



Foto: © Tomml/Stockphoto.com

Verzicht auf Wohnungsrecht

Das dingliche Wohnungsrecht entzieht dem Grundstückseigentümer auf Dauer das Nutzungsrecht an einem Gebäude bzw. Gebäudeteil. Es vermittelt dem Berechtigten eine gesicherte Rechtsposition, da es aufgrund seiner dinglichen Wirkung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit nicht nur den bewilligenden Grundstückseigentümer, sondern auch dessen Rechtsnachfolger bindet. Der unentgeltliche Verzicht auf ein dingliches Wohnungsrecht ist nach dem Beschluss des Bundesfinanzhofs vom 23. Juni 2010 (Az. II B 32/10, nv) als freigebige Zuwendung im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG zu beurteilen.

hud

Disagio: Erstattungsanspruch verjährt

Die Kunden nahmen 1998 ein Annuitätendarlehen auf, das sie bis zum 30.8.2018 zu tilgen hatten. Der Nominalzinssatz von 5,5 % p. a. war bis zum 30.8.2003 festgeschrieben. Bei der Auszahlung behielt die Bank das Disagio in Höhe von 10 % des Nennbetrags ein. Der Gesamtbetrag der Zins- und Tilgungsleistungen war nur für die Zeit der Zinsbindung angegeben. Am 29.12.2006 erhoben die Kunden Klage gegen die Bank auf Rückzahlung des Disagios. Zur Begründung führten sie an, die Bank könne lediglich 4 % Zinsen jährlich beanspruchen, da sie es versäumt habe, den Gesamtbetrag der bis zum 30.8.2018 zu erbringenden Leistungen der Kreditnehmer anzugeben. Zwar muss die Bank bei einer unechten Abschnittsfinanzierung den Gesamtbetrag für die Laufzeit des Vertrags angeben. Tut sie dies nicht, stehen ihr nur 4 % Zinsen jährlich zu. Die Bank ist somit um das Disagio, das sie als Zinsvorauszahlung erhielt, und um einen Teil der laufenden Zinsen ungerechtfertigt bereichert. Der Rückzahlungsanspruch der Kreditnehmer war jedoch bei Einreichung der Klage schon verjährt. Der

Anspruch entstand im Zeitpunkt der Darlehensauszahlung, da die Bank das zu Unrecht einbehaltene Disagio sofort wieder hätte herausgeben müssen. An die Stelle der 30-jährigen Verjährungsfrist trat am 1.1.2002 die dreijährige Frist, die aber erst beginnt, wenn der Gläubiger die anspruchsbegründenden Umstände kennt oder grob fahrlässig verkennt. Die Kreditnehmer wussten seit der Unterzeichnung des Darlehensvertrags im Jahr 1998, dass der Gesamtbetrag nur für die Zeit der Zinsbindung angegeben war. Am 1.1.2002 kannten sie daher die anspruchsbegründenden Umstände, so dass die Verjährung am 31.12.2004 eintrat. Es spielt keine Rolle, dass die Kreditnehmer die juristischen Folgen der falschen Gesamtbetragsangabe nur mit anwaltlicher Hilfe erkennen konnten (Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2010, Az. XI ZR 309/09).ar

INFO **AUTOREN:** Dr. Claudius Arnold (ar), Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, informiert über bankrechtliche Urteile, Hans-Ulrich Dietz (hud), Lehrbeauftragter an der Frankfurt School of Finance & Management, über Steuerurteile.

Täuschung über Provisionen

Auf Empfehlung eines Vermittlers kauften die Kunden im Jahr 1998 mit Bankkredit eine vermietete Eigentumswohnung, um Steuern zu sparen. Kreditinstitut und Verkäufer arbeiteten eng zusammen. Der Vermittler hatte den Kunden einen „Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag“ zur Unterzeichnung vorgelegt. Darin hieß es, der Kreditvermittler bekomme 2 % der Darlehenssumme als Provision, der Immobilienvermittler 3,45 % des Kaufpreises als Courtage.

Die Kunden behaupteten später, die Provision sei in Wahrheit höher gewesen, und verklagten die Bank auf Schadensersatz. Das Kammergericht in Berlin hielt die Klage für unbegründet. Über Innenprovisionen müsse der Kunde nur aufgeklärt werden, wenn sie zu einer sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises führten. Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 26. August 2010, Az. XI ZR 220/08) hob die Entscheidung auf. Das Formular erweckt den Eindruck, dass der Vermittler nur die angegebenen Provisionen erhalte. Sofern dies nicht zutrifft, wurden die Kunden arglistig getäuscht. Bei institutionalisiertem Zusammenwirken der Bank mit dem Verkäufer ist bis zum Beweis des Gegenteils anzunehmen, dass die Bank über die Täuschung informiert war. Sie hätte die Kunden daher aufklären müssen. Der BGH verwies den Rechtsstreit an das Kammergericht zurück, damit dort festgestellt wird, wie hoch die Provisionen tatsächlich waren.

ar

Bankers' Update

6. und 7. Juni 2011, Kurhaus Wiesbaden

Konferenz
Ausstellung
Community

crm

Vertrieb, CRM & Social Media

Mensch – der zentrale Erfolgsfaktor
Konferenz am Montag, 6. Juni 2011

Best Practices aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, wie der Filialvertrieb zum Dreh- und Angelpunkt des Erfolgs jeder Privatkundenbank wird.

Themenbeirat: Dr. Barbara Aigner, Geschäftsführerin, emotion banking

Social Media Banking & Marketing
Konferenz am Dienstag, 7. Juni 2011

Ist das soziale Internet nur ein Hype? Eine vorübergehende Erscheinung, die es auszutzen genügt? Immer mehr Banken kommen zu der Erkenntnis: Der Trend ist dauerhaft. Und sie handeln.

Themenbeirat: Axel Liebetrau, Experte für Innovations- und Zukunftsmanagement, Zukunftsinstitut

credit

ict

risk

zv

core

invest

Wissen, das zählt. Wissen, was zählt.

Jetzt anmelden: www.finance-forum-germany.com/anmeldung

Partner