

Haftung für fehlerhafte Beratung

Von Thomas Storch

Das Landgericht Berlin hat die Rechte von Anlegern in Immobilienwerte gestärkt. Die Richter entschieden, dass Anbieter von Steuersparimmobilien die Objekte zurücknehmen müssen, wenn der Vermittler die Käufer schlecht beraten hat (Aktenzeichen: 15 O 131/02). Dies gilt sogar für die Fälle, in denen der Verkäufer im Vertrag festgeschrieben hat, dass eine Haftung für Fehler des Vermittlers ausgeschlossen ist. Sollte das Urteil rechtskräftig werden, ergibt sich für viele Immobilienverkäufer in Berlin nun die Chance, unrentable Geschäfte wieder zurückabzuwickeln.

Falsche Versprechungen

Hintergrund des Rechtsstreits ist, dass in den 90er-Jahren sehr viele Anleger dazu verleitet wurden, fremdfinanzierte Immobilien als Altersvorsorge zu erwerben. Ködern ließen sich die Anleger mit dem Versprechen, die Kosten der Finanzierung seien durch Steuervorteile und Mieteinnahmen gedeckt. Häufig sollte das Darlehen mit einer parallel abgeschlossenen Kapitallebensversicherung getilgt werden. Ähnlich war es auch in dem vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall. Die Contest Finanzdienstleistungen GmbH hatte die Firma Anlage & Capital mit der Vermittlung von Eigentumswohnungen beauftragt. Diese stellte einem Ehepaar die „Steuersparimmobilie“ als hervorragende Wertanlage und Altersvorsorge vor. Die Finanzierungskosten – so wurde versprochen – seien durch Steuervorteile und Mieteinnahmen weitestgehend gedeckt. Darüber hinaus könnten die bereits bestehenden Lebensversicherungen des Ehepaars zur Tilgung des Darlehens eingesetzt werden. Zur Untermauerung dieser Angaben übergab der Vermittler dem Ehepaar eine Ankaufberechnung.

Diese Ankaufberechnung war allerdings fehlerhaft, so die Richter. Denn zum einen legte sie für die Berechnung der monatlichen Belastung statt des Effektivzinses den Normalzins zu Grunde. Zu den Finanzierungskosten gehören jedoch nicht nur die anfallenden Zinsen, sondern auch das Disagio und die Bearbeitungsgebühr. Zum anderen bemängelte das Gericht, dass der Vermittler es unterlassen hatte, in der Berechnung die monatlichen Zahlungen für die Lebensversicherungen zu berücksichtigen.

Wer jedoch als Verkäufer einer Immobilie konkrete Finanzierungsvorschläge als Kaufanreiz unterbreitet, der muss auch dafür sorgen, dass diese Angaben vollständig und richtig sind. Zwar hatte der Verkäufer die Ankaufberechnung nicht selber erstellt, da er jedoch bei der Beratung dem Vermittler völlig freie Hand gelassen hatte, muss er sich dessen falsche Berechnungen als eigenen zurechnen lassen. Auch der im Kaufvertrag geregelte Haftungsausschluss half der Gesellschaft nicht weiter. Das Landgericht entschied nämlich, dass die Klausel unwirksam ist, da die Haftung für eine fehlerhafte Beratung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Autor ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilien- und Kapitalanlagerecht in Berlin-Kaulsdorf.

Berliner Zeitung vom 5./6. Juli 2003