

## ZfIR 2011, A 4

### **BGH: „Schrottimmobilien“ - Fortsetzung der Rechtsprechung zur arglistigen Täuschung**

Der für das Bankrecht zuständige XI. Zivilsenat des BGH hatte erneut über Schadensersatzansprüche von Verbrauchern im Zusammenhang mit sogenannten „Schrottimmobilien“ zu entscheiden. Bei den verhandelten 11 Sachen handelt es sich um Parallelverfahren, in denen die Kläger die Beklagten – unter anderem eine Bausparkasse – auf Rückabwicklung kreditfinanzierter Immobilienkäufe in Anspruch nehmen (**BGH, Urt. v. 11.1.2011 - XI ZR 220/08 ; XI ZR 271/08; XI ZR 326/08; XI ZR 327/08; XI ZR 357/08; XI ZR 46/09; XI ZR 58/09 und XI ZR 114/09**).

Die Fallgestaltungen sind derjenigen vergleichbar, die der Entscheidung des Senats vom 29.6.2010 (XI ZR 104/08) zugrunde lag. Dort hat der Senat ein Berufungsurteil bestätigt, das eine arglistige Täuschung der Anleger über die Höhe der Vertriebsprovisionen durch Angaben im sog. „Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag“ bejaht und damit eine Schadensersatzpflicht der Beklagten wegen vorvertraglicher Aufklärungspflichtverletzung angenommen hat. Nach dem bundesweit verwendeten „Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag“ soll der Auftrag „durch die in Punkt 4. und 5. der nachfolgenden Aufstellung benannten Firmen zu den dort genannten Gebührensätzen ausgeführt werden“. Der Senat legte dieses Formular dahingehend aus, dass die dort genannten Gebührensätze aus Sicht der Anleger die Gesamtprovisionen angeben, zu denen die jeweiligen Vermittlungsgesellschaften den Auftrag insgesamt ausführen sollen. Fließen an die Gesellschaften tatsächlich höhere Provisionszahlungen, sind die dortigen Angaben daher unrichtig.

Die Berufungsgerichte haben in den am 11.1.2011 verhandelten Sachen ein vorvertragliches Aufklärungsverschulden der Beklagten verneint. In diesen Sachen steht teilweise fest, dass der „Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag“ ebenfalls zum Einsatz kam, in den übrigen Fällen ist davon revisionsrechtlich auszugehen. Im Hinblick auf die Entscheidung vom 29.6.2010 (XI ZR 104/08) hob der Senat in den unten genannten acht Fällen die Berufungsurteile auf und verwies die Sachen zur weiteren Klärung an die jeweiligen Berufungsgerichte zurück.

In drei Verfahren beraumte er wegen schwebender Vergleichsverhandlungen der Parteien zunächst Verkündungstermin an, um den Parteien Gelegenheit zu geben, ihre Vergleichsverhandlungen abzuschließen (**XI ZR 8/09, XI ZR 53/09 und XI ZR 57/09**).

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 2/11 vom 11.1.2011)