

Geldanlage: Beratungspflichten einer Bank

Muss sie bei Immobilienfonds auf das Risiko eines Totalausfalls hinweisen?

Das Bankhaus H empfahl einem Kunden 1994, eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds zu erwerben. Die Fondsgesellschaft wollte in Berlin zwei Geschäftshäuser bauen und vermieten. Nach der Lektüre des Anlageprospekts war der Geldanleger von dem Geschäft überzeugt und stieg mit 600.000 DM (306.775 Euro) ein.

Da die Mieteinnahmen wegen erheblicher Leerstände weit hinter den Erwartungen zurückblieben, geriet die Fondsgesellschaft in finanzielle Schwierigkeiten. Anstatt Rendite einzustreichen, verlor der Anleger Geld. Er verklagte die Bank wegen fehlerhafter Anlageberatung auf Schadenersatz.

Unter anderem warf er ihr vor, ihn nicht über das Risiko eines Totalausfalls informiert zu haben. Im Prospekt der Fondsgesellschaft stehe dazu nichts, das sei ein Mangel, den die Bank bei der mündlichen Beratung hätte ausbügeln müssen. Das Oberlandesgericht gab dem Anleger Recht: Bei einem Immobilienfonds, dessen Fremdkapitalquote etwa bei der Hälfte liege, müsse man die Geldanleger darauf hinweisen, dass sie ihr ganzes Kapital verlieren könnten.

Dem widersprach der Bundesgerichtshof (XI ZR 337/08). Ob eine Bank über dieses Risiko aufklären müsse, hänge nicht schematisch von der Fremdkapitalquote des Fonds ab, sondern von den konkreten Risiken und vom individuellen Beratungsbedarf des Anlegers. Selbst wenn - wie hier - die Mieteinnahmen eines Bauprojekts geringer seien als erwartet, drohe bei einem Immobilienfonds nicht sofort der Totalverlust der Geldanlage.

Denn den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft stehe ja der Sachwert der Immobilie gegenüber. Erst wenn dieser quasi "aufgezehrt" sei, könne Totalverlust eintreten. Ein zu großen Teilen fremdfinanzierter Fonds müsse zwar Zinsen aufbringen und das schmälere den Erlös. Trotzdem gelte: Solange die damit verbundenen Belastungen im Anlageprospekt korrekt dargestellt seien, ergebe sich daraus keine besondere Informationspflicht der Bank.

Das seien Risiken allgemeiner Natur, wie sie Personen, die immer wieder Kapital anlegten, geläufig seien. Anders wäre der Umfang der Beratungspflichten einzuschätzen, wenn andere, dem Anleger unbekanntes Umstände das Risiko der Geldanlage erhöht hätten. Das sei hier aber nicht ersichtlich.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/geldanlage-beratungspflichten-einer-bank>