

ZUR AUFKLÄRUNGSPFLICHT BEI KAPITALANLAGEN

BGH, Urteil vom 23.6.2016 — Aktenzeichen: III ZR 308/15

Zur Aufklärungspflicht bei Kapitalanlagen in Form von Eigentumswohnungen

Leitsatz

1. Die Pflicht eines Anlagevermittlers oder Anlageberaters zur Aufklärung über Innenprovisionen von mehr als 15 % besteht auch bei der Vermittlung einer Kapitalanlage in Form einer Eigentumswohnung.
2. Die Aufklärungspflicht des Anlagevermittlers oder Anlageberaters besteht unabhängig davon, ob die Kapitalanlage mittels eines Prospekts vertrieben wird oder nicht.

Sachverhalt

Der Kläger hatte 1992 auf Empfehlung des für die Beklagten tätigen Vertriebsmitarbeiters eine Eigentumswohnung für 97.020,00 DM erworben und diese entsprechend dem ihm erteilten Rat vollständig fremdfinanziert. Nachdem die Mieteinnahmen nicht die prognostizierte Höhe erreichten, geriet der Kläger mit der Rückzahlung des Darlehens in Rückstand. 2004 kündigte die finanzierende Bank den Kredit. Die daraufhin eingeleitete Zwangsversteigerung der Wohnung erbrachte lediglich einen Erlös von 7.000,00 €.

Der Kläger macht gegen die Beklagte Ansprüche aus fehlerhafter Anlagevermittlung bzw. Anlageberatung geltend und behauptet, der für die Beklagte tätige Vertriebsmitarbeiter habe ihn nicht darüber aufgeklärt, dass die Beklagte von den Verkäufern eine Provision von 20 % für die Vermittlung der streitgegenständlichen Eigentumswohnung erhalten habe. Wäre er hierüber aufgeklärt worden, hätte er die Wohnung nicht erworben.

Nach Klageabweisung in den beiden Vorinstanzen hat der BGH das Urteil des Kammergerichts aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurück verwiesen.

Entscheidung

Die Pflicht eines Anlagevermittlers oder Anlageberaters zur Aufklärung über Innenprovisionen von mehr als 15 % besteht nach der Entscheidung des BGH auch bei der Vermittlung einer Kapitalanlage in Form einer Eigentumswohnung. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH habe ein Anlagevermittler oder ein Anlageberater den Erwerber einer von ihm vermittelten Anlage unaufgefordert

über Vertriebsprovisionen aufzuklären, wenn diese 15 % des von den Anlegern einzubringenden Kapitals überschreiten. Dem liege die Erwägung zugrunde, dass Vertriebsprovisionen solchen Umfangs Rückschlüsse auf eine geringere Werthaltigkeit und Rentabilität der Kapitalanlage eröffnen und dies wiederum einen für die Anlageentscheidung derart bedeutsamen Umstand darstelle, dass der Anlageinteressent hierüber informiert werden müsse. Auch bei Eigentumswohnungen ließen Vertriebsprovisionen von über 15 % auf eine geringere Werthaltigkeit schließen, weshalb die Gewährung derartiger Provisionen einen für die Anlageentscheidung bedeutsamen Umstand darstelle, über den aufgeklärt werden müsse.

Dies stehe nicht im Widerspruch zu der ständigen Rechtsprechung des BGH, wonach der Verkäufer einer Immobilie grundsätzlich nicht verpflichtet sei, den Interessenten über die Zahlung einer Innenprovision an den von ihm beauftragten Vertrieb aufzuklären, wenn das Objekt nicht mittels eines Prospekts vertrieben werde, sondern durch mündliche Beratung anhand eines konkreten Berechnungsbeispiels. Die Pflichten eines Anlagevermittlers oder Anlageberaters aus dem Vertragsverhältnis mit dem Anleger unterscheiden sich grundsätzlich von den Pflichten eines Verkäufers gegenüber dem Käufer, da der Anlageberater oder Anlagevermittler dem Anleger aus dem selbständig zwischen ihnen bestehenden Vertragsverhältnis eine richtige und vollständige Information über diejenigen tatsächlichen Umstände schulde, die für dessen Anlageentscheidung von besonderer Bedeutung seien. Hierzu zähle auch die Werthaltigkeit des Anlageobjektes, weshalb über Umstände wie Innenprovisionen von über 15 % aufgeklärt werden müsse.

Für das Bestehen der Aufklärungspflicht komme es nicht darauf an, ob die Anlage mittels eines Prospekts vertrieben worden sei. Die Aufklärungspflicht bestehe unabhängig hiervon. Der Anlageberater bzw. Anlagevermittler könne sich zur Erfüllung dieser Pflichten eines Prospekts bedienen, müsse dies aber nicht. Existiere kein Prospekt, habe er die Pflicht durch eine eigenständige Aufklärung zu erfüllen.