ZBB 2000, 424

BGB §§ 123, 172, 242, 607; HWiG §§ 1, 5; VerbrKrG § 3 Abs. 2 Nr. 2, §§ 7, 9 Abs. 3

Zur Haftung einer einen Immobilienerwerb finanzierenden Bank

OLG Köln, Urt. v. 20.06.2000 – 22 U 215/99, WM 2000, 2139

Leitsätze:

1. Der Vorlage einer Vollmachtsurkunde gemäß § 172 BGB steht es gleich, wenn in einer beurkundeten Erklärung auf eine von dem Notar selbst beurkundete und bei ihm jederzeit zugängliche Vollmacht verwiesen wird.

2. Eine finanzierende Bank muß den Kreditnehmer nicht über die Bedeutung und den wirtschaftlichen Sinn eines vereinbarten Disagios beraten.

3. Eine Aufklärungspflicht wegen Überschreitens der Rolle als Kreditgeber setzt voraus, daß die Bank dies nach außen erkennbar macht und so einen zusätzlichen Vertrauenstatbestand für den Kreditnehmer schafft. Dafür reicht allein die Tatsache, daß die Bank ihre Darlehen durch Mitarbeiter eines Dritten vertreiben läßt und hierfür Provisionen zahlt, nicht aus.

4. Die Werthaltigkeit der finanzierten Eigentumswohnung, ihre Ertragskraft, die steuerlichen Vergünstigungen des Projekts und die sich hieraus ergebende Rentabilität der Anlage sowie Rückführbarkeit des Darlehens treffen allgemeine und nicht spezielle Risiken des Kreditnehmers aus einem derartigen Anlageobjekt und unterfallen daher nicht der Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank.

5. Allein die erkennbare Geschäftsunerfahrenheit eines Kreditbewerbers begründet keine Aufklärungspflicht des Kreditinstituts.

6. Der Vermittler oder Initiator einer Kapitalanlage kann nur Erfüllungsgehilfe der finanzierenden Bank sein, soweit er in ihrem Pflichtenkreis tätig wird, sie also Aufklärungspflichten treffen.

7. Bei einer sechs Wochen zurückliegenden Haustürsituation i. S. v. § 1 HWiG ist davon auszugehen, daß sie auf einen späteren telefonischen Vertragsabschluß keinen Einfluß mehr hatte. Jedenfalls schließt § 5 Abs. 2 HWiG auch für Realkredite des § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG das Widerrufsrecht aus.

8. Selbst wenn neben § 9 Abs. 3 VerbrKrG noch ein Einwendungsdurchgriff nach § 242 BGB in Betracht kommen sollte, scheidet er bei einem drittfinanzierten Immobilienerwerb aus.

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