

Vermittlerhaftung: Schrottberechnung bei Immobilienerwerb

Falsche oder unvollständige Beratungen über finanzielle Folgen einer Geldanlage in Immobilien lösen Schadensersatzansprüche aus. Dabei muss es sich nicht zwangsläufig um so genannte Schrottimmobilien handeln. Das Oberlandesgericht Karlsruhe gibt mit seiner Entscheidung vom 02.08.2002 ein eindrucksvolles Beispiel, welche Folgen nicht korrekte Aussagen und fehlerhafte Finanzberechnungen haben können.

Wichtiger Punkt jeden Immobilienengagements sind die zu erzielenden Mieten. Sie sollen – neben möglichen Steuervorteilen – dafür sorgen, dass sich die Geldanlage rechnet und die im Regelfall zu diesem Zweck aufgenommenen Darlehen zumindest größtenteils tilgen. Liegt der Vermittler in den Angaben für die voraussichtliche Miete viel zu hoch – beurteilt er die Marktlage also falsch – und weist er den Interessenten nicht auf Unsicherheiten im Zahlwerk hin, so trifft den Anlagevermittler die Haftung.

Wird außerdem mit einer Mietgarantie für eine Reihe von Jahren geworben, so muss der Vermittler schon darauf hinweisen, dass der Mietgarant möglicherweise ausfallen könnte. Zweifel an der möglichen Bonität des Mietgaranten müssen dem Investor offen gelegt werden.

Begibt sich ein Anlagevermittler mit seinen Auskünften außerdem auf steuerliches Gebiet, so müssen auch diese Aussagen selbstverständlich vollständig und richtig sein. Die Wichtigkeit solcher steuerlichen Aspekte ist im allgemeinen zu bejahen, wenn die steuerliche Situation für eine Immobilieninvestition mit entscheidend ist. Unterlässt es der Vermittler darauf hinzuweisen, dass sich Abschreibungen im Laufe der Finanzierungslaufzeit verringern werden, so haftet er. Konkret ging es um die Reduktion von Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 Nr. 3 EStG (1993) von zuerst 7 % auf 1,25 % nach dem 15. Jahr; die finanzielle Belastung stieg dann erheblich an.

Im vorstehenden Fall hatte der Anlagevermittler den gesamten entstandenen Schaden zu begleichen, als da wären: Kaufpreis, Darlehenszinsen, Hausgeldzahlungen, Kosten des Grundbuchamtes, Grunderwerbsteuer sowie weitere Positionen. Soweit Mieteinnahmen und Steuervorteile für den Anleger zu verbuchen waren und letztere endgültig sind, reduziert sich die Einstandspflicht des Vermittlers.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Beratungs- und Vermittlungsgeschäfte von Immobilien stellen hohe Anforderungen an die Marktkenntnisse und Rentabilitätsberechnungen. Werden Kostenfaktoren nicht vollständig genannt, die Mietertragslage nicht richtig eingeschätzt oder steuerliche Umstände nicht ausreichend berücksichtigt, so muss der Anleger nicht auf dem Schaden sitzen bleiben.

Die bittere „Zitrone“ bleibt bei dem Vermittler: Er erhält, nachdem er den Schaden reguliert hat, die unrentable Immobilie.

Quelle: Oberlandesgericht Karlsruhe (OLG Karlsruhe) Urteil vom 02. August 2007, Az 11 U 1/04

12. November 2007 (Hartmut Gödecke)