

ZIP 2011, A 3

12

BGH: Arglistige Täuschung mittels Objekt- und Finanzierungsvermittlungsauftrag

Der BGH hat am **11.1.2011** in acht Parallelverfahren (**XI ZR 220/08, 271/08, 326/08, 327/08, 357/08, 46/09, 58/09** und **114/09**) über Schadensersatzansprüche von Verbrauchern im Zusammenhang mit sog. „Schrottimmobilien“ entschieden. Die Kläger hatten die Beklagten – u. a. eine Bausparkasse – auf Rückabwicklung kreditfinanzierter Immobilienkäufe in Anspruch genommen.

Die Fallgestaltungen sind derjenigen vergleichbar, die der Entscheidung des Senats vom 29.6.2010 (BGH ZIP 2010, 1481, dazu EWiR 2010, 667 (*Michel*)) zugrunde lag. Dort hatte der BGH 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. 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 BGH hat dieses Formular dahin gehend ausgelegt, 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 nun 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 hat der Senat in den acht Fällen die Berufungsurteile aufgehoben und die Sachen zur weiteren Klärung an die jeweiligen Berufungsgerichte zurückverwiesen.