



Warum haften eigentlich Anlageberater/Anlagevermittler?

Grundsatz und Ausnahme

Die Frage mag überraschen, denn nach dem „Warum“ wurde noch nicht gefragt. Der Hintergrund dieser Frage wird allerdings verständlich, wenn man sich das Folgende zur Immobilienkapitalanlage in der Rechtsprechung des BGH bereits Entschiedene vor Augen führt und dabei zwischen Grundsatz und Ausnahme unterscheidet.

Grundsatz. Der BGH hat eine besondere Schutzbedürftigkeit von Kapitalanlegern beim Immobilienkauf in Bauherren- oder Ersterwerbermodellen im Grundsatz verneint. Denn es sei davon auszugehen, dass Kapitalanleger entweder selbst über die notwendige Erfahrung verfügen oder sich der Hilfe von Fachleuten bedienen. Der Erwerber müsse sich in seinem eigenen Interesse, gegebenenfalls unter Beiziehung eines Fachberaters, in aller Regel selbst, unterrichten. Folglich gehöre es auch nicht zur Aufklärungspflicht gegenüber einem Kapitalanleger, ob bei einem sog. Ersterwerbermodell die „Gesamtkosten“ in einem angemessenen Verhältnis zum Wert des zu erwerbenden Objekts stehen. Der BGH hat weiter entschieden, dass die Möglichkeit, dass bei einem Käufer eine Fehlvorstellung über die Werthaltigkeit eines Renditeobjektes entstehen könne, dies selbst dann keine Offenbarungspflicht begründe, wenn der Kaufpreis den objektiven Wert der Immobilie erheblich übersteige. Denn:

„Der Käufer hat nämlich keinen Anspruch auf einen Erwerb des Objekts zu dessen Verkehrswert. Bis zu den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers bleibt es vielmehr den Vertragsparteien überlassen, welchen Preis sie vereinbaren.“

Mithin besteht für den Verkäufer grundsätzlich keine Pflicht zur Offenlegung über den Wert des Kaufobjektes, wenn dieser erheblich unter dem geforderten Preis liegt (Senat, Urt. v. 08.11.1991 WM 1992, 441 – NJW 1992, 899, 900). Im Regelfall muss der Verkäufer auch den Käufer nicht auf ein für diesen ungünstiges Geschäft hinweisen, sondern darf davon ausgehen, dass sich sein künftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft hat (vgl. Senat, Urt. v. 6. April 2001, V ZR 402/99, NJW 2001, 2021; für den Erwerb finanzierende Kreditinstitute auch BGH, Urt. v. 12. November 2002, aaO, BGH 14.03.2003 – XI ZR 308/02, WM 2003, 1686, 1687).

Wenn ein Anlageinteressent intellektuell nicht in der Lage ist, eigenen Prüfungspflichten nachzukommen, muss er einen individuellen unabhängigen Berater hinzuziehen, der ggf. recherchiert und nachfragt. Denn nur so ist eine eigene sorgfältige Prüfung durch den Anleger möglich (BGH 26.10.2004 – XI ZR

255/03, BGHZ 161, 15, 29). Wenn ein Anlageinteressent vor seiner Anlageentscheidung für ihn wesentliche Punkte als unklar ansieht, dann muss der Anlageinteressent Informationen einholen, um Aufklärung zu erlangen. Und schließlich hat der BGH sogar bei Kapitalanlegern iudiziert, sie müssten selbst das Anlageobjekt und das Investitionsvolumen „sorgfältig“ daraufhin prüfen, ob es sich nicht rechnet,

„... etwa weil Steuervorteile oder Mieten aus welchen Gründen auch immer nicht in dem prognostizierten Umfang zu erzielen sind, die Eigentumswohnung überteuert ist oder der erhoffte Wertzuwachs nicht eintritt.“ (BGH 26.10.2004 – XI ZR 255/03, BGHZ 161, 15, 29).

Ausnahmen. Aufklärungs- bzw. Hinweispflichten begründende besondere Umstände des Einzelfalles hat die Rechtsprechung in Kapitalanlagefällen z. B. angenommen, wenn ein finanzierendes Kreditinstitut z. B. positiv weiß, dass das Anlageobjekt mit Mängeln behaftet ist, die der Erwerber nicht kennt, oder dem Institut ein Gutachten vorliegt, aus dem sich das Vorhandensein versteckter Mängel ergibt. Allerdings habe der Vertragspartner keine Ermittlungen darüber anzustellen, ob der Erwerber seiner oben angesprochenen Prüfungsobliegenheit nachgekommen ist. Die allgemeinen wirtschaftlichen Risiken einer Immobilienkapitalanlage sind zwar Sache des Anlegers, wenn aber die finanzierende Bank darüber hinausgehende besondere Gefährdungstatbestände für den Anleger schaffe oder begünstige oder wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen Wissensvorsprung habe, dann bestehe ausnahmsweise doch eine Aufklärungspflicht. Dies ist für den Kapitalanlagevertrieb nicht anders.

Also besteht vor dem oben beschriebenen Grundsatz nur ausnahmsweise eine

Informationspflicht, und dies nur dann, wenn dazu eine rechtlich begründete Pflicht vorhanden ist. Eine Ausnahme hat die Rechtsprechung dann angenommen,

- wenn es sich bei den aufklärungspflichtigen Umständen um solche handeln würde, die den vom anderen verfolgten Vertragszweck vereiteln können und
- daher für den Entschluss von Anlegern von wesentlicher Bedeutung sind,
- sofern der Anleger die Mitteilung nach der Verkehrsauffassung erwarten durfte;
- wenn bei einem Renditeobjekt Umstände Auswirkungen auf die Rentabilität eines Immobilienerwerbs zu Anlagezwecken haben und
- dadurch ein besonders grobes Äquivalenzmissverhältnis Bedeutung erlangt.



Der Verkäufer darf davon ausgehen, dass sich der Käufer selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschaffen hat.

Fragen. Es ist daher eine seltsame Entwicklung, wenn trotz der zuvor skizzierten Rechtsprechung Kapitalanleger 10 bis 15 Jahre nach ihrem Investment plötzlich aufgrund inzwischen eingetretener wirtschaftlich negativer Entwicklungen Anlegerprozesse führen und die von ihnen zu tragenden Risiken u. a. auf den Kapitalanlagevertrieb zu verlagern

suchen, indem sie vorgeben, nicht ausreichend informiert gewesen zu sein. Und es ist eine noch seltsamere Entwicklung, wenn die Rechtsprechung dem nachgeht und aufgrund einer Rechtsprechung zur fehlerhaften Information und Aufklärung entspricht, dabei aber weitgehend unbeachtet lässt, dass Anleger mit der hier skizzierten Rechtsprechung auch bei (steuerorientierten) Immobilienkapitalanlagen eigene Prüfungspflichten haben und den Nachteil wirtschaftlicher Risiken selbst zu tragen haben. Die zuvor skizzierte Rechtsprechung findet nämlich merkwürdigerweise in Anlegerprozessen gegen Anlageberater und Anlagevermittler keinen Niederschlag. Und so tragen Anleger vor, über dieses und jenes nicht informiert worden zu sein, wobei von Anlegern wie auch von Gerichten die eigenen Prüfungspflichten von Anlegern nach dem eingangs dargestellten Grundsatz ausgeblendet bleiben.

Folglich fehlt derzeit in der Rechtsprechung eine Klärung der Frage, warum es dann, wenn Anleger bei (steuerorientierten) Immobilien-Kapitalanlagemodellen entgegen zuvor skizzierter Rechtsprechung des BGH eigenen Prüfungspflichten – u. U. unter Hinzuziehung eigener Fachberater – nicht nachgekommen sind und wirtschaftliche Risiken zu tragen haben, diese Obliegenheitspflichtverletzungen dadurch prämiert werden sollen, dass u. a. gegen Kapitalanlagevertriebe Haftungsurteile mit der Begründung ergehen, diese hätten über dieses und jenes nicht aufgeklärt, ohne jeweils sich mit der Frage zu befassen, ob denn einer der oben dargelegten Ausnahmefälle gegeben war. ■

DR. KLAUS – R. WAGNER

Kontakt
www.raun-wagner.de
K.-R.Wagner@t-online.de

BUCH TIPP



Greenspan's Betrug

Ravi Batra
FinanzBuch Verlag

324 Seiten
24,90 Euro
ISBN-10: 3-898-79196-3
ISBN-13: 978-3-898-79196-0

Ravi Batra, Professor für Wirtschaftswissenschaften, beschreibt in seinem Buch den Werdegang von Allan Greenspan, angefangen vom „Schwarzen Montag“, dem 19. Oktober 1987, bis hin zu seinem Abgang von der FED. Die Beobachtung dieses wichtigen Mannes in der politischen wie auch finanziellen und börsengeschichtlichen Zeit (nicht nur in Amerika) erfolgt genau und fundiert. Batra überführt Alan Greenspan des Betrugs und belegt dies stichhaltig und wortreich. Es wird erläutert, was die amerikanische Politik in den vergangenen 30 Jahren wirklich bewegt hat und welche ökonomischen Auswirkungen wir nun zu erwarten haben. Erstaunliche Enthüllungen über den wirtschaftspolitisch mächtigsten Mann der Welt, seine größten Fehler und ihre globalen Auswirkungen.