

Immobilien-Verbraucherdarlehen – Widerruf

Ausgangslage: Unternehmer U (§ 14) hat als Darlehensgeber mit dem Verbraucher V (§ 13) einen Vertrag über ein verzinsliches Darlehen geschlossen (§ 491 Abs 1 – Verbraucherdarlehensvertrag).

1. Ist das Darlehen durch ein *Grundpfandrecht* (meist Grundschuld) besichert oder durch eine Reallast (§ 491 Abs. 3 S. 1 Nr. 1)? *Alternative:* Dient das Darlehen dem V dazu, ohne grundbuchrechtliche Sicherung Eigentum an einem Grundstück oder einem Gebäudeteil (Eigentumswohnung) oder ein Erbbaurecht zu erwerben (genauer § 491 Abs. 3 S. 1 Nr. 2)?

Ja — Wenn kein Ausnahmefall vorliegt (§ 491 Abs. 3 S. 2), handelt es sich um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag (§ 491 Abs. 3 S. 1). V hat ein Widerrufsrecht nach § 495 Abs. 1 (Ausnahmen in Abs. 2). Auch wenn der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag ein Außerhalb- oder ein Fernabsatzvertrag ist, ergibt sich das Widerrufsrecht aus § 495 Abs. 1, nicht aus § 312g Abs. 1 (§ 313g Abs. 3 Var. 1). — **2.** Wurde der Verbraucherdarlehensvertrag *schriftlich* abgeschlossen (§ 492 Abs. 1 S. 1)? *Hinweis:* Gegenüber der strengen Schriftform des § 126 gibt es Erleichterungen (§ 492 Abs. 1 S. 2 und S. 3).

Ja, (erleichterte) Schriftform eingehalten — **3.** Hat U dem V „eine für diesen bestimmte Vertragsurkunde“ oder ein Ersatzdokument zur Verfügung gestellt (§ 356b Abs. 1)?

Ja Vertragsurkunde (oder Ersatz) zur Verfügung gestellt (§ 356b Abs. 1)

Für den Beginn der Widerrufsfrist ist es nicht erforderlich, dass U *alle* in § 492 Abs. 2 genannten Informationen („§§ 6 bis 13“) gegeben hat. Wie sich aus § 356b Abs. 2 S. 2 ergibt, genügt es für den Beginn der Widerrufsfrist, wenn U nach Art. 247 § 6 Abs. 2 EGBGB nur über das *Widerrufsrecht* informiert hat. Deshalb:

4. Enthält die zur Verfügung gestellte Urkunde die Pflichtangaben zum **Widerrufsrecht** (§ 356b Abs. 2 S. 2, § 492 Abs. 2, Art. 247 § 6 Abs. 2 EGBGB)?

Ja, die Vertragsurkunde enthält die nötigen Informationen über das Widerrufsrecht. Die Widerrufsfrist von 14 Tagen (§ 355 Abs. 2 S. 1) beginnt mit Zugang der Urkunde (Umkehrschluss aus § 356b Abs. 1).

5. Hat V den Widerruf rechtzeitig abgesendet (§ 355 Abs. 1 S. 5)? *Hinweis:* „Rechtzeitig“ kann heißen: Innerhalb der 14-Tagefrist, innerhalb der Frist von einem Monat (Spalte 4) oder innerhalb der Ausschlussfrist von einem Jahr und 14 Tagen (Spalten 5 und 6).

Ja — Der Vertrag ist aufgehoben (§ 355 Abs. 1 S. 1), aber V zahlt bis zur Rückzahlung des Darlehens Zinsen (§ 357a Abs. 3 S. 1). **6.** War der vereinbarte Zins höher als der damalige Marktzins?

Ja Es gilt der Marktzins (§ 357a Abs. 3 S. 2, 3).	Nein Es gilt der vereinbarte Zins (§ 357a Abs. 3 S. 1).
--	--

Nein
Da V nicht „fristgerecht“ widerrufen hat (§ 355 Abs. 1 S. 1), ist der Widerruf unwirksam.

Nein Keine Widerrufsinformation **7.** Hat U „gemäß § 492 Abs. 6“ die Angaben nachgeholt (§ 356b Abs. 2 S. 2)?

Ja, nachgeholt
Die Widerrufsfrist beginnt „erst mit Nachholung dieser Angaben“ (§ 356b Abs. 2 S. 2).

Die Widerrufsfrist beträgt **einen Monat** (§ 356b Abs. 2 S. 3).

Nein — Keine Nachholung — Kein Beginn der Widerrufsfrist (§ 356b Abs. 2 S. 2) und deshalb eigentlich auch kein Ende. **Aber:**

Das Widerrufsrecht **erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage** nach Vertragsabschluss oder nach Übergabe der Vertragsunterlagen. Der jeweils spätere Zeitpunkt gilt (§ 356b Abs. 2 S. 4).

Nein

Keine Urkunde

Kein Beginn der Widerrufsfrist (§ 356b Abs. 1) und damit eigentlich auch kein Ende.

Aber das Recht des V, den Vertrag zu widerrufen, **erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage** nach Vertragsabschluss oder nach Übergabe der Vertragsunterlagen. Der jeweils spätere Zeitpunkt gilt (§ 356b Abs. 2 S. 4).

Weiter mit Frage 5!

Nein

Keine Schriftform

Der Vertrag ist **formnichtig** (§ 494 Abs. 1 Var. 1). **Aber:**

8. Hat V das Darlehen empfangen oder in Anspruch genommen (§ 494 Abs. 2 S. 1)?

Ja
Der Vertrag ist nicht mehr formnichtig (§ 494 Abs. 2 S. 1).

Weiter mit Frage 3!

Nein
Keine Heilung durch Vollzug. Der Vertrag bleibt formnichtig (§ 494 Abs. 1 Var. 1).

Kein Widerruf erforderlich

Nein — Es handelt sich um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag (§ 491 Abs. 2 S. 1).