

Offene Immobilienfonds: Rechtsprechung zu Gunsten geschädigter Anleger

24.07.2013, 12:03 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Kanzlei Dr. Klass, Dr. Klöver, Zimpel & Kollegen*

Presseagentur: *schmallenberg.txt*



Dr. Jürgen Klass, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Offene Immobilienfonds: Viele Richter stellen sich auf die Seite der geschädigten Anleger! Die Rechtsprechung vertritt zunehmend die Meinung, dass die Bank den Kunden ungefragt darüber aufklären muss, dass Kapitalanlagegesellschaften bei offenen Immobilienfonds zeitweilig die Rücknahme der Anteile aussetzen können. In mehreren Urteilen von verschiedenen Landgerichten ist, mit jeweils etwas unterschiedlicher Begründung, eine solche Aufklärungspflicht angenommen worden.

Im Urteil vom 23.03.2012 geht das Landgericht Frankfurt/M. von einer grundsätzlichen Aufklärungsbedürftigkeit hinsichtlich des Risikos der Aussetzung der Anteilsrücknahme aus. Begründet wird dies damit, dass in der Aussetzung ein "naheliegendes, nicht unerhebliches Kapitalverlustrisiko besteht". Für die Aufklärungsbedürftigkeit bedürfe es keiner konkreten Anhaltspunkte für eine Realisierung der Gefahr im Zeitpunkt der Beratung.

Ebenso: LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.11.2011; LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 28.01.2013

Im Urteil vom 30.03.2012 stützt das Landgericht Frankfurt/M. seine Entscheidung über die Aufklärungsbedürftigkeit auf die besonderen Umstände des dort entschiedenen Einzelfalls. Die besonderen Umstände des Einzelfalls hat das Gericht darin gesehen, dass der konkrete offene Immobilienfonds Risiken aufwies, die über diejenigen eines normalen oder durchschnittlichen offenen Immobilienfonds hinausgingen (Investition in zyklischen Märkten; Fremdkapitalquote) sowie darin, dass es der dortigen Anlegerin nachgewiesenermaßen auf eine kurzfristige Verfügbarkeit ankam, die der Berater ausdrücklich bejaht hat.

Das Oberlandesgericht Frankfurt/M. hat mit Urteil vom 13.02.2013 klargestellt, dass die beratende Bank gegen ihre Aufklärungspflicht verstößt, wenn sie den Anleger nicht darauf hinweist, dass Kapitalanlagegesellschaften bei offenen Immobilienfonds zeitweilig die Rücknahme der Anteile aussetzen können.

Jüngst hat sich dieser Auffassung auch der Ombudsmann der privaten Banken angeschlossen. Das Verfahren wurde von Rechtsanwalt Dr. Jürgen Klass betrieben. Im Schlichtungsspruch vom 16. Juli 2013 wurde folgendes festgestellt:

„Fehlerhaft war allerdings, dass der Bf. nicht über das Risiko der Anteilsrücknahme aufgeklärt wurde. Das Schließungsrisiko hatte sich in der Zeit vom Oktober 2008 bis Mai 2009 bereits verwirklicht. Angesichts der Schließung einer Reihe von anderen Immobilienfonds (z.B. CS Euroreale; AXA Immoselect; Degi International) konnte der Berater nicht mehr von einer abstrakten Schließungsgefahr auch des SEB ImmoInvest ausgehen, wie auch die spätere Entwicklung zeigte. (sollte der Berater nicht informiert gewesen sein, läge ein Organisationsverschulden des Managements vor). Die Bank trägt auch nichts Substantielles vor, woraus sich schlüssig ergibt, dass nach knapp mehr als einem halben Jahr die Liquidität des Fonds nachhaltig, also verlässlich wiederhergestellt war. Eine ordnungsgemäße Aufklärung hätte daher m.E. erfordert, dass der Bf. auf das Schließungsrisiko und auf die vorausgegangene Schließung des Fonds hingewiesen wird.

Der Hinweis der Bank auf die Broschüre „Basisinformationen über Vermögensanlagen in Wertpapieren“ lässt außer Acht, dass der Bf. auf Grund des unbestrittenen vorliegenden Beratungsvertrages Anspruch auf eine umfassende mündliche Beratung hatte, die nicht durch Übergabe der Broschüre ersetzt werden konnte. Dies setzte einen zudem vom Bf. entgegengenommenen Hinweis des Beraters auf die Broschüre voraus. Es reicht nicht aus, dass irgendwann früher die Broschüre übergeben wurde. Mit der Übergabe der Broschüre kommt die Bank ihrer allgemeinen Pflicht nach § 31 Abs.3 WpHG nach. Zudem kann die Broschüre nichts zur damaligen Schließungsrisiko sagen. Dass der Bf. vom Schließungsrisiko bereits Kenntnis hatte, trägt die Bank unsubstantiiert, nicht belegt vor.

Die Bank hat die Aufklärungspflichtverletzung zu vertreten (vgl. § 280 Abs.1 Satz 2 BGB). Nach der Rechtsprechung zum aufklärungsrichtigen Verhalten ist zu vermuten, dass der Bf. bei rechtzeitiger Aufklärung vom Kauf der Fondsanteile Abstand genommen hätte. Die Bank hat nichts vorgetragen, was diese Kausalitätsvermutung entkräften könnte. Die Darlegungs- und Beweislast liegt bei ihr. Sie hat daher nach § 280 Abs.1 Satz 1 BGB den Kaufpreis von 31.257,07 gegen Rückgabe der Fonds - Anteile zu erstatten. Eventuelle Ausschüttungen auf die Anteile sowie die Erlösanteile aus der Liquidation des Fondsvermögens sind auf die Höhe des zu erstattenden Betrages anzurechnen.“

Rechtsanwalt Dr. Jürgen Klass sieht den von ihm erwirkten Schiedsspruch als weiteren großen Erfolg an: „Die Entscheidung bestätigt, dass Anleger, die sich an offenen Immobilienfonds beteiligt haben, unter Umständen gute Erfolgchancen für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber den beratenden Banken haben. Anleger sollten sich diesbezüglich beraten lassen.“

Mehr Infos: www.forum-anlegerschutz.de

Portrait

Dr. Jürgen Klass II ist Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht und auf die Beratung von Anlegern im Falle von fehlgeschlagenen Kapitalanlagemodellen spezialisiert. Dr. Klass vertritt geschädigte Verbraucher und Investoren insbesondere gegen Finanzgesellschaften, Bankinstitute und Anlagevermittler. Die Mandanten werden im gesamten Bundesgebiet an allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten unterstützt.

News-ID: 735824 • Views: 696 (Stand: 30.09.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/735824/Offene-Immobilienfonds-Rechtsprechung-zu-Gunsten-geschaedigter-Anleger.html>