

Vermittlerhaftung: Falsche Berechnungen führen zu Schadensersatz

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zu Gunsten von Kapitalanlegern entschieden, dass Vermittler ihnen von den Initiatoren überlassene Unterlagen zur Berechnung der Wertentwicklung auf Plausibilität prüfen müssen. Tun sie dies nicht, so haften sie auf Schadensersatz. Das Urteil hat weitreichende Folgen.

Es gehört zum Standardrepertoire eines jeden Anbieters von steueroptimierten Anlageprodukten, dass der Vertrieb mit Unterlagen ausgestattet wird, anhand derer sich die prognostizierte Wertentwicklung des Produktes in Zahlen darstellen und berechnen lässt. Diese Berechnungen dürften zu den wichtigsten verkaufsfördernden Anlegerinformationen zählen. Aus diesem Grunde müssen die Berechnungen auch schlüssig sein.

In dem hier entschiedenen Fall hatte der Vermittler mit Berechnungen gearbeitet, die den vollen Beteiligungsbetrag zu Grunde legten. Hierbei wurde aber übersehen, dass ca. 25 % der Beteiligungssumme für „weiche Kosten“ (Kosten für Eigenkapitalbeschaffung, Treuhand- und Steuerberatungsgebühren, etc.) aufzuwenden waren. Für die eigentliche Investition (hier: Immobilie) standen nur rd. 75 % zur Verfügung. Allein dieser Anteil kann somit an einer Wertentwicklung teilnehmen! Die „weichen Kosten“ haben auf die Rentabilität der Beteiligung keinen nachhaltigen Einfluss. Dann aber – so der BGH – hätte als Ausgangswert für die Wertberechnung nur der um die „weichen Kosten“ bereinigte Investitionsanteil zu Grunde gelegt werden dürften. Andernfalls ist die Berechnung unschlüssig und daher falsch. Im konkreten Fall führt er hierzu aus:

„Auch der weitere Einwand der Revision, selbst wenn man den Berechnungen der Wertentwicklung der Beteiligung nur den Immobilienwert zugrunde lege, sei gleichwohl nicht ersichtlich, warum das Berechnungsbeispiel erkennbar unrichtig sein solle und daher einer Plausibilitätsprüfung nicht standhielte, geht fehl. Hätte die Fondsinitiatorin in den von ihr erstellten Berechnungsbeispielen nicht auf den Gesamtaufwand des Anlegers, sondern nur auf die prospektierten Immobilien-Kaufpreise abgestellt, hätte sie einen Ausgangsbetrag von lediglich 57. 525 DM statt der Beteiligungssumme von 75. 000 DM veranschlagen müssen. Dies hätte, worauf die Revisionserwiderung zu Recht aufmerksam macht, zur Folge gehabt, dass in dem Berechnungsbeispiel, wenn nach zehn Jahren der (niedrigste) angegebene Steigerungswert von 95. 025 DM hätte erreicht werden sollen (dies entspricht einer Wertsteigerung von etwa 65 %), mindestens eine Wertsteigerung von ca. 6, 5 % jährlich (statt angegebener 3 %) hätte ausgewiesen werden müssen. Ginge man demgegenüber von einem Steigerungssatz von 3 % aus, so würde der Wert des Fondsanteils, bezogen auf die Immobilien-Kaufpreise und damit auf einen Ausgangsbetrag von 57. 525 DM, nach zehn Jahren immer noch unterhalb der Beteiligungssumme von 75. 000 DM liegen.“

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das Urteil ist zu begrüßen, weil es zum einen erneut verdeutlicht, dass auch bloße Vermittler strenge Prüfungspflichten einzuhalten haben. Zum anderen könnte das Urteil für die Vermittlerbranche weitreichende Folgen haben. Denn eine Vielzahl von Vermittlungsunternehmen arbeiten mit solchen Berechnungsmodellen, wobei nur in den seltensten Fällen die um die „weichen Kosten“ bereinigte Beteiligungssumme zugrunde gelegt worden sein dürfte.

Betroffene Anleger sollten – soweit noch vorhanden – ihre Unterlagen prüfen. Die KANZLEI GÖDDECKE steht für eine rechtliche Beurteilung jederzeit zur Verfügung.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Ur. v.17. Februar 2011, Az. III ZR 144/10

16. März 2011 (Rechtsanwalt Mathias Corzelius)

Weitere interessante Artikel zu diesem Projekt finden Sie „hier“

:: Vermittlerhaftung: Schrottberechnung bei Immobilienerwerb

:: Vermittlerhaftung: Kurzfristige Prospektüberlassung reicht zur Aufklärung nicht aus

:: Vermittlerhaftung: Richtiger Prospekt ist kein Freibrief