

Schrottimmobilien: Badenia muss Käufer entschädigen

Verkäufer, Vermittler und Bausparkasse kooperierten bei arglistiger Täuschung

Ende 1993 drehte eine Immobiliengesellschaft (IHB Immobilien), die vor allem Anlageobjekte der Bausparkasse Badenia vermittelte, einem Ehepaar eine Schrottimmoblie an: 66,24 Quadratmeter für 175.152 DM. Mit der Badenia schlossen die Käufer einen Darlehensvertrag und zwei Bausparverträge, um die Eigentumswohnung (gebaut und verkauft von ALLWO) zu finanzieren. Laut Vertrag sollten sie eine Vermittlungsgebühr von 2,4 Prozent des Kaufpreises und 3,45 Prozent Provision zahlen.

Erst 2008 verlangten die Eheleute Schadenersatz von der Badenia: Das schlechte Geschäft hätten sie nur abgeschlossen, weil sie über die Konditionen arglistig getäuscht wurden. Die Bausparkasse hätte sie damals über versteckte Provisionen aufklären müssen. Zunächst scheiterte die Klage der Käufer — ihr Anspruch sei längst verjährt, entschied das Landgericht.

Doch das Oberlandesgericht Karlsruhe verurteilte die Badenia, dem Ehepaar (gegen Rückgabe der Wohnung) 110.000 Euro Schadenersatz zu zahlen (17 U 236/11). Die Entschädigung stehe den Käufern zu, weil sie von den Vermittlern über die Höhe der Vertriebsprovisionen arglistig getäuscht wurden. Die Zahlen im Vertragsformular seien falsch: Die Vermittlerin IHB Immobilien habe von der Verkäuferin zusätzlich Provision von mehr als 15 Prozent des Kaufpreises erhalten.

Es sei anzunehmen, dass die Badenia darüber Bescheid wusste: Wenn "Verkäufer, Vermittler und finanzierende Bank" quasi "institutionalisiert zusammenwirkten", sei das sehr wahrscheinlich. In solchen Fällen gehe die Rechtsprechung davon aus, dass das jeweilige Kreditinstitut eingeweiht war. Und die Bausparkasse habe diese Annahme nicht entkräften können. Also wäre sie 1993 verpflichtet gewesen, die Käufer über die im Kaufpreis versteckten Provisionen zu informieren: Diese zu verschweigen, stelle arglistige Täuschung dar.

Der Anspruch der Käufer sei auch nicht verjährt. Denn die dafür gültige Frist von drei Jahren habe erst zu laufen begonnen, als die Käufer 2008 von der Täuschung erfuhren. Dieses Datum könne die Bausparkasse nicht mit dem Hinweis bestreiten, dass der Anwalt des Ehepaares schon 2004 den BaFin-Prüfbericht (Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen) über einige ihrer Machenschaften gekannt habe. Der Bericht enthalte zu wenig Konkretes über die Provisionspraxis der IHB Immobilien und der Badenia. Dem hätten die Käufer keine stichhaltigen Indizien für eine arglistige Täuschung entnehmen können.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/schrottimmobilien-badenia-muss-kaeuer-entschaedigen>