

## Dr. Hanne-Fonds-Am Krökentor II: Berater kann nicht auf Prospektangaben verweisen

*Berater können ihre Aufklärungspflichten nicht dadurch erfüllen, dass sie einfach auf umfangreiche Prospekte verweisen. Der Anleger muss sich nicht alleine durch den Papierberg arbeiten. Andernfalls wären Beratungsgespräche überflüssig.*

Ein Unternehmer beauftragte einen Anlageberater, um sich eine Finanzanalyse und ein Optimierungskonzept für die beabsichtigte frühzeitige Rente erstellen zu lassen. Dieser empfahl eine Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds „Dr. Hanne Grundstücksgesellschaft mbH & Co. erste Immobilienfonds KG, Am Krökentor II“. Diese Anlage war äußerst verlustreich, die Grundstücksgesellschaft wurde insolvent.

Der wirtschaftliche Erfolg der Beteiligung hing beinahe ausschließlich von der Magdeburger Hochbau AG ab. Diese war Eigentümer des Grundstücks, Bauträger, Pächter des Geschäftshauses und Mietgarantiegeber. Über dieses Risiko hatte der Anlageberater nicht aufgeklärt. Der Berater hatte lediglich allgemein auf das Risiko eines Totalverlustes und im übrigen auf den Emissionsprospekt verwiesen.

In Übereinstimmung mit dem vorinstanzlichen Urteil des Landgerichts Düsseldorf hat das Oberlandesgericht festgestellt, dass der Berater seine Beratungspflichten verletzt hat. Der allgemeine Risikohinweis und die Übergabe eines Prospektes waren nicht ausreichend. „Der unerfahrene Anleger, der im persönlichen Gespräch einen Rat sucht, ist individuell zu informieren. Er erwartet mehr als Material zur eigenen Durchsicht. Er will das Material in Einzelheiten und erschöpfend erläutert bekommen, um das Anlagerisiko weitgehend einschätzen zu können.“ Das Gericht stellte unmissverständlich fest, dass andernfalls Beratungsgespräche völlig überflüssig wären.

## STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Anlageberater neigen in der Praxis dazu, die zu vermittelnden Anlagen nur im rosigen Licht darzustellen und deren Schattenseiten zu verschweigen oder zumindest zu beschönigen. Insbesondere in den Fällen, in denen ein Prospekt vorliegt, verweisen Anlageberater gerne auf die dort aufgeführten Risikohinweise. Dabei machen sie sich zunutze, dass diese zumeist komplexen Risikohinweise gerade von unerfahrenen Anlegern nicht gelesen werden. Das OLG Düsseldorf hat dieser Geschäftspraxis einen Riegel vorgeschoben. Der Anleger kann zu Recht eine vollumfängliche Chancen- und Risikobeschreibung der Anlage erwartet. Mit diesem Urteil wird die Rechtsprechung des BGH bestätigt, wonach der Anleger entsprechend seines Horizontes aufzuklären ist.

Quelle: Oberlandesgericht Düsseldorf (OLG Düsseldorf), Urteil vom 30.03.2006, I-6 U 84/05  
Landgericht Düsseldorf (LG Düsseldorf), Urteil vom 06.04.2005, 13 O 389/04

08. Juni 2006 (PE)