

## Die Finanzierung endet im Fiasko

Herr Neuling steht vor dem wirtschaftlichen Ruin, nachdem sich sein Traum von einer eigenen Wohnung als wertbeständige Geldanlage zu einem nicht enden wollenden Alptraum entwickelte. Ein Finanzierungsvermittler legte Herrn Neuling eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, die zu dem Ergebnis kam, dass sich der Erwerb der Wohnung vollständig von selbst aus den zu erwartenden Mieteinkünften und Steuerersparnissen tragen würde. Die Finanzierung der Wohnung, die von einer Bauträgergesellschaft mit beschränkter Haftung zu errichten war, wurde ohne weitere Probleme von einer Großbank übernommen.

Kurze Zeit nach der Abnahme der fertiggestellten Wohnung musste Herr Neuling feststellen, dass seine Wohnung an gravierenden Baumängeln leidet. Im Übrigen musste er erkennen, dass seine Wohnung nur zu einer Miete vermietet werden kann, die weit unter der vom Finanzierungsvermittler geschätzten liegt. Die erste wirklich herbe Enttäuschung hatte er jedoch hinzunehmen, als ihm sein Anwalt mitteilte, dass seine Ersatzansprüche gegen den Bauträger wirtschaftlich wertlos seien, da dieser Insolvenzantrag gestellt habe. Beim Versuch des Verkaufs der Wohnung erkannte er zudem, dass sie nicht einmal die Hälfte des von ihm gezahlten Kaufpreises wert ist. Das einzige, auf was sich Herr Neuling in dieser Situation noch verlassen konnte, war die Tatsache, dass von seinem Bankkonto regelmäßig die nicht mehr abgedeckten Darlehensraten abgebucht wurden.

In dieser -leider- typischen Fallkonstellation überrascht es nicht, dass plötzlich die Haftung der finanzierenden Bank ganz in den Vordergrund rückt. Herr Neuling wirft nun der Bank vor, dass sie ihn vor dem Abschluss des Darlehensvertrages nur unzureichend über die Risiken des Geschäfts aufgeklärt und beraten habe. Die Bank sei sich schließlich darüber bewusst gewesen, dass seine finanziellen Mittel beschränkt gewesen seien und er völlig geschäftsunerfahren war, so dass ihm gegenüber sogar gesteigerte Sorgfaltspflichten bestanden hätten. Er ist auch der Meinung, die Bank habe ihre Verpflichtung zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Immobilie verletzt bzw. habe er darauf vertrauen dürfen, dass der in dem Darlehensvertrag festgelegte Kreditbetrag zumindest dem Verkehrswert der Wohnung entspricht.

Diese Argumente von Herrn Neuling sind jedoch nur stumpfe Waffen im juristischen Kampf gegen die Bank. In der Rechtsprechung deutscher Gerichte hat sich nämlich zunächst der Grundsatz herausgebildet, dass die Bank nicht verpflichtet ist, Herrn Neuling über die Risiken der von ihm geplanten Verwendung des Darlehens oder über den Wert oder den Zustand der Wohnung aufzuklären. Die Bank ist auch nicht gehalten, Herrn Neuling zu warnen, dass die Kreditaufnahme aus wirtschaftlichen, insbesondere steuerlichen Gesichtspunkten unzweckmäßig sei. Die Gerichte verneinen auch eine generelle Beratungspflicht der Banken



gegenüber dem Kreditnehmer. Richter verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass es Herr Neuling selbst zu verantworten habe, wenn er trotz fehlenden Verständnisses für die Vertragskonstellation Verträge unterzeichne.

Die Erfolgsaussichten einer Klage verbessern sich für Herrn Neuling, falls er zum Beispiel in der Lage ist, in einem Prozess darzulegen und zu beweisen, dass die Bank ihm gegenüber in Bezug auf spezielle Risiken des Immobiliengeschäfts einen konkreten Wissensvorsprung hatte. Ein solcher liegt beispielsweise vor, wenn die Bank Kenntnis von der Konkursreife des Bauträgers hatte oder die Bank sogar dem Bauträger einen Kredit gewährt hat, obwohl er bereits erheblich verschuldet war. Herr Neuling ist in diesen Fällen besonders aufklärungs- und schutzbedürftig, da er im Unterschied zur Bank kaum eine Chance hat zu erkennen, dass er Gefahr läuft in eine Wohnung zu investieren, deren mängelfreie Fertigstellung aufgrund des „wackligen“ Bauträgers sehr unsicher ist. Klärt die Bank in derartigen Fällen Herrn Neuling nicht über die ihr bekannten speziellen Risiken vor Abschluss des Darlehensvertrages auf, so setzt sie sich Schadensersatzansprüchen aus. Herr Neuling könnte sich schließlich auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes stützen, nach der die Bank für falsche Angaben und Zusagen des Finanzierungsvermittlers immer dann haftet, wenn dieser von der Bank gezielt, quasi als externer Kreditvermittler, eingeschaltet wurde. Herr Neuling könnte in einem solchen Fall vortragen, dass die Bank für die Prognose des Vermittlers über die zu erwartenden Mieteinnahmen haften müsse, falls diese objektiv falsch war.

Die beschriebene Rechtslage verdeutlicht die sehr hohen rechtlichen und praktischen Hürden, die Herr Neuling für eine erfolgreiche Schadensersatzklage gegen seine Bank überwinden muss. Herr Neuling sollte daher in Zusammenarbeit mit einem in diesem Rechtsgebiet erfahrenen Anwalt sehr sorgfältig prüfen, ob tatsächlich eine von den Gerichten entwickelte Ausnahmesituation vorliegt, in der man die Schadensersatzpflicht der Bank annehmen kann. Schätzt Herr Neuling seine eigene Rechtsposition falsch ein, liefe er Gefahr, dass seine ohnehin überstrapazierte finanzielle Lage mit empfindlichen Prozesskosten zusätzlich stark belastet wird.

