

Bauherrenmodell: Kreditgebende Bank haftet für fehlerhafte Prospekt Darstellung der Vermietungs- und Ertragslage von Eigentumswohnungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) verurteilte eine Bank zu Schadensersatz, weil sie einem Anleger Eigentumswohnungen verkaufte und finanzierte, ohne zu verraten, dass die im Immobilienprospekt prognostizierten Mieteinnahmen zu schön gerechnet waren und den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits nicht mehr entsprachen.

Der Kläger, ein Bankkunde, nahm Kontakt zu seiner Bank auf und wollte ein Darlehen für eine Steuernachzahlung aufnehmen. Die Bank empfahl ihm statt dessen Eigentumswohnungen als Steuersparmodell zu erwerben. Hierzu übergab die Bank dem Anleger einen Emissionsprospekt, mit detaillierten Prognoseberechnungen zur Rentabilität der Wohnungen Aufgrund der Empfehlung seines Anlageberaters erwarb der Kunde mehrer Wohnungen.

Kurze Zeit darauf musste der Bankkunde feststellen, dass die Prognosen bereits im Zeitpunkt des Erwerbes überholt waren. Die durchschnittliche Rendite betrug rund 1 DM/qm² weniger als prognostiziert. Zudem waren die Wohnungen aufgrund der Marktlage bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses teilweise nicht zu vermieten. Die Mieterträge waren dementsprechend schlecht.

Der Bankkunde nahm die Bank aufgrund mangelhafter Anlageberatung in Anspruch. Das Gericht gab der Klage statt. Das Bankhaus hätte im Rahmen der Beratung zutreffende, negative Fakten nicht verschweigen dürfen. Aktuelle Informationen über das Anlageobjekt, dessen Rentabilität und die damit verbundenen spezifischen Risiken hätten von der Bank vor Vertragsschluss zutreffend und vollständig offen gelegt werden müssen.

Die Bank konnte sich auch nicht damit verteidigen, dass der damalige Anlageberater von den negativen Fakten nichts wusste. Es konnte in dem Prozess nachgewiesen werden, dass in jedem Fall der Vorstand von der geringeren Rentabilität der Wohnungen gewusst hatte. Der BGH warf der Bank vor, im Rahmen ihrer Organisationspflichten nicht sämtliche mit der Vermittlung der Eigentumswohnung befassten Berater über die aktuellen Fakten informiert zu haben.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Der BGH legt weiterhin wert darauf, dass Anleger auf die Empfehlungen ihrer Bankberatern vertrauen können. Liegen negative Fakten über Kapitalanlagen vor, ist darüber klipp und klar zu informieren. Der BGH duldet nicht, dass Anlageberater durch Vorenthalten von Informationen „dumm“ gehalten werden. Die Bank haftet bereits bei Kenntnis auch nur eines relevanten Mitarbeiters.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 31.01.2004 (XI ZR 355/02)

07.03.07 (PE)