

Veröffentlichung der Rechtsanwaltssozietät Nürnberger Schlünder

Große Hamburger Str. 17  
D-10115 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 30 17 90

Fax: +49 (0)30 20 30 17 99

[info@nuernberger-schluender.de](mailto:info@nuernberger-schluender.de)

[www.nuernberger-schluender.de](http://www.nuernberger-schluender.de)

### **Haftung von Banken gegenüber Kreditnehmern**

Hat eine Bank einen Kredit gewährt, so ist die Bank im allgemeinen nicht dafür verantwortlich, was der Kreditnehmer mit dem Kredit macht. Wird mit dem Kredit, etwa aus steuerlichen Überlegungen, eine Immobilien finanziert, so haftet die Bank nicht dafür, daß die mit diesem Geschäft beabsichtigten Erwartungen auch eintreten. Bleibt die geplante Rendite, oder bleiben die beabsichtigten Steuervorteile aus, so ist das das alleinige Risiko des Kreditnehmers. Er muß das Darlehen zurückzahlen, auch wenn ihm dafür im schlimmsten Falle kein Gegenwert verbleibt.

In sehr engen Ausnahmefällen ist die Bank jedoch verpflichtet, über konkrete Einzelumstände aufzuklären, wenn diese für den Anleger von wesentlicher Bedeutung sind und über die der Darlehensnehmer auch nach Treu und Glauben eine Aufklärung erwarten darf. Eine Verletzung der Aufklärungspflicht kann dazu führen, daß die Bank Ihrem Kreditnehmer auf Schadensersatz haftet. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes besteht eine Aufklärungspflicht in folgenden vier Fallgruppen:

- Die Rolle der Bank ist nicht auf die als Kreditgeberin beschränkt, vielmehr wirkt sie darüber hinaus am finanzierten Geschäft mit, indem sie nach außen erkennbar Funktionen oder Rollen anderer Projektbeteiligter übernimmt und damit einen zusätzlichen, auf die übernommene Funktion bezogenen Vertrauenstatbestand schafft.

- Die Bank schafft für den Anlager einen speziellen Gefährdungstatbestand oder begünstigt jedenfalls dessen Entstehung, etwa durch Auszahlung des Darlehens trotz Kenntnis, daß die Verwirklichung des zu finanzierenden Unternehmens bei Valutierung des Darlehens schon nicht mehr möglich war.
- Die Bank hat in bezug auf von ihr als wesentlich erkannter Umstände des Kreditgeschäfts gegenüber dem Kreditnehmer einen konkreten Wissensvorsprung und konnte dies auch erkennen. Beispiel: Allein der Bank ist es im Zeitpunkt der Darlehensgewährung bekannt, daß der Initiator des Geschäfts vor der Zahlungsunfähigkeit steht.
- Die Bank ist in einen Interessenkonflikt verwickelt. Beispiel: Sie wahrt als Hauptgläubigerin einer konkursreifen Publikumsgesellschaft oder eines Bauträgers mit Übernahme der Finanzierung vorrangig ihre eigenen Interessen.

Es genügt also nicht, daß die Bank die allgemeinen Risiken eines Immobilienangebots kennt, weil sie regelmäßig Immobiliengeschäfte finanziert. Insofern ist die Bank zur Aufklärung nicht verpflichtet. Vielmehr ist es allein Aufgabe des Kreditnehmers, sich über die allgemeinen Risiken einer Immobilienanlage, wie z. B. ihre Wirtschaftlichkeit und die konkreten rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen – am besten unter Hinzuziehung von Fachberatern – selbst zu unterrichten.

(Stand: Juli 1999)