ZBB 2005, 54

VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2; BGB §§ 164, 171, 172

Anwendbarkeit der Grundsätze über die Duldungs- und Anscheinsvollmacht zugunsten der Bank bei Nichtigkeit der Treuhändervollmacht zum kreditfinanzierten Erwerb eines Immobilienfondsanteils (XI. gegen II. Zivilsenat)

BGH, Urt. v. 26.10.2004 – XI ZR 255/03 (OLG Bamberg), ZIP 2005, 69 = WM 2005, 127

Amtliche Leitsätze:

1. Ein Realkreditvertrag i. S. d. § 3 Abs. 2 № 2 VerbrKrG liegt jedenfalls bei einem finanzierten Grundstücksgeschäft auch dann vor, wenn der Erwerber ein Grundpfandrecht nicht selbst bestellt, sondern ein bestehendes (teilweise) übernimmt.

2. Die fehlende Einflussnahme der Anleger auf die Auswahl des in einem Immobilienmodell vorgesehenen Treuhänders (Geschäftsbesorgers) rechtfertigt es für sich genommen nicht, ihn mangels eines persönlichen Vertrauensverhältnisses nicht wie einen echten Vertreter zu behandeln.

3. Die Anwendung der §§ 171, 172 BGB zugunsten der kreditgebenden Bank wird in den Fällen nichtiger Vollmacht des gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßenden Treuhänders durch die Regeln über das verbundene Geschäft i. S. d. § 9 VerbrKrG nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt.

4. Selbst ein massiver Interessenkonflikt des Vertreters schließt die Wirksamkeit des von ihm namens des Vollmachtgebers geschlossenen Vertrages grundsätzlich nur unter den engen Voraussetzungen des Vollmachtsmissbrauchs aus.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG