

BANK HAFTET NICHT FÜR FEHLERHAFTES VERKEHRSWERTGUTACHTEN

BGH, Urteil vom 3.6.2008 — Aktenzeichen: XI ZR 131/07

Leitsatz

Da Kreditinstitute den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse prüfen und ermitteln, kann sich aus einer lediglich zu bankinternen Zwecken erfolgten Beleihungswertermittlung grundsätzlich keine Pflichtverletzung der Bank gegenüber dem Kreditnehmer ergeben.

Sachverhalt

Die Klägerin verlangte von der beklagten Bausparkasse Schadensersatz wegen vorvertraglicher Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung einer Eigentumswohnung.

U.a. hat die Klägerin ihren Schadensersatzanspruch darauf gestützt, dass die Bausparkasse ihre hausinternen Wertermittlungen wissentlich an systematisch überhöhten Mietausschüttungen ausgerichtet habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die hiergegen eingelegte Berufung der Bausparkasse zurückgewiesen.

Entscheidung

Der BGH hat auf die Revision der Bausparkasse hin, dass angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung bestätigt und im Einzelnen dargelegt, dass Kreditinstitute nach ständiger Rechtsprechung des BGH den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse prüfen und ermitteln. Auf die Frage, ob die Bank mit der überhöhten Verkehrswertfestsetzung eigene wirtschaftliche Vorteile erstrebt, komme es ebensowenig an wie auf die Frage, ob das finanzierende Kreditinstitut es dem Verkäufer durch die überhöhte Wertermittlung und Finanzierung ermöglicht, das Objekt zu einem übersteuerten Kaufpreis zu veräußern. Dies gelte bereits deshalb, da die Veräußerung einer Immobilie zu einem übersteuerten Kaufpreis selbst für den Verkäufer nicht ohne weiteres einen zur Aufklärung verpflichtenden Umstand darstellt. Dies gelte erst recht für die finanzierende Bank. Ausnahmsweise könne lediglich dann eine Aufklärungspflicht der Bank über die Unangemessenheit des Kaufpreises bestehen, wenn sie von dem Vorliegen eines sittenwiderigen Geschäftes ausgehen müsse.

Praxishinweis

Solange eine Bank keine Hinweise darauf hat, dass der Kaufpreis doppelt so hoch ist wie der Verkehrswert des Grundstücks (Sittenwidrigkeit), bestehen keine Prüf- und Hinweispflichten gegenüber dem Darlehensnehmer.

Aus einem fehlerhaften Verkehrswertgutachten, welches eine Bank zur internen Bewertung der Sicherheiten erstellt, kann ein Darlehensnehmer grundsätzlich keine Schadensersatzansprüche gegen die Bank herleiten.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info