



Bankenhaftung

Rettung für den Vertrieb?

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat bei kreditfinanzierten Immobilienanlagen zu einer **Verschärfung der Bankenhaftung** geführt. Welche Auswirkung hat dies auf das **Haftungsrisiko im Vertrieb**?

Von Thomas Zacher

Die so genannten „Schrottimobilien“ in den neuen Bundesländern haben in der Vergangenheit verstärkt zu Haftungsfällen (auch) für den beteiligten Vertrieb geführt. Diese Immobilienanlagen, egal ob Einzelobjekte oder Fondsbeteiligungen, sind vielfach ganz oder teilweise fremdfinanziert worden. Vielfach kam es dabei zu einer mehr oder minder intensiven und dauerhaften Zusammenarbeit beteiligter Banken und dem entsprechenden Initiator oder Vertrieb.

Das Spektrum reichte vom unverbindlichen Hinweis auf eine mögliche Finanzierungsbank bis hin zur kompletten Abwicklung des Kreditgeschäfts gegenüber dem Anleger. Da vielfach neben dem Anlageobjekt selbst zusätzliche Sicherheiten aus dem sonstigen Vermögen des Anlegers bestellt wurden, war aus dieser Sicht bei wirtschaftlicher Schieflage oft guter Rat teuer.

Ursprünglich ließ die vielfach als zu bankenfreundlich kritisierte Rechtsprechung nur in seltenen Ausnahmefällen die Geltendmachung von Mängeln aus dem Anlagegeschäft auch gegenüber den Darlehensansprüchen der Bank zu, so dass sich der geschädigte Anleger oft in einer echten Zwickmühle befand: Die Bank forderte – oft geschützt durch entsprechende Sicherheiten – die pünktliche Zahlung von Tilgung und Zinsen, die aus der Anlage selbst heraus nicht mehr bedient werden konnten. Auch wenn dem Anleger begründete Rück-

abwicklungsansprüche gegen die Initiatoren oder den Vertrieb zustanden, konnte deren Durchsetzung Jahre dauern und ihre wirtschaftliche Realisierung zweifelhaft sein. Bis dahin hatte ihm die finanzierende Bank wirtschaftlich schon längst den „Hals abgedreht“.

Hoffnung für Anleger?

Die Zauberformel in diesem Dilemma heißt: „Einwendungsdurchgriff“. Wird es dem Anleger gestattet, die Einwendungen aus dem Anlagegeschäft auch der formal daran nicht beteiligten Bank gegenüber ihren Ansprüchen aus dem Darlehensgeschäft entgegen zu halten, sie also „durchgreifen zu lassen“, kann sich der Anleger aller finanziellen Verpflichtungen aus unseriös vermittelten „Schrottimobilien“-Anlagen entledigen.

Wegweisende BGH-Urteile

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat diesem Einwendungsdurchgriff lange

Zeit hinhaltenden Widerstand geleistet. Zwar wurde schon seit einiger Zeit – maßgeblich beeinflusst durch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) – anerkannt, dass in bestimmten Fällen der Einwendungsdurchgriff gegenüber der Bank möglich sein müsse. In der Praxis wurde dieser rechtlich denkbare Fall aber von den Gerichten nur selten tatsächlich bejaht. Insbesondere der 9. Zivilsenat des BGH, welcher letztinstanzlich für derartige Bankenfälle zuständig ist, zeigte sich zur Freude der Banken und zum Leidwesen der Anleger sehr „zurückhaltend“ beim Einwendungsdurchgriff.

Seit dem 14. Juni 2004 ist nun scheinbar alles anders. Der 2. Senat des BGH, der für Immobilienfondsbeteiligungen zuständig ist, hat in sechs wegweisenden Urteilen bei Immobilienfondsbeteiligungen festgestellt, dass bei folgenden Mängeln des Anlagegeschäfts im Regelfall auch die Bank ihren Darlehensanspruch gegenüber dem Anleger nicht mehr durchsetzen darf. Dies gilt insbesondere in den folgenden Fällen:

- bei so genannten **Haustürgeschäften**, bei denen keine ordnungsgemäße Belehrung nach dem Haustürwiderrufgesetz erfolgte;
- bei **Formverstößen** gegen die Mindestangaben nach dem Verbraucherkreditgesetz;
- bei **Vertretung durch** einen nicht zur Rechtsberatung befugten **Treuhänder** (insbesondere bei GbR-Konstruktionen);
- bei **mangelhafter Aufklärung oder Beratung** durch den eingeschalteten Vertrieb, also in den klassischen Haftungsfällen für Vermittler.

Einwendungsdurchgriff gebilligt

Der 2. Senat des BGH machte dabei auch – was unter deutschen Richtern selten vorkommt – recht deutlich, dass er für die bisherige Haftung der Kollegen vom 9. (Banken-)Senat wenig Verständnis habe. In einer etwas späteren Erscheinung vom 28. Juni 2004 machte der 2. Senat dann nochmals klar, dass der Einwendungsdurchgriff auch dann gelte, wenn die Vermittlung der Finanzierung nicht durch den Anlagevermittler selbst, sondern durch einen anderweitigen Finanzierungsvermittler erfolgte. Diese Urteile haben

viel Staub aufgewirbelt. Während sie von Anlegerschützern durchweg begrüßt wurden, haben sie manche Banken in ernsthafte Schwierigkeiten gebracht und sind teilweise schon als Todesstoß für die Beteiligungsfinanzierung apostrophiert worden. Schlagworte wie „Banken haften für Schrottimobilien“ machen die Runde.

Auch manche Vermittler meinen nun, dass mit der Bejahung der Bankenhaftung eigenen Sünden aus der Vergangenheit die Absolution erteilt sei, da unzufriedene Kunden jetzt einfach an die Banken verwiesen werden können. Ein meist fataler Irrtum!

Zunächst führt die neue Rechtsprechung nicht dazu, dass die Banken statt des Vertriebes haften würden. Vielmehr besagt sie zunächst lediglich, dass dann, wenn die oben beschriebenen Mängel beim Anlagegeschäft vorliegen, die Bank sich diese Mängel hinsichtlich ihrer Darlehensansprüche entgegenhalten lassen muss.

Nachweispflicht beim Kunden

Wer seinen heute mit der damals getroffenen Anlageentscheidung unzufriedenen Kunden also als Berater oder Vertriebsunternehmen aktiv zur Inanspruchnahme der Banken „animieren“ möchte, sollte sicher sein, dass das vermittelte Anlagegeschäft nicht an Mängeln leidet, die er (mit-) zu vertreten hat. Finanzierungsbanken haften nicht automatisch.

Will der Kunde gegenüber der Bank erfolgreich sein, muss er ihr gegenüber behaupten und notfalls folgerichtig auch unter Beweis stellen, dass einer der oben genannten Mängel beim Anlagegeschäft vorlag. Die vermeintlich oder tatsächlich fehlerhafte Anlagevermittlung ist dabei ein wichtiges Argument aus Sicht des Kunden.

Ein weiterer Punkt kommt hinzu. Nach der Rechtsprechung wird der Kunde von seinen Darlehensverbindlichkeiten nur frei, wenn er der Bank neben der Anlage auch etwaige Haftungsansprüche gegenüber Initiatoren und Vermittlern abtritt. Es gehört nicht viel Phantasie dazu, sich vorzustellen, dass betroffene Banken versuchen werden, ihre Darlehensausfälle im Haftungsfall aus den abgetretenen Schadenersatzansprüchen des Anlegers bei den anderen Beteiligten zu kompensieren.

Erst recht dürfte dies dann gelten, wenn der Eindruck entsteht, dass Kunden von Vertriebsunternehmen gezielt auf sie „angesetzt“ werden. Unabhängig von der Abtretung der Ansprüche des Anlegers können in vielen Fällen auch eigene Ansprüche der Bank gegenüber dem Vermittler aus dem Finanzierungsvermittlungsverhältnis bestehen, zum Beispiel wenn der Kunde über die besonderen Risiken einer Anteilsfinanzierung nicht hinreichend aufgeklärt wurde und deshalb nun die Rückabwicklung verlangen kann.

Vor Nachteilen schützen

Schließlich muss berücksichtigt werden, dass die Bank im Normalfall nur das Risiko ihres Darlehensanspruchs gegenüber den Kunden zu tragen hat. Sind diesem weitere Schäden entstanden, wird der Kunde sich insofern ohnehin nicht mit einem Verweis auf die Bankenhaftung „ablenken lassen“.

Für den privaten Anleger ist die neue Rechtsprechung zur Bankenhaftung ein wichtiger Baustein, um im Falle insgesamt fehlerhafter Beteiligungsentscheidungen umfassend vor finanziellen Nachteilen geschützt zu werden. Dem Finanzberater seines Vertrauens wird er auch insoweit für einen entsprechenden Hinweis dankbar sein. Wer als Anleger weiß, dass er nicht mit aller Macht Haftungsfälle gegenüber seinem seinerzeitigen Berater „konstruieren“ muss, um von seinen Darlehensverpflichtungen freizukommen, kann schließlich besonnen und sachlicher handeln.

Insoweit trägt die neue Rechtsprechung zur Bankenhaftung sicher auch zur Entlastung der Finanzvertriebsbranche bei. Als ein Wundermittel zur Abwicklung von eigenen Haftungsrisiken dürfte sie jedoch nur von denjenigen angesehen werden, welche sich allzu oberflächlich mit der Materie beschäftigen. ■



DER AUTOR

Professor Dr. jur. **Thomas Zacher**, Kanzlei Zacher & Partner Rechtsanwälte, ist Vorstandsmitglied im Rechtsforum Finanzdienstleistung e.V.