ZBB 2004, 319

RBerG Art. 1 § 1; BGB §§ 134, 171, 172, 812; VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2, §§ 4, 6, 9 (i. d. F. bis 30. 9. 2000)

Einwendungsdurchgriff beim mit Immobilienfondsbeitritt verbundenen Darlehensvertrag trotz grundpfandrechtlicher Sicherung, aber Grundpfandrechtsbestellung vor Fondsbeitritt

BGH, Urt. v. 14.06.2004 – II ZR 393/02 (OLG Frankfurt/M.), ZIP 2004, 1394 = ZfIR 2004, 626

Amtliche Leitsätze:

1. Die im Rahmen eines geschlossenen Immobilienfonds erteilte Treuhändervollmacht ist gemäß § 134 BGB i. V. m. Art. 1 § 1 RBerG nichtig, wenn der Treuhänder zum Abschluss von Verträgen bevollmächtigt wird und dafür keine Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz hat. Ob dieser Mangel nach §§ 171, 172 BGB oder den Grundsätzen der Anscheins- und Duldungsvollmacht geheilt werden kann, bleibt offen.

2. Enthält der zur Finanzierung des Fondsbeitritts geschlossene Kreditvertrag nicht die Mindestangaben nach § 4 VerbrKrG, ist er gemäß § 6 VerbrKrG nichtig. Der Mangel wird jedenfalls dann nicht durch die Auszahlung der Darlehensvaluta an den Fonds gemäß § 6 Abs. 2 VerbrKrG geheilt, wenn der Fondsbeitritt und der Kreditvertrag ein verbundenes Geschäft i. S. d. § 9 VerbrKrG bilden. Dafür reicht es aus, dass sich der Fonds und die Bank derselben Vertriebsorganisation bedient haben.

3. Die Anwendbarkeit des § 9 VerbrKrG ist nicht gemäß § 3 Abs. 2 № 2 VerbrKrG ausgeschlossen, wenn der Kredit zwar durch ein Grundpfandrecht gesichert ist, dieses Grundpfandrecht aber schon bestellt war, als der Anleger dem Fonds beitrat.

4. Fehlt es danach an einem wirksamen Kreditvertrag, schuldet der Anleger nicht die Rückzahlung der Darlehensvaluta, sondern hat der Bank nur seinen Fondsanteil zu übertragen. Umgekehrt hat ihm die Bank die geleisteten Zins- und Tilgungsraten abzüglich der vereinnahmten Erträgnisse zurückzuzahlen.

5. Wenn der Anleger darüber hinaus bei dem Fondsbeitritt getäuscht worden ist, kann er die ihm gegen die Gründungsgesellschafter und die sonst für die Täuschung Verantwortlichen zustehenden Schadensersatzansprüche auch gegenüber der Bank geltend machen, wenn der Fondsbeitritt und der Kreditvertrag ein verbundenes Geschäft i. S. d. § 9 VerbrKrG bilden. Die Bank hat ihn dann so zu stellen, als wäre er dem Fonds nicht beigetreten und hätte den Kreditvertrag nicht abgeschlossen. Dabei sind die von ihm vereinnahmten Erträgnisse des Fonds und die Steuervorteile anzurechnen. Außerdem hat der Anleger seinen Fondsanteil und seine Schadensersatzansprüche gegen die Prospektverantwortlichen und Gründungsgesellschafter an die Bank abzutreten.

6. Um diese Rechtsfolgen auszulösen, braucht der Anleger seine Beteiligung an dem Fonds nicht diesem gegenüber zu kündigen. Es genügt, dass er sich gegenüber der Bank auf die Täuschung beruft.

7. Die Bank haftet dem Anleger auch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss auf Schadensersatz, wenn sie ihn über ihr bekannte Risiken des Fondsprojekts nicht aufklärt, obwohl sie in Bezug auf diese Risiken einen konkreten Wissensvorsprung gegenüber dem Anleger hat und dies auch erkennen kann.

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