

Immobilienkredit: Widerrufsjoker lebt dank EuGH womöglich wieder auf

**Wer aus einem laufenden Darlehen für Haus oder Wohnung aussteigen will, kann den Vertrag bisher mitunter auch Jahre nach Vertragsschluss widerrufen. In manchen Fällen ist das so auch immer noch möglich. Insbesondere ein aktuelles Urteil des EuGH macht Verbrauchern Hoffnung, der BGH dämpft sie.**

Im Regelfall können Immobiliendarlehensverträge nur innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss widerrufen werden. Über dieses Widerrufsrecht muss der Verbraucher per Widerrufsbelehrung informiert werden. Fehlt diese Belehrung aber oder ist sie fehlerhaft - etwa wegen missverständlicher Formulierung - gelten abweichende Fristen. Dies kam in der Vergangenheit zahlreichen Verbrauchern zu Gute: Viele Kreditinstitute hatten sich bei der Formulierung der Widerrufsbelehrungen kleinere oder größere Schnitzer geleistet. Dadurch galt die 14-tägige Widerrufsfrist nicht. Vielmehr konnten die Verbraucher ihr Widerrufsrecht unendlich lange nach Vertragsschluss ausüben. Allerdings schritt im Jahr 2016 der Gesetzgeber ein und setzte den Verbrauchern für den Großteil der Fälle eine nachträgliche Frist: Ein Widerruf der ehemals unendlich lange widerruflichen Darlehensverträge war nur noch bis zum 21. Juni 2016 möglich. Nur in wenigen Fällen sollte das unendliche Widerrufsrecht fortbestehen.

## Welche Verträge können noch widerrufen werden?

Fehlt die Widerrufsbelehrung oder ist sie fehlerhaft, gilt Folgendes:

- Verträge, die vor dem 1. September 2002 geschlossen wurden, können in aller Regel nicht widerrufen werden. Bei den meisten dieser Darlehen sah das Gesetz weder ein Widerrufsrecht noch eine entsprechende Belehrung vor. Naturgemäß ist dann auch kein Raum für eine fehlerhafte Belehrung, die wiederum Grundvoraussetzung für ein ewiges Widerrufsrecht ist. Etwas anderes gilt nur, wenn der Vertrag in einer Haustürsituation geschlossen wurde.
- Verträge, die zwischen dem 1. September 2002 und dem 10. Juni 2010 geschlossen wurden, konnten nur bis zum 21. Juni 2016 widerrufen werden. Ursprünglich war der Widerruf unendlich lange möglich. Allerdings ist der Gesetzgeber eingeschritten und hat das Widerrufsrecht bei fehlerhaften Belehrungen im Nachhinein befristet. Damit kann der Großteil der Darlehen nicht mehr widerrufen werden. Lediglich bei einer gänzlich fehlenden Belehrung gilt weiterhin ein ewiges Widerrufsrecht.
- Verträge, die zwischen dem 11. Juni 2010 und dem 20. März 2016 geschlossen wurden, können - bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung - unendlich lange widerrufen werden. Diese Verträge sind nun auch von dem aktuellen Urteil des EuGH betroffen.
- Verträge, die ab dem 21. März 2016 geschlossen wurden, können - bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung - maximal 1 Jahr und 14 Tage widerrufen werden.

## Was bedeutet die Entscheidung des EuGH vom 26. März 2020?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in einer Entscheidung vom 22. November 2016 (Aktenzeichen XI ZR 434/15) die Wendung in der Widerrufsbelehrung eines Darlehensvertrags, die Widerrufsfrist beginne "nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem der Darlehensnehmer alle Pflichtangaben nach §492 Abs.2 BGB erhalten hat", für wirksam erklärt. Damit konnten Verbraucher bei solchen Verträgen den Widerrufsjoker nicht ziehen.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) dagegen sieht eine solche "Kaskadenverweisung" als einen Verstoß gegen EU-Recht. Das Gericht hat im Urteil vom 26. März 2020 (Aktenzeichen C-66/19) entschieden, dass zu den notwendigen Informationen zum Widerrufsrecht die Modalitäten für die Berechnung der Widerrufsfrist gehören und es nicht ausreicht, wenn auf eine nationale Vorschrift verwiesen wird, die selbst auf weitere Rechtsvorschriften des betreffenden Mitgliedstaats verweist.

Nach Auffassung des EuGH können Darlehensverträge, die eine entsprechende Widerrufsbelehrung enthalten, auch weit nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist widerrufen werden.

Damit widersprechen sich EuGH und BGH in ihrer rechtlichen Einschätzung. Der EuGH hatte sich mit der Frage befasst, da das Landgericht Saarbrücken sie ihm zur Prüfung vorgelegt hatte. Der eigentliche Rechtsstreit zwischen Bank und Kunde liegt nun wieder beim Landgericht. Womöglich wird dessen Urteil von einer der beiden Parteien nicht akzeptiert, sodass das Verfahren letztendlich per Revision vom BGH entschieden wird.

In einem ersten Beschluss vom 31.03.2020 (Az. XI ZR 581/18) hat der BGH sich gegen eine Anwendung des EuGH-Urteils bei Immobiliendarlehen ausgesprochen, da diese Verträge nicht dem Regelungsumfang der dem EuGH-Urteil zugrunde liegenden europäischen Verbraucherkreditrichtlinie unterlägen. Damit können nur die nationalen Regelungen berücksichtigt werden. Ob der BGH diese Linie halten kann und ob der EuGH dazu noch einmal entscheiden wird bzw. das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) sich auch noch mit der Sache beschäftigen wird, ist derzeit völlig unklar. Abzuwarten bleibt auch, wie die unterinstanzlichen deutschen Gerichte nun entscheiden.

Ungewiss ist auch, wie sich die Banken und Sparkassen bei einem Widerruf verhalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sie in Anbetracht der beschriebenen Pattsituation allzu schnell klein beigeben. Dies insbesondere, weil der BGH seine Linie in dem oben genannten Beschluss noch einmal bestätigt hat. Viele Verbraucher werden für die Rückzahlung des noch ausstehenden Darlehensbetrages eine Anschlussfinanzierung benötigen. Die aktuelle Corona-Krise und die möglichen Auswirkungen auf die eigene Vermögenssituation könnten die Suche erschweren.

Ein Selbstläufer ist der Widerruf also auch nach dieser Entscheidung des EuGH keinesfalls.

Hierbei handelt es sich um eine gekürzte Version des Originalartikels der wichtigsten Inhalte.