster abweichende Widerrufsbelehrung ist indes offen für eine kritische Beurteilung. Denn immer wenn die Bank eine andere Widerrufsbelehrungen formuliert oder Änderungen, Auslassungen und Zusätze an der Musterwiderrufsbelehrung vornimmt, kann sie nicht auf die Richtigkeit der von ihr verwendeten Belehrung vertrauen. Ein Verstoß gegen

die gesetzlichen Anforderungen an die Widerrufsbelehrung liegt allerdings erst vor, wenn die verwendete Widerrufsbelehrung für den Verbraucher auch nachteilig ist. Solche Nachteile ergeben sich wie vorstehend ausgeführt etwa, wenn der Verbraucher die Voraussetzungen eines wirksamen Widerrufs nicht zweifelsfrei erkennen kann, er über die Rechtsfolgen oder seine weiteren Rechte und Pflichten im Unklaren gelassen wird oder die Belehrung nicht deutlich genug hervorgehoben ist. Bei dem letzten Drittel der untersuchten Belehrungen konnten die Juristen der Verbraucherzentrale solche Nachteile vorerst nicht erkennen. Über jeden Zweifel erhaben ist dieses Ergebnis freilich nicht. Je intensiver man sich mit der Prüfung von Widerrufsbelehrungen befasst, desto häufig werden auch Fehler auffällig.

## **Ergebnis**

Das zeigt gleichzeitig auf, dass das Widerrufsrecht außerordentlich diffizil ist. Es empfiehlt sich deshalb grundsätzlich für jeden Verbraucher, sich bei der Überprüfung einer Widerrufsbelehrung juristisch beraten und sich bei der späteren Durchsetzung eines gegebenenfalls gegebenen Widerrufsrechts von einem spezialisierten Anwalt vertreten zu lassen.

Verbraucher sollten jedenfalls ihren Immobilienkredit überprüfen lassen, wenn sie für die Ablösung des Kredits eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt haben oder zahlen sollen. Auch können Verbraucher prüfen lassen, ob eine Umschuldung trotz laufender Zinsbindung mit einem Widerruf grundsätzlich möglich wäre. Die Verbraucherzentrale Hamburg bietet für 70 Euro pro Darlehensvertrag eine erste rechtliche Einschätzung an, ob die Widerrufsbelehrung fehlerhaft sein könnte und ob in der Folge der Vertrag ohne Vorfälligkeitsentgelt widerrufen werden kann.

In verbraucherpolitischer Hinsicht scheint das Pendel bei der Ausgestaltung und Abwicklung von Immobiliendarlehen nun zugunsten der Verbraucher zurückzuschlagen. Bisher waren die Verbraucher trotz anhaltender Niedrigzinsphase notgedrungen in hochverzinsten und langfristigen Zehnjahresverträgen gefangen; die Banken konnten bei der vorzeitigen Beendigung eines Immobiliendarlehens durch die abstrakte Berechnung eines Vorfälligkeits Schadens erhebliche Zusatzgewinne erzielen. Nunmehr müssen die Finanzinstitute damit rechnen, dass Verbraucher durch einen ihn weiterhin offenstehenden Widerruf ein Darlehen vorzeitig ablösen, ohne hierfür überhaupt irgendeinen Schadensausgleich zahlen zu müssen. Es wäre aus Verbrauchersicht zu begrüßen, wenn dies zu einer neuen Diskussion über die Berechnung und Maximalhöhe von Vorfälligkeitsentschädigungen führt und es im Ergebnis zu einer vereinfachten, nachvollziehbaren und gerechten Ausgestaltung der Vorfälligkeitsentgelte kommt.