

Aus der Praxis: Kapitalanlegerschutz

Finanzierte Schrottimmobilien: Schadensersatzanspruch gegen Bank nur in engen Grenzen

In einem Urteil des Bundesgerichtshofs von April 2008 geht es um die Frage, inwieweit ein Käufer einer sittenwidrig überbewerteten Eigentumswohnung, die über ein Darlehen finanziert wurde, der darlehensgebenden Bank einen Schadensersatzanspruch entgegenhalten kann.

Grundsätzlich hat eine darlehensgebende Bank nur dann unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des „Wissensvorsprungs“ den Kreditnehmer über die sittenwidrige Überbewertung der Immobilie aufzuklären, wenn ihr bekannt ist, dass der zu finanzierende Kaufpreis zumindest knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Immobilie.

Im vorliegenden Fall war der Kaufpreis für die Wohnung sittenwidrig überhöht, weil er den Verkehrswert der Wohnung um über 87,07% überstieg. Dies, so der Bundesgerichtshof, hat die Bank gewusst. Denn der Bank sind wertbildende Faktoren der Immobilie bekannt gewesen: Sie hat Kaufpreis, Baujahr, schlechten Renovierungs- und Ausstattungszustand, Lage an lärmender Hauptstraße und - als überregional tätige Bank auch - die Markt- und Preisverhältnisse auf dem Immobilienmarkt gekannt.

Solchen sich aufdrängenden Bedenken hinsichtlich der Werthaltigkeit der Immobilie hat sich die Bank bewusst verschlossen, so der Bundesgerichtshof. Hierüber hätte sie jedoch den Käufer aufklären müssen. Denn, so das Gericht, die bloße Erkennbarkeit der sittenwidrigen Überbewertung steht ausnahmsweise der positiven Kenntnis gleich, wenn sich diese sittenwidrige Überbewertung einem zuständigen Bankmitarbeiter nach den Umständen des Einzelfalles aufdrängen musste. Dann ist er nach Treu und Glauben nicht berechtigt, seine Augen davor zu verschließen, sondern verpflichtet, den Bankkunden aufzuklären.

Das Gericht hat in dem Urteil selbstverständlich den Grundsatz berücksichtigt, dass nur ganz ausnahmsweise eine kreditgebende Bank bei steuersparenden Bauherren-, Bauträger- und Erwerbemodellen zur Risikoauflklärung über das finanzierte Geschäft verpflichtet ist. Regelmäßig darf eine Bank davon ausgehen, dass der Kunde selbst über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient hat. Dies bedeutet, dass eine Bank - richtigerweise - nicht dafür verantwortlich ist, was der Kunde mit dem Darlehensbetrag macht.

Folglich besteht auch keine Nachforschungspflicht einer Bank hinsichtlich etwaiger Risiken des zu finanzierenden Vorhabens. Hinzu kommt: Banken prüfen den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten (meistens die Immobilie) nicht im Interesse des Käufers, sondern im eigenen Interessen - zur Absicherung des Darlehens.

Eine Aufklärungs- und Hinweispflicht bezüglich des finanzierten Geschäft ergibt sich nur in ganz engen Grenzen, z.B. wenn die Bank in Bezug auf spezielle Risiken einen Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und diesen auch erkennen kann.

Bei einer Unangemessenheit des Kaufpreises liegt eine Aufklärungspflicht ausnahmsweise vor, wenn eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliegt, dass die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Immobilienverkäufer ausgehen muss. Also wenn der Verkaufspreis knapp doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert der Wohnung.

**Rechtsanwalt Felix Fehrenbach
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht**

Friedrichstr. 4, D-79761 Waldshut-Tiengen, Tel.: 0 77 51 - 83 09-0, Fax: 0 77 51 - 83 09 22
E-mail: felix.fehrenbach@raefehrenbach.de, www.fehrenbach-dinkat.de

Für den Wert-Preisvergleich ist übrigens der ermittelte Verkehrswert der Wohnung im Zeitpunkt des Kaufs der Wohnung maßgebend.

Der Bank waren im vorliegenden Fall alle wertbildenden Faktoren der Wohnung bekannt: Kaufpreis, allgemeine Markt- und Preisverhältnisse auf dem Immobilienmarkt, Prospektangaben wie Alter, Lage und Ausstattung der Wohnung, Renovierungszustand.

Ein nach Abschluss des Darlehensvertrages ungewöhnliches Verlangen der Bank nach einer unüblich hohen fünfprozentigen Tilgung pro Jahr war zudem ein wichtiges Indiz dafür, dass die Bank die Immobilie nicht als werthaltig ansah.

Dies alles lässt laut Bundesgerichtshof darauf schließen, dass die Bank das erkannte Risiko und damit das Wissen der überbewerteten Wohnung verdrängte und das Kredit-Ausfallrisiko durch einen hohen Tilgungssatz verringern wollte.

Die Bank hat deshalb im Rahmen des Schadensersatzes wegen Aufklärungspflichtverletzung den Käufer so zu stellen, wie wenn der Darlehensvertrag nicht abgeschlossen worden wäre.

Konsequenz ist, dass ein Schadensersatzanspruch dem Darlehensrückzahlungsanspruch entgegengesetzt werden kann und eine etwaige Zwangsvollstreckung der Bank in die Immobilie gegen den Kläger für unzulässig erklärt werden kann.

Fazit und Empfehlung:

Eine Immobilie nicht voreilig kaufen und vor Abschluss eines Kauf- und Darlehensvertrages erst durch einen unabhängigen Fachmann auf deren Werthaltigkeit prüfen lassen!