

Aus der Praxis: Kapitalanlegerschutz

Der Anlagevermittler haftet für die Richtigkeit der Modellrechnungen

Der Bundesgerichtshof hat am 17.02.2011 entschieden, dass Anlagevermittler, welche für potentielle Investoren persönliche Modell-Berechnungen erstellen oder diesen vorlegen, einer Prüfung auf Plausibilität und Logik unterziehen müssen.

Oftmals liegen den Entscheidungen der Anleger über die Investitionen in eine Geldanlage, zum Beispiel in geschlossene Immobilienfonds, sog. „Modell-Berechnungen“ oder „Wirtschaftlichkeits-Berechnungen“ zugrunde, welche der Anlagevermittler bereits vorgefertigt vorlegt oder individuell erstellt.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hat der beklagte Anlagevermittler dem Anleger die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds über einen bestimmten Anlagebetrag von DM 75.000,00 vorgestellt. Dabei überließ der Vermittler einen Anlageprospekt und eine von dem Fondsinitiator in Auftrag gegebene Modell-Berechnung. Eine mögliche Wertentwicklung, verschiedene Szenarien der Mietsteigerung und der Restschuldentwicklung aufgrund Fremdfinanzierung der Geldanlage waren hieraus zu entnehmen – immer ausgehend von dem vollen Anlagebetrag DM 75.000,00. Aus dem Prospekt war ersichtlich, dass erhebliche Mittel der Fondsbeteiligung für weiche Kosten, sprich Treuhand- und Steuerberatungsgebühren, Vermittlungsprovisionen, Eigenkapitalbeschaffungskosten, zu verwenden sind. Die Provision des Anlagevermittlers belief sich auf immerhin 12% des investierten Kapitals.

Der Bundesgerichtshof kam zum Entschluss, dass die vom Fondsinitiator vorgelegte Modell-Berechnung falsch war. Der auf die weichen Kosten entfallende Anteil der Beteiligung von DM 75.000,00 hätte nicht in die Modell-Berechnung einbezogen werden dürfen. Der tatsächliche Wert des Fondsanteils ist einzig durch die Immobilie und die Qualität der Verwaltung bestimmt. Hierauf musste der Anlagevermittler den Kläger hinweisen - und zwar im Rahmen der von ihm dem Kläger geschuldeten Plausibilitätsprüfung.

Denn die Plausibilitätsprüfung des Anlagevermittlers bezieht sich nicht nur auf den Anlageprospekt, sondern auch auf alle vom Fondsinitiator erstellten Modell-Berechnungen. Der Ausgangswert der Beteiligung darf dann nicht einer solchen Berechnung zu Grunde gelegt werden. Denn die darin enthaltenen weichen Kosten wirken sich nicht positiv auf den Wert der Beteiligung aus, sondern müssen von der Beteiligung abgezogen werden. Womit der reine Investitionsbetrag schrumpft.

Der durch weiche Kosten minimierte Ausgangswert hat zur Folge, dass die Investition entgegen der Modell-Berechnung einer deutlich größeren Wertsteigerung ausgesetzt sein muss als in der Modell-Berechnung angegeben, um zum gleichen Rendite-Ergebnis zu gelangen.

Der Bundesgerichtshof teilt mit, dass diese Auswirkungen des geminderten Investitionsbetrages dem Anlagevermittler im Rahmen der geschuldeten Plausibilitätsprüfung hätten auffallen müssen. Auf den Anleger kann der Anlagevermittler die von ihm geschuldete Prüfung nicht abwälzen.

Fazit und Empfehlung:

Vorsicht bei Modellrechnungen: Sie können Zahlen verschweigen, die die reine Investition mindern – und damit das gesamte Konzept unrentabel machen. Lassen Sie Modellrechnungen und deren zugrunde liegende Zahlen überprüfen. Achten Sie darauf, dass Modellrechnungen nicht nur auf das erste volle Jahr der Investition beschränkt sind, sondern sich über die gesamte Investitionslaufzeit, zumindest über mehrere Jahre, beziehen.

Prospekte und Modell-Berechnungen müssen für Immobilienfonds mindestens folgende weitere vom Anlagevermittler auf Plausibilität zu prüfende Angaben enthalten:

Größe, Lage, Wohnfläche und dingliche Belastungen der Fondsimmobilen, Anteil der weichen Kosten an den Gesamtkosten, Risiken im Hinblick auf die Vermietbarkeit, baurechtliche Zulässigkeit, Angaben über öffentliche Förderungen, Aufklärung über Steuerspareffekte, Aufklärung über Innenprovisionen, wenn diese höher als 15% des Gesamtpreises sind, Aufklärung über Innenprovisionen, wenn die Angaben aus dem Prospekt unzutreffend sind, unabhängig von der 15%-Grenze