

ZfIR 2010, A 4

BGH: „Schrottimmobilien“ – arglistige Täuschung

Der BGH entschied erneut über Schadensersatzansprüche von Verbrauchern im Zusammenhang mit sogenannten „Schrottimmobilien“ (BGH, Urt. v. 29.6.2010 – XI ZR 104/08). Er bestätigte ein Berufungsurteil, das im Zusammenhang mit einem sogenannten Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag eine arglistige Täuschung der Wohnungskäuferin über die Höhe der Vertriebsprovisionen bejaht hatte.

Von Vermittlern geworben, erwarb die Klägerin im Jahr 1996 zu Steuersparzwecken eine Eigentumswohnung in Hamburg. Zur Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von 147 511 DM nahm sie bei der beklagten Bank ein tilgungsfreies Vorausdarlehen in Höhe von 178 000 DM auf, das durch zwei mit der beklagten Bausparkasse abgeschlossene Bausparverträge getilgt werden sollte. Im Zusammenhang mit dem Erwerb unterzeichnete die Klägerin einen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag, in dem es u. a. heißt: „Ich erteile hiermit den Auftrag, mir das o. g. Objekt und die Finanzierung zu vermitteln. Der Auftrag soll durch die in Punkt 4. und 5. der nachfolgenden Aufstellung benannten Firmen zu den dort genannten Gebührensätzen ausgeführt werden.“ Ausweislich Punkt 4 der Aufstellung sollte die Finanzierungsvermittlerin eine „Finanzierungsvermittlungsgebühr“ in Höhe von 3 560 DM und ausweislich Punkt 5 die Wohnungsvermittlerin eine „Courtage“ in Höhe von 5 089 DM erhalten. Dies entspricht einer Provision von insgesamt 5,86 % der Kaufpreissumme, nämlich 2,41 % Finanzierungsvermittlungsgebühr für die Finanzierungsvermittlerin und 3,45 % Courtage für die Wohnungsvermittlerin.

Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin von den Beklagten die Rückabwicklung des kreditfinanzierten Kaufs der Eigentumswohnung. Sie stützt sich dabei insbesondere auf einen Schadensersatzanspruch wegen vorvertragli-

ZfIR 2010, A 5

cher Aufklärungspflichtverletzung. Das LG wies die Klage ab, das Berufungsgericht gab dem Zahlungsbegehren – unter Abzug der von der Klägerin erlangten Mietpoolausschüttungen und Steuervorteile – in Höhe von 11 616,64 € nebst Zinsen teilweise, den Feststellungsanträgen vollumfänglich statt.

Das Berufungsgericht gelangte nach Durchführung einer Beweisaufnahme zu dem Ergebnis, dass die Beklagten der Klägerin schadensersatzpflichtig sind, weil sie sie trotz eines insoweit bestehenden Wissensvorsprungs nicht über eine arglistige Täuschung aufgeklärt haben. Die Klägerin sei nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vom Vertrieb arglistig über die Höhe der an die beiden im Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag genannten Vermittlerfirmen fließenden Provisionen getäuscht worden. Da die Beklagten mit dem Vertrieb in institutionalisierter Weise zusammengearbeitet hatten, nahm das Berufungsgericht an, dass ihnen diese arglistige Täuschung bekannt gewesen sei. Die hiergegen gerichtete Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Der BGH bestätigte das Berufungsurteil. Er bestätigte insbesondere die dem Berufungsurteil zugrunde liegende Auslegung des Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrags, nach welcher die dort im Einzelnen ausgewiesenen Vertriebsprovisionen als Gesamtprovisionen zu verstehen seien, zu denen die Vermittlerinnen die Vermittlung insgesamt durchführen sollten. Diese Auslegung sei angesichts des in dem formularmäßigen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag ausdrücklich enthaltenen Hinweises, der Auftrag solle durch die in Punkt 4. und 5. der Aufstellung benannten Vermittlungsfirmen zu den dort im Einzelnen genannten Gebührensätzen ausgeführt werden, vertretbar und der BGH erklärte sie nun für zutreffend. Er konnte den Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag selbst auslegen, weil gleichlautende Formulare bundesweit verwendet wurden. Auf der Grundlage dieser Auslegung sei das Berufungsgericht in rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung zu dem Ergebnis gelangt, bei der Klägerin sei mit Hilfe des Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrags bewusst die unzutreffende Vorstellung erzeugt worden, die beiden genannten Firmen erhielten für die Vermittlung der Wohnung und der Finanzierung insgesamt lediglich die im Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag ausgewiesenen Provisionen, obwohl sie – wie das Berufungsgericht aufgrund der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme festgestellt hatte – tatsächlich eine fast drei Mal so hohe Vermittlungsprovision erhalten sollten.

Da gleichlautende Objekt- und Finanzierungsvermittlungsaufträge bei den von den Beklagten finanzierten Erwerbsvorgängen vielfach verwendet worden sind, hat das Urteil über den Fall hinausgehende Bedeutung. Mit dem jetzigen Urteil entschied der BGH, dass bei entsprechenden tatrichterlichen Feststellungen eine im Zusammenhang mit einem solchen Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag stehende arglistige Täuschung eines Erwerbers über die Höhe der Vertriebsprovisionen zu bejahen ist.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 133/2010 vom 29.6.2010)