

Immobilien in der Anlageberatung - Eine Kurzübersicht von Urteilen (Auszüge)

I. Haftung von Banken

(+) BGH U.v. 1.6.1989 - III ZR 277/87 = ZIP 1989, 1184

Die Bank trifft eine Aufklärungs- und Warnpflicht, wenn sie einen konkreten Wissensvorsprung über spezielle Risiken des finanzierten Geschäfts hat

(+) Thüringer Oberlandesgericht v. 8.6.1999 - 5 U 1288/98

Die Bank muß bei einem von ihr eingeholten Wertgutachten darauf hinweisen, wenn der Wert der Wohnung deutlich hinter den Kaufpreis zurückfällt!!

(+) OLG Düsseldorf U.v. 21.5.1993 - 17 U 74/92 = ZIP 1993, 1376

Die Bank ist zur Verweigerung eines Darlehns zum Grundstückserwerb verpflichtet, wenn dieses als Sicherheit für einen neuen Konsumentenkredit dienen soll

(-) OLG Hamm U.v. 21.11.96 - 5 U 54/96 = WM 1998, 1230

Die Bank haftet nur, wenn sie quasi als Partner des Geschäfts auftritt oder einen konkreten Wissensvorsprung hat - grundsätzliche Ausführungen - Revision nicht angenommen (BGH B.v. 4.11.1997 - XI ZR 27/97)

(RR 1/98)

(+) OLG Karlsruhe U.v. 27.8.98 - 9 U 25/98 = ZIP 1998, 1711

Bank ist aufklärungspflichtig, wenn ihre Verknüpfung zum Initiator, der ihr 3% Sicherheit einräumt, die Rendite negativ beeinflusst

(RR 2/98)

(-) LG Düsseldorf WM 1998, 288 (12.9.97 - 15 O 504/96)

Aus Wertgutachten kann der Kunde keine Ansprüche herleiten.

(RR 1/98)

(+) LG Paderborn 26.10.98 - 2 O 370/98

Einstellung Zwangsvollstreckung wegen Unterlassens eines Hinweises auf Unterdeckung

(RR 1/99)

II. Haftung von Verkäufer und Vertreter

(+) BGH v. 27.11.1998 -V ZR 344/97 = NJW 1999, 638

Erstellt der Verkäufer bei einem auf Steuerersparnis angelegten Immobilienverkauf ein „persönliches Berechnungsbeispiel“, kann daraus ein steuerlicher Beratungsvertrag abgeleitet werden, dessen Verletzung zu Schadensersatzansprüchen führt.

(RR 2/99)

(+) BGH U.v. 19.12.1997 - V ZR 112/96

Zum Vertrauensschaden des Käufers bei Unterbleiben der Aufklärung über die Sozialbindung und bei der falschen Angabe, Miete und Steuerersparnisse machten die Kosten der Finanzierung wett

(+) KG NJW U.v. 1.4.97 - 7 U 5782/95 = NJW 1998, 1082

Wohnung finanziert sich selbst ohne Eigenkapital; kann gewinnbringend verkauft werden

(RR 1/98)

(-) OLG Hamm 20.3.98 - 29 U 178/97

Allein Erwerber muß sich um Wirtschaftlichkeits- und Steuerfragen kümmern - Köllner-Bausparfinanzierung (Vorinstanz LG Bielefeld 6 O 699/97)
(RR 1/99)

(+) OLG Hamm B.v. 29.1.1999 - 34 W 14/98 - Fa. VIG Vermögensanlage, Essen
Beratungsverschulden bejaht - Achtung: nur Prozeßkostenhilfeentscheidung ohne eingehende Begründung

(+) OLG Köln 8.1.97-11 U 109/96
Fehlen einer konkreten Rentabilitätsberechnung
(RR 1/99)

(+) OLG Stuttgart 28.10.98 - 9 U 69/98
Hohe Anforderungen an die Beratungspflicht eines Vertreibers geschlossener Immobilienfonds
(RR 1/99)

III. Sittenwidrigkeit

(+) OLG Hamm 13.12.91 - 7 U 98/91 = OLGR 1992, 85
Sittenwidriges Mißverhältnis bei Überteuerung von 85,7 %
(RR 1/99)

(-) LG Bielefeld 23.4.98 - 6 O 699/97
Keine Sittenwidrigkeit bei 62 % Überteuerung. Maßstab 18facher Satz der Jahres-Kaltmiete – Köllner
(RR 1/99)

IV. VerbrKrG, HWiG

(+) LG Potsdam 9.2.1998 - 32 O 472/97 = WM 1998, 1235
Soll die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds finanziert werden, muß die auf die Finanzierung gerichtete Vollmacht den Formvorschriften des VerbrKrG entsprechen
(RR 1/98)

(+) ebenso LG Chemnitz U.v. 30.9.1998 -12 O 267/98 = NJW 1999, 1193
zur Finanzierung einer Gesellschafterbeteiligung zu Anlagezwecken

V. Sonstige Urteile und Aufsätze

(+) BGH NJW-RR 1997, 116 (24.9.96 - XI ZR 318/95 Celle)
Übernimmt der Makler mit Wissen und Willen der Bank deren typische Aufgaben, ist er deren Hilfsperson. Dies dann, wenn der Kunde die Bank nie betritt und alle Verträge über den Makler abgewickelt werden. Dies ist ein Indiz für die Zusammenarbeit zwischen Makler und Bank, dem das Gericht nachgeben muß (kein Ausforschungsbeweis).

Fuellmich/Rieger, Die Haftung der Banken für massenhaft fehlerhafte Treuhandmodellfinanzierungen, ZIP 1999, 465 - kundenfreundlicher Ansatz

Keßler, Zivilrechtliche Haftungsrisiken von Kreditinstituten beim Vertrieb von Immobilienanlagen, VuR 1998, 3 - Argumentationsansätze für Geschädigte; die Aufklärungspflicht soll der bei der Wertpapieranlage nachgebildet werden

Spickhoff, Bankenhaftung bei fehlgeschlagenen Immobilienerwerber-Treuhandmodellen, Betriebs-Berater 1999, 165 - detaillierte Darstellung mit kundenfreundlichen Ansätzen