

Concordia Bau und Boden AG: Vermittler muss Fondsanleger Schadenersatz in Höhe von 75.000,00 € zahlen.

Ein Vermittler muss auf das Totalverlustrisiko und die mangelnde Handelbarkeit bei einem geschlossenen Immobilienfonds hinweisen.

Das Landgericht Wiesbaden hatte einen Fall zu entscheiden, bei dem ein Vermittler 1994 eine finanzierte Fondsbeteiligung an einem Immobilienfonds in Form einer Kommanditgesellschaft verkauft hatte. Bei dem Beratungsgespräch mit dem Anleger legte er den Prospekt der Concordia Bau und Boden AG zugrunde, die inzwischen insolvent ist.

Das Gericht kreidete dem Vermittler an, nicht ausreichend auf das Totalverlustrisiko hingewiesen zu haben. In dem Prospekt selber war von einem möglichen Wertverlust die Rede und davon, dass der Ertrag hinter den Erwartungen zurückbleiben und ein Vermögensverlust eintreten kann. Dies hielt das Gericht für unzureichend, da nicht deutlich wurde, dass der Anleger mit seiner Einlage komplett ausfallen kann.

Es vermisste auch eine Aufklärung darüber, dass es in der Praxis für solche Kommanditanteile keine Abnehmer gäbe. Ferner hätte der Vermittler deutlich machen müssen, dass der Anleger im Fall der Insolvenz der Gesellschaft verpflichtet war, die erhaltenen Ausschüttungen zurück zu zahlen. Denn im Jahre 1994 war noch nicht allgemein bekannt, dass Fondsbeteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds scheitern können.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das Urteil macht deutlich, dass ein Vermittler sich vorab über die Anlage informieren und sich mit dem Emissionsprospekt auseinandersetzen muss. Andere Gerichte nennen dies eine „innere Plausibilitätskontrolle“. Er hat sich quasi auf die Suche nach Prospektmängeln zu begeben und Ungereimtheiten aufzudecken.

Quelle: Landgericht Wiesbaden (LG Wiesbaden) Urt. v. 30.05.2008, Az. 5 O 234/05

12.08.2008 (Jutta Krause)