

# Keine Privilegierung des Anlagevermittlers

Eignung von Produkten für Anlagezwecke bedarf einer sachkundigen Aufklärung

Jürgen Evers

Das OLG Karlsruhe<sup>1</sup> hatte unlängst darüber zu entscheiden, ob der Anlagevermittler bei der Vermittlung einer zum Zwecke der Vermögensanlage vermittelten Immobilie neben dem Veräußerer einer eigenen Informationshaftung unterliegt. In dem Streitfall forderte ein Anleger eine Vertriebsgesellschaft wegen Falschberatung zur Schadensersatzzahlung auf.

Der Anleger wurde von einem Handelsvertreter der Vertriebsgesellschaft unter Vorlage einer Musterberechnung dazu veranlasst, eine Eigentumswohnung in einem denkmalgeschützten und zu renovierenden Gebäude von einer Gesellschaft für Altbausanierung zu erwerben. Der Handelsvertreter hatte dem Anleger vorgerechnet, die Finanzierung der Kapitalanlage lohne sich wegen der erheblichen Steuervorteile. Sie würden dazu führen, dass keine höheren Belastungen als zwölf Euro pro Monat auf ihn zukämen. Nachdem sich dies als falsch erwiesen hatte, verlangte der Anleger als Schadensersatz unter anderem die Zahlung der bisherigen Zins- und Tilgungsleistungen einschließlich der Erwerbskosten und die Freistellung von künftigen Darlehensverbindlichkeiten. Das Landgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben.

## Vertragliche Informationshaftung für Vertriebsgesellschaft

Es ist anzunehmen, dass zwischen den Parteien ein Anlagevermittlungsvertrag zustande gekommen ist. Die hieraus resultierende Aufklärungspflicht sei verletzt worden, weil die Vertriebsgesellschaft dem Anleger eine unkorrekte Modellberechnung ohne die gebotene Überprüfung vorgelegt und damit den Anlageentschluss herbeigeführt habe. Im Berufungsverfahren rückte die Frage in den Mittelpunkt, ob die Vertriebsgesellschaft neben dem Veräußerer überhaupt eine vertragliche Informationshaftung treffen kann.

Dies wurde bejaht. Der Vermittler einer Immobilienanlage könne neben dem Verkäufer aus einem eigenen beratungsvertraglichen Rechtsverhältnis haften. Eine solche Haftung bestehe nicht generell, wenn ein Immobilienvermittler den Vertragsabschluss vermittele. Im Falle einer gewerblichen Im-

mobilienvermarktung komme aber ein Beratungsvertrag zwischen Verkäufer und Käufer zustande, wenn der Verkäufer dem Käufer im Zuge eingehender Beratung einen ausdrücklichen Rat erteile. Es bestehe dann eine „besondere vertragliche Beratungspflicht“. Diese entfalle auch nicht dadurch, dass die mit der Immobilie betraute Vertriebsgesellschaft das Berechnungsbeispiel erstelle und dem Erwerbsinteressenten erläutere.

Nach den Grundsätzen der Stellvertretung könne auch ein Untervermittler einen Beratungsvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Käufer einer Immobilienanlage zustande bringen. Auch wenn es regelmäßig an einer ausdrücklichen Bevollmächtigung des Vermittlers fehle, mit den Kaufinteressenten einen Beratungsvertrag zu schließen, sei dennoch in diesen Fällen von einem Vertretergeschäft auszugehen. Erteile der Anlageinteressent dem Vermittler keinen eigenen Auftrag, sei anzunehmen, dass der Vermittler die Beratung im Namen des Verkäufers vornehme und damit gemäß § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB in dessen Pflichtenkreis tätig werde. An eine Bevollmächtigung durch schlüssiges Handeln seien keine strengen Anforderungen zu stellen. Die sogenannte Verhandlungsvollmacht des Vermittlers schließe auch eine stillschweigend erteilte Bevollmächtigung zum Abschluss des Beratungsvertrages mit dem Käufer ein, wenn sich im Rahmen der Herbeiführung des Vertragsabschlusses die Aufgabe der Beratung stelle und der Verkäufer dem mit der Vermittlung betrauten Vertrieb dabei freie Hand lasse.

Der Umstand, dass der Vertriebsauftrag an Handelsvertreter weitergegeben wird, stehe einer stillschweigenden Bevollmächtigung des Vermittlers nicht entgegen; denn der Verkäufer müsse bei dem gewählten Vertriebsweg damit rechnen, dass sich der Beauftragte weiterer Hilfspersonen bedienen werde. Damit sei auch der Untervermittler als Erfüllungsgehilfe anzusehen, so dass der Verkäufer nach § 278 BGB ohne Weiteres für dessen Verschulden hafte.

Werde der Vermittler im Pflichtenkreis des Anbieters der Vermögensanlage als dessen Erfüllungsgehilfe tätig, sei es zu hinterfragen, ob er zugleich eigenen beratungsver-

traglichen Aufklärungspflichten unterliegen könne. Es erscheine aber auch nicht von vornherein ausgeschlossen anzunehmen, dass sowohl den Anbieter der Vermögensanlage als auch den Vermittler eine eigene beratungsvertragliche Haftung treffe.

## Haftung für fehlerhafte Modellrechnungen

Grundsätzlich sei es sowohl Angelegenheit des Anlageberaters als auch des beratenden Verkäufers, den Erwerber der Immobilienanlage anlagegerecht aufzuklären. Anderenfalls käme es in Fällen einer Immobilienvermarktung zu Anlagezwecken zu einer nicht gerechtfertigten Privilegierung des Anlagevermittlers. Er wäre von der Haftung für seine Erklärungen jenseits des deliktischen Bereichs weitgehend freigestellt, wenn ihm lediglich die Vertreterhaftung drohe. Denn diese greife in diesen Fällen für gewöhnlich nicht ein, weil der Anlagevermittler zumeist keine besondere zusätzliche, von ihm ausgehende Gewähr für die Richtigkeit der Beratung biete. Erst recht habe der Käufer keinen Anlass, einem Vermittler, der dem Geschäft nicht neutral gegenüberstehe, besonderes Vertrauen entgegenzubringen.

Der Entscheidung ist im Ergebnis zuzustimmen. Die Vertriebsgesellschaft muss schon deshalb eine eigene Informationshaftung treffen, weil Anleger darauf vertrauen, dass sie Produkte sachkundig auf deren Eignung für Anlagezwecke prüft.<sup>2</sup> Ebenso haftet sie für fehlerhafte Modellrechnungen,<sup>3</sup> während ihren Handelsvertreter das Haftungsprivileg trifft.<sup>4</sup>



Jürgen Evers ist Rechtsanwalt und Partner der Kanzlei Blanke Meier Evers in Bremen.

## Anmerkungen

- 1 Urt. v. 12. 3. 2013 – 17 U 175/12 – VertR-LS
- 2 OLG Celle, Urt. v. 13. 3. 2003 – 11 U 132/02 – VertR-LS 6
- 3 Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 29. 11. 2001 – 19 U 86/01 – VertR-LS 1
- 4 Vgl. nur OLG Celle, Urt. v. 28. 10. 1999 – 11 U 237/97 – VertR-LS 2 – AWD 8 –