



HARTMUT GÖDECKE

*Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann*

Badenia: Aufklärungspflicht über lange Finanzierungsdauer verletzt

In einem sehr sorgfältig begründeten Urteil vom 07.12.2004 gibt das OLG Celle einem Anleger Recht. Auf Grund neuer Fakten rückt das Gericht sehr eindeutig von seiner bisherigen zu Gunsten der Badenia und der Vertriebsfirma Heinen und Biege orientierten Rechtsprechung ab. Auch wenn das Urteil noch die Hürde durch den Bundesgerichtshof nehmen muss, kann man es als einen wichtigen Etappensieg für geschädigte Kapitalanleger bezeichnen.

Das Oberlandesgericht Celle musste sich schon oft mit dem als „Dortmunder Modell“ bezeichneten Verkaufspaket von kreditfinanzierter Eigentumswohnung in einer unwirtschaftlichen Immobilie und Mietpool* beschäftigen. Nun wurden dem Gericht wesentliche neue Fakten vorgelegt, die ein gänzlich anderes Licht auf die Angelegenheit warfen. Für das Gericht war z. B. neu und entscheidend, dass die Dauer der Finanzierung regelmäßig zwischen 30 und 34 Jahre betragen sollte.

Den Kunden der Bausparkasse Badenia war zuvor die Kapitalanlage als solide Altersvorsorge verkauft worden. Eine solche ungewöhnlich lange Finanzierungsdauer ist für viele nichts ahnenden Erwerber vollkommen ungeeignet, weil die Zahlspflicht noch u. U. weit bis in die Rentenphase hinreicht; also zu einem Zeitpunkt noch andauert, wo eigentlich das Einkommen reduziert ist und man auf die zusätzlichen Mieteinkünfte angewiesen ist. Naturgemäß kann man bei einer solch langen Finanzierung, nicht mehr davon reden, dass die Anlagemöglichkeit für den Lebensabend sinnvoll ist.

Außerdem wurden den Kreditnehmern im Verkaufsgespräch falsche Zahlen und Berechnungsmodelle genannt, während den internen Unterlagen der Verkäufer gänzlich anderes Zahlenmaterial zu Grunde lag.

Auch wenn das Ködern mit Steuersparmöglichkeiten (so der Originalton OLG Celle) mitsamt einer werbewirksam dargestellten angeblichen geringen Belastung nicht in jedem Falle einen Fehler darstellt, liegt der Fall für die Richter hier grundsätzlich anders. Die für den Anleger sprechenden Besonderheiten liegen in der falschen Darstellung

- des profitablen Verkaufs der Wohnung innerhalb weniger Jahre, jedenfalls dann, wenn der Berater über besondere Kenntnisse in diesem Bereich verfügt, und
- des Tilgungsverlaufs mit dem sprunghaften Anstieg der monatlichen Belastung nach etwa dem zwölften Jahr sowie
- der fehlenden Aufklärung über die sehr lange Tilgungsdauer.

Erfreulicherweise – so befand das Berufungsgericht in Celle – können die Anleger bei der von ihr gewählten Art der prozessualen Vorgehensweise die gezogenen Steuervorteile für sich behalten.

21. Februar 2005 (HG)

* Mietpools werden als Besonderheit bei dem „Dortmunder Modell“ gebildet. Dem liegt zu Grunde, dass in einer Immobilie, die aus einer Vielzahl von Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Eigentümern besteht, sämtliche Mieterträge gesammelt werden. Die Eigentümer erhalten einen bestimmten Anteil aus dem Mietpool, unabhängig davon, ob ihre eigene Wohnung vermietet ist oder nicht.