

ZBB 2003, 373

BGB §§ 164, 167, 172, 173; KWG § 18; VerbrKrG §§ 4, 6

Zur Prüfungs- und Aufklärungspflicht einer Bank bei Finanzierung einer Immobilienkapitalanlage

OLG Dresden, Urt. v. 06.06.2001 – 8 U 2694/00 (rechtskräftig), WM 2003, 1802

Leitsätze:

1. Die eine Immobilien-Kapitalanlage finanzierende Bank ist nicht zur Prüfung verpflichtet, ob der Darlehensnehmer aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse in der Lage ist, die Tilgungs- und Verzinsungsansprüche zu erfüllen. § 18 KWG ist kein Schutzgesetz zugunsten des Darlehensnehmers. Ebenso wenig muss die Bank über Vor- und Nachteile eines Festkredites mit Tilgungersatz durch Lebensversicherung im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen aufklären, wenn die

ZBB 2003, 374

gewählte Darlehensart Bestandteil des Steuersparmodells ist, das dem Erwerb der Immobilie zugrunde liegt. Eine diesbezügliche Beratung fällt in den Pflichtenkreis des Anlagevermittlers.

2. Eine etwaige Beteiligung der Bank an Planung, Vertrieb und Durchführung der finanzierten Wohnanlage kann deren Haftung nur dann begründen, wenn der Anleger bei Abschluss des Darlehensvertrages hiervon Kenntnis gehabt hat und bei ihm infolgedessen ein besonderes Vertrauen in die Anlageform hervorgerufen worden ist.

3. Der Wirksamkeit des Darlehensvertrages steht nicht entgegen, dass die dem Abschlussvertreter erteilte Vollmacht wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig ist, wenn der Bank zusammen mit dem Darlehensantrag eine Ausfertigung der notariellen Vollmachtsurkunde übersandt worden ist. Der Darlehensnehmer muss dann die Bevollmächtigung gemäß §§ 172, 173 BGB gegen sich gelten lassen.

4. Hat die Bank für die Vermittlung des Darlehensvertrages an den Anlagevermittler Provision gezahlt und diese an den Anleger in Form eines höheren Zinssatzes weitergereicht („packing“), so ist dies gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 Buchst. d VerbrKrG betragsmäßig anzugeben. Ein diesbezüglicher Formmangel wird aber mit Auszahlung der Darlehensvaluta geheilt (§ 6 Abs. 2 Satz 1 VerbrKrG).

5. Ein Widerruf der Vertragserklärung nach dem Haustürwiderrufsgesetz kommt nicht in Betracht, wenn sich der für die Darlehensnehmer handelnde Vertreter bei Abgabe der Vertragserklärung nicht in einer Haustürsituation befand.