ZBB 2005, 202

BGB §§ 607 a. F., 242

Besondere Aufklärungspflichten des Kreditinstituts bei Verknüpfung der Immobilienfinanzierung mit dem Beitritt zu einem Mietpool („Badenia“)

OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.11.2004 – 15 U 4/01, ZIP 2005, 698

Leitsätze:

1. Eine im Darlehensvertrag einer Bank oder Bausparkasse vereinbarte pflichtweise Beteiligung des Darlehensnehmers an einem Mietpool (bei der Finanzierung einer Eigentumswohnung im Privatkundenbereich zu Anlagezwecken) ist in Deutschland gänzlich unüblich.

2. Die Beteiligung an einem Mietpool kann zwar einerseits das Mietausfallrisiko des Mietpoolteilnehmers vermindern; andererseits ist der Beitritt zu einem Mietpool jedoch gleichzeitig mit einer Vielzahl kaum erkennbarer Risiken verbunden, insbesondere, wenn dem Mietpoolverwalter weitreichende Befugnisse eingeräumt werden.

3. Die Einrichtung eines Mietpools birgt vor allem das Risiko, dass die regelmäßigen Ausschüttungen des Pools fahrlässig oder vorsätzlich zu hoch kalkuliert werden. Überhöhte Aus-

schüttungen können zu Täuschungszwecken dienen, um beim Erwerb der Wohnung falsche Vorstellungen beim Käufer über den Zustand des Gesamtobjekts und über die Rentabilität der Wohnung hervorzurufen.

4. Eine Bank oder Bausparkasse, die die Auszahlung eines Darlehens zur Immobilienfinanzierung an die Bedingung eines Beitritts zu einem Mietpool knüpft, muss den Darlehensnehmer über alle abstrakten und konkreten Risiken des Mietpools aufklären (besonderer Gefährdungstatbestand).

5. Vorsätzlich und systematisch falsche (fiktive) Beleihungswertermittlungen im Hause einer Bausparkasse können einen aufklärungsrelevanten besonderen Gefährdungstatbestand begründen, wenn aufgrund bestimmter Umstände betrügerisch überhöhte Ausschüttungen eines Mietpools provoziert oder begünstigt werden.

6. Eine Immobilienfinanzierung mit zwei Bausparverträgen und einem Vorausdarlehen ist eine intransparente Finanzierungskonstruktion. Eine Bausparkasse, die ein solches Produkt ihrem Kunden über einen Handelsvertreter anbietet oder vorschlägt, muss den Kunden über den Finanzierungsverlauf und die Risiken und Unwägbarkeiten im Einzelnen aufklären.

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG