

# ZBB 2001, 190

## VerbrKrG § 9

### **Keine Einwendung wegen Täuschungshandlungen des Initiators bei Immobilienfondsbeitritt gegenüber der finanzierenden Bank**

OLG Stuttgart, Urt. v. 08.01.2001 – 6 U 57/00, ZIP 2001, 692 = EWiR 2001, 447 (Frisch)

#### **Leitsätze:**

1. Eine kreditgebende Bank ist grundsätzlich weder verpflichtet, die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit der Kreditaufnahme noch die Vor- und Nachteile des zu finanzierenden Geschäftes unter wirtschaftlichen, insbesondere steuerlichen Gesichtspunkten zu prüfen und den Kreditnehmer zu warnen. Dies schließt grundsätzlich auch die Prüfung der Werthaltigkeit, einer etwaigen Wertentwicklung und erreichbarer Einnahmen aus dem finanzierten Objekt ein.
2. Die kreditgebende Bank überschreitet ihre Rolle als Kreditgeberin nur dann, wenn sie in zurechenbarer Weise den Anschein einer weitgehenden Zusammenarbeit mit dem Initiator des Immobilienfonds erweckt und dazu einen Vertrauenstatbestand zugunsten des Anlegers schafft. Dies liegt etwa dann vor, wenn sich die Bank mit Wissen und Wollen in der Werbung als Referenz benennen lässt. Dagegen ist es unschädlich, wenn sie lediglich als „Finanzierer des Projekts“ auftritt oder dem Vertrieb ihre Darlehensformulare zur Verfügung stellt.
3. Auch die generell erklärte Bereitschaft einer Bank, bei Bonität der Anleger die Anlage zu finanzieren, führt zu keiner Aufklärungspflicht.
4. Die Anlageentscheidung selbst fällt ausschließlich in den Risikobereich des Bankkunden.
5. Die Nichtaufklärung über „weiche Kosten“ (versteckte Innenprovisionen) betrifft nicht den Pflichtenkreis der kreditge-

---

ZBB 2001, 191

währenden Bank. Dabei geht es vielmehr um Umstände, die die Werthaltigkeit und Rentabilität des Anlageobjektes tangieren.

6. Der Darlehensnehmer kann beim fremdfinanzierten Beitritt einer Immobilienfondsbeteiligung dem Darlehensrückzahlungsanspruch der kreditgewährenden Bank auch über § 9 Abs. 3 VerbrKrG keine Einwendungen aus der Anbahnung und dem Abschluss des finanzierten Geschäfts, dem Gesellschaftsbeitritt, entgegenhalten. Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob der fremdfinanzierte Gesellschaftsbeitritt überhaupt dem Anwendungsbereich des § 9 Abs. 3 VerbrKrG unterfällt. Jedenfalls ermöglichen es weder die Kündigung noch die Anfechtung dem Darlehensnehmer, gegenüber der finanzierenden Bank eventuelle Täuschungshandlungen des Initiators bei der Anbahnung und dem Abschluss des Gesellschaftsbeitritts einzuwenden.