

# Kreditrecht / Darlehensrecht

Egal ob Baufinanzierung, Verbraucherdarlehen oder Unternehmensfinanzierung, das Kreditrecht ist eine Spezialmaterie, die vertiefte Kenntnisse erfordert. Ohne erfahrene Rechtsanwälte ist es schwer, sich gegen Geldinstitute zu wehren, wenn es zu Problemen kommt.

Das Kreditrecht erfasst u.a. folgende Themen:

- Verbraucherkreditrecht
- AGBs, Kreditgebühren, Bankvertragsrecht
- Widerrufsbelehrungen
- Vorfälligkeitsentschädigungen
- Kreditsicherung, Bürgschaften, Vollstreckungsabwehr, Zwangsversteigerung
- Firmenkredite
- Baufinanzierung, Bausparvertragsrecht, Hypotheken
- Kreditverkäufe
- Erwerb und Finanzierung von Immobilieninvestitionen, fehlgeschlagene Kapitalanlagen, "Schrottimmobilien"
- Kreditbetrug

Immer wieder vertreten wir Mandanten im Zusammenhang mit Problemen rund um das Thema Darlehen und Kredit.

Eine kleine Auswahl unserer Fälle:

## 1) Streit über zu Unrecht berechnete Gebühren

Lesen Sie dazu insbesondere unsere [Sonderseite](#) zu Kreditbearbeitungsgebühren.

## 2) Streit über unzureichende Zinsanpassung bei Kontokorrent-Kredit

Ein Unternehmer vereinbarte mit seiner Hausbank einen Kontokorrent-Kredit mit variablem Zinssatz. Der Zinssatz sollte sich an einem Referenzzinssatz orientieren und zeitnah angepasst werden.

Nach Auffassung des Unternehmers passte die Bank den Zinssatz jedoch immer dann mit großer Zeitverzögerung an, wenn sich die Konditionen zu Gunsten des Unternehmers entwickelten. Dagegen wurde der Zinssatz immer sofort angepasst, wenn die Entwicklung zum Vorteil der Bank eingetreten war.

Ein von uns hinzugezogener Gutachter bestätigte den Verdacht des Mandanten, der von uns in einem Ombudsmannverfahren vertreten wurde.

## 3) Streit über Kündigung von Darlehen

Immer wieder vertreten wir Privatleute und Unternehmer gegen Banken und Sparkassen, weil Darlehen gekündigt werden, nachdem Zahlungen unregelmäßig erfolgt sind.

Nach unserer Erfahrungen sind solche Kündigungen in einer Vielzahl von Fällen voreilig, unberechtigt und können abgewehrt werden.

Wir erreichen regelmäßig Kompromisse, die einen erheblichen Zeitgewinn bringen, die angedrohte Zwangsversteigerung einer Immobilie verhindern und eine Umfinanzierung ermöglichen.

#### **4) Streit über Vorfälligkeitsentschädigungen**

Als Vorfälligkeitsentschädigung wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet. Ist das vertraglich vereinbarte Darlehen noch nicht ausgezahlt, spricht man von einer Nichtabnahmeentschädigung.

Die Vorfälligkeitsentschädigung fällt in dem Fall an, in dem der Kunde das Darlehen kündigt. Erfolgt die Kündigung durch die Bank aufgrund eines Verstoßes des Kreditnehmers gegen seine vertraglichen Pflichten, so entsteht ein Schadensersatzanspruch der Bank gegen den Kunden, der wie eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wird.

Die Rechtsprechung zur korrekten Berechnung der Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung ist komplex. Wir prüfen immer wieder unter Hinzuziehung von Gutachtern, ob Ansprüche korrekt berechnet wurden, und ob Geld zurückgefordert werden kann. In einer Vielzahl von Fällen ist das Ergebnis, dass gar keine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet werden darf.

#### **5) Streit über Bürgschaften**

Nicht selten kommt es vor, dass Geldinstitute Bürgschaftsverträge mit nahezu mittellosen Verwandten eines Darlehensschuldners schliessen.

Fällt der Darlehensschuldner aus, wird aus der Bürgschaft gegen den Bürgen vorgegangen. Ein solches Vorgehen der Gläubiger kann häufig abgewehrt werden, denn es wird von der Rechtsprechung als sittenwidrig angesehen, einen Bürgschaftsvertrag zu schliessen, wenn

- ein grobes Mißverhältnis zwischen Bürgschaftsumfang und Leistungsfähigkeit des Bürgen besteht
- der Bürge geschäftlich unerfahren ist
- Druck auf den Bürgen ausgeübt wird
- ein emotionales Näheverhältnis zwischen Bürge und Schuldner besteht

#### **6) Streit über Zwangsversteigerung von Immobilien**

Eine Sparkasse betrieb nach unserer Auffassung zu Unrecht die Zwangsversteigerung einer Immobilie. Die Ehefrau eines Unternehmers hatte eine Grundschuld bestellt, damit ihrem Ehemann eine weitere Kreditlinie eingeräumt wurde. Tatsächlich verweigerte die Sparkasse jedoch die Kreditlinie nachdem die Grundschuld bestellt war.

Wir klagten gegen die Zwangsversteigerungsmaßnahme vor dem Landgericht Köln. Hier wurde eine äußerst günstige Einigung erreicht:

Gegen Zahlung eines Teilbetrags in Höhe von 7% der Grundschuld stellte die beklagte Sparkasse die Zwangsversteigerung ein und gab die Grundschuld heraus.

Ihr Problem war nicht dabei? Schildern Sie es uns trotzdem gerne - wir kennen uns aus und helfen gerne!