

## Innenprovisionen: Karten auf den Tisch

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Mittwoch, 07. Januar 2009

Ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) behandelte die Frage der Offenlegung der Höhe von Innenprovisionen an den Anlagevermittler für den Vertrieb von Immobilienfonds. Fraglich blieb dabei, ...

Urteil des BGH vom 22.03.2007, Aktenz.: III ZR 218/06

### Entscheidungsinhalt:

Ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) behandelte die Frage der Offenlegung der Höhe von Innenprovisionen an den Anlagevermittler für den Vertrieb von Immobilienfonds. Fraglich blieb dabei, ab welcher Provisionshöhe den Anlagevermittler eine Aufklärungspflicht trifft.

### Zu den Erläuterungen:

Der Kläger und seine Ehefrau führten mehrere Beratungsgespräche mit dem Beklagten, einem Anlagevermittler, über den Erwerb von Anteilen an einem Immobilienfonds. Nach Vortrag des Beklagten, der seine Ausführungen anhand eines Prospektes veranschaulichte, sollten auf den Kläger 1.839 DM Vertriebskosten je Fondsanteil zukommen. So lauteten auch die Angaben in dem Prospekt. Der Kläger durfte annehmen, dass sich die eigentlichen Vertriebskosten in diesem Betrag erschöpften.

Im Verlauf der Verhandlungen stellte sich jedoch heraus, dass die Vertriebsorganisation 10 bis 15 % als Vermittlungsprovision erhalten sollte und der Beklagte davon 8 %. Dies wurde weder im Prospekt noch im Gespräch erwähnt.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH kommt zwischen Anlagevermittler und Interessenten ein Auskunftsvertrag mit Haftungsfolgen zustande. Dieser verpflichtet den Vermittler zu richtiger und vollständiger Information über alle tatsächlichen Umstände, die für den Anlageentschluss von Bedeutung sind. Aus dieser Verpflichtung heraus musste der Beklagte den Kläger über die Unrichtigkeit des Prospektes aufklären und auf die im Kaufpreis enthaltene Provision in Höhe von 8 % verweisen, da ihm dies sehr wohl bekannt war.

Fraglich ist, ob den Beklagten eine generelle Aufklärungspflicht über die Gesamthöhe der Provision trifft.

Dies hat der BGH bereits in früheren Urteilen verneint, sofern die Provision nicht aus Mitteln der Fondsgesellschaft fließt oder wenn die kritische Grenze von 10 bis 15 % an Provision noch nicht überschritten ist. Sollte sich der Gesamtprovisionsbetrag jedoch über 15 % bewegen, was im vorliegenden Fall durchaus möglich wäre, bestünde nach

Maßgabe dieses früheren BGH-Urteils (III ZR 290/04) eine generelle Aufklärungspflicht, vor allem dann, wenn die Gesamthöhe der Provision ausschlaggebend für den Abschluss der Fondsbeteiligung ist.

Alexandra Schmid, Dipl. Rechtspflegerin, Redaktion

**Disclaimer:**

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.