

Zur aktuellen Diskussion

Die BGH-Urteile vom 16. Mai 2006 aus der Sicht eines Kreditinstituts

Dietrich Schroeder

Die in den neunziger Jahren von Strukturvertrieben als kreditfinanzierte Kapitalanlagen verkauften „Schrottimmobilien“ beschäftigen weiterhin die Gerichte. In seinem Urteil vom 16. Mai 2006 setzte der Bundesgerichtshof die Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs vom 25. Oktober 2005 (siehe auch Ausgabe 08-2006, Seite 268 ff.) um. Demnach können die Immobilien grundsätzlich nicht gegen Freistellung von den Darlehensverbindlichkeiten an die finanzierenden Kreditinstitute übertragen werden, erklärt der Autor, gegen dessen Haus noch in knapp 1 700 Fällen geklagt wird. (Red.)

Die Urteile des XI. Zivilsenates des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16. Mai 2006 sind bereits im Vorfeld auf großes Interesse bei Öffentlichkeit und Medien gestoßen. Das verwundert nicht, wurde doch allgemein eine Klarstellung des BGH erwartet, ob und wie die Leitlinien aus dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 25. Oktober 2005 im deutschen Recht zu berücksichtigen sind.

Die EuGH-Urteile vom 25. Oktober 2005

Zur Erinnerung: Der Europäische Gerichtshof hatte am 25. Oktober 2005 darüber zu entscheiden, ob Käufer von bankfinanzierten Eigentumswohnungen, die einen so genannten „Haustürwiderruf“ erklären, sich gegen Übertragung der erworbenen Wohnung auf die Bank von der Darlehensverbindlichkeit befreien können. Der EuGH hat diese Frage nicht selbst beantwortet. Er hat hingegen den nationalen Gerichten aufgetragen, die Risiken des Kunden aus dem jeweiligen Immobilienkauf gegebenenfalls auf die finanzierende Bank zu verlagern, wenn diese den Kunden nicht über sein Widerrufsrecht belehrt hatte.

Spekulationen, wie der Bundesgerichtshof mit dieser Vorgabe umgehen würde, gab es reichlich. Sie waren häufig von Hoffnungen und zweifelhaften Erwartungen ihrer Autoren getragen und gingen mitunter so weit, rechtssystematische Grundprinzipien in Frage zu stellen.

Mit seiner Entscheidung vom 16. Mai 2006 hat der BGH nun Klarheit für die

Fälle geschaffen, in denen – wie meist üblich – der Kaufvertrag vor dem Darlehensvertrag abgeschlossen worden war. Hierzu hat der BGH verbindlich klargestellt, dass ein Haustürwiderruf keinesfalls zu den von den Klägern geforderten Rechtsfolgen führen kann: Ein Erlass der Darlehensschuld gegen Übertragung der Immobilie auf die Bank ist nicht möglich. Die Kunden – so die logische Argumentation des BGH – hätten durch einen Widerruf des Darlehensvertrags die Risiken aus dem zuvor geschlossenen Kaufvertrag gar nicht mehr abwenden können. Die von den Banken unterlassene Widerrufsbelehrung könne somit gar nicht ursächlich für die Risiken aus dem Immobilienkauf sein.

Diese Klarstellung schafft für alle Beteiligten ein weiteres Stück Rechtssicherheit. Für uns bedeutet sie einerseits, dass wir als finanzierendes Institut bei zahlungsunwilligen Kunden weder auf unsere Forderungen verzichten noch deren Wohnungen – sozusagen als Tilgungs-surrogat – übernehmen müssen.

Andererseits ist die jetzt durch den BGH geschaffene Klarheit der Rechtslage besonders wichtig für Problemlösungen im Vergleichswege. Kunden mit eingeschränkter Zahlungsfähigkeit oder einer problematischen persönlichen Lebenssituation werden wir also, wie übrigens stets bisher, auf dem Vergleichswege entgegenkommen.

Der Autor

Dietrich Schroeder, ist Vorsitzender des Vorstandes der Deutsche Bauspar-kasse Badenia AG, Karlsruhe.

Dass hierbei allerdings in jedem Einzelfall sorgfältig abzuwägen ist zwischen den Pflichten eines Vorstands als ein auf Zeit bestellter Sachwalter fremden Vermögens (also Gutsverwalter und nicht etwa Gutsherr!) und den Möglichkeiten des Kunden, macht die Verfahrensweise nicht immer ganz einfach. Vor allem den selbsternannten Verbraucherschützern verstellen Honorarinteressen bisweilen den Blick für das, was für ein Kreditinstitut möglich und verantwortbar ist.

Noch offene Rechtsfragen

Zudem wird der BGH in Kürze hoffentlich in einem weiteren Punkt Rechtssicherheit schaffen. Es handelt sich um die Fälle, in denen der Kaufvertrag erst nach dem Darlehensvertrag geschlossen wurde. Über diese – in der Bankenpraxis und auch bei uns nur sehr selten vorkommende – Fallkonstellation hat der BGH am 16. Mai noch nicht entschieden.

Dieser Umstand hat einige „Anlegeranwälte“ allerdings bereits zum – bislang rechtlich unbegründeten – Umkehrschluss veranlasst, dass den Kunden in solchen Fällen die Darlehensschuld gegen Übertragung der erworbenen Wohnung auf die Bank erlassen werden müsse.

Auch hier wird nach meiner Einschätzung Seriosität und Sachkunde durch Akquisitionsstreben und Quacksalberei ersetzt, zumal der Vorsitzende des entscheidenden Senates über diese Konstellation in der Verhandlung bereits in eine ganz andere Richtung „laut nachgedacht“ hat: Auch hier wird nämlich den Darlehensnehmern voraussichtlich kein Anspruch gegen die Kreditinstitute zugestanden werden.

Kein Verschulden der Banken bei fehlender Widerrufsbelehrung

Begründung: Den Banken kann nicht angelastet werden, zur damaligen Zeit die Kunden nicht über ihr Widerrufsrecht belehrt zu haben, weil Gesetzeslage und obergerichtliche Rechtsprechung in Deutschland eine derartige Verpflichtung damals noch gar nicht vorsahen.

Die Rechtslage hat sich erst durch ein EuGH-Urteil aus dem Jahr 2001 geändert. Es fehlt somit an einem Verschulden der Banken. Dieses ist aber wiederum Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch. Nach den Äußerun-

gen des Vorsitzenden sehen wir der zu erwartenden Entscheidung ohne Sorge entgegen, zumal diese Fälle bei uns seltene Ausnahmen sind.

Erleichterte Beweisführung für die Kunden

Der Bundesgerichtshof hat über diese Klarstellungen hinaus eine Beweiserleichterung zu Gunsten der Anleger vorgesehen. Kunden, die von den Vermittlern über Eigenschaften der Immobilie arglistig getäuscht wurden, soll künftig die Beweisführung gegen die finanzierende Bank erleichtert werden.

Voraussetzung: Die Unrichtigkeit der Vermittlerangaben war so evident, dass sie sich der finanzierenden Bank „geradezu aufgedrängt“ und diese sich der Kenntnis „geradezu verschlossen“ hat.

Ich begrüße diese Erleichterung ausdrücklich. Denn der BGH hat hier – unter klar eingegrenzten Voraussetzungen – eine Möglichkeit eröffnet, Anlegern dort weiterzuhelfen, wo dies jedes normal entwickelte Rechtsbewusstsein fordert. Eine arglistige Täuschung eines Vermittlers, vor der die finanzierende Bank die Augen verschlossen hat, muss auch zu einer Haftung der Bank führen.

Dass Anwälte, die bereits in der Vergangenheit derartige Behauptungen pauschal erhoben haben, jetzt gezwungen sind, solche Fälle auf den Tisch zu legen, ist mir sehr recht. Mir sind nämlich nach dem bisherigen Ergebnis der Prüfung vieler Akten keine Vorgänge bekannt geworden, in denen dieser Vorwurf haltbar wäre.

Schlussendlich eine Anmerkung, losgelöst von allen Urteilsbegründungen des BGH: Dass Immobilienkäufer für ihr Handeln voll verantwortlich sind, ist das eine. Dass ein Kreditinstitut, und hier insbesondere eine Bausparkasse, Pflichten hat, die über die reine Rechtslage hinausgehen, das andere.

Gemessen daran ist im Zusammenhang mit den Finanzierungen in den neunziger Jahren vieles anders gelaufen, als Konzeptionäre und Investoren sich das vorgestellt haben mögen. Auch aus diesem Grunde bin ich zusammen mit meinen Vorstandskollegen in der Deutschen Bausparkasse Badenia sehr bestrebt, durch Vergleiche einen Schlussstrich zu ziehen, wo immer sich dafür faire und gerechte Wege eröffnen. ■