

BGH-Urteilsbegründung zu Badenia-Fall ernüchternd

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Mittwoch, 07. Januar 2009

Die Urteilsbegründung im Badenia-Fall vom 20.03.07 wurde nun veröffentlicht: Was können Eigentümer von Schrottimmobilien aufgrund des Urteils des Bundesgerichtshofes (BGH), AZ: XI ZR 414/04 vom 20.03.2007 erwarten?

Die Urteilsbegründung im Badenia-Fall vom 20.03.07 wurde nun veröffentlicht: Was können Eigentümer von Schrottimmobilien aufgrund des Urteils des Bundesgerichtshofes (BGH), AZ: XI ZR 414/04 vom 20.03.2007 erwarten?

Der BGH hatte sich in dieser Entscheidung mit der Schadensersatzforderung einer Immobilieneignerin gegen die finanzierende Bausparkasse Badenia auseinanderzusetzen. Die Klägerin erwarb - wie eine Vielzahl weiterer Erwerber - im Jahr 1997 über die zwischenzeitlich nicht mehr existente Vermittlergesellschaft Heinen & Biege in Dortmund eine Eigentumswohnung.

Die Finanzierung erfolgte über die Badenia Bausparkasse. Der Verkauf der Wohnungen erfolgte im Rahmen eines gemeinsamen Vertriebskonzeptes von Verkäufer, Makler und Bausparkasse. Das Finanzierungskonzept bzw. die Kreditgewährung der Bausparkasse sah für die Absicherung des gewährten Darlehens den Beitritt des Käufers und Darlehensnehmers zu einem sogenannten Mieteinnahmepool vor.

Nachdem 1999 die Ausschüttungen des Mietpools vollständig ausblieben, widerrief die Klägerin ihre Darlehenserklärung und fordert von der Badenia Schadensersatz "in Form" der Rückabwicklung des Vertrages gegen Übertragung des Wohneigentums und Ersatz der ihr durch die fehlenden Ausschüttungen entstandenen Schäden. Die Klägerin beruft sich insbesondere auf fehlende Aufklärung durch die Bank über den Mietpool und den Ausfall der Ausschüttungen.

Von zentraler Bedeutung sind die Ausführungen des BGH, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang eine Aufklärungspflicht der Bank bei Fondsbeteiligungen besteht:

1) Hinsichtlich des allgemeinen Risikos und der Rentabilität der Anlageform des in diesem Falle vorliegenden Mieteinnahmepools ist es weiterhin Sache des Anlegers, sich die notwendigen Kenntnisse zu verschaffen. Eine allgemeine Aufklärungspflicht seitens der Bank bestehe nicht. Der Bank kommt auch nach dieser weiteren Entscheidung des "Bankensenes" keine allgemeine Beraterstellung zu, den Kunden grundsätzlich über die Risiken der von ihm gewählten Anlageform aufzuklären.

Eine Ausnahme besteht dann, wenn eine besonderer Gefährdungstatbestand mit der Wahl der Anlageform verbunden ist, von der die Bank Kenntnis hat, beispielsweise:

- Überschuldung des Mietpools zum Zeitpunkt des Beitritts des Kunden
- Existenz von Darlehen an den Mietpool, für die der Anleger bei Beitritt haftet
- in Kenntnis der tatsächlichen Gegebenheiten überhöhte Gewinnkalkulation

Die Annahme eines besonderen Gefährdungstatbestandes und die damit verbundene Hinweispflicht durch das Berufungsgericht beanstandete der BGH nicht.

2) Soweit die Bausparkasse hier nicht nur mit dem Verkäufer und der Vermittlerin, sondern auch mit der Verwalterin des

Mietpools im Rahmen eines Strukturvertriebs zusammengearbeitet hat, spricht eine sog. "widerlegbare Vermutung" für die Kenntnis der Bausparkasse von der fehlenden Rentabilität der Anlage.

Für den Betroffenen heißt das:

Nicht er muss das Vorliegen dieser Kenntnis beweisen, sondern die Bank muss sich "entlasten" und nachweisen, dass sie keine Kenntnis hatte. Insoweit und aufgrund fehlender Anhörung der von der Badenia Bausparkasse angebotenen Zeugen hat der BGH die Sache an das Oberlandesgericht zur weiteren Aufklärung und Beweiserhebung zurückverwiesen.

Fazit:

Obige Entscheidung begründet auch zukünftig keinesfalls eine Haftung der Bank für fehlgeschlagene Vermögensanlagen, wenn über die allgemein damit verbundenen Risiken nicht aufgeklärt wurde. Es schafft lediglich eine Beweiserleichterung für Betroffene, wenn der Sachverhalt nahelegt, dass die Bank von besonderen Gefährdungsumständen bei der konkreten Anlage Kenntnis hat, wie beispielsweise eine überhöhte Gewinnkalkulation..

Das Urteil mag vor allem für weitere Immobilienerwerber interessant sein, deren Kreditfinanzierung und -sicherung bei der Badenia Bausparkasse gleich gelagert ist.

Das " Schicksal" der von obigem Vertriebskonzept Betroffener, denen die Finanzierung ihrer Immobilien teilweise nicht mehr möglich war, sorgte bundesweit für Aufsehen. Insbesondere die Badenia Bausparkasse geriet mit ihrem Finanzierungskonzept in das "Kreuzfeuer der Kritik".

Hildegard Schneck, Rechtsanwältin, Augsburg

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, die vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.