

BGH: Verbotene Rechtsberatung im Zusammenhang mit  
Steuersparimmobilien

## Über beauftragte Dritte abgeschlossenes Darlehensverträge sind unwirksam

HAMBURG, 11.07.2002. Viele Wege führen nach Rom. Der Bundesgerichtshof hat einen weiteren Weg geebnet, auf dem sich die unfreiwilligen Eigentümer sog. Steuersparimmobilien ihrer Wohnung wie auch des dazugehörigen Kredits entledigen können. Schloß der Immobilienkäufer nicht mit der Bank oder Sparkasse selbst den Darlehensvertrag, sondern beauftragte er anläßlich eines Notartermins Dritte - sog. Geschäftsbesorger oder Treuhänder - mit dem Abschluß aller zum Erwerb erforderlichen Verträge, so gilt diese Beauftragung als unwirksam, sofern der Bevollmächtigte kein Rechtsanwalt war. Dem unvoreingenommenen Leser mag eine solche Fallkonstruktion als abstrakt und völlig ungewöhnlich erscheinen. Tatsächlich stellt sie jedoch eines der Hauptstrickmuster beim Vertrieb der minderwertigen und zu hundert Prozent fremdfinanzierten Eigentumswohnungen dar: Damit der Erwerber auf seinen Wegen zur Bank und zum Notar sich nicht noch irgendwelchen Zweifeln über die Vorteilhaftigkeit des angebotenen Geschäfts ausgesetzt sieht, wurde dieser vielfach in einer Nacht- und Nebelaktion zu einem bereitstehenden Notar geschleppt, auf dass er einen Dritten mit dem Abschluß von Darlehen und Immobilienkaufvertrag beauftragt..

Nach Ansicht des BGH werden mit diesem Geschäftsbesorgungsvertrag ganz überwiegend rechtsbesorgende Dienstleistungen, weniger die Wahrnehmung wirtschaftlicher Belange geregelt. Mit den neuen BGH-Urteilen (XI ZR 155/01 und XI ZR 148/01)) gilt deshalb jede Beauftragung von zur Rechtsberatung nicht befugten Personen oder Institutionen zur Wahrnehmung der oben beschriebenen Geschäfte als unzulässige Rechtsberatung mit der Folge, dass auch die für den Abschluß von Darlehens- und Immobilienkaufvertrag erteilte Vollmacht unwirksam ist.

Des weiteren hatte sich das Gericht mit der Frage auseinanderzusetzen, ob nicht zugunsten der Kreditgeberin eine Haftung aufgrund des erzeugten Rechtsscheins wirksamer notarieller Beauftragung greift. Als Voraussetzung dafür erachtet der BGH den Umstand, dass der Darlehensgeberin nicht nur eine beglaubigte Abschrift der Vollmachtsurkunde, sondern diese im Original oder - bei notarieller Beurkundung - zumindest in Ausfertigung vor Vertragsschluß vorgelegen hat. In all jenen Fällen, in denen die Bank nicht beweisen kann, dass die Originalurkunde oder deren notarielle Ausfertigung vor Vertragsschluß bereits vorgelegen hat, kann sie sich dagegen nicht auf den Rechtsschein wirksamer Bevollmächtigung berufen.

Ob danach ein Darlehens- oder Immobilienkaufvertrag wirksam zustande gekommen ist, hängt somit von einer gewissen Zufälligkeit ab, nämlich dem Unterschied zwischen der beglaubigten Abschrift einer Urkunde auf der einen Seite und ihrem Original oder ihrer notariellen Ausfertigung auf der anderen Seite.

Über den Sinn dieser Differenzierung mag durchaus gestritten werden. Der BGH verweist in diesem Zusammenhang auf frühere Urteile (BGHZ 102, 60, 63 sowie BGH WM 1996, 2230, 2232). Danach hätte ein Kreditgeber oder ein Immobilienverkäufer nicht auf die beglaubigte Abschrift vertrauen dürfen. Umgekehrt kann sich ein Darlehensnehmer oder Immobilienkäufer nicht in jedem Fall auf die unwirksame Bevollmächtigung berufen.

Allerdings muß der Darlehensnehmer nicht gegen sich gelten lassen, dass er den Darlehensvertrag dadurch stillschweigend genehmigte, dass er über Jahre hinweg Zins und Tilgung auf das Darlehen leistete. Eine derartige Genehmigung hätte vorausgesetzt, dass sich der Darlehensnehmer der unwirksamen Bevollmächtigung bewußt gewesen war.

Welche Folgen entfalten die neuen Urteile? Ist der Darlehensvertrag nichtig, so hat die Bank die vom Schuldner erhaltenen Zins- und Tilgungszahlungen zurückzuerstatten – gegen Übertragung der Immobilie. Ob der Darlehensnehmer Wertersatz für den Gebrauch des Darlehens zu leisten hat, hängt davon ab, ob er dieses tatsächlich empfangen hat. Im Regelfall – so auch vorliegend (BGH XI ZR 148/01) – zahlte die Bank das Darlehen auf Anweisung des Geschäftsbesorgers direkt an den Immobilienverkäufer aus. Deshalb muß sie sich in bezug auf die gezogenen Nutzungen direkt an diesen halten. Sie darf sich nur dann an den Darlehensnehmer wenden, wenn dieser auch das Darlehen empfangen hat.

Für viele Darlehensnehmer ein Bonbon des Urteils: Die Bank hat nicht nur die rechtgrundlos erhaltenen Zins und Tilgungsleistungen des Darlehensnehmers zurückzuerstatten, darüber hinaus hat sie diese Leistungen auch noch seit dem Zeitpunkt ihrer Zahlung zu verzinsen. Als Zinssatz anzusetzen ist ein Satz von 5% über dem jeweils geltenden Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank. Damit erweisen sich die rechtgrundlos erbrachten Zins- und Tilgungsleistungen als erstklassige Geldanlage. Unter dem geltenden Basiszinssatz von 2,47 % verzinsen sich diese mit insgesamt 7,47 %.