

Sie sind hier: [Startseite](#) / [PRESSE](#) / [Pressemitteilungen 2009](#) / Schadensersatzklagen gegen Deutsche Bausparkasse Badenia AG - Oberlandesgericht Karlsruhe urteilt in zwei Fällen

Schadensersatzklagen gegen Deutsche Bausparkasse Badenia AG - Oberlandesgericht Karlsruhe urteilt in zwei Fällen

Datum: 05.01.2009

Kurzbeschreibung:

Mit Urteilen vom 16.12.2008 und vom 30.12.2008 hat das Oberlandesgericht Karlsruhe über Schadensersatzklagen von Anlegern gegen die Bausparkasse Badenia in einem Fall zu Gunsten der Anleger und im anderen zu Gunsten der beklagten Bausparkasse entschieden. Der am 30.12.2008 entschiedene Fall betraf ein von der Beklagten finanziertes Anlageobjekt, bei dem sämtliche nicht umlagefähigen Verwaltungskosten einschließlich der Instandhaltungsrücklage aus dem einzurichtenden Mietpool getragen werden sollten. In dem anderen Fall wurde dem Senat ein abweichender Sachverhalt zur Entscheidung vorgelegt, der nicht dem seinerzeit praktizierten Finanzierungsmodell der Beklagten entsprach.

1. Der damals 22 Jahre alte Kläger, von Beruf Heizungsbauer, wurde im Oktober 1994 von einem Anlagenvermittler der Vertriebsgesellschaft (H&B GmbH) geworben, zum Zwecke der Altersvorsorge und der Steuerersparnis ohne Eigenkapital einen 1/4 Anteil an einer 58,4 qm großen, neu zu errichtenden Wohnung in Kehl zu erwerben. Im Rahmen der Gespräche händigte der Vermittler dem Kläger unter anderem eine Beispielsrechnung und einen Besuchsbericht aus, in welchen monatliche Nettomieteinnahmen von 250 DM ausgewiesen waren. Der Kläger trat er der für die zu erwerbende Wohnung bestehenden Mietpoolgemeinschaft bei, die von einem zur H&B Gruppe gehörenden Unternehmen geführt wurde. Dieser Mietpool war für die Verwaltung der Vermietung des Objekts, die Einnahme der Mieten und die Ausschüttung an die Eigentümer zuständig. Im Dezember 1994 kam der Kaufvertrag für den Wohnungsanteil zu einem Preis von ca. 80.000 DM zu Stande. Zur Finanzierung des Kaufpreises einschließlich Erwerbskosten nahm der Kläger ein Vorausdarlehen in Höhe von 94.000 DM auf, das durch zwei bei der Beklagten zeitgleich abgeschlossene Bausparverträge abgelöst werden sollte.

Der Kläger hat der Beklagten Aufklärungspflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Finanzierung und den Risiken des Anlageobjekts vorgeworfen. Das Landgericht Karlsruhe hatte die Klage wegen Verjährung der Ansprüche abgewiesen. Die Berufung des Klägers zum Bankensenat des Oberlandesgerichts Karlsruhe hatte überwiegend Erfolg.

Der Senat hat entschieden, dass der Kläger gegen Übertragung seines Immobilienanteils Schadensersatz von der Beklagten unter vollständiger Abwicklung der Finanzierungsverträge verlangen kann. Die Beklagte hafte aus vorvertraglichem Aufklärungsverschulden hinsichtlich der Rentabilität und Finanzierbarkeit des finanzierten Geschäfts, weil sie in Kenntnis des täuschenden Verhaltens der Vertreiber des Anlageobjekts den Kaufpreis kreditiert und dadurch ihre Rechtspflichten verletzt habe. Die Vertriebsgesellschaft habe den Anleger durch evidente unrichtige Angaben über die tatsächlich verfügbare Nettomiete und damit über seinen Eigenaufwand bei der Finanzierung arglistig getäuscht. Dafür müsse die Beklagte unter dem Gesichtspunkt des aufklärungspflichtigen Wissensvorsprungs eintreten.

Der Senat hat hierbei insbesondere herausgestellt, dass sich die arglistige Täuschung bei dem Anlagemodell, das zu Beginn der Zusammenarbeit zwischen der Beklagten und der H&B GmbH vertrieben wurde, für die mit Fragen der Wohnungswirtschaft vertrauten Beteiligten aufdrängen musste. Die Kalkulation der Mietpoolausschüttung sei geradezu augenfällig unrealistisch gewesen. Der Abschlag für die vom Mietpool zu tragenden Kosten von der prognostizierten Rohmiete des Objekts sei allein durch die der Summe nach feststehenden Kosten und Gebühren für die Mietpool- und die Wohnungseigentumsverwaltung aufgezehrt worden, sodass der Mietpool zur Deckung aller weiteren, von ihm aufzubringenden wohnungs- und gemeinschaftsbezogenen Kosten ersichtlich nicht mehr in der Lage gewesen sei. Nach Überzeugung des Senats ergibt sich aus den Kalkulationsansätzen, dass der Mietpool bewusst und planmäßig in Unterdeckung geführt werden sollte. Tatsächlich seien der Folgezeit auch die für die Ausschüttung notwendigen Erträge vom Mietpool nicht erwirtschaftet worden. Die auf den Kläger entfallenden Ausschüttungen blieben zwischen 41% und 100% hinter dem versprochenen Mietertrag zurück.

Diese arglistige Täuschung des Vertriebs muss sich die Beklagte nach Auffassung des Senats zurechnen lassen, weil ihre Kenntnis aufgrund institutionalisierter Zusammenarbeit mit der Verkäuferseite nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vermutet werde. Eine solche Kenntnis hat die Beklagte nicht widerlegt. Sie hat sich für ihre fehlende Kenntnis unter anderem auf die Vernehmung ihres früheren Vorstands X als Zeugen berufen. Dieser Zeuge hat sich jedoch wegen staatsanwaltschaftlicher Ermittlungen auf ein umfassendes Aussageverweigerungsrecht berufen. Der Senat hat in einem Zwischenurteil - inzwischen auch in anderen vergleichbaren Fällen - festgestellt, dass ein solches Aussageverweigerungsrecht besteht.

Daher habe die Beklagte den Kläger im Wege des Schadensersatzes so stellen, wie dieser ohne die schuldhafte Aufklärungsverpflichtung gestanden hätte. Allerdings muss sich der Kläger nach Auffassung des Senats die von ihm erlangten Steuervorteile schadensmindernd in Abzug bringen lassen. Diese Rechtsfolge rechtfertigt sich aus der Überlegung, dass sich die erzielten unstreitigen Steuervorteile des Klägers und mögliche spätere Steuernachteile bei Zufluss der gerichtlich erstrittenen Ersatzleistung der Beklagten regelmäßig nicht entsprechen, insbesondere weil sich in nicht wenigen Fällen die steuerrechtlich erheblichen Anknüpfungstatsachen geändert haben dürften.

Der Senat hat schließlich entgegen der Auffassung des Landgerichts den Schadensersatzanspruch nicht für verjährt gehalten. Der Lauf der hier maßgeblichen dreijährigen Verjährungsfrist setze erst mit Kenntnis des Gläubigers vom Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen ein. Im Hinblick auf den hier geltend gemachten Ersatzanspruch sei das erst der Fall gewesen, als der Kläger hinreichende Anhaltspunkte für die eine Haftung begründende Kenntnis der Beklagten gehabt habe. Das sei jedenfalls nicht vor dem Ende des Jahres 2004 anzunehmen, als das von dem Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen in Auftrag gegebene Gutachten im Zusammenhang mit der Verstrickung der Beklagten in das von der H&B GmbH betriebene Immobilienanlagengeschäft allgemein bekannt geworden sei.

Der Senat hat im Hinblick auf die von der Rechtsprechung noch nicht eindeutig geklärten Frage der Anrechnung der Steuervorteile die Revision für den Kläger zugelassen (**Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 30.12.2008 - 17 U 197/08**).

2. In dem anderen eher untypischen Fall hat das Oberlandesgericht Karlsruhe die Berufung der Kläger gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts Karlsruhe zurückgewiesen. Die Kläger hatten 1993 zwecks Steuerersparnis ohne Eigenkapital durch Vermittlung der H&B Gruppe ein verpachtetes Hotelapartment von 23,72 qm Größe für ca. 92.000 DM erworben. Die Finanzierung erfolgte durch ein Vorausdarlehen und zwei Bausparverträge bei der

beklagten Bausparkasse. Die Kläger verlangten nun Schadensersatz und machten mangelnde Aufklärung über die Risiken der Finanzierung und sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises geltend. Die Klage und die Berufung blieben ohne Erfolg, da das Vorbringen der Kläger zu Schadensersatzansprüchen nach Auffassung des Senats unsubstantiiert war. Die Kläger haben beispielsweise die Mietpoolabrechnungen für mehrere Jahre nicht vorgelegt, zum Zustand des Objekts im Erwerbsjahr und zur wirtschaftlichen Ertragskraft des Mietpools nicht hinreichend vorgetragen und konkrete, dem Beweis zugängliche Angaben zu den wertbildenden Faktoren für die Frage der sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises nicht gemacht.

Die Revision wurde nicht zugelassen (**Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 16.12.2008 - 17 U 201/08**).

Link: <http://www.olgkarlsruhe.de/servlet/PB/menu/1232490/index.html>