

# Kanzlei Klaus Kratzer & Kollegen Nürnberg

## Widerruf von Immobiliendarlehensverträgen „Frist vom 21.06.2016“

In verschiedenen Pressemitteilungen (Süddeutsche Zeitung, Frankfurter Rundschau, etc.) war in den vergangenen Wochen vielfach zu lesen, dass „Immobiliendarlehensverträge nur noch bis 21.06.2016“ widerrufen werden könnten.

Diese teilweise recht allgemein formulierten Pressemitteilungen bedürfen einer Konkretisierung wie folgt:

1.

Nicht jeder Darlehensvertrag konnte/kann bis 21.06.2016 widerrufen werden, sondern lediglich Immobiliendarlehensverträge (Darlehensverträge die mit einer Grundschuld abgesichert sind), wenn sie zwischen dem 01.09.2002 und dem 10.06.2010 geschlossen worden waren.

2.

Darlehensverträge die nach dem 10.06.2010 abgeschlossen worden sind, können selbstverständlich nach wie vor widerrufen werden, sofern sie nicht in der Bank, sondern zuhause / am Arbeitsplatz abgeschlossen worden sind und eine fehlerhafte Widerrufsbelehrung enthielten.

3.

Auch Immobiliendarlehensverträge, die bis zum 31.08.2002 abgeschlossen worden sind, und keine / fehlerhafte Widerrufsbelehrungen enthielten, können gemäß der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 25.10.2005, Rechtssache: C-350/03 und Rechtssache: C-229/04, nach wie vor ohne zeitliche Begrenzung widerrufen werden.

4.

Darlehensverträge, die **nicht** durch eine Grundschuld abgesichert sind, sind ebenfalls von der Widerrufsfrist vom 21.06.2016 nicht betroffen. Auch diese können nach wie vor widerrufen werden.

5.

Völlig unabhängig von dieser Widerrufsmöglichkeit kann des Weiteren jeder Kreditnehmer seine Baufinanzierung kündigen, ohne dass Banken dafür eine Entschädigung verlangen dürfen, nach einer Laufzeit von 10 Jahren, gem. § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Das gilt selbst dann, wenn eine 15 oder 20jährige Zinsbindung vereinbart ist. Sind die 10 Jahre demnächst vorbei, müssen Sie sich nicht mit den Fehlern in der Widerrufsbelehrung beschäftigen. Sie können einfach kündigen und eine günstige Anschlussfinanzierung suchen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung darf die Bank nicht verlangen.

6.

Auch wenn Ihr Darlehen bereits zurückbezahlt ist und Sie zum damaligen Zeitpunkt eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlten, können Sie den Vertrag immer noch widerrufen und gleichzeitig die gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung zurück verlangen.

Diese Klarstellung halten wir für erforderlich, nachdem es seit Februar 2016 nach teils recht undifferenzierten Berichten über beabsichtigte Änderungen der Verbraucherschutzrechte (Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drucksachen 18/5922, 18/6286, 18/6410 Nr. 5) zu einigen Irritationen gekommen ist.

Nachdem sich die Bankenlobby nach mehreren Beschlussempfehlungen des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz letztendlich durchsetzte und das bislang bestehende Widerrufsrecht von Verbrauchern bei Immobiliendarlehensverträgen mit fehlender / fehlerhafter Widerrufsbelehrung zeitlich endgültig beschränkt wurde, trat das Gesetz zur Umsetzung der Europäischen Wohnimmobilienkredit-Richtlinie am **21.03.2016** in Kraft. Hiernach haben Verbraucher bei Immobiliendarlehensverträgen, die zwischen dem 01.09.2002 und dem 10.06.2010 abgeschlossen wurden, nur noch drei Monate, also bis zum **21.06.2016** Zeit, um von ihrem Widerrufsrecht Gebrauch zu machen, Artikel 229 § 38 EGBGB. Nach dem 21.06.2016 ist für diese Verträge ein Widerruf nicht mehr möglich, auch wenn die Belehrung fehlerhaft war.

Das Widerrufsrecht besteht aber auch nach dem 21.06.2016 noch für Verträge wie unter 1. bis 5. bezeichnet.

Die Widerrufsrechte der Verbraucher wurden zwischenzeitlich bereits anerkannt unter anderem in folgenden Gerichtsentscheidungen:

OLG Stuttgart vom 14.10.2015, Az: 6 U 174/14 (Fall BW-Bank)

LG Hannover vom 24.08.2015, Az: 14 O 38/15 (Fall BHW Bausparkasse)

Kammergericht Berlin vom 22.12.2014, Az: 24 U 169/13 (Fall DKB Bank)

LG Frankfurt am Main vom 09.12.2014, Az: 2-02 O 104/13 (Fall Deutsche Bank)

LG Bonn vom 04.03.2016, Az: 3 O 367/15 (Fall DSL Bank)

LG Frankfurt am Main vom 26.10.2015, Az: 2-27 O 173/15 (Fall ING-DiBa AG)

Klaus Kratzer  
Rechtsanwalt

Nürnberg, den 16.06.2016

*Zur Person:*

- *spezialisiert im Bereich Bankrecht, Kapitalanlage- und Kreditrecht*
- *erfolgreiche Führung mehrerer Großverfahren gegen Banken, etwa FOKKER-Anleihe-Haftungsfälle (OLG Nürnberg vom 28.01.98, 12 U 2131/97, rechtskräftig) Immobilienhaftungsfälle (BGH vom 29.04.2008, XI ZR 221/07; BVerfG vom 10.02.2009, 1 BvR 1232/07; OLG Frankfurt a.M. vom 10.04.2013, 4 U 258/12; LG Wiesbaden vom 17.03.2016, 3 O 239/11)*

- 2002: Sachverständiger im Anhörungsverfahren vor dem BMJ zur Novelle der Schuldrechtsreform
- 2003: Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen die BRD vor der Europäischen Kommission, AZ: 2003/4297, wegen Nichtbeachtung europäischer Verbraucherschutzrechte durch deutsche Gerichte und Gesetzgeber
- Mitglied der Bankrechtlichen Vereinigung Deutschlands e.V.
- 2009: Sachverständiger Zeuge im Untersuchungsausschuss des Bundestages zur Krise der Hypo Real Estate (HRE)