

## XI ZR 414/04 - "Mietpools" bei sogenannten "Schrottimmobilien"

Der u. a. für das Bankrecht zuständige XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte erneut über Ansprüche von Verbrauchern im Zusammenhang mit sogenannten "Schrottimmobilien" zu entscheiden.

Die Klägerin nimmt die beklagte Bausparkasse auf Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung einer Eigentumswohnung in Anspruch. Von einem Vermittler geworben, erwarb die Klägerin im Jahre 1997 zwecks Steuerersparnis eine vermietete Eigentumswohnung in Schwelm für rd. 88.000 DM. Zur Finanzierung des Kaufpreises nahm sie ein Grundschuldvorausdarlehen einer Bank über 100.000 DM auf, das durch zwei mit der Beklagten abgeschlossene Bausparverträge getilgt werden sollte. Wie in dem Darlehensvertrag vorgesehen, trat die Klägerin der für das betreffende Objekt bestehenden Mieteinnahmegemeinschaft bei. Mit ihrer Klage beruft sie sich u. a. auf die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten. Sie macht geltend, das Mietpoolkonzept habe betrügerisch von Anfang an überhöhte Ausschüttungen vorgesehen, um eine entsprechende Rendite vorzutäuschen. Obwohl dies der beklagten Bausparkasse bekannt gewesen sei, habe sie den Beitritt zum Mietpool zur Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens gemacht und die überhöhten Mietpolausschüttungen als tatsächliche Mieterträge behandelt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht, dessen Urteil in ZIP 2005, 698 veröffentlicht ist, hat ihr nach Beweiserhebung über die Üblichkeit des verlangten Beitritts zu einer Mieteinnahmegemeinschaft stattgegeben, hat aber die Revision zugelassen.

Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil aufgehoben und die [Sache](#) an einen anderen Senat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist eine finanzierende Bank dem Darlehensnehmer nicht allein deshalb zur Aufklärung verpflichtet, weil sie seinen Beitritt zu einem für das Erwerbsobjekt bestehenden Mietpool zur Voraussetzung der Darlehensauszahlung gemacht hat. Aufklärungspflichten der finanzierenden Bank können sich in diesem Zusammenhang allerdings bei Hinzutreten spezifischer Risiken des konkreten Mietpools ergeben. Dies kann etwa in Betracht kommen, wenn sie den Beitritt in Kenntnis einer bereits bestehenden Überschuldung des konkreten Mietpools verlangt oder in Kenntnis des Umstands, dass dem konkreten Mietpool Darlehen gewährt wurden, für die die Anleger als Poolmitglieder haften müssen, oder in Kenntnis des Umstands, dass an die Poolmitglieder überhöhte Ausschüttungen ausbezahlt werden, die ihnen einen falschen Eindruck von der Rentabilität und Finanzierbarkeit der Anlage vermitteln.

Im zur Entscheidung stehenden Fall kann dies noch nicht abschließend beurteilt werden. Zwar steht fest, dass die Vermittler und die Mietpoolverwalterin die Klägerin durch evident unrichtige Angaben zur angeblich in dem konkreten Mietobjekt erzielbaren Miete und durch Auszahlung entsprechend überhöhter Mietpolausschüttungen, denen keine entsprechenden Mieteinnahmen zugrunde lagen, [arglistig](#) getäuscht haben. Nicht tragfähig sind hingegen die Feststellungen des Berufungsgerichts, dies sei der Beklagten bekannt gewesen. Eine Kenntnis der beklagten Bausparkasse von den konkreten Risiken des Mietpools hätte das Berufungsgericht nicht ohne Durchführung einer Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen annehmen dürfen, da die Kenntnis zwischen den Parteien streitig ist, Zeugenbeweis angeboten war und die vorliegenden Unterlagen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts eine Kenntnis der Beklagten nicht ausreichend belegen. Mangels tragfähiger Feststellungen zur Kenntnis der beklagten Bausparkasse erweist sich auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, die Bausparkasse habe sich wissentlich an einem

Betrug zu Lasten der Anleger [beteiligt](#), nach gegenwärtigem Sachstand als nicht tragfähig.

Nach Zurückverweisung der [Sache](#) an das Berufungsgericht wird dieses nunmehr in der prozessual gebotenen Weise die erforderlichen Feststellungen zu der von der Klägerin behaupteten Kenntnis der beklagten Bausparkasse von der arglistigen [Täuschung](#) zu treffen haben. Hierbei wird der Klägerin im Anschluss an die Entscheidung des erkennenden Senats vom 16. Mai 2006 ([XI ZR 6/04](#)) unter dem Gesichtspunkt eines die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprungs der finanzierenden Bausparkasse eine Beweiserleichterung zugute kommen, da die beklagte Bausparkasse in institutioneller Weise mit den Vermittlern zusammen gearbeitet hat. Ihre Kenntnis von der arglistigen [Täuschung](#) durch die Vermittler wird daher vermutet und es wird ihr obliegen, diese Vermutung mit den von ihr angebotenen Beweismitteln zu widerlegen.

Urteil vom 20. März 2007 – XI ZR 414/0; [BGH PM 38/2007](#)

LG Karlsruhe - Urteil vom 5. Dezember 2000 – 11 O 95/00 ./.. OLG Karlsruhe - Urteil vom 24. November 2004 – 15 U 4/01