

23. November 2000/UK

Infobrief 38/00

Immobilienfinanzierung; Finanzierungsberatung; Haftung für Erfüllungsgehilfe

Der BGH hat in einer seiner neuesten, noch unveröffentlichten Entscheidungen (sobald uns die Disketten vom XI. Senat zugehen, werden wir das Urteil ins Internet stellen) eine wichtige Weich hin zu einer Verantwortlichkeit der Banken einerseits zu einer sorgfaltsgemäßen Finanzierungsberatung und andererseits zu einer Haftung für Kreditvermittler gestellt.

In der Pressemitteilung des BGH Nr. 83/2000 heißt es dazu:

Bausparkasse haftet für Untervermittler

Der für Bankrecht zuständige XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden: Eine Bausparkasse hat für die den Darlehensvertrag betreffende arglistige Täuschung eines selbständigen Untervermittlers einzustehen.

Die hoch verschuldeten Kläger suchten einen Kleinkredit von 6.000 DM. Der selbständige Untervermittler einer für die beklagte Bausparkasse tätigen Anlagevermittlungsgesellschaft erklärte ihnen, eine Finanzierung in der üblichen Form sei nicht möglich. Er schlug "als andere Finanzierungsmöglichkeit" den Kauf von zwei Eigentumswohnungen für insgesamt 336.578 DM und die Finanzierung der Kaufpreise durch einen Vorkredit der Beklagten sowie den Abschluß eines Bausparvertrages vor. Nach Durchführung der Kaufverträge werde die Beklagte ihnen über den Darlehensbetrag hinaus 26.000 DM zur freien Verfügung überlassen. Die Kläger gingen darauf ein und schlossen, ohne mit der Beklagten persönlich in Kontakt zu treten, die erforderlichen Verträge. Die monatlichen Belastungen der Kläger aus Darlehen und Bausparvertrag betragen 1.741,54 DM, nach einer von dem Untervermittler erstellten Prognoseberechnung nur 1.693 DM. Die Kläger fochten die geschlossenen Verträge an und wenden sich mit der Vollstreckungsgegenklage gegen die Zwangsvollstreckung der Beklagten aus der bestellten Sicherungsgrundschuld. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger hatte Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat eine arglistige Täuschung der Kläger durch den Untervermittler bejaht. Dieser habe die Kläger, denen es nur um einen Kleinkredit gegangen sei, zum Erwerb von zwei Eigentumswohnungen veranlaßt und ihnen nach Durchführung des von der Beklagten finanzierten Kaufvertrages die Auszahlung von 26.000 DM durch die Beklagte zur freien Verfügung versprochen. Diese Zusage sei falsch gewesen. Weder hätten die Verträge mit der Beklagten eine solche Zahlung vorgesehen, noch sei die Beklagte zu einer solchen Zahlung bereit gewesen. Auch die vom Untervermittler den Klägern vorgelegte Prognoseberechnung sei in wesentlichen Punkten falsch gewesen.

Diese arglistige Täuschung des Untervermittlers müsse sich die Beklagte zurechnen lassen (§ 123 Abs. 2 BGB). Wer die gesamten Vertragsverhandlungen bis zur Unterschriftsreife einem selbständigen Vermittler überlasse, müsse damit rechnen, daß dieser nicht nur eigene Mitarbeiter einsetze, sondern auch einen selbständigen Untervermittler einschalte und diesen die Verhandlungen führen lasse. Für dessen Verhalten habe das Kreditinstitut einzustehen, soweit die Erklärungen – wie hier - den Darlehensvertrag betreffen. Es lägen falsche Erklärungen über die Darlehenskonditionen, die monatliche Belastung der Kläger aus Darlehens- und Bausparvertrag und vor allem über die Zahlung von 26.000 DM durch die Beklagte nach Abwicklung des von ihr finanzierten Geschäfts vor.

Urteil vom 14. November 2000 – XI ZR 336/99
Karlsruhe, den 14. November 2000