

PRESSEMITTEILUNG

vom 29.04.2008

Kanzlei

Klaus Kratzer & Kollegen, Nürnberg

Urteil des

Bundesgerichtshofes

vom 29.04.08, XI ZR 221/07

(Vorinstanz: OLG Nürnberg, Urteil vom 30.03.2007, Az: 12 U 2164/05)

**Haftung der finanzierenden Bank bei sittenwidrig überhöhtem Kaufpreis.
Erfolgreicher Abschluß des Musterverfahrens gegen die HypoVereinsbank AG.
Bundesgerichtshof bestätigt anlegerfreundliches Urteil des OLG Nürnberg.**

War der ursprüngliche Kaufpreis der Immobilie sittenwidrig überhöht, hat dies zunächst zur Folge, daß der notarielle Kaufvertrag gegenüber dem Verkäufer gemäß § 138 BGB nichtig ist und eigentlich rückabzuwickeln wäre.

Nachdem die meisten Bauträger und Verkäufer allerdings längst insolvent sind – und dies oft auch zur Planung gehörte – stellte sich seit geraumer Zeit die Frage, unter welchen Voraussetzungen der finanzierenden Bank diesbezüglich ein Aufklärungsverschulden vorgeworfen werden kann.

Höchst umstritten war seit jeher die Frage, ob der Bank die subjektive Kenntnis von der sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung vonseiten des Erwerbers nachgewiesen werden muß oder es ausreicht, daß bei nachgewiesener objektiver Überhöhung eine Vermutung zu Lasten der Bank für deren Kenntnis spricht.

Die Banken setzten sich im Rahmen der bisherigen Verfahren mit einer äußerst fragwürdigen, und doch von mehreren Gerichten gedeckten, Argumentation zur Wehr:

Sie hätten den Darlehensnehmern zwar in der Regel Wertermittlungskosten in Rechnung gestellt, die Wertermittlungen selbst hätten sie jedoch allein im eigenen Interesse durchgeführt. Den Darlehensnehmern gegenüber seien sie nicht zur Offenlegung der Ergebnisse verpflichtet.

Nachdem sich der Bundesgerichtshof im Rahmen des vonseiten unserer Kanzlei geführten Verfahrens zunächst im Rahmen seines **Urteiles vom 20.01.04, XI ZR 460/03**, zu dieser Streitfrage nicht eindeutig äußerte, vertraten einige Gerichte die für die Anleger nachteilige Auffassung, der Anleger sei gezwungen, der Bank die positive Kenntnis von der Kaufpreisüberhöhung nachzuweisen (v.a.: OLG Frankfurt a.M. vom 24.10.06, OLG München vom 8.06.05, anders noch: OLG München vom 13.05.04, 19 U 4858/03).

Diese Kenntnis ist vom Anleger aber nur sehr schwer nachzuweisen.

Dagegen vertraten eine Reihe von Gerichten stets die den Anlegern günstigere Meinung (OLG Nürnberg vom 31.3.04, 12 U 1919/03, OLG Karlsruhe vom 18.05.04, 17 U 186/02, OLG Nürnberg vom 6.11.05, 12 U 137/05, Landgericht Nürnberg-Fürth vom 10.08.06, AZ: 10 O 11961/04).

Der XI. Senat des BGH stellte bislang zwar im Grundsatz fest, dass der Anleger nachweisen müsse, dass die Bank Kenntnis von der sittenwidrigen Überteuerung hatte (zuletzt etwa: BGH vom 4.03.08, XI ZR 288/06), setzte sich allerdings mit den praxisrelevanten Detailfragen noch nicht auseinander, insbesondere ob die Bank trotz der regelmäßig offensichtlichen Tatsachen, die auf eine Überteuerung hinweisen (Angaben von überhöhten qm-Preisen oder zugesagten Mieteinnahmen im Prospekt oder der Selbstauskunft der Bank, trotz entsprechender Marktkenntnissen der Bank, etc., etwa Verkauf einer Wohnung zu € 3.000.-/qm mit Mietzusage von 10.-€/qm in Plauen !!!), vor jeder sich noch so sehr aufdrängenden Erkenntnis die Augen verschließen und sich quasi dumm stellen darf.

Im Rahmen des Verfahrens **OLG Nürnberg, AZ: 12 U 2164/05**, erfolgte nunmehr eine abschließende Auseinandersetzung mit der inmitten stehenden Rechtsfrage.

Selbst wenn die Bank im Rahmen eines Gerichtsverfahrens weiterhin die eigene Einwertung nicht vorlegt, stellt der Banksenat des OLG Nürnberg die schadensersatzrechtliche Haftung der Bank im **Urteil vom 30.03.2007** fest:

„Verschließt die Bank vor der sich aufdrängenden Erkenntnis einer sittenwidrigen Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer die Augen, ist dies einer positiven Kenntnis gleich zu setzen.“

Mit der gleichzeitigen Zulassung der Revision sah sich nunmehr auch der XI. Senat des BGH gezwungen, sich zu dieser bedeutenden Rechtsfrage endlich eindeutig im Sinne der Anleger zu äußern.

Dies erfolgte erfreulicherweise mit der heutigen Entscheidung im Sinne der Anleger. Die Revision der HypoVereinsbank AG wurde zurückgewiesen, das Urteil des OLG Nürnberg ist rechtskräftig. Der Bank hat keinen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens.

K. Kratzer
Rechtsanwalt

Nürnberg, den 29.04.2008

Zur Person:

- *spezialisiert im Bereich Bankrecht, Kapitalanlage- und Kreditrecht*
- *erfolgreiche Führung mehrerer Großverfahren gegen Banken, etwa FOKKER- und MACULAN-Anleihe-Haftungsfälle (OLG Nürnberg vom 28.01.98, 12 U 2131/97, rechtskräftig)*
- *2002: Sachverständiger im Anhörungsverfahren vor dem BMJ zur Novelle der Schuldrechtsreform*
- *2003: Einleitung eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen die BRD vor der Europäischen Kommission, AZ: 2003/4297, wegen Nichtbeachtung europäischer Verbraucherschutzrechte durch deutsche Gerichte und Gesetzgeber*
- *Mitglied der Bankrechtlichen Vereinigung Deutschlands e.V.*