



Fonds Finanz Baufinanzierung

Austritt aus Baufinanzierung bei CHF-Kredit möglich

Die Freigabe des Wechselkurses des Schweizer Franken hat einige Immobilieneigentümer die ihren Immobilienkredit in Schweizer Franken aufgenommen haben schwer getroffen. Für sie gilt es nun zu klären wie sie möglichst ohne Verlust aus dem Kredit wieder aussteigen können.

Handlungsdruck durch anstehende Verjährung von Ansprüchen

Wegen der geringeren Zinsen wurde vielen Bankkunden in den vergangenen Jahren empfohlen ihre Baukredite in CHF aufzunehmen. Wer vor Jahren einen solchen Franken-Kredit aufgenommen hat, erleidet derzeit erhebliche Verluste. Da der Schweizer Franken nun deutlich aufgewertet hat ergibt sich ein wesentlich höherer Eurobetrag zur Begleichung der Zins und Tilgungsverbindlichkeiten. Oft wurden die Kunden von ihren Bankberatern nur unzureichend über ein mögliches Wechselkursrisiko aufgeklärt und haben dadurch Anspruch auf Schadensersatz.

Allerdings droht vielen die komplette Verjährung der Schadensersatzansprüche, da die Beratungen in einigen Fällen um die 10 Jahre zurückliegen.

Gezieltes Anwerben deutscher Kunden durch österreichische Banken

Besonders Raiffeisenbanken und österreichische Sparkassen vertrieben in Zusammenarbeit mit der „S-Immo-fin“ oder der Bank Austria diese Fremdwährungskredite speziell an deutsche Kreditnehmer.

BGH: Schadensersatz bei mangelhafter Aufklärung über Fremdwährungsdarlehen

Am 19. Dezember 2017 entschied der Bundesgerichtshof über den Umfang der Aufklärungspflichten einer Bank bei Vermittlung eines strukturierten, also in Hinblick auf die Zinsen wechselkursbasierten, Darlehensvertrags. Demnach ist eine Bank zwingend dazu verpflichtet ausdrücklich auf das Risiko einer fehlenden Zinsobergrenze hinweisen.

Hierzu erklärte der BGH, dass es auch als Fehlberatung zu werten sei, wenn die Konsequenzen des Fehlens einer Zinsobergrenze bei einer erheblichen Abwertung des Euro im Vergleich zum Schweizer Franken nicht klar und ausdrücklich betont und dargestellt wird. Daraus könnte sich auch bei einem Abschluss eines Darlehensvertrages in Schweizer Franken ergeben, dass der Kunde über die Auswirkungen einer nicht nur unerheblichen Abwertung des Euro zum Schweizer Franken aufzuklären ist.

Bei der Beratung eines CHF-Darlehens sind dem Kunden daher auch Szenarien einer nicht nur unerheblichen

Abwertung des Euro gegenüber dem Schweizer Franken darzustellen. Ist dies nicht erfolgt, entsteht ein Schadensersatzanspruch auf Rückabwicklung des Schweizer Franken Kredits.

Eine umfassende Beratung muss außerdem darüber informieren wieso der Kunde einen scheinbar günstigeren Zins in einer Fremdwährung zahlt und dass dieser Vorteil sehr wahrscheinlich durch eine eingepreiste Aufwertung ausgeglichen wird. Hier ergibt sich der Bank aus einem konkreten Wissensvorsprung in Verbindung mit der Schaffung einer Gefahrenlage für den Kunden eine Aufklärungspflicht.

Konkrete Hilfe für Kredit-Geschädigte

Grundsätzlich sollten Betroffene eventuelle Schadensersatzansprüche wegen der mangelhaften Aufklärung prüfen lassen.

Zudem ergab sich aus weiteren Nachforschungen, dass viele Banken die Kredite mit Tilgungsträgern ausgestattet haben die entgegen ihrem Zweck nicht die Risiken abschwächte, sondern diese sogar in ihrer Wirkung negativ verstärkt haben. Teilweise waren dies britische Lebensversicherungen oder auch vielfach eigene Garantie oder Investmentfonds.

Vorsicht – Widerrufsfalle!

Vielfach geworben wurde dabei oft mit der Widerrufsmöglichkeit. Nach dieser könne der Kunde den Kredit jederzeit widerrufen und der Darlehensvertrag könne dann problemlos rückabgewickelt werden.

Meist erhielt der Kunde den Darlehensvertrag in Schweizer Franken und muss den Darlehensbetrag daher in Schweizer Franken begleichen. Durch die Kursaufwertung entsteht ihm nun allerdings ein erheblich höherer Eurobetrag als zum Zeitpunkt der Kreditnahme absehbar war. Der Kunde trägt hier also das alleinige Risiko.

Falls die Auszahlung des Darlehensbetrages in Euro erfolgt ist, so liegt das Risiko von Kursschwankungen des Schweizer Frankens bei der Bank.

Bei der Rückabwicklung von CHF-Darlehen sollte also genauestens analysiert werden, ob das Anmelden von Schadensersatzansprüchen oder ein Widerruf des Darlehens die bessere Option für den Kunden ist.

Betroffene Darlehensnehmer sollten ihre Fremdfinanzierung von einer darauf spezialisierten Kanzlei überprüfen lassen und sich die rechtlichen Möglichkeiten näherbringen lassen.

Haben Sie Fragen oder beschäftigt Sie einer Ihrer Finanzierungsanschläge?

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und

Freitag von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Telefon: +49 (0)89 15 88 15 - 251

baufinanzierung@fondsfinanz.de

Herzliche Grüße

Ihr Baufinanzierungs-Team der Fonds Finanz.