

BGH-Urteil Zu den Folgen einer fehlerhaften Anlageberatung

Von Wolfgang A. Leidigkeit

Ein Anlagevermittler, der seinem Kunden die Wirtschaftlichkeit eines Immobilienfonds anhand einer ihm von der Fondsiniciatorin zur Verfügung gestellten persönlichen Modellberechnung erläutert, ist dazu verpflichtet, die Berechnung einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Dabei hat er den Kunden auf erkennbare Fehler hinzuweisen – so der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 17. Februar 2011 (Az.: III ZR 144/10.).

Der Kläger hatte sich auf Anraten des Beklagten Anlagevermittlers zusammen mit seiner Ehefrau im Februar 1997 an einem geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. Den anzulegenden Betrag in Höhe von umgerechnet etwas mehr als 38.000 Euro finanzierten die Eheleute durch einen Kredit ihrer Bank. Zuvor hatte ihnen der Beklagte den Fonds anhand eines Prospektes sowie einer bei der Fondsiniciatorin in Auftrag gegebenen persönlichen Modellberechnung erläutert.

In dieser Berechnung wurde die Entwicklung der Geldanlage über unterschiedliche Zeiträume und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wertsteigerungen dargestellt. In einer Tabelle wurden außerdem die jeweilige Restschuld bei der finanzierenden Bank sowie der sich ergebende Überschuss ausgewiesen.

Kosten nicht berücksichtigt

Als Basis der Berechnung diente der vollständige, von den Eheleuten als Bankkredit aufgenommene Betrag. Dass hiervon rund 20 Prozent für Kosten, davon allein 12 Prozent für Provisionen, abzuziehen waren, die nicht angelegt wurden, war in den Rechenmodellen nicht berücksichtigt worden. Darüber hatte der Vermittler den Kläger auch nicht informiert. Als dieser schließlich davon erfuhr, fühlte er sich übervorteilt. Er verklagte den Vermittler daher auf Zahlung von Schadenersatz, wobei er gleichzeitig die Rückabwicklung des Vertrages verlangte.

Zu Recht, befanden die Richter des Bundesgerichtshofs. Sie gaben der Klage dem Grunde nach statt. Nach Auffassung des Gerichts ist ein Vermittler einer Geldanlage dazu verpflichtet, einen Interessenten über alle wichtigen Umstände seiner Anlageentscheidung aufzuklären. Dazu gehört es unter anderem, den Kunden über den Wert einer Fondsbeteiligung richtig und vollständig zu informieren und das Anlagekonzept auf seine wirtschaftliche Plausibilität hin zu überprüfen.

Das gilt nach Ansicht der Richter auch dann, wenn die Berechnungen nicht von dem Vermittler selbst, sondern von dem Initiator eines Fonds durchgeführt und ausdrücklich als „unverbindlich“ erklärt werden.

Ein falsches Bild

Wegen des unkorrekten Ausgangswertes, nämlich jenem Betrag, der dem von den Eheleuten aufgenommenen Kredit ohne Abzug der Kosten entsprach, ergaben die gesamten ihnen vorgelegten Modellberechnungen ein falsches Bild. So wurde zum Beispiel die niedrigste in dem Berechnungsbeispiel genannte Wertsteigerung mit drei Prozent pro Jahr angegeben. Bei Berücksichtigung des tatsächlich angelegten Betrages hätte die Wertsteigerung aber eher unrealistische 6,5 Prozent betragen müssen, um die ausgewiesene Rendite erzielen zu können.

Das aber hätte dem Vermittler nach Ansicht der Richter im Rahmen der von ihm geschuldeten Plausibilitätsprüfung selbst bei einer überschlägigen Überprüfung der Zahlen auffallen müssen. Der Kläger durfte sich im Übrigen darauf verlassen, dass die in der Modellberechnung genannten Prognosen beziehungsweise angenommenen Wertsteigerungen nicht aus der Luft gegriffen wurden, sondern ex ante betrachtet vertretbar sind, so das Gericht. Wegen der falschen Berechnungsgrundlage war das jedoch eindeutig nicht der Fall. Der Vermittler wurde daher dazu verurteilt, dem Kläger Schadenersatz zu leisten. Über dessen Höhe sowie die Art der Rückabwicklung hat nun die Vorinstanz zu entscheiden, an welche die Sache zurückverwiesen wurde.

Kontakt:

Michael J. Glück
Görlitzer Weg 14
53340 Meckenheim
Tel. 02225/912 960
Fax. 02225/912 961
E-Mail Glueck-Meckenheim@t-online.de