

ZBB 2010, 436

ZPO §§ 767, 794 Nr. 5; BGB §§ 123, 124, 242, 249

Zu den Aufklärungs- und Hinweispflichten der kreditgebenden Bank bei der Finanzierung von Immobilienerwerb

OLG Koblenz, Hinweisbeschl. v. 09.03.2010 – 2 U 910/09 (LG Trier), WM 2010, 1496

Leitsätze:

1. Eine kreditgebende Bank ist bei der Finanzierung eines Objekts nur unter ganz bestimmten Umständen verpflichtet, den Darlehensnehmer über etwaige Risiken, insbesondere der Werthaltigkeit des Objekts, aufzuklären. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, dass die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen oder sich jedenfalls der Hilfe von Fachleuten bedient haben.
2. Aufklärungs- und Hinweispflichten bezüglich des finanzierten Geschäfts können sich daher nur aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalls ergeben. Dies kann der Fall sein, wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht, wenn sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt, wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann (in Anknüpfung an Senatsentscheidungen v. 7. 5. 2009 und 4. 6. 2009 – 2 U 1389/08 – ZID 2009, 755; BGHZ 156, 46, 49; BGHZ 159, 294, 316; BGHZ 161, 15, 20; BGH NJW 2007, 2396; BGH WM 2006, 1194, 1199).
3. Eine Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten kommt insbesondere dann nicht in Betracht, wenn der Darlehensnehmer mit der eigenen Immobilien- und Kapitalanlagenfirma bei der Gestaltung eines Konzepts zur Sanierung notleidender Immobilien verantwortlich mitgewirkt hat.