

## **Bank haftet nicht für Provision**

### ***Muss die finanzierende Bank den Immobilienkäufer über eine hohe Innenprovision informieren?***

1992 hatte Herr G auf Anraten eines Anlagenvermittlers eine Eigentumswohnung gekauft, um Steuern zu sparen. Den Kaufpreis von 105.000 Mark finanzierte eine Bank. Einige Jahre später geriet G in finanzielle Schwierigkeiten und hörte auf, den Bankkredit zu bedienen. Nun beantragte die Bank die Zwangsvollstreckung.

Dagegen klagte Herr G und behauptete, die Bank habe beim Vertragsschluss ihre Aufklärungspflicht verletzt. Beim Kauf habe man ihm verschwiegen, dass vom Kaufpreis, den er an den Bauträger überwiesen habe, 18,25 Prozent Innenprovision gezahlt wurden (hauptsächlich an den Vermittler).

Darüber habe die Bank Bescheid gewusst. Angesichts der genauen Aufschlüsselung im Verkaufsprospekt — da sei in 16 Positionen aufgelistet, wie sich der Kaufpreis zusammensetzte (Mietgarantie, Notarkosten etc.) — habe er darauf vertraut, dass alle wichtigen Positionen angegeben seien. Mit einem horrenden Prozentsatz Provision habe er nicht gerechnet - das sei wohl ein Ablenkungsmanöver gewesen.

Der Bundesgerichtshof sah das anders (XI ZR 149/11). Dem Prospekt sei zu entnehmen, dass vom Kaufpreis auch Vertriebsprovisionen bezahlt werden sollten. Von einer Täuschung könne keine Rede sein. Aus dem Umstand, dass andere Ausgaben detailliert bis zur zweiten Kommastelle ausgewiesen wurden, sei nicht abzuleiten, dass hier etwas verschleiert werden sollte.

Allein die Höhe der verdeckten Provision begründe keine Aufklärungspflicht der (nicht beratenden, nur Kredit gebenden) Bank — vorausgesetzt, der Käufer wisse im Prinzip darüber Bescheid, dass eine Innenprovision anfalle. So eine Pflicht bestehe nur, wenn der Kaufpreis (auch) durch die Innenprovision in sittenwidrige Höhen getrieben werde und die Bank davon Kenntnis habe. Das treffe hier jedoch nicht zu.

Habe der Kreditnehmer mit der Bank keinen Anlageberatungsvertrag geschlossen, sei diese nicht einmal verpflichtet, ihn beim Immobilienkauf auf einen zu hohen Preis hinzuweisen. Käufer hätten grundsätzlich keinen Anspruch darauf, eine Immobilie zu ihrem Verkehrswert zu erwerben.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/bank-haftet-nicht-fuer-provision>