ZBB 2001, 101

BGB §§ 242, 278, 607; VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2, § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1; HWiG § 5 Abs. 2; KWG § 18

Aufklärungspflichten einer Bank bei einer Immobilienfinanzierung

LG Frankfurt/M., Urt. v. 08.06.2000 – 2–19 O 131/99, WM 2001, 257

Leitsätze:

1. Wird der Vermittler einer Immobilie gleichzeitig als Kreditvermittler tätig, so hat die kreditgebende Bank für dessen Verhalten nur insoweit einzustehen, als er mit ihrem Wissen und Wollen Aufgaben wahrnimmt, die typischerweise zum Pflichtenkreis der finanzierenden Bank gehören.

2. § 18 KWG begründet keine Aufklärungspflicht der Bank hinsichtlich einer möglichen finanziellen Überforderung des Kreditnehmers.

3. Der Umstand, dass eine Bank den Kaufpreis für die Gesamtliegenschaft des früheren Eigentümers finanziert, begründet keinen Wissensvorsprung hinsichtlich des tatsächlichen Wertes der nach Teilungserklärung entstandenen einzelnen Eigentumswohnung.

4. Eine Aufklärungspflicht der Bank wegen eines konkreten Wissensvorsprungs besteht beispielsweise, wenn sie im Besitz eines dem Kunden nicht zugänglichen Gutachtens ist, aus dem sich ergibt, dass versteckte Mängel vorhanden sind.

5. Die erkennbare geschäftliche Unerfahrenheit des Darlehensnehmers begründet unter dem Gesichtspunkt eines „allgemeinen Wissensvorsprungs“ der Bank keine besondere Aufklärungspflicht.

6. § 3 Abs. 2 № 2 VerbrKrG schließt einzelne Vorschriften des Verbraucherkreditgesetzes für Realkredite aus, lässt aber die grundsätzliche Subsidiarität des Haustürwiderrufsgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 unberührt.

7. Die vom Kreditnehmer aus einem Finanzierungsvermittlungsvertrag, den er auf eigene Initiative geschlossen hat, zu zahlende Provision zählt nicht zu den nach § 4 Abs. 1 Satz 4 № 1 VerbrKrG anzugebenden Kosten des Kredits.

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