

Hamburger Haftpflichtexperten informieren über Haftungsfallen durch Vertriebsvereinbarungen – worauf Immobilien-Verbraucherdarlehensvermittler nach § 34 i GewO achten sollten!



Ass. jur. Marc Hinrichsen

© Hans John Versicherungsmakler GmbH

**Seit dem 21. März 2016 benötigen Vermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen i.S.v. § 491 Abs. 3 BGB oder entsprechende Finanzierungshilfen i.S.v. § 506 BGB auf Grund europarechtlicher Vorgaben eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i GewO). Soweit dürfte dies allen betroffenen Vermittlern auch bekannt sein. Teilweise unbekannt ist vielen Vermittlern jedoch, was sich spätestens seit dieser Zeit in den Vertriebsvereinbarungen mit den Banken getan hat.**

Vermittler, die schon in der Vergangenheit mit Banken zusammengearbeitet haben, erhielten pünktlich zur Einführung des Gesetzes die Kündigung der alten Vertriebsvereinbarungen und sollten eine neue unterzeichnen – mit weitreichenden Konsequenzen.

### **Haftungsfreistellung**

In den uns bekannten Vertriebsvereinbarungen befinden sich mitunter Klauseln, die die Haftung bzw. die „Haftungsfreistellung“ regeln. Dabei verpflichtet sich der Vermittler,

[...] die Bank in vollem Umfang von allen Ansprüchen Dritter und Aufwendungen (einschließlich der Kosten einer gerichtlichen und/oder außergerichtlichen

Rechtsverfolgung bzw. -verteidigung) freizustellen sowie der Bank alle Schäden zu ersetzen, die z. B. aufgrund schuldhafter Falschberatung [...] durch ihn oder durch von ihm eingebundene Untervermittler/-tippgeber entstanden sind.“

bzw. die Bank von allen Ansprüchen auf erstes Anfordern freizustellen, für

“ [...] den Fall, dass die Bank von Kunden wegen Nichterfüllung der vom Vermittler geschuldeten Pflichten in Anspruch genommen wird [...]“

Weiterhin verpflichtet sich der Vermittler

„[...] die Bank von allen potentiellen und tatsächlichen Ansprüchen frei zu stellen und die Bank gegen alle Ansprüche zu verteidigen, die von Dritten gegen die Bank geltend gemacht werden und die auf ein schuldhaftes Verhalten des Vermittlers – insbesondere bei einer fehlerhaften Offenlegung von Provisionen sowie auf einen Verstoß der Vermittlers gegen das jeweils anwendbare Recht zurückzuführen sind. Die Freistellungsverpflichtung umfasst auch die Freistellung von den der Bank entstehenden Kosten durch die Verteidigung gegen etwaige Ansprüche (insbesondere angemessene Rechtsberatungskosten).“

Die Klausel zur Haftung kann schnell überlesen werden, schließlich hat der Vermittler doch eine entsprechende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die Versicherungsleistungen bei Schäden zur Verfügung stellt – eine trügerische Sicherheit:

### **Versicherungsschutz der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung**

Nach den allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) bietet der Versicherer

„Versicherungsschutz für den Fall, dass er wegen eines bei der Ausübung beruflicher Tätigkeit begangenen Verstoßes von einem **anderen** aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden verantwortlich gemacht wird.“

Wer der "andere" ist, also ob es zwingend der Kunde ist, ist an dieser Stelle nicht geregelt. Damit kann grds. auch die Bank der "andere" sein.

Ein Korrektiv hierzu findet sich aber regelmäßig in den Ausschlussgründen. Bei der Vermittlung von (Immobilien-Darlehensverträgen) kann mitunter der Ausschluss bei "agenturvertraglichen Beziehungen" greifen.

In den Besonderen Bedingungen zur Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung heißt es hierzu:

"Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind in Ergänzung von Ziffer ... AVB Haftpflichtansprüche

...

von Unternehmen, welche mit dem Versicherungsnehmer in agenturvertraglichen Beziehungen stehen, soweit es sich nicht um Regressansprüche wegen Schädigung eines Dritten handelt"

Einige Versicherungsbedingungen erwähnen auch ausdrücklich den „Darlehensgeber“ in diesem Ausschluss. So heißt es dann:

"Vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind ..... Haftpflichtansprüche

des Darlehensgebers oder von Unternehmen, die mit dem Versicherungsnehmer hinsichtlich der versicherten Tätigkeit in agenturvertraglichen Beziehungen stehen, soweit es sich nicht um Regressansprüche wegen Schädigungen eines Verbrauchers im Sinne von § 13 BGB als Darlehensnehmer handelt.“

Versicherungsschutz besteht nach den Bedingungen der Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung damit nur für Regressansprüche der Bank wegen Schädigungen des Darlehensnehmers (übergeleiteter Regressanspruch).

**Geht also die "Haftungsfreistellung" über den bestehenden Versicherungsschutz hinaus, erfolgt dies ohne Versicherungsschutz.**

#### **Abwälzung des Kostenrisikos**

Aus den Formulierungen der o.g. Klauseln könnte die Vermutung aufkommen, dass die Bank außergerichtliche und gerichtliche (Verteidigungs-)Kosten, die der Bank insbesondere im Falle einer fehlenden Passivlegimitation entstehen, auf den Vertriebspartner abwälzen will. Nämlich dann, wenn der Darlehensnehmer bei einer Fehl- bzw. Falschberatung auch oder ausschließlich die Bank in Anspruch nimmt und nicht (nur) den "freien" Vermittler, der auf eigene Rechnung und auf eigenen Namen tätig geworden ist.

Versicherungsschutz außerhalb eigener Pflichtverletzungen - und damit auch eine "verschuldensunabhängige Deckung" wird über die Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung verständlicherweise nicht geboten. Die Versicherung dient ausschließlich dem Verbraucherschutz bzw. dem Schutz des geschädigten Dritten (§113 VVG) - nicht dem Interesse der Bank! Weitergehende Ansprüche sind nicht versichert und nicht versicherbar.

#### **Fazit**

Aus den geschilderten Gründen sollten sich Vermittler über die möglichen Folgen einer hier lediglich exemplarisch dargestellten Klausel bewusst sein, bevor eine diese enthaltende Vertriebsvereinbarung unterschrieben wird.

#### **Pressekontakt:**

Marc Hinrichsen  
Telefon: +49 40 / 65 69 54 - 66  
Fax: +49 40 / 65 69 54 - 54  
E-Mail: [m.hinrichsen@haftpflichtexperten.de](mailto:m.hinrichsen@haftpflichtexperten.de)

#### **Unternehmen**

Hans John Versicherungsmakler GmbH  
Lilienstr. 3  
20095 Hamburg

Internet: [www.haftpflichtexperten.de](http://www.haftpflichtexperten.de)

#### **Über Hans John Versicherungsmakler GmbH**

Die Hans John Versicherungsmakler GmbH aus Hamburg mit einem Kompetenzteam u. a. aus Volljuristen und Versicherungskaufleuten bietet einen Vollservice in der Vermögensschaden-Haftpflicht - inklusive umfassender Betreuung im Schadensfall. Die Hans John Versicherungsmakler GmbH ist seit Jahren einer der Marktführer in ihrem Segment.

