

## **Kammergericht U.v.31.05.2012, 12 U 218/10: DKB AG haftet für Fehlverhalten von Schrottimmobilienvermittler**

### **Der Fall**

Die verklagte DKB AG ließ sich im Zusammenhang mit der Finanzierung einer Eigentumswohnung von ihrem Kunden auf einem ihrer Vordrucke ausdrücklich bestätigen lässt, dass ein persönliches Gespräch mit einem namentlich benannten Vermittler stattgefunden habe, das die Finanzierung mit dem im Darlehensangebot enthaltenen Produkt Annuitätendarlehen erläutert worden sei: (...)

### **3.11 Beratungsbestätigung**

Ich bestätige ausdrücklich, dass ein persönliches Gespräch mit dem Vermittler Herr M in Berlin stattgefunden hat, in dem mir diese Finanzierung durch den Vermittler mit dem im Darlehensangebot enthaltenen Produkt Annuitätendarlehen erläutert wurde. Das Darlehensangebot vom 16.2.2005 nehme ich hiermit an.

(...)

### **Die Entscheidung**

Im Fall der Vermittlung von Eigentumswohnungen sind die Vermittler regelmäßig keine Erfüllungsgehilfen der finanzierenden Bank. Wenn sie jedoch bei der Vorbereitung des Darlehensvertrages tätig sind und die Bank hiervon weiß, übernimmt er mit Wissen und Wollen der Bank ihre Aufgaben, und ist deren Hilfsperson. Deren Erklärungen sind ihr gemäß § 278 BGB zuzurechnen. Die Bank haftet demnach für die arglistige Täuschung der Vermittlerin, die Klägerin werde sich die Finanzierung der zu erwerbenden Eigentumswohnung bei einer monatlichen Belastung von 456,00 EUR leisten können, obwohl unter Berücksichtigung der einzurechnenden Tilgung von monatlichen Darlehensraten in Höhe von tatsächlich 560,68 EUR auszugehen war, welche wiederum verschieert und widersprüchlich dargestellt waren.

### **Folgen**

Der Erfolg der Vermietung einer Eigentumswohnung steht und fällt mit dem Mietertrag, Wurde die Wohnung über einen Vermittler gekauft und finanziert müssen Berechnungsbeispiele den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen um später böse Überraschungen zu vermeiden. Lässt sich auch noch die finanzierende Bank Beratungsleistungen durch den Vermittler bestätigen, ist diese selbst für dessen Falschangaben haftbar.