ZBB 2006, 309

VerbrKrG a. F. § 3 Abs. 2 Nr. 2, § 6 Abs. 2 Satz 1, § 9; BGB §§ 171, 172

Rechtsscheinhaftung des Kreditnehmers nach nichtiger Vollmacht zum kreditfinanzierten Immobilienfondsbeitritt bereits bei Vorlage einer Durchschrift des Zeichnungsscheins

BGH, Urt. v. 25.04.2006 – XI ZR 219/04 (OLG München), ZIP 2006, 1088 = NJW 2006, 1957 = WM 2006, 1060 = ZfIR 2006, 502

Amtlicher Leitsätze:

1. Ein Realkreditvertrag i. S. d. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG liegt bei einer kreditfinanzierten Immobilienfondsbeteiligung ebenso wie bei einem finanzierten Grundstücksgeschäft auch dann vor, wenn der Erwerber ein Grundpfandrecht nicht selbst bestellt, sondern ein bestehendes (teilweise) übernimmt (Abweichung von BGHZ 159, 294, 307 f = *ZIP 2004, 1394*; Fortsetzung von BGHZ 161, 15, 26 f = *ZIP 2005, 69*).

2. Die Anwendung der §§ 171, 172 BGB zugunsten der Kredit gebenden Bank wird bei einer kreditfinanzierten Immobilienfondsbeteiligung ebenso wie bei einem finanzierten Grundstücksgeschäft auch in den Fällen nichtiger Vollmacht des gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßenden Treuhänders durch die Regeln über das verbundene Geschäft i. S. d § 9 VerbrKrG nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt (Abweichung von BGHZ 159, 294, 300 ff = *ZIP 2004, 1394*; Fortsetzung von BGHZ 161, 15, 24 ff = *ZIP 2005, 69*).

3. Für die Anwendung des § 172 BGB ist ausreichend, dass die dem Vertreter ausgehändigte Vollmachtsurkunde dem Vertragspartner vorgelegt wird. Es kommt nicht darauf an, ob diesen der Rechtsschein des Urkundenbesitzes zum Geschäftsabschluss veranlasst hat.

4. Die Durchschrift einer vom Vollmachtgeber mittels eines Durchschreibesatzes erstellten Vollmacht kann eine Originalurkunde i. S. d § 172 BGB sein.

5. Ein wegen fehlender Gesamtbetragsangabe nichtiger Darlehensvertrag wird gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 VerbrKrG gültig, wenn dem Kreditnehmer die Darlehensvaluta nicht direkt zugeflossen, sondern vertragsgemäß unmittelbar an einen Treuhänder zwecks Erwerbs eines Fondsanteils ausgezahlt worden ist. Das gilt auch dann, wenn Darlehensvertrag und Fondsbeitritt ein verbundenes Geschäft gemäß § 9 Abs. 1 VerbrKrG darstellen (Abweichung von BGHZ 159, 294 = *ZIP 2004, 1394*; BGH, Urt. v. 14. 6. 2004 – II ZR 407/02, WM 2004, 1536 und BGH, Urt. v. 21. 3. 2005 – II ZR 411/02, *ZIP 2005, 750* = WM 2005, 843).

6. Zur Auslegung eines formularmäßigen Zeichnungsscheins.

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