

Ihr Spezialist für Bankrecht, Wirtschaftsrecht, Zivil- und Arbeitsrecht

10707 Berlin Sächsische Str. 22

Tel. 030 21234164 oder 015202099626

Fax 032121336265 ; ra_dr_eickhoff@web.de

Web : www.anwalt-bankrecht-berlin.de

Schadenersatzrecht

Die Bank finanziert nicht: Gescheiterter Immobilienkauf

Worauf haftet der Käufer dem Verkäufer?

Der Käufer kauft eine Wohnung oder ein Haus, der Kauf steht unter der Bedingung, in einigen Wochen eine Finanzierung zu erhalten. Notar- oder Maklerkosten fallen bis dahin keine an.

Schön wär's. So ist es in Frankreich, nicht in Deutschland. Grund ist wohl, dass bei uns der Notarvertrag am Anfang steht, dort wird beim Makler unterschrieben. Der Notar kommt erst ins Spiel, wenn die Finanzierung steht.

Hier wird es dagegen leicht eng: Steht die Bankfinanzierung noch nicht, verlangt der Verkäufer meist dennoch eine zügige Unterschrift. Damit ist die Haftung bei Nichterfüllung oder Verzug für den Käufer eine reale Gefahr, wenn nicht rechtzeitig gezahlt wird. Denn es gibt meist kein Rücktrittsrecht. Die „Ausrede“, die Bank hat nicht oder nicht rechtzeitig zugesagt, greift nicht: „Geld hat man zu haben“, auch wenn man es wie hier offensichtlich – noch – nicht hat.

Nur beim Darlehnsvertrag gibt es ein zweiwöchiges Widerrufsrecht für Verbraucher, nicht jedoch für den Immobilienkaufvertrag.

Und passiert dann, was man nicht erwartet hat, dass die Bank nicht finanzieren will oder nicht rechtzeitig zusagt, geht es ganz schnell: Zweiwöchige Nachfrist und dann der Rücktritt vom Vertrag.

Bis vor einigen Jahren schloss der Rücktritt „wenigstens“ die Schadenersatzfolgen aus. Schließlich hatte der Käufer ohnehin trotzdem die Notar-, ggfs. Grundbuchkosten für eine Vormerkung und Maklerkosten zu zahlen. Daran änderte auch der Rücktritt schon früher nichts.

Heute kommt hinzu, dass vom Verkäufer noch Schadenersatz gefordert werden kann. Verkauft er zu einem niedrigeren Preis, schuldet die Differenz der „Käufer“. Ja, wie kürzlich bei einer terrorisierten Mandantin wird Schadenersatz auch bei Verkauf zu einem höheren Preis (!) gefordert wegen Verzugsschäden, zu zahlenden höheren Vorfälligkeitsentschädigungen für den Verkäufer usw.

Hier ist größte Sorgfalt geboten: Wie weit reicht die Verzugshaftung? Es gibt ein Bereicherungsverbot im Schadenersatzrecht und das Prinzip des Vorteilsausgleiches. Nur einfach ist die Rechtsprechung hierzu nicht. Es kommt auf die zeitliche Nähe u.a. an. Keinesfalls sollte man einfach zahlen.

Wenden Sie sich an einen Anwalt, der die Fragen aus der Praxis kennt! Ihr Dr. Eickhoff aus Berlin