

Aufklärungspflichten bei offenen Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds galten lange Zeit als sicher. Aktuell durchlaufen sie eine Krise mit bisher ungekanntem Ausmaß. Zahlreiche Fonds setzten bereits in den Jahren 2008 und 2010 die Rücknahme ihrer Anteile aus. Diese ehemaligen offenen Immobilienfonds befinden sich aktuell im Abwicklungsstadium. Viele immer noch schockierte Anleger stellen die berechtigte Frage: Hätte mich mein Bankberater bei der Empfehlung des Fonds über diese Risiken nicht informieren müssen?

In vielen Fällen erhalten die Anleger Unterstützung. Allerdings bedarf jeder Einzelfall einer Analyse. Wegen der besonderen Aktualität der Krise gibt es auf Ebene der Oberlandesgerichte zu der Aufklärungspflicht über die mögliche Anteilsrücknahmeaussetzung noch keine Urteile. Entscheidungen von verschiedenen Landgerichten kommen für die jeweiligen klagenden Anleger zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Zum Teil verurteilen Gerichte die beratenden Kreditinstitute zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe des ursprünglich investierten Anlagebetrags an den Anleger. Ihr Vorwurf: pflichtwidrig wurde der Bankkunde nicht über die Möglichkeit der Aussetzung, Abwicklung und die daraus entstehenden Verlustrisiken informiert. Andere Gerichte sind zögerlicher und argumentieren: die Empfehlung des offenen Immobilienfonds sei mit der Anlegermentalität vereinbar gewesen; über Kursrisiken sei der Kunde umfassend informiert worden. Das Aussetzungsrisiko sei zum Zeitpunkt der Beratung rein theoretischer Natur gewesen.

Eine große Rolle spielen - wie bei jeder Anlageberatung - der Wissensstand des Anlegers, seine Risikobereitschaft und das konkrete Anlageziel. Dementsprechend muss die Beratung des Bankmitarbeiters zum einen allgemeine Risiken wie bspw. die Konjunkturlage oder die Entwicklung des Kapitalmarkts abdecken. Zum anderen muss der Berater dem Anleger auch die speziellen Risiken erklären, die sich gerade aus dem vorgeschlagenen Produkt, d.h. dem offenen Immobilienfonds, ergeben. Hier dürfte der Zeitpunkt des Beratungsgesprächs eine besondere Rolle spielen.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Wie schon Cicero sagte: „Aus kleinem Anfang entspringen alle Dinge.“ Auch neue Ansatzpunkte in der Rechtsprechung sollten nicht unterschätzt, sondern genutzt werden.

Nach unserer Auffassung kann umso wahrscheinlicher von einer Aufklärungspflicht der beratenden Bank oder Sparkasse ausgegangen werden

1. je mehr es dem Anleger auf die Sicherheit und ständige Verfügbarkeit des angelegten Kapitals ankam und
2. je kürzer eine Bankberatung vor oder nach einer bereits erfolgten Aussetzung der Anteilsrücknahme stattfand.

Anleger sollten ihre möglicherweise bestehenden Ansprüche durch spezialisierte Anwälte prüfen lassen. Die Kanzlei GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE ist bereits in solchen Fällen tätig. Gerne übernehmen wir auch die Prüfung Ihres individuellen Falls im Rahmen einer Erstberatung.

Quelle: eigene Recherche

7. August 2012 (Rechtsanwältin Kerstin Symalla)