

Auf den Zinssatz kommt es an!

Gerichtliches Sachverständigengutachten bestätigt marktunüblich überhöhte Zinsen der Adaxio AMC GmbH (GMAC-RFC Bank GmbH)

Nürnberg, 07. Dezember 2017. In einem gegen die Adaxio AMC GmbH geführten Verfahren stellte ein gerichtliches Sachverständigengutachten fest, dass den Kunden der ehemaligen GMAC-RFC Bank GmbH im Vergleich zu dem damals üblichen Marktniveau zu hohe Zinsen abverlangt worden sind. „Der Höhe des Zinssatzes kommt bei vielen rechtlichen Fragestellungen wichtige Bedeutung zu. Eine Überprüfung der Darlehenskonditionen ist daher dringend anzuraten“, empfehlen Dr. Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank- und Kapitalanlagerecht tätigen Kanzlei Dr. Hoffmann & Partner Rechtsanwälte aus Nürnberg, die das Gerichtsverfahren führen.

Gerade im Zusammenhang mit finanzierten Immobilienkapitalanlagen werden Kredite oftmals zu marktunüblichen Konditionen vergeben. Nach den Erfahrungen der Nürnberger Rechtsanwälte wurden vielen Darlehensnehmern, beispielsweise der BHW Bausparkasse AG oder der ehemaligen GMAC-RFC Bank GmbH, der jetzigen Adaxio AMC GmbH, deutlich überhöhte Zinsen abverlangt. „Dies dürfte insbesondere darauf zurückzuführen sein, dass Banken die oftmals mangelnde Werthaltigkeit der Immobilien und damit auch das hohe Risiko der Finanzierungen kannten. Das lassen sich die Banken dann natürlich auch bezahlen“, so Rechtsanwalt Dr. Hoffmann.

Maßstab sind hierbei die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der MFI-Zinsstatistik für das Neugeschäft der Deutschen Bundesbank ausgewiesenen Durchschnittswerte, die im Internet unter www.bundesbank.de abgerufen werden können. Bei der üblichen Zinsbindung von zehn Jahren ist die Statistik BBK01.SUD118 maßgeblich. Auch in dem gegen die Adaxio AMC GmbH geführten Verfahren vor dem LG Wiesbaden wurde für den Käufer einer sogenannten Steuersparimmobilie unter anderem ein deutlich überhöhter Zinssatz unter Verweis auf die Zeitreihe gerügt. Dies veranlasste das Gericht zutreffend zur Einholung eines Sachverständigengutachtens.

„Der Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass der dem Anleger abverlangte Effektivzinssatz mit 5,16 % p. a. oberhalb der marktüblichen Streubreite lag“, hält der sachbearbeitende Rechtsanwalt Göpfert fest. In der Konsequenz wird das Landgericht der Adaxio AMC GmbH nicht den Vertragszins, sondern den deutlich geringeren marktüblichen Zins zusprechen können. Umgekehrt steht dem Anleger ein Wertersatzanspruch in Höhe von 5- und nicht lediglich 2,5-Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus den geleisteten Raten zu. Nach den Berechnungen der Nürnberger Rechtsanwälte führt die Saldierung der wechselseitigen Rückgewähransprüche zu einer Reduktion der Restschuld in Höhe von rund 50.000,00 €.

Nicht nur im Hinblick auf die Rechtsfolgen eines bereits vor dem 21.06.2016 erklärten Widerrufs ist die Frage der Angemessenheit des Zinssatzes relevant. Auch für Darlehensnehmer, die diese Frist verpasst haben, ist es oftmals nicht zu spät. „Die gesetzliche Erlöschensvorschrift des Art. 229 § 38 Abs. 3 EGBGB gilt nach ihrem unmissverständlichen Wortlaut ausschließlich für Immobiliendarlehensverträge im Rechtssinn. Diese wiederum setzen marktübliche Bedingungen voraus, was der BGH in seinem Urteil vom 25.04.2017, XI ZR 573/15, erneut unterstrichen hat“, stellt Rechtsanwalt Dr. Hoffmann klar.

Es zeigt sich also, dass die Darlehenskonditionen nicht nur bei bereits widerrufenen Krediten, sondern auch noch nicht widerrufenen Altverträgen eine zentrale Rolle spielen. Darlehensnehmer sollten ihre Finanzierungen daher weiterhin durch einen auf dem Gebiet des Bankrechts fachkundigen Rechtsanwalt prüfen lassen.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 3.662