

ZBB 2007, 510

BGB § 280

Zu den Pflichten eines Anlagevermittlers

OLG Karlsruhe, Urt. v. 02.08.2007 – 11 U 1/04, BKR 2007, 468

Leitsätze:

1. Nach ständiger Rechtsprechung handelt ein Anlagevermittler oder Anlageberater im Zweifel nicht für sich selbst, sondern für das Beratungs- oder Vermittlungsunternehmen, für das er tätig ist. Dies setzt allerdings voraus, dass er sein Auftreten für das Unternehmen ausreichend deutlich macht, so dass die eindeutige Auslegung möglich ist, dass ein bestimmtes Unternehmen Vertragspartner des Anlageinteressenten werden soll. Stempel auf der Rückseite von Beratungsunterlagen (Berechnungen, Prospekt) reichen dazu nicht aus. Auch ein Stempel auf einem Auftrag/Zeichnungsschein lässt nicht die Feststellung zu, dass ein Auskunftsvertrag mit dem Unternehmen zustande gekommen ist, da das Ausfüllen dieses Dokuments am Ende des Vermittlungsgesprächs erfolgt, also zu einem Zeitpunkt, an dem der Auskunftsvertrag bereits geschlossen war.
2. Wird die Rentabilität des Erwerbs einer Immobilie unter Einbeziehung von Steuervorteilen dargestellt, die künftig einer Änderung unterliegen, reicht eine Darstellung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Anlage für das 1. Vermietungsjahr nicht aus.
3. Der Anlagevermittler ist verpflichtet, sich vorab eigene Informationen über die für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Anlageobjektes relevanten Faktoren, beispielsweise die Höhe der am Ort einer als Kapitalanlage angebotenen Immobilie erzielbaren Miete selbst zu informieren. Liegen ihm objektive Daten nicht vor oder verfügt er insoweit über unzureichende Kenntnisse, so dass er eine eigene Prüfung der Plausibilität nicht vorgenommen hat und deshalb zur Verlässlichkeit der Auskünfte keine Angaben machen kann, muss er dies dem Anlageinteressenten offenlegen.
4. Wird in einem Anlagekonzept durch einen Generalanmieter eine Garantiemiete versprochen, ist der Anlagevermittler verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass die „garantierte“ Miete allein auf der Zusage und den Angaben des Verkäufers oder Generalanmieters beruht, wirtschaftlich von dessen Bestand und Bonität abhängt und gemessen am Markt überhöht sei.
5. Ein Hinweis im Prospekt auf das Risiko des Mietausfalls nach Ablauf des Mietgarantievertrages entbindet den Anlagevermittler nicht von diesen Pflichten. Der Hinweis hätte vielmehr Anlass dazu sein müssen, klarzulegen, dass eine fachkundige Überprüfung der Marktsituation nach seiner Kenntnis nicht erfolgt sei.