

## **Banken müssen über Nachteile aufklären**

Von Thomas Storch

Kreditinstitute profitieren nicht nur von Darlehenszinsen, sondern auch durch die Vermittlung von Kapitalanlagen. Hierzu gehören Grundstücke, auf denen im Bauherrenmodell zu errichtende Häuser und Wohnungen vermietet werden sollen und deren Kauf dem Erwerber Steuern ersparen soll.

Die Steuervorteile werden meist in den höchsten Tönen herausgestellt und es wird dargelegt, wie einfach es ist, bei Zahlungen an Vater Staat zu sparen. Eigenkapital sei meist nicht notwendig, da die Kreditkosten über zu erwartende Mieteinnahmen hereinkommen.

Vermitteln Banken in dieser Weise die Bauherrenmodelle selbst, so unterliegen sie den gleichen Haftungsgrundsätzen wie Anlagevermittler – mit weit reichenden Konsequenzen: Sie haben den Anleger nicht nur entsprechend seinen Wünschen und Kenntnissen zu beraten und ihm nichts zu empfehlen und zu vermitteln, was seinen Wünschen und Zielen widerspricht. Vielmehr müssen sie, wie der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich entschieden hat (Aktenzeichen: XI ZR 355/02) nachteilige Informationen, die die Rentabilität der Anlage mindern können, ungefragt offen legen.

### **Falsche Hoffnungen geweckt**

So hatte im vom BGH entschiedenen Fall ein Anwalt seinen Kundenberater in der Bank aufgesucht und ihn nach der Aufnahme eines Kredites zur Steuernachzahlung gefragt. Statt eines Kredites empfahl der Bankmitarbeiter die Beteiligung an einem Bauherrenmodell. Daraufhin erwarb der Anwalt zehn Wohnungen im Rahmen eines Bauherrenmodells zum Wert von 1,6 Millionen Euro. Im Verkaufsprospekt, waren Mieten von sieben Euro pro

Quadratmeter sowie weitere Mietsteigerungen prognostiziert. Obwohl der Bank zum Zeitpunkt des Gesprächs bekannt war, dass diese Mieten nicht zu erzielen waren, wies der Kundenberater den Anwalt nicht darauf hin.

Dies hätte er aber tun müssen, urteilten die Richter. Denn alle die Rentabilität betreffenden Umstände beeinflussen die Entscheidung des Kunden. Da alle für seine Entscheidung erheblichen Faktoren wahrheitsgetreu darzulegen sind, betrifft dies auch nachteilige Aspekte hinsichtlich der Rentabilität. Diese sind ungefragt von der Bank offen zu legen. Das Informationsinteresse des Kunden, demgegenüber ein Wissensvorsprung besteht, wiege höher, als das Verkaufsinteresse der Bank.

Bei dieser Pflicht kann sich die Bank auch nicht auf den Standpunkt zurückziehen, ihr Sachbearbeiter habe den Umstand nicht gekannt. Die Bank sei als Ganzes zu sehen. Von jeder Hand wird erwartet, dass sie weiß, was die andere tut, auch wenn dies in der Praxis nur selten der Fall sein wird. Die Bank haftet demnach für eine fehlende Offenbarung durch ihren Kundenberater, sofern auch nur ein Mitarbeiter – im entschiedenen Fall ein Vorstandsmitglied – Kenntnis von einem für die Wertanlage des Kunden negativen Aspekt hat.

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

*Berliner Zeitung vom 8./9. Mai 2004*