

Inhaltsverzeichnis

IMMOBILIENFINANZIERUNG UND VERBRAUCHERSCHUTZ

A.	Ausgewählte Fragen aus dem Bereich des Verbraucherdarlehensrechts	3
I.	Anwendungsbereich	3
II.	Schriftform	4
III.	Angaben nach § 492 Abs. 1 S. 5, Abs. 1a BGB	5
	1. Neuregelung.....	5
	2. Nettodarlehensbetrag/Höchstgrenze des Darlehens	5
	3. Gesamtbetrag der Teilzahlungen.....	5
	4. Art und Weise der Rückzahlung	7
	5. Zinsen und Kosten des Darlehens.....	8
	a. Allgemeines	8
	b. Vermittlungskosten	8
	c. „Packing“	8
	d. Haftung aus culpa in contrahendo	9
	6. Effektiver bzw. anfänglicher effektiver Jahreszins	9
	7. Kosten einer Restschuld- oder sonstigen Versicherung.....	10
	8. Zu bestellende Sicherheiten	11
B.	Widerruf von Haustürgeschäften	13
I.	Schwebende Wirksamkeit	13
II.	Zuständiges Gericht.....	13
III.	Unzulässigkeit der Feststellungsklage	14
IV.	Beweislast.....	14
	1. Anscheinsbeweis.....	14
	2. Möglichkeit des „einfachen“ Bestreitens	15
V.	Haustürgeschäft und Gesellschaftsbeitritt	15
VI.	Haustürgeschäft und Sicherheitenbestellungen	16
VII.	Haustürgeschäftewiderruf und Vollmacht.....	17
VIII.	Haustürgeschäft und Aufhebungsvertrag.....	18
IX.	Verhältnis der Vorschriften über Haustürgeschäfte und Verbraucher kreditverträge.....	18
	1. Aktuelle Rechtslage	18
	2. Alte Rechtslage	19

X.	Maßgeblichkeit des Vertreters.....	21
XI.	Situationsbedingte Erfordernisse.....	22
XII.	Kausalität.....	23
XIII.	Zurechenbarkeit.....	25
	1. Frühere Sichtweise.....	25
	2. Aktuelle Sichtweise.....	26
XIV.	Vorhergehende Bestellung.....	27
XV.	Ausschlusstatbestand des § 312 Abs. 3 Nr. 3 BGB bzw. § 1 Abs. 2 Nr. 3 HWiG a.F.	28
XVI.	Ausschlusstatbestände des § 2 Abs. 1 Satz 4 HWiG a.F. sowie des § 355 Abs. 3 Satz 1 BGB a.F.....	29
	1. Die jeweiligen Gesetzesänderungen	29
	2. Richtlinienkonforme Auslegung des § 2 HWiG a.F.	29
	3. Verfristung des Widerrufs nach § 355 Abs. 3 Satz 1 BGB a.F.	31
XVII.	Ausschluss des Widerrufsrechts durch ordnungsgemäße Belehrung.....	33
	1. Alte Rechtslage	33
	a) Drucktechnisch deutliche Gestaltung	33
	b) Unterschrift des Verbrauchers.....	33
	c) Hinweis auf Fristbeginn	34
	d) Inhalt der Belehrung.....	34
	e) „Einfache“ und „Verbund“-Belehrung nach VerbrKrG a.F.	35
	2. Aktuelle Rechtslage	35
	a) Inhalt und Gestaltung der Belehrung.....	35
	b) Notwendigkeit einer Unterschrift.....	36
	c) Möglichkeit der Nachbelehrung	36
	d) Belehrung nach BGB-InfoV.....	37
XVIII.	Ausschluss des Widerrufsrechts durch Verfristung und Verwirkung.....	37
	1. Verfristung.....	37
	2. Verwirkung/unzulässige Rechtsausübung.....	38
XIX.	Rechtsfolgen des Widerrufs.....	39
	1. Widerruf ausschließlich der Beitrittserklärung	39
	2. Widerruf des Darlehensvertrages	40
	a) Grundsätzliches	40
	b) Anspruch der Bank.....	40
	c) Anspruch des Kreditnehmers	41
	d) Verrechnung der beiderseitigen Ansprüche	42
	e) Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Erwerbsgeschäfts.....	42
	f) Rechtsfolgen bei Vorliegen eines Verbundgeschäfts	44
	g) Rechtsfolgen bei Nichtempfang des Darlehens.....	45
XX.	Empfang des Darlehens.....	45

XXI.	Realkreditvertrag gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG a.F.....	46
1.	Grundsätzliches.....	46
2.	Die Abhängigkeit des Darlehensvertrages von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht	47
3.	„Übliche Bedingungen“ i.S.v. § 3 Abs. 2 Nr. 2 VerbrKrG a.F.	49
XXII.	Realkreditvertrag und § 358 Abs. 3 Satz 3 BGB	50
XXIII.	Verbundene Geschäfte gem. § 9 Abs. 1 VerbrKrG a.F.	51
XXIV.	Verbundgeschäfte nach § 358 Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BGB	54
XXV.	Grundschild und Widerruf	56
XXVI.	Wiedergabe der Rechtsprechungsentwicklung hinsichtlich der Rechtsfolgen eines verbundenen Geschäfts.....	56
C.	Einwendungs- und Rückforderungsdurchgriff	59
I.	Grundsatz.....	59
II.	Ausschluss bei grundpfandrechtlicher Absicherung, Einschränkung bei Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten	59
III.	Schaffung des Rückforderungsdurchgriffs	61
IV.	Fortentwicklung des Rückforderungsdurchgriffsanspruchs	62
V.	Einschränkung des Einwendungs- und Rückforderungsdurchgriffsanspruchs.....	64
1.	Zu der in den Urteilen vom 25.04.2006 vorgenommenen Einschränkung	64
2.	Anfechtung des Darlehensvertrags bei Täuschung im Bereich des Erwerbsgeschäfts	66
3.	Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss.....	66
VI.	Notwendigkeit der Kündigung	66
VII.	Notwendigkeit der Ergreifung von Maßnahmen im Verhältnis zu Dritten	67
D.	Vertragsabschluss durch Dritte – Wirksamkeit von Vollmachten im Rahmen sog. Treuhandmodelle.....	69
I.	Anwendbarkeit des Rechtsberatungsgesetzes im Allgemeinen	70
II.	Anwendbarkeit des Rechtsberatungsgesetzes im Besonderen.....	71
1.	Erlaubnispflicht nach dem RBerG, wenn der Geschäftsführer der Treuhand-GmbH Rechtsanwalt ist.....	71
2.	Anwendbarkeit des RBerG bei geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	72
III.	Auswirkungen auf die Vollmacht	75
IV.	Auswirkungen auf einen Zeichnungsschein	76
V.	Kreditgewährung als unerlaubte Rechtsbesorgung.....	77
VI.	Gutglaubensschutz.....	78

1.	Grundsätzliche Anwendbarkeit der §§ 172, 173 BGB.....	79
2.	Nachweis der Gutgläubigkeit.....	83
3.	Maßgeblicher Zeitpunkt für die Gutgläubigkeit.....	86
VII.	Duldungs- oder Anscheinsvollmacht.....	89
VIII.	Genehmigung	92
1.	Stillschweigende Genehmigung.....	93
2.	Ausdrückliche Genehmigung.....	93
3.	Genehmigung durch Aufhebungsvereinbarung oder vollständige Darlehensrückzahlung.....	95
4.	Bestätigung gem. § 141 BGB	95
IX.	Treu und Glauben	96
X.	Prozessvollmacht.....	97
XI.	Bereicherungsrechtliche Rückabwicklung	100
XII.	Haftung des Geschäftsbesorgers.....	102
E.	Haftung der Bank wegen der Verletzung von Aufklärungspflichten.....	105
I.	Haftung der Bank wegen der Verletzung eigener Aufklärungspflichten	105
1.	Grundsatz.....	105
2.	Individuelle Schutzbedürftigkeit des Kreditkunden	106
3.	Aufklärungspflichten im Einzelfall.....	107
a.	Überschreitung der Kreditgeberrolle.....	107
b.	Interessenkollision.....	108
c.	Schaffung eines Gefährdungstatbestandes	108
d.	Konkreter Wissensvorsprung	109
aa.	Grundsatz.....	109
bb.	Nachforschungspflicht der Bank	109
cc.	Unangemessenheit des Kaufpreises.....	110
dd.	Prüfung von Sicherheiten.....	111
ee.	Verkaufsprospekt.....	111
ff.	Innenprovision	111
4.	Aufklärungspflichten bei institutionalisiertem Zusammenwirken	112
a.	Rechtsprechung des BGH vom 16.05.2006.....	112
b.	Voraussetzungen im Einzelnen	113
aa.	Institutionalisiertes Zusammenwirken	113
bb.	Initiative für Kreditvertragsabschluss.....	114
cc.	Evidente Unrichtigkeit der Angaben	114
dd.	Arglistige Täuschung des Anlegers	115
ee.	Beweislastumkehr.....	115
c.	Anwendungsbereich	116
aa.	Nicht grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen	116
bb.	Unrichtigkeit ergibt sich ausschließlich aus Prospekt.....	116
cc.	Vertreterwissen.....	117

5. Aufklärungspflichten wegen nicht erfolgter Widerrufsbelehrung	118
6. Beratungsvertrag	118
II. Zurechnung des Verhaltens Dritter, insbesondere Finanzdienstleister und Immobilienmakler	119
1. Erfüllungsgehilfe nach § 278 BGB	119
2. Zurechnung der Pflichtverletzung	120
3. Überlassung von Kreditantragsformularen	121
4. Wissenszurechnung innerhalb eines Konzerns	122
III. Prospekthaftung und Einwendungsdurchgriff	122
1. Grundsätze der Prospekthaftung	122
a. Prospekthaftung im engeren Sinne	122
b. Prospekthaftung im weiteren Sinne	123
2. Einwendungsdurchgriff	124
F. Rechtsprechung des II. und XI. Zivilsenats des BGH zur Finanzierung von Immobilienfonds	127
I. Allgemeines	127
II. Entscheidung des für das Bankrecht zuständigen XI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 27.06.2000	128
III. Entscheidung des für das Gesellschaftsrecht zuständigen II. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 21.07.2003	129
IV. Entscheidungen des für das Gesellschaftsrecht zuständigen II. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs seit dem 14.06.2004	130
1. Kritik des XI. Zivilsenats	132
2. Kritik des V. Zivilsenats	133
3. Kritik der obergerichtlichen Rechtsprechung	133
V. Entscheidungen des für das Bankrecht zuständigen XI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 25.04.2006	135
G. Endfällige Darlehen kombiniert mit Tilgungsersatzmitteln	137
I. Abgrenzung, Definition und Arten	137
II. Darlehenstilgung durch Lebensversicherung mit geringerer Überschussbeteiligung	138
1. Darlehensvertrag mit eindeutiger Risikozuweisung	138
2. Darlehensvertrag ohne explizite Risikozuweisung	139
3. Darlehensvertrag mit unklarer Risikozuweisung	140
III. Schadensersatzansprüche	142
1. Beratungs- und Aufklärungspflichten im Allgemeinen	142
2. Aufklärung über steuerliche Nachteile	144
3. Besondere Aufklärungs- und Beratungspflichten bei Tilgungsersatzdarlehen	144
4. Umfang des zu ersetzenden Schadens	147
5. Fazit	148

IV.	Gesamtbetragsangabe nach § 492 Abs. 1 S. 5 Nr. 2 BGB.....	149
1.	Tilgungsersatzdarlehen mit festen Konditionen (echte Abschnittsfinanzierung)	149
2.	Tilgungsersatzdarlehen mit veränderlichen Bedingungen (unechte Abschnittsfinanzierung)	149
3.	Wie hat eine Angabe des Tilgungsersatzes im Rahmen von § 492 Abs. 1 S. 5 Nr. 2 BGB zu erfolgen?	151
V.	Kosten einer Restschuld- oder sonstigen Versicherung gem. § 492 Abs. 1 S. 5 Nr. 6 BGB	151
VI.	Zinsfestschreibung, Tilgungsersatz und Aufhebungsentgelt	152
H.	Vorfälligkeitsentschädigung	153
I.	Definition/Allgemeines	153
II.	Voraussetzungen	154
III.	Unverbrauchtes Disagio als unselbständiger Rechnungsposten der Vorfälligkeitsentschädigung	154
IV.	Berechnungsmethoden	155
1.	Aktiv-Aktiv-Methode	155
a.	Konkrete Variante	156
b.	Abstrakte Variante	156
2.	Aktiv-Passiv-Methode	156
3.	Vertragsfreiheit	157
V.	Schuldrechtsreform	157
VI.	Fehlende Berechtigung, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen	158
1.	Zumutbarer Austausch von Sicherheiten	158
2.	Tilgungsersatz durch Lebensversicherung	158
3.	Anspruch auf Rückführung eines Bauspardarlehens ohne Entrichtung eines Vorfälligkeitsentgelts	159
4.	Gleichzeitige Aufnahme eines höheren Neukredits	159
5.	Kein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung ohne Regelung im Aufhebungsvertrag über die vorzeitige Ablösung eines Darlehens	159
VII.	Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BGB (früher § 609a BGB a.F.)	160
VIII.	Vorfälligkeitsentschädigung und (enge) Sicherungszweckerklärung	160
IX.	Aufhebungsentgelt bei vorausgegangener Grundschuldfreigabe	160
J.	Verjährung	163
I.	Allgemeines	163
II.	Verjährung im Verbraucherdarlehensrecht	164
III.	Überleitungsvorschriften	164

IV.	Verjährung von Ansprüchen gegen Bürgen.....	167
V.	Verjährung von Rückabwicklungsansprüchen bei Darlehensverträgen nach einem durch eine Haustürsituation ausgelösten Widerruf.....	168
IV.	Verjährung von bereicherungsrechtlichen Ansprüchen im Zusammenhang mit der Rückabwicklung steuerinduzierter Treuhandmodelle.....	170
VII.	Verjährung persönlicher Haftungsübernahmen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung im Rahmen einer Grundschuldbestellung.....	171
VIII.	Verjährung von Ansprüchen auf Abgabe von Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärungen.....	172
IX.	Verjährung und verbundenes Geschäft.....	174
X.	Verjährung von Ansprüchen im Zusammenhang mit der Verletzung von Aufklärungspflichten.....	175
	1. Allgemeines.....	175
	2. Kenntnis/grob fahrlässige Unkenntnis.....	176
	3. Prospekthaftungsansprüche.....	176
	4. Institutionalisiertes Zusammenwirken.....	177
	5. Beratungsvertrag.....	177

RECHTSPRECHUNGS- UND LITERATURÜBERSICHT

K.	Rechtsprechungsübersicht.....	181
I.	EuGH-Urteile	181
II.	Entscheidungen des BVerfG.....	182
III.	Neue BGH-Entscheidungen.....	182
IV.	Neue obergerichtliche Rechtsprechung	199
V.	Neue landgerichtliche Entscheidungen.....	231
VI.	Neue amtsgerichtliche Entscheidungen.....	245
L.	Literatur zur Bankenhaftung bei Immobilienfinanzierungen.....	247

Immobilienfinanzierung und Verbraucherschutz

Hertel, C.; Edelmann, H.

2007, XV, 259 S., Hardcover

ISBN: 978-3-540-29746-8