ZBB 2000, 137

BGB §§ 166, 167 Abs. 2, §§ 242, 278; VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2, § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1, § 9 Abs. 3; HWiG §§ 1, 5 Abs. 2

Fallgruppen vorvertraglicher Aufklärungspflicht bei der Finanzierung steuerbegünstigter Immobilienkapitalanlagen; keine Mindestangaben in der Vollmachtsurkunde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 VerbrKrG

OLG Stuttgart, Urt. v. 12.01.2000 – 9 U 155/99, WM 2000, 292

Leitsätze:

1. Finanziert eine Bank zusätzlich zu den Immobilienerwerbern auch den Bauträger (Doppelfinanzierung), so begründet dies keinen schwerwiegenden Interessenkonflikt, den die Bank den kreditnehmenden Erwerbern offenbaren müßte, wenn keine Gefahr besteht, daß ein bereits eingetretenes konkretes Insolvenzrisiko von der Bank auf unwissende Anleger verlagert wird.

2. Auch wenn der Bank, die den Anlagezweck kennt, eine Geschäftsunerfahrenheit des Kreditbewerbers bekannt ist, besteht keine umfassende Aufklärungspflicht. Ein strukturelles Ungleichgewicht der Vertragspartner bietet keine rechtliche

Grundlage für umfassende Schutz- und Fürsorgepflichten, wenn dem Kreditbewerber auferlegt werden muß, sich über die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Anlagekonzepts – gegebenenfalls mit fachkundiger Hilfe – hinreichend zu vergewissern, bevor er mit klar umrissenen Finanzierungswünschen an die Bank herantritt.

3. Ein Verschulden ihres Verhandlungsgehilfen hat die Bank nur dann und soweit zu vertreten, als dessen Fehlverhalten aus objektiver Sicht einen inneren sachlichen Zusammenhang mit dem Wirkungs- und Pflichtenkreis der Bank selbst aufweist. Der einem Verhandlungsgehilfen zuzuordnende konkrete Pflichtenkreis und der zu beachtende Sorgfaltsmaßstab sind ausschließlich nach der Stellung des Schuldners zu bestimmen, der sich eines Dritten als Erfüllungsgehilfen bedient.

4. Für einen Realkredit i. S. d. § 3 Abs. 2 № 2 VerbrKrG kommt es nicht darauf an, ob bestimmte gesetzliche Beleihungsgrenzen oder bankinterne Beleihungsrichtlinien eingehalten sind, wenn die für Realkredite üblichen Bedingungen vereinbart sind.

5. Eine Vollmacht, die zum Abschluß eines Verbraucherkreditvertrages ermächtigt, muß nicht die Mindestangaben des § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 VerbrKrG in der Vollmachtserklärung enthalten.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG