ZBB 2000, 188

BGB § 123 Abs. 2, §§ 242, 166, 278; VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2, §§ 7, 9

Zur Aufklärungspflicht einer Bank bei Finanzierung der Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds

LG Ulm, Urt. v. 11.02.2000 – 3 O 346/99, WM 2000, 825

Leitsätze:

1. Es ist Sache des Kreditnehmers selbst, darüber zu befinden, welche der in Betracht kommenden Kreditarten seinen wirtschaftlichen Verhältnissen am besten entspricht. Die Bank muß ihn nicht darauf hinweisen, daß der Nominalzins nach Ablauf der Festschreibung erheblich höher ausfallen kann; dieser Umstand liegt nämlich auf der Hand.

2. Eine Bank bewegt sich innerhalb ihrer Kreditgeberrolle und begründet kein überzogenes Vertrauen, wenn sie in einem Schreiben, das dem Anlageprospekt beigefügt ist, ihre Bereitschaft zur Enderwerberfinanzierung vorbehaltlich einer eigenen Bonitätsprüfung zusagt, gegenüber dem Initiator ihre generelle Finanzierungszusage von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig macht und eine entsprechende vertragliche Ausgestaltung des Erwerbermodells zur eigenen Risikosicherung durchsetzt.

3. Das Verhalten eines Anlagevermittlers ist der Bank nur insoweit zuzurechnen, als es sich auf die Anbahnung des Kreditvertrages bezieht. Nimmt der Anlagevermittler eine Doppelfunktion wahr, ist er in seiner Eigenschaft als Kreditvermittler Verhandlungsgehilfe der Bank und in seiner Eigenschaft als Anlagevermittler Verhandlungsgehilfe des Initiators. Erklärungen zum Anlageobjekt sind generell dem Initiator zuzurechnen, für den der Vermittler gegen Provision den Objektvertrieb übernommen hat.

4. Bei nicht grundpfandrechtlich gesicherten Krediten scheidet ein Einwendungsdurchgriff nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG aus, wenn der Kredit der Finanzierung des Erwerbs einer steuerbegünstigten Immobilie dient, weil der Kauf und die Finanzierung kein wirtschaftlich einheitliches Geschäft sind.

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