

## **MERKBLATT ZUM THEMA „SCHROTTIMMOBILIEN“ Betroffen sind meist überteuert 2000 - 2002 verkaufte Eigentumswohnungen finanziert durch Banken, Sparkassen und Bausparkassen!!!!!!**

Wir, die Schutzgemeinschaft für Bank- und Sparkassenkunden e.V. wollen kurz über eines von mehreren uns zur Kenntnis gebrachten aktuellen Verfahren vor dem Landgericht Weiden berichten:

Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung wurde von einer Sparkasse in Höhe von ca. **EUR 70.000,-** zum Kaufzeitpunkt 23.09.2002 finanziert wurde. Laut eines gerichtlich eingeholten Gutachtens, betrug der Wert der Wohnung zum Kaufzeitpunkt nur **EUR 26.000,-**. Sie können sich selbst ausrechnen wie viel Prozent Überteuierung das bedeutet. Und die Bank, die die Immobilienpreise kannte, weist nicht auf die Überteuierung hin, sondern kassiert ordentlich Provision!!!!!!!!!!!!!!

Im Verfahren wird die finanzierende Bank verklagt und wohlgermerkt nicht der Verkäufer der Wohnung ( welcher ja schon pleite ist ). Das Gericht hat der Klägerin **Prozesskostenhilfe** gewährt. Prozesskostenhilfe wird nur gewährt, wenn bezüglich des Rechtsstreits genügend Aussicht auf Erfolg besteht, was wohl der Fall ist.

Der Antrag im Verfahren lautet:

- I. Es wird festgestellt, dass ein Anspruch der Beklagten (Bank) aus dem Darlehensvertrag mit der Darlehensnummer 8..... gegenüber der Klägerin nicht besteht.
- II. Die Beklagte (Bank) trägt die Kosten des Rechtsstreites

Es soll also festgestellt werden, dass der Darlehensnehmer der Bank aus dem Darlehen nichts schuldet und in der Folge bereits gezahlte Darlehensraten von der Bank zurückzuerstatten sind, weil die finanzierende Bank **nicht** auf die **Überteuierung beim Kauf** der Eigentumswohnung **hingewiesen hat**.

Diese Feststellung ist aus folgendem Grund möglich (Zitat aus dem Urteil OLG Nürnberg 12 U 2164/05):

c) Aufgrund der Verletzung der Hinweispflicht steht den Klägern ein auf das negative Interesse gerichteter Schadensersatzanspruch zu. Sie sind so zu stellen, als ob die Rechtsvorgängerin der Beklagten der Hinweispflicht nachgekommen wäre. In diesem Fall hätten die Kläger die sittenwidrige Kaufpreisüberhöhung erkannt. Da eine tatsächliche Vermutung für beratungsgerechtes Verhalten besteht, ist davon auszugehen, dass sie die Anfechtung des Kaufvertrags nach § 123 BGB erklärt hätten und die Bezahlung des Kaufpreises unter Hinweis auf die Anfechtung und unter Berufung auf die Nichtigkeit nach § 138 BGB verweigert hätten. Die Kläger hätten dann das Darlehen nicht aufgenommen, mit der Folge, dass sie von den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag freizustellen sind.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung BGH XI ZR 221/07 die verschärfte Haftung (keine Schulden aus dem Kredit) der kreditgebenden Bank bestätigt: Zitat:

„...Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass der Beklagten (Anmerkung: der Bank) alle wertbildenden Faktoren der Wohnung bekannt waren und sich ihr deshalb die sittenwidrige Überteuerung der Wohnung aufgedrängt hat. Die Beklagte kannte den Kaufpreis und war als überregional tätige Bank mit den Markt- und Preisverhältnissen auf dem Immobilienmarkt in D.vertraut. Sie kannte aufgrund des ihr vorliegenden Prospekts Alter, schlechte Lage und Ausstattung der Wohnung. Ihr war, wie sich ihrem Schreiben vom 2. September 1993 entnehmen lässt, bewusst, dass ein unzureichender Renovierungszustand, mit dem sie ernsthaft rechnete, den Wert negativ beeinflusst. „

Zur Zeit wurde nach unseren Informationen Prozesskostenhilfe und Rechtsschutzdeckung für Klagen, betreffend folgende Objekte, erlangt:

- Bahnhofstr. 21, 23,25,27,29, Lämmerstr. 1, 95652 Waldsassen
- Siechenstr. 1, 92637 Weiden / Königsbergerstr. 56,56 a, 92637 Weiden
- Karl-Hofbauer Str. 12,14,16,18,20, 92665 Altstadt a.d.Waldnaab
- Blücherstr. 2, 95030 Hof / Lerchenstr. 4, 92706 Oberwildenaau
- Spitalplatz 1, 94409 Landau / Landshuterstr. 112, 93049 Regensburg

Dies sind uns bekannte Einzelfälle. Es ist jedoch anzunehmen, dass bei jeder gekauften Eigentumswohnung, bei der die Überteuerung des Kaufpreises ca. 100 % beträgt eine Rückabwicklung des Kredits bei der Bank in Frage kommt. Lassen Sie ihren Fall einfach prüfen.

Die Schrottimmoblie erkennt man meist am Wohnblockcharakter; Dieser Charakter ist bei Wohnungen aus den 50iger/60iger- Jahren schon von aussen erkennbar. Meist liegen Wiederverkäufe nach geringfügiger Renovierung vor, bei denen der Verkaufspreis den Wert der Wohnung um ca. 100% (nach BGH keine feste Grenze/ auch 77 % haben mal gereicht) übersteigt.

### **ÜBERPRÜFEN SIE IHRE WERTE!!!!**

Beiliegend ist der Wert einer Wohnung in ihrem Objekt. Der richtige Wert beträgt EUR 672,31 pro qm. Schauen Sie einfach was Sie gezahlt haben; Aus unserer Erfahrung meist mehr als das doppelte.

Rufen Sie an und verschwenden Sie kein Geld!

[Schutzgemeinschaft für Bank- und Sparkassenkunden e.V.](#)

[www.schutzvorbanken.de](http://www.schutzvorbanken.de)

Geschäftsstelle Regensburg, Kumpfmühlerstr. 30, 93051 Regensburg

Tel: 0941- 942 99 65 (Ansprechpartner H. Schindler)

Tel: 09232 – 70261 (Gesch.stelle Wunsiedel Ansprechpartner H. Bleil)

(Anruf auch am Wochenende möglich!!!!)

e-mail: [verbraucher@schutzvorbanken.de](mailto:verbraucher@schutzvorbanken.de) Fax 03222-690 16 23