

Immobilienfonds: Berater müssen ungefragt über eingeschränkte Handelbarkeit aufklären

Mit Urteil vom 18.01.2007 (III ZR 44/06) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine Streitfrage zu Gunsten klagender Kapitalanleger geklärt. Anlageberater müssen demnach grundsätzlich darauf hinweisen, dass die Veräußerung eines Immobilienfondsanteils nur eingeschränkt möglich ist, weil ein entsprechender Markt fehlt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Viele Anleger sind sich oftmals nicht darüber im Klaren, dass ihre erworbene Kommanditbeteiligung nicht so einfach wieder „versilbert“ werden kann. Denn anders als z. B. bei Aktien fehlt es an einem entsprechenden Marktplatz (Börse). Soweit eine Übertragung überhaupt zulässig ist, müsste sich der Anleger also auf den beschwerlichen Weg machen und selbst einen Käufer suchen.

Ob ein Anlageberater über diese eingeschränkte Veräußerbarkeit der Beteiligung aufklären muss, beurteilten einige Oberlandesgerichte (OLG) bislang unterschiedlich. Die Frage hat der BGH jetzt geklärt. Soweit es für den Anlageberater nicht offensichtlich erkennbar ist, dass eine Veräußerung der Beteiligung für den Kunden überhaupt keine Rolle spielt, hat er ihn ungefragt (!!!) darüber in Kenntnis zu setzen, dass es für Kommanditbeteiligungen keinen adäquaten Handelsplatz gibt und ein zügiger Verkauf der Beteiligung daher nicht möglich sein dürfte. Eine Aufklärungspflicht entfällt auch dann, wenn ein Prospekt entsprechende Hinweise enthält und der Berater davon ausgehen darf, dass der Anleger diesen gelesen und verstanden hat.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das Urteil ist zu begrüßen. Insbesondere dürfte sich ein Anlageberater auch kaum mit dem Hinweis auf den Prospekt herausreden können. Denn – wie er BGH ausführt – muss er davon ausgehen können, dass der Anleger den Prospekthinweis gelesen und verstanden hat. Hiervon kann er aber nur ausgehen, wenn der Anleger den Prospekt so zeitig vor der Unterzeichnung erhält, dass ihn auch wirklich studieren kann. Meistens wird der Prospekt aber unmittelbar vor der Unterzeichnung – die im Beisein des Beraters stattfindet – übergeben. Und dann weiß der Berater natürlich positiv, ob der Anleger den Prospekt gelesen hat oder nicht. Anleger, die also nicht über die eingeschränkte Handelbarkeit aufgeklärt wurden, berät die KANZLEI GÖDDECKE gern.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 18.01.2007 (III ZR 44/06), n. rkr.

16. Februar 2007 (MC)