

ZBB 2001, 98

BGB § 242; VerbrKrG § 9 Abs. 1

Aufklärungspflichten einer Bank bei einer Immobilienfinanzierung

OLG Karlsruhe, Urt. v. 21.07.2000 – 10 U 118/99, WM 2001, 245

Leitsätze:

1. Eine Bank, die den Erwerb einer Immobilie finanziert, darf davon ausgehen, dass der Erwerber der von ihm zu Zwecken der Alterssicherung unter Steuerersparnis gekauften Immobilie sich über deren Wert und die möglichen Mieterträge selbst sachkundig macht und sich bei einem Steuerberater über erreichbare Steuervorteile und deren Verhältnis zu den zu zahlenden Zinsen beraten lässt.
2. Kontrolle und Dokumentation des Bauvorhabens aufgrund laufender Baustellenbesuche eines Bankmitarbeiters, die eine Kenntnis von der schlechten Lage des Objektes vermitteln, begründet keine Aufklärungspflicht der Bank; denn sie darf davon ausgehen, dass der Erwerber sich selbst über die Lage des Objektes informiert und sich nicht nur auf den Verkaufsprospekt verlässt.
3. Es ist grundsätzlich Sache des Kreditkunden selbst, darüber zu befinden, welche der in Betracht kommenden Gestaltungsformen für eine Finanzierung seinen wirtschaftlichen Verhältnissen am besten entspricht.
4. Der Kauf einer Eigentumswohnung und die dazu erforderliche Kreditaufnahme können ein verbundenes Geschäft i. S. v. § 9 Abs. 1 VerbrKrG sein, weil nach dieser Vorschrift eine objektive Betrachtungsweise geboten ist und es nicht darauf ankommt, ob die Aufspaltung im Interesse des Konsumenten geschieht. Aus der Sicht des Verbrauchers liegt eine wirtschaftliche Einheit vor, wenn der Kredit der Finanzierung des Kaufpreises dient und der Verkäufer bei der Vorbereitung oder dem Abschluss des Kreditvertrages im Einvernehmen mit dem Kreditgeber arbeitsteilig zusammenwirkt.