

ZBB 2001, 283

BGB §§ 134, 138, 171, 172, 173, 242, 278; VerbrKrG § 4 Abs. 1 Satz 4, § 6 Abs. 1, § 9; RBerG Art. 1 § 1

Bankenhaftung aus der Finanzierung einer Immobilienanlage

OLG Karlsruhe, Urt. v. 27.03.2001 – 17 U 218/99, WM 2001, 1210

Leitsätze:

1. Bei einer Vollmacht, die zusammen mit einem gegen Art. 1 § 1 RBerG verstoßenden Geschäftsbesorgungsvertrag erteilt worden und deshalb ebenfalls nichtig ist (§§ 134, 139 BGB), ist der andere Teil gemäß §§ 172, 173 BGB geschützt, wenn eine beglaubigte Abschrift des notariellen Geschäftsbesorgungsvertrags nebst Vollmacht vorgelegt wird und weitere Anknüpfungspunkte für eine Duldungsvollmacht vorhanden sind. Für 1993 kann einer Bank nicht vorgeworfen werden (§ 173 BGB), dass sie einen Verstoß gegen Art. 1 § 1 RBerG, § 134 BGB nicht gekannt hat.

2. Selbst wenn der Geschäftsbesorgungsvertrag, Kaufvertrag und Kreditvertrag in engem zeitlichen Zusammenhang abgeschlossen worden und über den Geschäftsbesorgungsvertrag sämtliche Tätigkeiten, die zum Erwerb der Wohnung erforder-

ZBB 2001, 284

lich sind, zusammengefasst sind, liegt kein verbundenes Geschäft (§ 9 Abs. 1 VerbrKrG) vor, wenn die Trennung des Darlehensvertrags vom Kaufvertrag rechtlich und wirtschaftlich beabsichtigt ist und der Darlehensvermittler nicht im Pflichtenkreis der Verkäuferin, sondern der Geschäftsbesorgerin tätig war und auch andere Banken Finanzierungen für das Objekt übernommen haben.

3. Die Durchführung einer Vielzahl von Erwerberfinanzierungen und zugleich auch die Bauträgerfinanzierung begründet keine Aufklärungspflicht der Bank. Die Bank ist auch nicht verpflichtet, den Kreditnehmer darauf hinzuweisen, dass das Steuersparmodell aufgrund seiner Einkommensverhältnisse ihm nichts nutzt.

4. Ohne Beratungsvertrag ist eine Bank nicht verpflichtet, vor Auszahlung des Darlehens den Bautenstand zu überprüfen oder auf Nachteile im Zusammenhang mit einer zugleich abgeschlossenen Lebensversicherung oder dem vereinbarten Disagio hinzuweisen.

5. Eine finanzierende Bank ist nicht verpflichtet, den Kreditnehmer über die Zusammensetzung des Kaufpreises und insbesondere über einen darin enthaltenen Provisionsanteil („Innenprovision“) aufzuklären.