

Die Bank verweigert die Finanzierung

Ruprecht Hammerschmidt

BERLIN. Käufer von Immobilien sind in der Regel auf geliehenes Geld von der Bank angewiesen. Bevor der Vertrag für Wohnung oder Haus unterzeichnet wird, sollte sichergestellt sein, dass die Bank das erforderliche Darlehen auch bewilligt. Denn sonst kann es für den Käufer schwierig werden, seine Schuld zu begleichen und er muss womöglich einen Kredit zu sehr schlechten Konditionen aufnehmen. Umgekehrt ist es aber sinnlos, einen Kredit aufzunehmen, bevor ein Objekt gekauft wurde, schließlich können die Verhandlungen immer noch in letzter Minute scheitern.

Die Zusage wird nicht eingehalten

Weil das Darlehen so wichtig für Käufer ist, lassen sich einige von der Bank eine Finanzierungszusage geben. Manchem ist es jedoch bereits passiert, dass das Geldinstitut trotz Zusage kurzfristig seine Meinung ändert und vor dem endgültigen Abschluss zurückschreckt. Für die Betroffenen ist die Situation belastend, weil sie vom Verkäufer unter Druck gesetzt werden, der den Kaufpreis fordert. Auf die Schnelle eine Finanzierung zu bekommen, muss in der Regel mit Zinszuschlägen teuer erkaufte werden. "Im Vertrag sollten Käufer deshalb stets regeln, dass er nur unter der Bedingung geschlossen wird, dass die Finanzierung klappt", rät der Berliner Rechtsanwalt Thomas Storch. Weigert sich im Weiteren die Bank ihre Zusage einzuhalten, gilt der Vertrag als gegenstandslos, ohne dass der Käufer daraus weitere Nachteile hat.

Verzichtet der Interessent auf einen entsprechenden Zusatz im Vertrag, kann er sich meist nicht auf die Zusage seines Instituts berufen. Diese gilt nämlich nur in seltenen Ausnahmefällen als verbindlich. "Nur, wenn in der Zusage die

Kreditauszahlung garantiert wird, ist die Bank an ihre Entscheidung gebunden", sagt Storch. Es sei aber höchst unüblich, dass solche Garantien gegeben werden. Im Gegenteil würden die Institute eher darauf achten, gerade nicht gegenüber dem Kunden festgelegt zu sein und deshalb sogar Formulierungen mit aufnehmen, die einen problemlosen Rückzug ermöglicht. "Wird die Finanzierung nur unter Vorbehalt zugesagt, ist die Bank zu nichts verpflichtet", sagt der Experte. Kunden müssten bei Zusagen daher stets genau den Wortlaut prüfen.

Schadenersatz für Kunden

Selbst, wenn eine Finanzierungs-Garantie für den Käufer gegeben worden sein sollte, begründet diese laut Rechtsanwalt Storch in der Regel keinen Anspruch auf ein Darlehen. Die Vereinbarung könne lediglich dazu führen, dass dem Kunden ein Anspruch auf Schadenersatz zustehe. Der Schaden läge dann beispielsweise in den höheren Zinsen, die der Käufer für seinen Kredit bei einer anderen Bank zahlen müsste.

Berliner Zeitung, 29.09.2007