

ZBB 2002, 337

BGB §§ 166, 242, 278, 607 a. F.; VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2, § 7; HWiG §§ 1, 5 Abs. 2

Haftung einer Bank aus der Finanzierung eines Immobilienerwerbs

OLG Frankfurt/M., Urt. v. 15.08.2001 – 23 U 130/00, WM 2002, 1281

Leitsätze:

1. Eine finanzierte Bank ist nicht verpflichtet, den Erwerber auf Risiken des mit dem Darlehen zu finanziierenden Immobilienkaufs hinzuweisen. Sie darf davon ausgehen, dass er die für seine Erwerbs- und Finanzierungsentscheidung notwendigen sachlichen Prüfungen vorgenommen hat.
2. Die Finanzierung des Grundstückserwerbs des vormaligen Eigentümers durch die Bank schafft weder einen speziellen Gefährdungstatbestand, noch begründet sie einen schwerwiegenden Interessenkonflikt, die eine Aufklärungspflicht rechtfertigen.
3. Eine Bank hat mögliche Erkenntnisse über die Werthaltigkeit etwaiger Wertsteigerungsaussichten, die Ertragsfähigkeit der Immobilienanlage und hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers einschließlich der Sinnhaftigkeit des Steuerkonzepts nicht zu offenbaren.
4. Eine Aufklärungspflicht wegen der Kenntnis der Bank, dass der vom Erwerber zu zahlende Kaufpreis in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objektes steht, kommt nur bei einer sittenwidrigen Übervorteilung in Betracht.
5. Kenntnisse der Bank über den Zustand des zu finanziierenden Objektes sind zur Begründung einer Aufklärungspflicht nicht geeignet; denn solche Kenntnisse bewirken regelmäßig keinen Wissensvorsprung über spezielle Risiken.
6. Eine (bloß) kreditgebende Bank muss den Kunden nicht von sich aus auf mögliche Bedenken gegenüber der Zweckmäßigkeit der Kreditart hinweisen. Etwas anderes gilt nur, wenn eine Bank einem besonders geschäftsunerfahrenen und rechtsunkundigen Kreditbewerber für einen vorgesehenen Verwendungszweck von sich aus einen mit einer Kapitallebensversicherung verbundenen Festkredit anbietet.
7. Eine besondere Aufklärungspflicht der Bank wegen erkennbarer geschäftlicher Unerfahrenheit des Kunden ist nicht anzuerkennen.
8. Die Bank muss ein Verhandlungsverschulden eines Gehilfen nur dann und soweit vertreten, als das Fehlverhalten aus objektiver Sicht einen inneren sachlichen Zusammenhang mit dem Wirkungs- oder Pflichtenkreis der Bank selbst aufweist. Der einem Verhandlungsgehilfen zuzuordnende konkrete Pflichtenkreis und der zu beachtende Sorgfaltsmassstab bestimmen sich ausschließlich nach der Stellung des Schuldners, der sich eines Dritten als Erfüllungsgehilfen bedient. Eine Zurechnung von Erklärungen des Finanzvermittlers setzt deshalb voraus, dass sich diese Erklärungen spezifisch auf die Anbahnung des Kreditgeschäfts beziehen.
9. Der Ausschluss einzelner Vorschriften des Verbraucherkreditgesetzes durch § 3 Abs. 2 № 2 für Realkredite steht der Subsidiarität des Haustürwiderrufsgesetzes nach § 5 Abs. 2 HWiG nicht entgegen.