

## Umschuldung ohne Vorfälligkeitsentschädigung

### Ausgangssituation

Die Zinsen für Immobiliendarlehen sind seit geraumer Zeit auf einem historischen Tiefststand. Es gibt deutsche Großbanken, die derzeit einen Zinssatz von 2 – 2,25 % für eine Darlehenssumme über 100.000 € mit einer Zinsbindung von fünf Jahren anbieten (Bonität und Sicherheiten vorausgesetzt).

Vor fünf Jahren lag das durchschnittliche Zinsniveau für Immobiliendarlehen bei ungefähr 5 %. Bei einer anfänglichen Tilgung von 2 % im Jahr muss(te) der Darlehensnehmer für ein Darlehen über 100.000,- EUR eine Annuität (Zins und Tilgung) von 7 % der Darlehenssumme, d.h. 7.000,- EUR im Jahr, aufbringen. Mit einem angenommenen Zinssatz von derzeit 2 % und einer anfänglichen Tilgung von ebenfalls 2 % muss der Darlehensnehmer aktuell für ein Immobiliendarlehen über 100.000,- EUR lediglich eine Annuität von 4 % der Darlehenssumme, d.h. 4.000,- EUR im Jahr aufbringen. Der Darlehensnehmer kann mit anderen Worten beim aktuellen Zinsniveau und einer identischen Tilgungsleistung von anfänglich 2 % heute 3.000,- EUR pro Jahr im Vergleich zu den Konditionen aus dem Jahr 2008 „sparen“ oder diese 3.000,- EUR zusätzlich für die Tilgung des Darlehens verwenden, wodurch seine anfängliche Tilgung auf 5 % anstiege und das Immobiliendarlehen insgesamt erheblich schneller (in ca. der Hälfte der Zeit) zurückgezahlt wäre. Vor diesem Hintergrund denken derzeit viele Darlehensnehmer, die in den letzten zehn Jahren ein Immobiliendarlehen aufgenommen haben, über eine Umschuldung nach.

### Problem: Vorfälligkeitsentschädigung

Das Problem hierbei - neben dem Problem das Darlehen überhaupt kündigen zu können - ist die so genannte Vorfälligkeitsentschädigung. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist, vereinfacht gesagt, eine Entschädigung für die Bank, dafür dass der Darlehensnehmer der Bank nicht die vertraglich vereinbarten Zinsen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist zahlt. Es können sich hier ganz erhebliche Vorfälligkeitsentschädigungen ergeben, die vom Bundesgerichtshof dem Grunde nach auch anerkannt sind. Streit gibt es manchmal über die Berechnung und die Höhe. Eine Vorfälligkeitsentschädigung macht üblicherweise den aktuellen Zinsvorteil wieder zunichte und die Umschuldung unattraktiv. Aus diesem Grunde schrecken viele Darlehensnehmer von einer Umschuldung zurück, da diese sich einfach nicht rechnet.

### Mögliche Lösung: Widerruf

Hier kann es in vielen Fällen jedoch Abhilfe geben. In der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) hat dieser mehrfach entschieden, dass bei zwischen 2002 und 2010 abgeschlossenen Verbraucherdarlehensverträgen - zu denen zumindest auch private Immobiliendarlehen gehören - in vielen Fällen die von den Banken zwingend zu verwendende Widerrufsbelehrung **unwirksam** ist. Die Folge der Unwirksamkeit der Widerrufsbelehrung ist nach BGH-Rechtsprechung die, dass die zweiwöchige Widerrufsfrist nie zu laufen begonnen hat. Der Vertrag kann damit vom Darlehensnehmer jederzeit widerrufen werden. Nebenkosten, wie Bearbeitungsgebühren, Disagio oder sonstiges kann die Bank mangels vertraglicher Grundlage, die durch den Widerruf entfallen ist, vom Darlehensnehmer nicht fordern. Auch die Vorfälligkeitsentschädigung kann die Bank nach einem wirksamen Widerruf nicht vom Darlehensnehmer fordern. Verbraucherschützer schätzen, dass ca. **70-90 %** aller zwischen 2002 und Mitte 2010 verwendeten Widerrufsbelehrungen durch Banken **unwirksam** sind. Auch vorher verwendete

insgesamt 35.000,- EUR geleistet. Davon beträgt der geleistete Zinsanteil ca. 24.000,- EUR und der Tilgungsanteil lediglich ca. 11.000,- EUR, so dass eine Restschuld per 01.09.2013 von ca. 89.000,- EUR verbleibt.

*Widerrufen* Sie jetzt dieses Darlehn sieht die Rechnung ganz grob in etwa wie folgt aus:

*Die Bank* erhält nach BGH-Rechtsprechung eine infolge des Widerrufs zu zahlende Nutzungsentschädigung („marktüblicher Zinssatz“), die anhand von Durchschnittszinssätzen zu ermitteln ist. Da der Zinssatz seit 2008 von ca. 5 % auf ca. 2 % gefallen ist, nehmen wir der Einfachheit halber das arithmetische Mittel, also 3,5 %. Die Bank kann von ihnen den Netto-Darlehensbetrag von 100.000,- EUR nebst einer Verzinsung von 3,5 % daraus seit 01.09.2008, insgesamt ca. 119.000,- EUR fordern.

*Sie als Darlehensnehmer* wiederum erhalten ihre geleisteten Annuitäten nebst jeweils Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Datum der jeweiligen Leistung. Die Annuität betrug 7.000,- EUR, diese wurde jährlich, also bislang 5 x, gezahlt. Sie erhalten also 35.000,- EUR zurück. Die einzelnen Annuitäten werden jetzt noch verzinst, d.h. 5 Prozentpunkte über Basiszinssatz aus 7.000,- EUR seit dem 01.09.2008, dem 01.09.2009, dem 01.09.2010, und so weiter. Die derart ermittelte Nutzungsentschädigung durch Verzinsung der geleisteten Annuitäten beläuft sich auf ca. 5.500,- EUR.

*Saldiert* sieht die Rechnung nach einem Widerruf damit wie folgt aus:

Die Bank erhält ca. 119.000,- EUR, sie als Darlehensnehmer ca. 40.500,- EUR, so dass eine Restschuld von nur noch ca. 78.500,- EUR verbleibt. Das sind ca. 10.000,- EUR Restschuld weniger, als bei der widerspruchslosen Bedienung des Darlehens. Mit anderen Worten wurde in derselben Zeit durch einen wirksamen Widerruf ca. das Doppelte „getilgt“. Hinzu kommt die „laufende Ersparnis“ bei einer Umschuldung zum aktuellen Zinsniveau, die, wie beispielhaft ausgeführt, etwa 3.000,- EUR pro Jahr betragen kann.

### Fazit

Sie sehen, es lohnt sich hier tätig zu werden. Da die Widerrufsbelehrungen der einzelnen Banken untereinander verschieden sind und diese auch bankintern häufig geändert wurden, muss jede einzelne Widerrufsbelehrung auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden. Bitte sehen sie auch davon ab, ihr Darlehen ohne vorherige rechtliche Prüfung und Beratung und ohne Zusage einer Anschlussfinanzierung zu widerrufen, da sonst ganz erhebliche Probleme ins Haus stehen können. Es lohnt sich in einem solchen Fall einen Rechtsanwalt aufzusuchen, der sich mit der Problematik auskennt und sie entsprechend beraten kann.

### Maximilian Wittum

Rechtsanwalt in Obernkirchen  
Anwaltsbüro in Schaumburg – Wittum & Partner, Rechtsanwälte  
Lange Str. 53  
31683 Obernkirchen  
Fon: 05724/965-0  
Fax: 05724/965-265  
www.wittum.com  
info@wittum.com  
(Stand 09/2013)

Widerrufsbelehrungen können unwirksam sein, wenn der Vertrag im Rahmen einer sogenannten „Haustürsituation“ geschlossen wurde.

### Beispielsrechnung

Abschließend noch eine Beispielsrechnung zur Verdeutlichung: (exemplarische und vereinfachte Darstellung):

Wenn Sie am 01.09.2008 ein Immobiliendarlehen über 100.000,- EUR mit einem Zinssatz von 5 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 % mithin einer Annuität von 7.000,- EUR (1 x jährlich zu zahlen) abgeschlossen haben, hätten Sie bis zum 01.09.2013