

Eigentumswohnung als Kapitalanlage: Bausparkasse muss getäuschten Anlegern den Schaden ersetzen

Das Oberlandesgericht Karlsruhe verurteilt eine Bausparkasse zum vollständigen Schadenersatz, weil sie nicht über offensichtliche Fehlinformationen eines Vermittlers aufgeklärt hat. Sie verschloss vor der Täuschung des Anlegers die Augen.

Die Vermittlergruppe H & B vertrieb seit 1990 in großem Umfang Anlageobjekte, die von einer Bausparkasse in Baden-Württemberg finanziert wurden. Zwei Anleger erwarben im Jahre 1993 eine bereits vermietete Eigentumswohnung von einer Unterorganisation der H & B. Gleichzeitig traten die Käufer auch einem Mietpool (Mieteinnahmegemeinschaft) bei. Dieser Pool verwaltete die Mieteinnahmen und nahm Auszahlungen an die im Mietpool organisierten Vermieter vor. Der Vermittler vermittelte außerdem einen Kredit zur Finanzierung des Kaufpreises über die Bausparkasse.

Die Anleger, die sich neben einer Steuerersparnis eine gute Rendite erhofft hatten, mussten bald feststellen, dass der Vermittler sie mit geschönten Zahlen geködert hatte. Die Mieteinnahmen, die der Vermittler als realistisch dargestellt hatte, waren bei weitem nicht zu erzielen. Der Vermittler hatte bewusst „vergessen“, dass bei der Kalkulation der erzielbaren Mieteinnahmen z. B. die Instandhaltungsrücklage und Verwaltergebühren für den Mietpool abzuziehen waren. Auch weitere Kosten, die in einer seriösen Mietpoolkalkulation zu berücksichtigen sind, hatte der Vermittler unter den Tisch fallen lassen.

Die zwei Anleger zogen vor Gericht. Sie nahmen allerdings nicht den Vermittler in Anspruch, sondern die Bausparkasse, die das Anlageobjekt finanziert hatte. Begründung: Die Mietpoolkalkulation sei offensichtlich unrichtig gewesen; dies sei der Bausparkasse auch bekannt gewesen. Zumindest habe sie die Augen hiervoor ganz bewusst verschlossen.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe stellte fest, dass der Vermittler unrichtige Angaben gemacht hatte. Da die Bausparkasse mit der Vertriebsgesellschaft des Öfteren zusammengearbeitet habe, greife die Vermutung ein, dass die Täuschung dort auch bekannt gewesen war. Letztendlich konnte das Gericht diese Überlegungen jedoch offen lassen, da der Vermittler auch über die Höhe der anfallenden Vertriebsprovisionen von über 15 % getäuscht hatte. Auch die falschen Angaben über die Provisionshöhe musste sich die Bausparkasse als „evident“ unrichtig zurechnen lassen. Sie hatte deshalb den Anlegern den vollen Schaden aus der missglückten Anlage zu ersetzen.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das Oberlandesgericht hat völlig zu Recht ausgeführt, dass eine seriöse Mietpoolkalkulation auch die von den Mietpoolteilnehmern zu tragenden Kosten und andere mietpoolrelevante Abschläge nach den kaufmännischen Regeln der Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen hat. Eine Bank, die eine solche offensichtlich falsche Kalkulation kennt und trotzdem einen Finanzierungsvertrag (Darlehen) mit dem Anleger abschließt, kann in die Haftung genommen werden, wenn sie ihn nicht hierauf hinweist.

Quelle: Oberlandesgericht Karlsruhe (OLG Karlsruhe), Urteil vom 27. November 2012, Aktenzeichen 17 U 236/11

Auf dem Seidenberg 5 D - 53721 Siegburg www.rechtinfo.de + www.kapital-rechtinfo.de Fon 02241 - 1733-0 Fax 02241 - 1733-44 eMail info@rechtinfo.de
Der Inhalt der Internetseite kapital-rechtinfo.de und dieses Ausdrucks dient ausschließlich der allgemeinen Information für den persönlichen Interessenbereich des Benutzers und ist keine Finanzanalyse von Finanzinstrumenten i. S. d. § 37d WpHG. Jeder Benutzer ist für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Benutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und ausdrücklich nicht für Benutzer anderer Staaten vorgesehen. Die Kanzlei Göddecke übernimmt keine Haftung für die Auswahl, Vollständigkeit, Aktualität oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Insbesondere werden keine rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen, vermögensbezogenen oder andere Empfehlungen oder Ratschläge in irgendeiner Form gegeben oder Mandatsbeziehungen begründet; dieses gilt sowohl für Regelungen etc., die für die Bundesrepublik Deutschland Anwendung finden als auch bzgl. anderer Rechtssysteme. Alle Informationen sind jedoch mit Sachkenntnis sowie großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.

Die bereitgestellten Informationen sind nicht auf besondere Bedürfnisse einzelner Personen, Personenmehrheiten oder Einrichtungen abgestimmt, weshalb die unabhängige Untersuchung, fachliche Beurteilung und individuelle Beratung durch fachlich versierte Berater (z. B. Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Vermögensberater), die auch u.a. die Einhaltung von Fristen prüfen, nicht ersetzt werden soll. Gesetze und Vorschriften ändern sich ständig und können nur auf konkrete Situationen angewandt werden. Die dargestellte Information gibt den Stand zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wieder, sie wird nicht aktualisiert und kann bis zum Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme durch den Nutzer inhaltlich überholt sein. Verwenden Sie daher die hier bereitgestellten Informationen niemals als Quelle für rechts- oder/und wirtschaftsbezogene Entscheidung(en).

03. Juli 2013 (Rechtsanwältin Jutta Krause)

GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE