

Bundesgerichtshof stärkt Anlegerrechte

05.03.2007, 16:27 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Dr. Thomas Schulte*

Bundesgerichtshof stärkt Anlegerrechte: Anlageberater muss ungefragt auf fehlende Veräußerbarkeit eines geschlossenen Immobilienfonds hinweisen.

In einem noch nicht rechtskräftigen Versäumnisurteil vom 18.01.2007 hat der Bundesgerichtshof die Rechte der Kapitalanleger des Grauen Kapitalmarktes gestärkt. Inhaltlich ging es um eine Kommanditbeteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds, auf deren eingeschränkte Veräußerbarkeit der Berater nicht hingewiesen hatte.

Der Anleger in dem zu entschiedenen Falle hatte die Kommanditbeteiligung zur Altersvorsorge erwerben wollen und hatte sich deswegen von dem Beklagten als Anlageberater beraten lassen. Schließlich stellte sich heraus, dass der erworbene Immobilienfonds eine langfristige Kapitalanlage darstellt und nicht vorzeitig beendet oder veräußert werden kann. In der Entscheidung vom 18.01.2007 III ZR 44/06 klärt der Bundesgerichtshof in diesem Zusammenhang eine seit längerem schwebende Frage zu den Inhalten eines Beratungsvertrages bei derartigen Kommanditbeteiligungen. Es geht hier insbesondere um die Frage, ob die nur eingeschränkte Möglichkeit, "gebrauchte" Kommanditanteile an geschlossenen Immobilienfonds weiter zu verkaufen, eine aufklärungsbedürftige Eigenschaft der Kommanditbeteiligung ist. Hier entscheidet der BGH zugunsten des Anlegers, dass der Kapitalanlageberater grundsätzlich darauf hinzuweisen hat, dass die Veräußerung eines solchen Anteils in Ermangelung eines entsprechenden Marktes nur eingeschränkt möglich ist. Die praktisch fehlende Aussicht, eine KG-Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds zu angemessenen Konditionen verkaufen zu können, ist demnach ein Umstand, der für den durchschnittlichen Anleger für seine Anlageentscheidung von erheblicher Bedeutung ist und demgemäß aufklärungsbedürftig durch den Kapitalanlagenberater. Diese Aufklärung ist auch verpflichtend, wenn der Anleger den Berater nicht gezielt hiernach fragt. Sie kann nur dann entfallen, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles die Weiterveräußerung für den Anleger erkennbar ohne Belang ist. Für diesen Ausnahmefall reicht es nicht aus, wenn der Fondsanteil für die Altersvorsorge erworben wurde. Auch kann eine Aufklärungspflicht entfallen, wenn eine entsprechende Belehrung in dem Prospekt enthalten ist und der Berater davon ausgehen darf, dass der Kunde vor Vertragsschluss diesen Prospekt gelesen und verstanden hat und gegebenenfalls von sich aus Nachfragen stellt.

Auch wenn der BGH offensichtlich nicht ein KO-Kriterium hier zu Lasten sämtlicher geschlossener Immobilienfonds installieren wollte und einige Hintertürchen offen lässt, wird dieses Urteil erhebliche Relevanz entfalten. Aus der anwaltlichen Praxis ist bekannt, dass so gut wie kein Kapitalanlagenberater ungefragt auf die fehlende Veräußerbarkeit eines geschlossenen KG-Anteils hingewiesen hat. Ebenso bekannt ist, dass die Emissionsprospekte im Regelfall frühestens unmittelbar nach Unterzeichnung der jeweiligen Beitrittsanträge überreicht werden, in einigen Fällen sogar erst nach Ablauf der Widerrufsfrist mit der Post hinterher geschickt werden. In einem solchen Falle wird es darauf ankommen, darzulegen, ob andere Umstände dafür sprechen können, dass die Weiterveräußerung für den Anleger erkennbar ohne Belang war.

Portrait

Unsere Kanzlei mit Sitz am Kurfürstendamm 42, D-10719 Berlin ist wirtschaftsrechtlich orientiert und hauptsächlich im

Bank- und Kapitalanlagenrecht sowie auf dem Gebiet des Verbraucherschutzes tätig.

News-ID: 123311 • Views: 123 (Stand: 28.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/123311/Bundesgerichtshof-staerkt-Anlegerrechte.html>