

04. Juni 1999/UK

Infobrief 27/99

Aufklärungs- und Beratungspflichten; Kreditvergabe; Haftung; Kreditvermittler; Lebensversicherungshypothek

Sachverhalt

Das LG Freiburg hat in einem Fall im Wege der einstweiligen Anordnung die Zwangsvollstreckung in das Vermögen eines Ehepaares eingestellt, denen über einen Vermittler eine Wohnung als Anlageobjekt verkauft worden war, wobei der Kauf durch die Städtische Sparkasse Würzburg voll finanziert worden war.

Bei dem Anlagevermittler war dem Ehepaar Anfang 1993 eine "persönliche Renditeberechnung" unter Berücksichtigung von Steuerersparnungsmöglichkeiten vorgelegt und die Mieten garantiert worden. Die Einzimmerwohnung war daraufhin mit einem vermittelten Darlehen von der Städtische Sparkasse Würzburg für über 130.000,- DM gekauft worden. Neben der Eintragung einer Sicherungsgrundschuld unterwarfen sich die Eheleute auch der sofortigen Zwangsvollstreckung. Die Garantiegeberin für die Mieten ging 1996 in Konkurs. Die Darlehensverträge wurden gekündigt, die Wohnung für 27.000,- DM von der Städtischen Sparkasse Würzburg ersteigert.

Stellungnahme

Mit dem vorliegenden Beschluß hat das LG Freiburg einen begrüßenswerten Beitrag zur in letzter Zeit wieder in Bewegung geratenen Rechtsprechung zur Bankenhaftung bei der Kreditvergabe geleistet. Beispielhaft für diese Rechtsprechung ist die jüngste Entscheidung des BGH zur Problematik von Existenzgründungsdarlehen (BGH VuR 1999, S. 187 ff., aber auch die im folgenden genannten aktuellen Entscheidungen). Auch in der Literatur mehren sich die Beiträge zu diesem Thema (vgl. jüngst allein *Heymann*, NJW 1999, S. 1577 ff., *Stüsser*, NJW 1999, S. 1586 ff. und beispielsweise umfänglich und aus rechtsvergleichender Sicht *Böckstiegel*, "Rücksichtnahme auf Kreditnehmer" (1998)).

Grundsätzliches zur Bankenhaftung bei der Kreditvergabe

Die Kammer stützt sich in Bezug auf eine direkte Haftungsbegründung für die Sparkasse aus eigener Pflichtverletzung auf die BGH Rechtsprechung zur Risikoaufklärungspflicht bei der Kreditvergabe. Soll diese auch grundsätzlich nicht bestehen, so geht die Rechtsprechung doch von einer Reihe von Ausnahmetatbeständen aus. Genannt werden hier üblicherweise der Fall eines Wissensvorsprungs der Bank über die Risiken des zu finanzierenden Objekts oder Geschäfts, die Überschreitung der

Kreditgeberrolle, das Vorliegen eines schwerwiegenden Interessenkonflikts der finanzierenden Bank zu ihrem Kunden und die Schaffung eines Gefährdungstatbestandes (vgl. zuletzt zusammenfassend OLG Hamm, WM 1999, 1056 ff.)

Haftung wegen Hinweispflicht der Bank auf fehlende Rentabilität der Anlage, insbesondere fehlende Steuersparmöglichkeiten

Das Gericht hält im vorliegenden Fall eine Haftung der Sparkasse der Sache nach unter dem Aspekt des Wissensvorsprunges für gegeben, weil für den Kreditsachbearbeiter sich die fehlende Rentabilität des voll kreditfinanzierten Objektes aufdrängen mußte. Die hierzu vom Gericht vorgenommenen Erwägungen stehen im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Haftung bei der Kreditvergabe: ein die Haftung begründender Wissensvorsprung kann auch dann angenommen werden, wenn sich das Risiko des beabsichtigten kreditfinanzierten Geschäfts aufdrängt. Zwar soll nämlich die Bank nicht verpflichtet sein durch "gezielte Auswertung ihrer zugänglicher Unterlagen oder gar durch weitere Nachforschungen sich einen Wissensvorsprung zu verschaffen" (BGH WM 1992, 602, 603). Der positiven Kenntnis ist die bloße Erkennbarkeit aber dann gleichzustellen, "wenn sich die für den Kreditnehmer bedeutsamen Tatsachen einem zuständigen Bankmitarbeiter nach den Umständen des Einzelfalles aufdrängen mußten; er ist dann nach Treu und Glauben nicht berechtigt, seine Augen vor solchen Tatsachen zu verschließen" (BGH WM 1992, 602, 603). Wann sich die fraglichen Tatsachen (offensichtliche Unrentabilität des Anlageobjektes) "aufdrängen", ist tatrichterlicher Würdigung vorbehalten und das LG Freiburg hat bereits zu Recht deutlich gemacht, daß hiervon nicht zuletzt wegen der offensichtlich bei den geringen Einkommen der Eheleute nicht in nennenswertem Umfang zu realisierenden Steuersparmöglichkeiten auszugehen sein dürfte. Im Ergebnis kommt also hier die Rechtsprechung zu dem gleichen Anspruchsinhalt wie in den Fällen, in denen ein "besonderer Beratungsvertrag" und dessen Verletzung angenommen wird (zuletzt BGH WM 1999, 137 ff. zu einem Fall falsch berechneten Steuervorteils).

Zurechnung des Wissens und des Verhaltens des Vermittlers an die finanzierende Bank

Ebenso zutreffend zieht das Gericht eine Haftung der Sparkasse unter Zurechnung des Verhaltens und Wissens des Vermittlers dieses Geschäftes gem. § 278 BGB in Betracht, wobei im Hinblick auf das Wissen der Vermittlers hier auch die Vorschrift des § 166 BGB zu nennen wäre. Bei verbundenen Geschäften ergeben sich aufgrund der wirtschaftlichen Einheit beider Geschäfte die Vertragspflichten zur richtigen und vollständigen Information über das zu finanzierende Objekt auch in Bezug auf den Kreditvertrag (BGH WM 1998, 1673, 1674 und grundlegend, wenn auch in anderem Kontext, *Reifner* "Die Lebensversicherungshypothek als "wirtschaftliche Einheit"", erscheint demnächst in der ZBB). Wird hier mit Wissen und Wollen der finanzierenden Bank ein Vermittler tätig, muß diese sich auch dessen Verhalten und dessen Kenntnis zurechnen lassen. Eine Haftung kann in einem solchen Fall nicht mit der Begründung verneint werden, die kreditierende Bank sei lediglich als Darlehensgeberin und nicht etwa als Anlageberaterin aufgetreten (s. BGH NJW 1992, 2561 ff., insofern zustimmend OLG Stuttgart WM 1999, 844, 846, wenn auch das Gericht in dem dort entschiedenen Fall ohne das Auftreten eines Vermittlers eine Haftung der Bank mit der Begründung verneint hat, daß der Kunde sich in aller Regel über seine Steuersparmöglichkeiten selbst zu informieren habe). Letztlich findet sich der Grund für diese Haftung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung neben dem Aspekt des Wissensvorsprunges auch in der Setzung eines Gefährdungstatbestandes durch ein

Kreditinstitut, wenn einem Vermittler die Gelegenheit gegeben wird, als Vertrauensperson der Bank aufzutreten und dadurch der Käufer des kreditfinanzierten Objektes dem Verhalten des Vermittlers ausgesetzt wird, während andererseits dessen Tätigkeit der Bank zugute kommt (BGH WM 1980, 1114). Wohl nicht zuletzt wegen des eklatanten Mißverhältnisses von finanziertem Kaufpreis in Höhe von insgesamt über 130.000,- DM zum Marktwert der Wohnung, die die Sparkasse inzwischen für nur noch 27.000,- DM, also ca. einem 1/5 des Kaufpreises (!) selbst erworben hat, ist hier das Gericht zu dem Ergebnis gekommen, daß sich das Kreditinstitut im vorliegenden Fall nicht ganz mit dem Hinweis aus seiner Verantwortung ziehen kann, man sei schließlich "nur" Kreditgeber gewesen und habe mit der Verwendung des Darlehens nichts zu tun.

Fazit

Banken nehmen mit der Kreditvergabe eine ökonomisch und gesellschaftlich zentrale Aufgabe wahr. Aus der Wahrnehmung dieser Aufgabe erwachsen jedoch nicht nur Gewinnmargen, sondern im bestimmten Umfange auch Verantwortung. Die Kreditinstitute an diese Verantwortung zu erinnern ist nicht zuletzt auch Sinn und Zweck richterlicher Entscheidungen wie der vorliegenden, mit der zumindest vorläufig einer Familie die Zwangsverwertung ihres Vermögens erspart bleibt, die ihr allein aus dem Grunde droht, weil ihr ein unrentables, für sie völlig ungeeignetes und zudem ausschließlich kreditfinanziertes Anlageobjekt verkauft worden war.

Nachtrag: Schadensersatz bei ungeeigneter vollfinanzierter Anlage unter Koppelung des Kredites mit Kapitallebensversicherung.

Ähnlich wie das LG Freiburg hatte im übrigen z.B. das LG Hamburg (322 O 138/97) entschieden in einem Fall, in dem es um den Erwerb eines Immobilienfonds ging und diese Anlageform für die Betroffenen offenkundig unrentabel war, da eine Steuerersparnis, die den Verlust der kreditfinanzierten Anlage auch nur annähernd hätte ausgleichen können, überhaupt nicht in Betracht kam. Derzeit liegt dieser Fall nun bei der nächsten Instanz beim OLG Hamburg zur Entscheidung an und man darf gespannt sein, wie hier die Entscheidung ausfallen wird. Eine besondere Brisanz bezieht dieser Fall allerdings aus der Tatsache, daß die Unrentabilität nach Meinung des Gerichts insbesondere auch auf eine Koppelung des Kredites mit einer Kapitallebensversicherung zurückzuführen war, eine, wie es wörtlich heißt "äußerst ungünstige Finanzierungsform". Zur Richtigkeit dieser Annahme wurde bereits ausführlich im Infobrief 59/98 Stellung genommen. Es bleibt abzuwarten (und zu berichten), inwieweit das OLG Hamburg auch zu dieser Frage Stellung nehmen wird.