

ZfIR 2014, A 5

BGH: Fehlerhafte Anlageberatung bei Immobilienfonds

Der BGH verhandelte in zwei Verfahren am 29.4.2014 wegen fehlerhafter Anlageberatung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an offenen Immobilienfonds (**BGH, Urt. v. 29.4.2014 – XI ZR 477/12 und XI ZR 130/13**). Die Kläger nehmen die beklagte Bank auf Schadensersatz in Anspruch.

In den beiden Verfahren erwarben die Kläger im März (XI ZR 477/12) bzw. Juli 2008 (XI ZR 130/13) Anteile an einem offenen Immobilienfonds, bei dem die Fondsgesellschaft später die Rücknahme der Anteile aussetzte. Auf das Risiko der Aussetzung der Anteilsrücknahme nach § 81 InvG a. F. (nunmehr § 257 KAGB) war in den Beratungsgesprächen nicht hingewiesen worden. Die Kläger verlangen unter Anrechnung des erzielten Veräußerungserlöses bzw. erhaltener Ausschüttungen im Wege des Schadensersatzes Zahlung von 7 180,80 € (XI ZR 477/12) und 27 490,17 € (XI ZR 130/13). Während die Klage in der Sache XI ZR 477/12 in den Vorinstanzen erfolglos geblieben ist, wurde ihr in der Sache XI ZR 130/13 erstinstanzlich stattgegeben und die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Das OLG Dresden (XI ZR 477/12) ist der Auffassung, dass im Frühjahr 2008 (noch) nicht über die Möglichkeit einer dauerhaften oder vorübergehenden Aussetzung der Anteilsrücknahmen habe aufgeklärt werden müssen. Dabei hat es maßgeblich darauf abgestellt, dass eine derartige Aussetzung in der Vergangenheit lediglich 2005/2006 wenige Male vorgekommen und in diesen Fällen ein Kapitalverlustrisiko durch eine vorübergehende Aussetzung eher theoretischer Natur gewesen sei. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück.

Demgegenüber hat das OLG Frankfurt/M. (XI ZR 130/13) aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Anlageberatungsvertrag eine generelle Pflicht der beratenden Bank gefolgert, auf die mögliche zeitweilige Aussetzung der Anteilsrücknahme hinzuweisen. Die Bundesrichter wiesen nun die Revision der beklagten Bank zurück.

(Quelle: Pressemitteilung Nr. 197/2013 vom 9.12.2013 und Nr. 68/2014 vom 29.4.2014)