

Boarding-House-Immobilienanlage: Erfolgreiche Rückabwicklung einer Immobilienbeteiligung – Bank muss kreditfinanzierten Kaufpreis an Anlegerin erstatten

Tritt eine Bank bei der Vermarktung einer Immobilie nicht nur als bloße Kreditgeberin, sondern auch als Verkäuferin auf, so muss sie den Anleger auch über Risiken aufklären. Sie darf nicht nur ihre eigenen Vermarktungs- und Geschäftsinteressen verfolgen. Auch für die Falschberatung einer eingeschalteten Vertriebsorganisation muss die Bank einstehen.

Eine Anlegerin nahm eine Bank erfolgreich auf Rückabwicklung zweier Darlehensverträge sowie des damit finanzierten Immobilienerwerbs in Anspruch. Anlageobjekt war ein Appartement innerhalb einer hotelähnlich betriebenen Anlage (sog. Boarding-House). Ziel der Immobilienanlage war es, die in dem Prospekt der Bank aufgeführten monatlichen Mieten zu vereinnahmen.

Allerdings stand bereits zum Kaufzeitpunkt fest und war der Bank auch bekannt, dass die im Prospekt genannten Mieteinnahmen nicht erreicht werden können. Die Immobilie war insgesamt unwirtschaftlich. Statt die Anlegerin aber hierüber bereits bei Vertragsschluss zu informieren, wurde seitens der Bank diese mangelnde Rentabilität noch durch verdeckt gezahlte Mietzuschüsse an die Anlegerin verschleiert. Auch durch die Vertriebsgesellschaft wurde die Anlegerin nicht hierüber aufgeklärt.

Nach der Entscheidung des OLG Karlsruhe haftet die Bank daher aus zwei Gründen, und zwar wegen eigenem Aufklärungsverschulden und wegen Beratungsfehlern der Vertriebsorganisation:

Die Bank hat ihre übliche Rolle als bloße Kreditgeberin überschritten, weil sie einerseits auch als Verkäuferin der Immobilie fungierte und andererseits an der Vorfinanzierung dieser beteiligt war. So widersprach das Eigeninteresse der Bank an der Kreditvergabe den Aufklärungsinteressen ihrer Kunden. Die Bank hätte die Anlegerin zwingend auf die von Anfang an fehlende Wirtschaftlichkeit des Objekts und auf die von ihr geleisteten Mietzuschüsse hinweisen müssen. Zudem hatte die Bank die Anlegerin auch pflichtwidrig nicht über an die Vertriebsorganisation gezahlte Innenprovisionen aufgeklärt.

Auch die diesbezügliche Falschberatung der Vertriebsgesellschaft führt zur Haftung der Bank. Die Bank hatte der Anlegerin nicht nur Auskünfte zur Immobilie erteilt. Mittels des selbst erstellten Prospekts hatte sie eine Kaufempfehlung abgegeben, so dass ein Beratungsvertrag bestand, zu dessen Erfüllung sie sich der Vertriebsgesellschaft bediente.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Überschreitet die Bank ihre Rolle als bloße Kreditgeberin und agiert gleichzeitig als Verkäuferin einer Immobilie oder finanziert diese noch vor, so erweitert sich auch ihr Pflichtenkreis. Sie muss dann auch über die Wirtschaftlichkeit der Immobilie aufklären. Unterlässt sie dies, kann sie haftbar gemacht werden. Anleger können so ihre kreditfinanzierte unrentable Immobilie rückabwickeln. Ob Aufklärungspflichten verletzt wurden, können die Rechtsanwälte der KANZLEI GÖDDECKE beurteilen und die Rechte der Anleger gegenüber den Banken durchsetzen.

Quelle: Oberlandesgericht Karlsruhe (OLG Karlsruhe), Urteil vom 18.12.2007, Az.: 17 U 73/07

24. Juni 2008 (Uta Wichering)