



Neubauten in Berlin

Dumm gelaufen

Immobilien Weil die Verträge vieler Baudarlehen schlecht formuliert sind, können die Kunden sie vorzeitig kündigen. Der Bankenbranche drohen Milliardenverluste.

Barbara Korthauer kann ihr Häuschen im Düsseldorfer Süden gar nicht genug rühmen: „Das Naturschutzgebiet ist nah, der Rhein auch, es gibt herausragende Schulen, und wir sind in 20 Minuten im Stadtzentrum“, sagt die Düsseldorferin.

Eines allerdings ärgerte die Diplomkauffrau und ihren Mann in den vergangenen Monaten: Während die Zinsen für viele neue Immobiliendarlehen auf nurmehr 2 Prozent purzelten, muss die Familie für ihren Kredit weiterhin rund 4,6 Prozent zahlen. Denn die Verträge wurden 2010 abgeschlossen, und damals „war das noch ziemlich günstig“, sagt Korthauer.

Lange dachte die Familie: dumm gelaufen. Denn eigentlich gilt in Deutschland die Regel, dass solche Kontrakte in den ersten zehn Jahren nur gegen Zahlung einer astronomisch hohen Gebühr („Vorfälligkeitsentschädigung“) vorzeitig kündbar sind – wenn überhaupt.

Doch die Korthauers fanden einen juristischen Kniff, um doch auf ein billigeres Darlehen umzuschulden: Die Widerrufsbelehrung ihrer Verträge war schlampig formuliert. Der Anwalt der Familie forderte deshalb die Rückabwicklung des Ver-

trags – und die Bank gab, nur wenige Wochen später, klaglos nach.

So sparen die Korthauers nun mit ihrem neuen Kredit rund 50 000 Euro an Zinsen.

Was für Laien klingt wie Zauberei, könnte auch anderen Bauherren bald bares Geld bringen. Denn die fehlerhaft abgefassten Klauseln „sind eher der Regelfall in vielen Darlehensverträgen, die zwischen 2002 und 2010 geschlossen wurden“, sagt Korthauers Anwalt Julius Reiter von der Kanzlei Baum, Reiter & Kollegen. Auch viele Verbraucherschützer bestätigen: Zwei Drittel bis 80 Prozent der Baukreditverträge aus dieser Zeit weisen ähnliche Mängel auf wie bei den Korthauers – die Klausel, dass Bauherren zwei Wochen nach dem Abschluss das Darlehen noch kündigen können, ist fehlerhaft formuliert – und der Vertrag damit theoretisch unwirksam.

Angeichts der aktuell sagenhaft niedrigen Kreditzinsen wird die Masse der Schuldner, die dieses Problem nutzen, um Geld zu sparen, immer größer. Schließlich geht es oft um Zehntausende Euro.

Anwälte bereiten sich deshalb auf eine Klagewelle vor – und Bankern schwant Böses. Denn zwischen 2003 und 2014 wurden

laut Bundesbank mehr als zwei Billionen Euro an privaten Wohnbaukrediten vergeben. Selbst wenn nur ein Bruchteil davon rückabgewickelt werden muss, hätten die Geldhäuser ein „Riesenproblem“, wie einer aus der Industrie sagt.

Besonders skurril daran ist, dass diesmal nicht in erster Linie rücksichtslose Banker schuld sind am Schlamassel – sondern der Gesetzgeber. Alles fing damit an, dass die Beamten des Bundesjustizministeriums im Jahr 2002 ein Muster für die Widerrufsbelehrung in Verbraucherdarlehen entwarfen. Schon bei dessen Veröffentlichung hagelte es massive Kritik von namhaften Experten, der Text sei schlecht abgefasst und selbst gesetzeswidrig. So ließ sich aus der Vorlage nicht zweifelsfrei ablesen, zu welchem Zeitpunkt die Widerrufsfrist beginnt.

Erst 2010, nachdem einige weitere Muster vorgelegt und ebenfalls heftig kritisiert worden waren, kam ein Text heraus, der Gesetzesrang hatte und damit weniger anfechtbar war. Bis dahin formulierten Verbände und Bankjuristen an den Vorlagen des Justizministeriums herum, „in bester Absicht“, eine juristisch wasserdichte Lösung zu finden, wie der Syndikus einer

großen Bank beteuert – doch das ging gründlich schief.

2010 urteilte der Bundesgerichtshof, dass die vom Gesetzgeber entworfenen Mustererklärungen zwar fehlerhaft seien – wenn sie aber eins zu eins übernommen würden, gelte der sogenannte Vertrauensschutz.

Übersetzt heißt das: Banken, die einen fehlerhaften Text einst ohne Änderung kopierten, sind aus dem Schneider. „Das hat aber nur eine Minderheit der Geldhäuser gemacht“, sagt der Berliner Jurist Christian-Albrecht Kurdum von der Kanzlei Dr. Späth und Partner. „Die anderen haben sozusagen verschlimmbessert.“

Bei Familie Korthauer etwa hätten unter anderem wichtige Hinweise gefehlt, die bei einem „Fernabsatzgeschäft“ nötig sind, sagt Anwalt Reiter, „bei dem also keine persönliche Beratung vor Ort stattfand“. In anderen Fällen stechen die Widerrufserklärungen optisch nicht genug hervor, Absätze wurden verschoben, wichtige Zwischenüberschriften weggelassen oder zentrale Sätze verändert. „Das hört sich nach Wortklauberei an“, sagt Anwalt Kurdum, „reicht aber trotzdem oft für eine Rückabwicklung des Darlehens.“

Viele Anwälte gehen noch weiter: Theoretisch könnten Kunden sogar die in der Vergangenheit zu viel bezahlten Zinsen zurückverlangen, sagt Reiter – und obendrauf Zinsen für jenes Geld verlangen, das sie an die Bank schon als Tilgung überwiesen haben. „Schließlich konnte die Bank mit diesen Mitteln arbeiten.“

Bei Verbraucherschützern und Juristen im ganzen Land herrscht deshalb Hochbetrieb. Allein in der Verbraucherzentrale Hamburg gingen in den vergangenen

zwölf Monaten Anfragen von rund 20 000 Kreditnehmern ein, die den sogenannten Widerrufsjoker nutzen wollen. „In dieser Geballtheit“ habe er das noch nie erlebt, sagt der dortige Spezialist Christian Schmid-Burgk.

Entsprechend alarmiert gibt sich die Finanzbranche – und so mancher Banker appelliert jetzt an die Moral seiner Kunden. Die Empfehlung von Verbraucherschützern, mit dem Trick Kredite umzuschulden, sei ein „Aufruf zum Rechtsmissbrauch“, moniert eine Spezialistin aus der Branche. Die Möglichkeit zum Widerruf sei doch eigentlich dafür da, dass Kunden noch ein paar Nächte über eine schwerwiegende Entscheidung schlafen könnten.

Kreditnehmerin Korthauer kann diese Argumentation sogar nachvollziehen, „nichtsdestotrotz gibt es Rechtsgrundlagen“, sagt sie. „Mit dem eingesparten Geld kann ich vielleicht einen meiner Söhne für ein halbes Jahr auf eine ausländische Schule schicken“, fügt sie hinzu.

Viele andere Kunden reagieren schlicht mit Spott auf die Appelle der Branche. „Wir müssen doch jetzt bei Banken nicht über Mitleid sprechen, ich bitte Sie“, sagt einer, der früher sogar einmal selbst bei einem Geldhaus gearbeitet hat. Schließlich können die Banken in anderen Fällen weiterhin Entschädigungssummen verlangen, die zu den höchsten in Europa gehören.

So sagt das jüngste Problem der Finanzindustrie auch viel über das gestörte Verhältnis der Branche zu ihren Kunden aus.

Mittlerweile schwenken die Banken deshalb um. Wurden lange viele Fälle per Vergleich erledigt, legen es Banken nun vermehrt auf langwierige Prozesse an. Immer öfter beschwerten sich Kunden zudem bei Verbraucherzentralen, kein neues Geldhaus für eine Anschlussfinanzierung zu finden, wenn sie vorzeitig aus ihrem alten Vertrag herausgekommen sind. „Man hat den Eindruck, dass sich Banken da abgesprochen haben“, sagt Hartmut Schwarz von der Verbraucherzentrale Bremen.

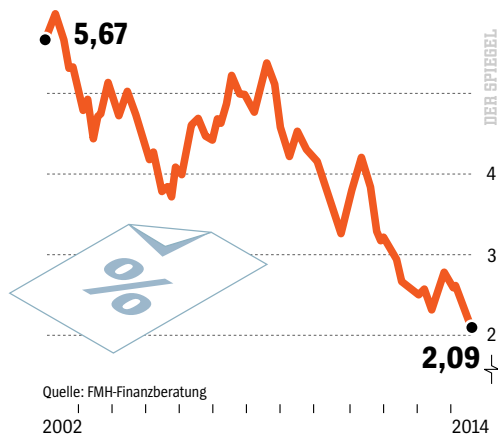
Die Branche dementiert das. Viele Anwälte haben zudem Tipps, wo noch eine Anschlussfinanzierung zu bekommen ist.

Deshalb hoffen die Banken nun auf die Politik in Berlin. Es wäre „zu begrüßen“, heißt es in der Erklärung mehrerer Bankenverbände, wenn der „Gesetzgeber eine zeitliche Obergrenze für Widerrufe von Altverträgen schaffen würde“. In anderen Branchen seien für ähnliche Fälle Übergangsfristen von einem Jahr festgelegt.

Justizminister Heiko Maas hält davon aber wenig. „Eine gesetzliche Begrenzung der alten Widerrufsrechte“ würde „erheblich in bestehende Verbraucherrechte eingreifen“ und sei „nicht gerechtfertigt“, erklärt eine Sprecherin seines Hauses. Für ihn ist es Sache der Justiz, im „konkreten Einzelfall“ zu entscheiden. Anne Seith

Günstiges Geld

Effektivzins für private Wohnungsbaukredite mit 10 Jahren Zinsbindung, jährlich in Prozent



Darlehensverträge, die zwischen 2002 und 2010 abgeschlossen wurden, sind oft fehlerhaft. In solchen Fällen kann der Kreditnehmer eine Rückabwicklung erzwingen.