

Bauträgermodelle: Treuhänder zahlt Schadensersatz bei verschleierte Provisionzahlungen

Das Provisionsversprechen des Anbieters eines Bauträgermodells gegenüber dem Anlageberater ist sittenwidrig, wenn der Anlageberater es gegenüber dem Anleger verschweigt und der Initiator dies weiß oder damit rechnet. Die diesbezüglich vom Bundesgerichtshof gegenüber einem Steuerberater entwickelten Grundsätze sind gegenüber Anlageberatern entsprechend anwendbar.

Ein Anleger nahm den Treuhänder eines Bauträgermodells erfolgreich auf Schadensersatz in Anspruch. Der Anleger war langjähriger Klient des entsprechenden Anlageberaters. Die zwischen dem Anlageberater und dem Anbieter des Bauträgermodells geflossenen hohen Provisionen wurden dem Anleger sowohl seitens des Anlageberaters als auch seitens des Treuhänders verschwiegen.

Nach der Entscheidung des Kammergerichts (KG) Berlins haftet der Treuhänder dem Anleger auf Schadensersatz. Hinsichtlich der Höhe der Schadensersatzzahlung muss der Preis der Anlage reduziert um den Provisionsteil gezahlt werden.

Eine Haftung ergäbe sich generell bereits dann, wenn der Treuhänder den Anleger nicht auf die versteckten Innenprovisionen hingewiesen hat, soweit diese 15 % übersteigen. Denn der Anleger ist stets über nicht im Prospekt enthaltene Umstände, die für die Werthaltigkeit des Objekts entscheidend sind, zu informieren.

Anknüpfungspunkt für die Haftung ist nach dem KG Berlin, dass das Provisionsversprechen zwischen dem Anbieter und dem Anlageberater sittenwidrig und damit nichtig ist. Der Treuhänder hätte hierauf hinweisen müssen. Dem Vorwurf des Treubruchs kann der Anlageberater nur dadurch entgehen, dass er dem Anleger das ihm erteilte Provisionsversprechen offenbart. Denn ein Anleger hat Anspruch darauf, dass sein Berater ihn hinsichtlich des Anlageobjekts mit völliger Objektivität berät. Der Berater darf sich nicht durch unsachliche Erwägungen, wie zu erwartende persönliche Vermögensvorteile beeinflussen lassen. Auch ein Treuhänder, der die Rechte und Interessen des Anlegers zu wahren hat, muss hierauf hinweisen.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Dreh- und Angelpunkt jeder Geldanlage ist die vorherige Beratung. Insbesondere bei nicht prospektierten Innenprovisionen zwischen Anlageberater und Anbieter muss der Anleger hierüber im persönlichen Gespräch – sei es durch den Berater, sei es durch den Treuhänder – aufgeklärt werden.

Ist dies nicht der Fall, kann er Schadensersatz verlangen. Eventuelle Provisionsversprechen zwischen Anlageberater und Anbieter können im Einzelfall nichtig sein. Daraus folgt, dass ein Treuhänder, der hierauf nicht hinweist, haften muss. Zur Durchsetzung derartiger Ansprüche stehen die Rechtsanwälte der KANZLEI GÖDDECKE den Anlegern mit Rat und Tat zur Seite.

Quelle: Kammergericht (KG) Berlin, Urteil vom 03.03.2008, Az.: 20 U 46/06

22. Oktober 2008 (Uta Wichering)