

Thema

Anforderung an die Aufklärungspflicht des finanzierenden Bank bei steuersparenden Bauherren- und Erwerbermodellen (§ 276 BGB)

Kurzer Beitrag

Bei steuersparenden Bauherren- und Bauträger- und Erwerbermodellen ist die Bank grundsätzlich nur unter besonderen Voraussetzungen zur **Risikoaufklärung** über das finanzierte Geschäft verpflichtet. Sie darf regelmäßig davon ausgehen, daß die Kunden entweder über die notwendigen Kenntnisse oder Erfahrungen verfügen, oder sich jedenfalls die Hilfe von Fachleuten hinsichtlich des finanzierten Geschäfts bedient haben. Aufklärungspflichten können sich daher nur aus den besonderen Umständen des konkreten Einzelfalles ergeben, wobei dies der Fall sein kann

- wenn die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht,
- wenn sie einen zu den allgemeinen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft, oder dessen Entstehung begünstigt,
- wenn sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Bauträger als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt,
- wenn sie in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Darlehensnehmer hat und dies auch erkennen kann.

(Vgl. etwa BGHZ 159, 294; BGH, VersR 2007, 1232; BGH, WM 2005, 72; 828; VersR 2007, 1518 = WM 207, 876)

In einer Entscheidung vom 18.03.2008 (VersR 2008, 1498) hat der BGH zur Aufklärungspflicht zu einem Erwerbermodell (Eigentumswohnung), welches den Beitritt zu einer Mietpoolgemeinschaft beinhaltet, folgendes festgestellt:

- Aus der Verpflichtung, dem für das Objekt bestehenden Mietpool beizutreten, folge ohne Hinzutreten spezifischer Gefahren des konkreten Mietpools keine umfassende Haftung der Bank wegen Schaffung eines besonderen Gefährdungstatbestands (BGH, VersR 2007, 1518 = WM 2007, 876). Spezifisch Gefahren, über welche die Bank bei Kenntnis aufklären muß, sind z.B. eine bereits bestehende Überschuldung des konkreten Mietpools, eine Mithaftung des Anlegers, für den Mietpool gewährte Darlehen oder beim Vorliegen konstant überhöhter Ausschüttungen des Mietpools, welche nicht auf nachhaltig erzielte Einnahmen beruhen.
- Eine Aufklärung über Risiken des Mietpools hinsichtlich interner Beleihungswertfestsetzungen in den Käufern nicht bekannten Beschlußbögen obliege der Bank nicht. Die Kreditinstitute ermitteln den Wert der ihnen gestellten Sicherheiten grundsätzlich nur im eigenen Interesse sowie im Interesse der Sicherheit des Bankensystems, nicht aber im Kundeninteresse (BGH, VersR 2007, 1518 = WM 2007, 876). Eine Aufklärungspflichtverletzung der Bank gegenüber dem Kunden könne sich deshalb hieraus nicht ergeben (BGH, VersR 2007, 1232; 1518; a.A. OLG Celle, ZGF 2007, 152).
- Für das Vorliegen eines schwerwiegenden Interessenkonfliktes der kreditgewährenden Bank und einer dahingehend bestehenden Aufklärungspflicht reiche es nicht aus, daß die kreditgebende Bank zugleich Kreditgeberin des Bauträgers oder Verkäufers einer Immobilie ist oder ihm eine globale Finanzierungszusage erteilt hat (BGHZ 161, 15; WM 2004, 620).

- Eine Aufklärungspflicht der finanzierenden Bank über eine Unangemessenheit des Kaufpreises bestehe insoweit wegen eines Wissensvorsprungs der Bank nur dann, wenn eine so wesentliche Verschiebung der Relation zwischen Kaufpreis und Verkehrswert vorliege, daß die Bank von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Kunden durch den Verkäufer ausgehen müsse (st. Rspr., vgl. etwa BGH, WM 2004, 1221), wenn also der Wert der Leistung doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung (vgl. etwa BGH, WM 2004, 521).
- Eine Aufklärungspflichtverletzung der Bank über eine arglistige Täuschung des Anlegers durch unrichtige Angaben der Vermittler, Verkäufer oder Fondsinitiatoren bzw. des Fondsprospekts über das Anlageobjekt könne dann bestehen, wenn ein institutionalisiertes Zusammenwirken der kreditgebenden Bank mit Verkäufer oder Vertreter des finanzierten Objekts festgestellt werden kann. In derartigen Fällen werde die Kenntnis der Bank von einer solchen arglistigen Täuschung widerleglich vermutet.

++

Thema

Zur haftungsbegründenden Kausalität fehlerhafter Ad-hoc-Publizität auf dem Sekundärmarkt und falscher Prospektangaben im Bereich des Primärmarkts für den Willensentschluß des Anlegers (§ 826 BGB)

Grundlagen

Hat ein Unternehmen mit fehlerhaften Angaben im Verkaufsprospekt über den tatsächlich erzielten Umsatz einen Börsengang ermöglicht und danach mit einer Vielzahl von Ad-hoc-Mitteilungen an die Öffentlichkeit fehlerhafte Unternehmenszahlen verbreitet, um den Aktienkurs und die Kaufentscheidung von Anlegern zu beeinflussen, stellt sich im Falle eines Schadens des Anlegers die Frage, ob eine Schadenersatzpflicht des Unternehmens und dessen Organe wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung (§ 826 BGB) gegenüber dem geschädigten Anleger besteht.

Aktuelles

Hierzu liegt ein Urteil des BGH vom 03.03.2008 (VersR 2008, 1694) vor. Der BGH führt aus, direkt vorsätzliche unlautere Beeinflussung des Kapitalmarktpublikums durch Mitteilungen grob unrichtiger Unternehmenskennzahlen – wie sie hier unzweifelhaft in Form des Verkaufsprospekts wie auch der späteren Ad-hoc-Mitteilungen vorliege – verstoße gegen die Mindestanforderung des lauterer Rechtsverkehrs auf dem Kapitalmarkt und begründe im Falle der Ursächlichkeit für den Kaufentschluß des potentiellen Aktienwerbers diesem gegenüber eine grundsätzlich auf Naturalrestitution gerichtete Schadenersatzhaftung nach § 826 BGB (st. Rspr. des Senats; BGHZ 160, 134 = VersR 2004, 1279; 160, 149). Zusammen mit dem Vorstandsvorsitzenden und Mehrheitsgesellschafter sei auch die Gesellschaft in analoger Anwendung des § 31 BGB haftungsrechtlich verantwortlich.

Ein Schadenersatzanspruch des Anlegers setze jedoch den von ihm zu führenden **Nachweis** der konkreten **haftungsbegründenden Kausalität** für seinen Kaufentschluß voraus. Bei der Frage, welche Anforderungen an die haftungsbegründende Kausalität im Rahmen der Fallgruppe der sog. **Informationsdeliktshaftung** nach § 826 BGB auf dem Primärmarkt wie auch auf dem Sekundärmarkt zu stellen sind, komme es auf die **adäquate Kausalität** und ergänzend auf den **Schutzzweck der Norm** an. Geschützt werde sowohl im Bereich des Primärmarkts der sog. Verkaufsprospekthaftung als auch bei der den Sekundärmarkt betreffende Informationsdeliktshaftung für fehlerhafte Ad-hoc-Mitteilungen die Integrität

der Willensentschließung des potentiellen Anlegers vor einer unlauteren irreführenden Beeinträchtigung durch falsche Prospekt- oder Ad-hoc-Publizität (BGH, VersR 2008, 549; 1366; 1368). Auf den Nachweis der konkreten Kausalität fehlerhafter Ad-hoc-Publizität für den Willensentschluß des Anlegers sei selbst bei extrem unseriöser Kapitalmarktinformation nicht zu verzichten. Für den Nachweis sei das enttäuschte allgemeine Anlegervertrauen in die Integrität der Marktpreisbildung nicht ausreichend. Der Kausalitätsansatz könne auch nicht weiter in das Vorfeld des Börsenganges verlegt werden, indem ausgeführt wird, bei zutreffender Angabe der geringeren Umsatzzahlen im Verkaufsprospekt hätte sich keine Bank bereit gefunden, die Emission, die in diesem Fall nicht erfolgsversprechend gewesen wäre, zu begleiten mit der Folge, daß der Anleger dann auch keine Aktienkäufe hätte tätigen können. Im Rahmen des § 826 BGB werde nicht das allgemeine Vertrauen in die Zuverlässigkeit des der Neuemission an der Börse vorgelagerten Börsenzulassungsverfahrens einschließlich der Begleitung des Börsenganges durch eine Bank geschützt, sondern die konkrete Anlageentscheidung kaufwilliger Anleger vor unzutreffenden Angaben des Prospekts selbst, der als direkte Informationsquelle für die Börsenpreisbildung maßgeblich ist und daher die Anlageentscheidung unmittelbar beeinflußt. Erforderlich ist der Nachweis eines bewußten Verhaltens des Anlegers im – konkreten – Vertrauen in die Richtigkeit relevanter Angaben (BGH, ZIP 2005, 2012). Auch unter Schutznormaspekten scheine eine generelle – also unabhängig von der Kenntnis des potentiellen späteren Anlegers postulierte – Kausalität eines Prospektmangels unvertretbar, weil sie im Sinne einer „Dauerkausalität“ auf unabsehbare Zeit auch jedem beliebigen späteren Aktienerwerber auf dem Sekundärmarkt stets zugute kommen würde, ohne Rücksicht darauf, ob das Schutzgut der Norm – hier die Integrität seiner Willensentschließung – überhaupt berührt wird (BGH, VersR 2008, 549; ZIP 2008, 407; 410).

Feststellungen, die eine konkrete Kausalität zwischen einem Fehlverhalten des Unternehmens bzw. seiner Organe und den Aktienkäufen des Anlegers begründen könnten, seien nicht getroffen worden. Der BGH hat die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

++