

Mietpoolvertrag

Einem sog. Mietpoolvertrag liegt regelmäßig folgende Fallkonstellation zugrunde:

Ein Käufer erwirbt als Kapitalanlage eine Eigentumswohnung, die sich in einer größeren Wohnanlage befindet. Dann tritt er einem „Mietpool“ bei. Dabei handelt es sich um eine Gemeinschaft, bei denen sämtliche Mieteinnahmen gesammelt und an die Wohnungseigentümer verteilt werden. Zweck dieses Pools ist es, einem Wohnungseigentümer auch dann Mieteinnahmen zu zahlen, wenn die ihm gehörende Wohnung leer steht.

Dem Vorteil, bei einem Leerstand der eigenen Wohnung keinen vollständigen Mietausfall zu erleiden steht der Nachteil gegenüber, am Risiko beteiligt zu sein, dass andere Wohnungen nicht vermietet sind.

Nach der Rechtsprechung des BGH muss der Verkäufer, der dem Käufer den Beitritt zu einem Mietpool empfiehlt, diesen vor dem Beitritt über diese Risiken aufklären. Er muss ihm die Funktionsweise des Mietpools bei Wohnungsleerstand ausdrücklich erläutern.

Der Verkäufer muss aber nicht darauf hinweisen, dass bei einer bei Abschluss des Vertrages nicht vorhersehbaren negativen Entwicklung des Mietmarktes die Möglichkeit besteht, dass kein Mietertrag erzielt wird. Dieses Risiko trägt der Käufer (= Anleger). Eine Garantie für eine bestimmte Entwicklung des Mietertrages übernimmt der Verkäufer regelmäßig nicht.

Ebenso wenig kann man aus einer negativen Entwicklung eines Mietpools den Schluss ziehen, dass der Verkäufer den Käufer bei Abschluss des Vertrages fehlerhaft beraten hat. Dazu muss vielmehr dargelegt und nachgewiesen werden, dass die Berechnung des Mietertrags zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses falsch gewesen ist.