ZBB 2005, 203

BGB §§ 138, 171, 172, 173, 242; RBerG Art. 1 § 1; VerbrKrG a. F. § 3 Abs. 2 Nr. 2

Keine Berufung beim finanzierten Immobilienerwerb durch den Darlehensnehmer auf die Nichtigkeit der Vollmacht des Darlehensvermittlers nach Art. 1 § 1 Abs. 1 RBerG i. V. m. § 134 BGB gegenüber dem Darlehensgeber aufgrund von Treu und Glauben

OLG Köln, Urt. v. 15.12.2004 – 13 U 103/03, WM 2005, 792

Leitsätze:

1. Beim finanzierten Immobilienerwerb darf sich der Darlehensnehmer eines Realkredits gegenüber dem Darlehensgeber wegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die Nichtigkeit der Vollmacht des Darlehensvermittlers nach Art. 1 § 1 Abs. 1 RBerG i. V. m. § 134 BGB berufen, wenn dem Darlehensgeber bei Abschluss des Darlehensvertrages eine Ausfertigung der Vollmacht vorliegt und er auf die Wirksamkeit der Vollmacht vertrauen darf.

2. Eine Bank überschreitet ihre Rolle als Kreditgeberin nicht, wenn sie sich als „Finanziererin“ des Projekts etwa auch im Prospekt benennen lässt oder den Treuhändern für die den Anlegern zu gewährenden Darlehen Formulare zur Verfügung stellt.

3. Eine Bank ist dann wegen schwerwiegenden Interessenkonflikts zur Aufklärung des Darlehensnehmers eines Realkredits verpflichtet, wenn über die Finanzierung sowohl von Bauträger als auch Erwerber hinaus besondere Umstände hinzutreten. So namentlich dann, wenn die Bank die kritische wirtschaftliche Situation des Bauträgers erkennt und vor der Frage steht, ob sie im eigenen Interesse das wirtschaftliche Risiko, das sie mit der Vorfinanzierung eines Projekts eingegangen ist, auf die Erwerber (= Anlageinteressenten) verlagern soll.

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG