5.4.1 Schlichtungsspruch 8

Kreditgeschäft – Hypothekarkredite

Der Schlichtungsantrag wird zurückgewiesen.

Gründe:

Der Antragsteller beantragte am 17.10.2021 ein Darlehen zum Bau eines Einfamilienhauses auf einem bereits 2018 erworbenen Baugrundstück. Nach Abschluss des entsprechenden Darlehensvertrages kontaktierte im August 2022 der in die Finanzierung seitens des Antragstellers eingebundene Finanzberater die Antragsgegnerin, bat um Berechnung der Nichtabnahme-Entschädigung und brachte alternativ einen Objektwechsel ins Spiel. Nach längerer Korrespondenz erklärte sich die Antragsgegnerin schließlich bereit den Objektwechsel zu prüfen, bat aber mit Schreiben vom 23.01.2023 und 10.03.2023 um weitere Unterlagen nebst einem Antrag auf Durchführung des Objektwechsels. Es wurden innerhalb der gesetzten Frist bis 24.03.2023 die geforderten Unterlagen eingereicht, nicht aber der neue Baufinanzierungsantrag nebst detaillierten Grundbuchangaben. Schließlich machte die Bank ein bis 10.04.2023 laufendes Angebot zur kostenfreien Vertragsauflösung. Nach Ablauf der Frist ist die Antragsgegnerin vom Vertrag zurückgetreten.

Der Antragsteller verlangt unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH-Urteils vom 03.02.2004 – Aktenzeichen XI ZR 398/02 – einen Objektwechsel.

Der Schlichtungsantrag ist leider erfolglos.

Dem Antragsteller ist zuzustimmen in der Einschätzung, dass die Bank einen Pfandtausch nicht ablehnen kann, wenn der Wechsel zumutbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn dem Sicherungsinteresse der Bank auch bei einem Wechsel des Pfandobjekts in gleicher Weise entsprochen wird wie bei der ursprünglichen Vertragsgestaltung. Der Bank muss aber durch kooperative Mitarbeit des Kunden die ordnungsgemäße Prüfung der Zumutbarkeit ermöglicht werden. Dafür ist sie auf die fristgerechte Vorlage aller erforderlichen Dokumente und Anträge angewiesen. Für die Vorlage der Unterlagen zur Prüfung des Anspruchs konnte die Antragsgegnerin auch eine Frist setzen. Es ist ihr nicht zuzumuten, sich zeitlich unbegrenzt an die ursprüngliche Darlehenszusage zu halten. Sie war daher nach Ablauf der angemessen bemessenen Fristen berechtigt vom Vertrag zurückzutreten.
Ich bedauere daher, dass ich hier für den Antragsteller nichts ausrichten kann.