

Pressemitteilung

## **OLG Dresden verurteilt Paratus AMC GmbH: Banken haften im Falle der Besichtigung bei Vollfinanzierungen überteuerter Eigentumswohnungen**

Bahnbrechende Entscheidung zugunsten von Erwerbern so genannter Schrottimmobilien

*Nürnberg, 24. Oktober 2012.* In einer bislang wenig beachteten Entscheidung vom 28.06.2012, 9 U 1758/11, stellte das Oberlandesgericht Dresden fest, dass sich die ehemalige GMAC-RFC Bank GmbH, die jetzt unter Paratus AMC GmbH firmiert, wegen einer Aufklärungspflichtverletzung schadensersatzpflichtig gemacht hat. „Diese Entscheidung kann in ihrer Bedeutung für den Bereich der Schrottimmobilien gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Banken haften nicht nur, wenn sie von der sittenwidrigen Überteuerung der Immobilie Kenntnis hatten, sondern auch im Falle eines „bewussten Augenverschließens“, stellen Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Partner der im Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht tätigen Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte aus Nürnberg klar.

Hintergrund der Entscheidung war ein klassischer Neufall so genannter Schrottimmobilien: Der Kläger und seine Ehefrau erwarben im Jahr 2005 eine Eigentumswohnung in Plauen zu einem Kaufpreis in Höhe von 190.000 Euro, die über die damalige GMAC-RFC Bank GmbH mit einem Darlehen in gleicher Höhe finanziert wurde.

Nachdem die Anleger die Zahlungen auf das Darlehen eingestellt hatten, betrieb die Rechtsnachfolgerin der Bank, namentlich die „GMAC-RFC Servicing GmbH“ die Zwangsvollstreckung.

## **Direkt persönliche Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet**

„Wohlgemerkt unternahm die „GMAC-RFC Servicing GmbH“ hierbei nicht einmal den Versuch, ihr Beleihungsobjekt, also die Kapitalanlageimmobilie, versteigern zu lassen, sondern leitete gleich persönliche Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Anleger ein“, erläutert der an dem Gerichtsverfahren beteiligte Rechtsanwalt Marcus Hoffmann. „Bereits dies war aus unserer Sicht ein Indiz dafür, dass sich die GMAC der aktuellen und auch damaligen Minderwertigkeit der Eigentumswohnung bewusst war, nachdem die Gegenseite wohl damit rechnete, dass der Versteigerungserlös zur Rückführung des Darlehens bei Weitem nicht ausreichen würde“, ergänzt Hoffmann.

Eine Schadensersatzhaftung der finanzierenden Bank aufgrund einer Aufklärungspflichtverletzung wegen eines konkreten Wissensvorsprungs in der Unterfallgruppe der so genannten „sittenwidrigen Kaufpreisüberhöhung“ hat zwei Voraussetzungen: in objektiver Hinsicht die Sittenwidrigkeit des Erwerbsgeschäfts und als subjektives Element eine Kenntnis der finanzierenden Bank von der Minderwertigkeit.

## **Sittenwidrige Überteuerung**

„Sehr beachtenswert ist bereits, dass das OLG Dresden in seiner Entscheidung die Überteuerung von „nur“ 79,3 Prozent für die Sittenwidrigkeit ausreichen ließ“, sagt Rechtsanwalt Mirko Göpfert. Nicht selten findet sich die Auffassung, dass eine „knapp doppelt so hohe“ Überteuerung im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) erst dann vorliegt, wenn eine Grenze von

85 bis 90 Prozent überschritten ist. „Hierbei wird jedoch verkannt, dass auch nach dem BGH geringere Abweichungen für eine Sittenwidrigkeit genügen, wenn, wie im entschiedenen Fall, weitere besondere Umstände hinzutreten“, stellt der Rechtsanwalt klar.

## **Nachweis der Kenntnis der Bank schwierig zu führen**

Der eigentliche und sehr bedeutsame Kern der Entscheidung betrifft jedoch die zweite Haftungsvoraussetzung der Kenntnis. Im Prozess ist der Nachweis, dass die finanzierende Bank von der Minderwertigkeit der Immobilie wusste, nur sehr schwer zu führen. „Natürlich wird kein Bankmitarbeiter bestätigen, die Minderwertigkeit positiv gekannt und bewusst eine sittenwidrig überbewertete Immobilie finanziert zu haben“, wissen die Nürnberger Anwälte aus jahrelanger Prozess Erfahrung.

## **Finanzierende Banken dürfen nicht wegschauen**

Von enormer Praxisrelevanz war daher die mittlerweile mehrmals bestätigte Grundsatzentscheidung des BGH vom 29.04.2008, XI ZR 221/07. Bereits dort bestätigte der Bankrechtssenat die Auffassung des OLG Nürnberg in einem von Rechtsanwalt Mirko Göpfert geführten Verfahren, dass ein „bewusstes Augenverschließen“ der positiven Kenntnis unter bestimmten Voraussetzungen gleich stehen kann. Der zuständige Bankmitarbeiter ist nach Treu und Glauben nicht berechtigt, seine Augen vor gewissen, sich aufdrängenden Tatsachen zu verschließen. „Finanzierende Banken dürfen also nicht einfach wegschauen“, bringt es Rechtsanwalt Göpfert auf den Punkt.

## **Positive Entscheidung im Sinne der Schrottimmobiliopfer**

Das OLG Dresden setzte mit seinem noch nicht rechtskräftigen Urteil vom 28.06.2012 diese Vorgaben des BGH konsequent um. Die aus Anlegersicht äußerst erfreuliche Entscheidung hat über den Einzelfall hinaus erhebliche Relevanz für eine Vielzahl von

Schrottimmobilienfällen. Im Rahmen der typischen Vollfinanzierungen nahmen neben der damaligen GMAC-RFC Bank GmbH auch viele andere Banken im Vorfeld regelmäßig eine Besichtigung und Bewertung der Immobilie vor. „Wenn ein Gerichtsgutachten die sittenwidrige Überteuerung bestätigt und weitere Umstände hinzutreten, kann bei konsequenter Umsetzung der BGH-Rechtsprechung eine Schadensersatzhaftung der Banken in zahlreichen Fällen nicht mehr von der Hand gewiesen werden“, fassen die Nürnberger Rechtsanwälte Hoffmann und Göpfert zusammen.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 5.295

## Über Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Hoffmann & Partner Rechtsanwälte sind ausschließlich auf dem Gebiet des Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrechts tätig. Ihr Schwerpunkt liegt im Bereich gescheiterter finanzieller Immobilienkapitalanlagen, den so genannten Schrottimmobilien. Die fachspezifisch erfahrenen Anwälte vertreten ausnahmslos Anleger gegenüber finanzierenden Banken, Initiatoren und Vertriebsbeauftragten. Sitz der Kanzlei ist Nürnberg. Weiterführende Informationen: [www.hoffmann-rechtsanwaelte.de](http://www.hoffmann-rechtsanwaelte.de)

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter [www.hoffmann-rechtsanwaelte.de/Presse](http://www.hoffmann-rechtsanwaelte.de/Presse) zur Verfügung:

- **Marcus Hoffmann**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Mirko Göpfert**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Logo Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte**

## Pressekontakt:

### Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro

Nadin Friemel

Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25

Fax: +49 (0) 911 657 940 1

E-Mail: [presse@hoffmann-rechtsanwaelte.de](mailto:presse@hoffmann-rechtsanwaelte.de)