



Dem ersten und ältesten Urteil in dieser Aufzählung liegt die Anlage in einen geschlossenen Immobilienfonds zugrunde. Nachdem die Fondsgesellschaft in finanzielle Schieflage geraten war, machte der Anleger eine mangelhafte Risikoaufklärung durch seine Bank geltend. Das oberste deutsche Zivil- und Strafgericht wies die Klage ab. "Der BGH hat entschieden, dass bei einem Immobilienfonds per se keine Aufklärungspflicht über ein Totalverlustrisiko besteht", so Rechtsanwalt Oliver Renner von der Stuttgarter Kanzlei Wüterich Breucker. Denn bei Immobilienfonds ist es dem Gericht zufolge so, dass anders als etwa bei Medienfonds ein Objekt zur Verfügung stehe, dass auch bei Misswirtschaft noch einen Wert hat.



Nur drei Wochen später fällte der BGH erneut ein wichtiges Urteil zu geschlossenen Immobilienfonds. In diesem Fall hatte ein Ehepaar 1997 über eine nicht näher bezeichnete Gesellschaft Anteile an einer Beteiligung erworben, die mit einer sicheren Ausschüttungsquote von sieben Prozent jährlich der Altersvorsorge dienen sollte. Ab dem vierten Quartal 1999 verringerten sich die Ausschüttungen deutlich; die Ehefrau klagte wegen Fehlberatung und bekam vom BGH recht. "Wenn das Anlageziel eine sichere Geldanlage zur Altersvorsorge ist, ist ein geschlossener Immobilienfonds, selbst wenn ein Totalverlustisiko nicht besteht, für den konkreten Anleger nicht geeignet", erläutert Renner das Urteil. Eine solche Empfehlung verletze die Pflicht zur "anlegergerechten", auf die persönlichen Verhältnisse und Anlageziele des Kunden zugeschnittene Beratung.



Der BGH befasste sich dann 2010 erneut mit der Frage, ob geschlossene Immobilienfonds zur Altersvorsorge geeignet sein können, und modifizierte seine Rechtsprechung leicht. Hier ging es um einen Anleger, der 1999 auf Anraten seines Beraters Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds gezeichnet hatte. Der Fonds geriet in der Folgezeit in wirtschaftliche Schwierigkeiten, und der Anleger musste Verluste hinnehmen: Er klagte, machte Beratungsfehler geltend und bekam recht, da Immobilienfonds für eine sichere Altersvorsorge ungeeignet seien. "Wenn das Anlageziel aber nicht eine sichere Geldanlage zur Altersvorsorge ist, sondern eine ergänzende Altersvorsorge, dann kann ein geschlossener Immobilienfonds, selbst wenn ein Totalverlustisiko besteht, für den konkreten Anleger geeignet sein", fasst Anwalt Renner die entscheidende Aussage in der Urteilsbegründung zusammen. Das hänge aber jeweils vom Einzelfall ab, Pauschalbetrachtungen dürften hier nicht vorgenommen werden.



Berater dürfen kein falsches Bild von der Kapitalanlage zeichnen

BGH, 6. 11. 2018, Az. II ZR 57/16

Dieses Urteil dreht sich um die Beteiligungen, die ein Ehepaar 2005 und 2006 über einen Vermittler als atypisch stille Gesellschafter an einer Kapitalanlage tätigten. Im September 2012 erklärte das Paar den Widerruf ihrer Beitrittserklärungen, die fristlose Kündigung der Beteiligungen und verlangte das eingezahlte Geld zurück, weil sie unzureichend über die Kapitalanlagen unterrichtet worden waren. Der BGH gab den Klägern in diesem Revisionsverfahren recht und begründete das damit, dass das Ehepaar vor der Zeichnung zwar den fehlerfreien Emissionsprospekt überreicht bekam, der Vermittler die Risiken der Anlage aber anders und falsch dargestellt habe. Für Rechtsanwalt Udo Brinkmöller, Partner der Düsseldorfer Kanzlei BMS Rechtsanwälte, liegt die Bedeutung des Urteils darin, dass laut BGH ein Prospekt mit allen Risikohinweisen kein Freibrief sei, Risiken abweichend hiervon darzustellen und mit Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt für die Entscheidung des Anlegers entwertet oder mindert.



Mehr Erläuterungen bei nicht-prospekt-pflichtigen Anlagen

BGH, 19. 2. 2019, Az. II ZR 275/17

Ein Anleger zeichnete im Herbst 2007 nach einem Gespräch mit einem Vermittler Anteile an einer geschlossenen Gesellschaft im Wert von 350.000 US-Dollar. Die Anlage wurde als Private Placement für qualifizierte Investoren beworben. Insgesamt sollten 150 bis 200 Millionen Dollar eingesammelt werden, allerdings verlief die Platzierung wegen der damals beginnenden Subprimekrise schleppend. Der Kläger machte jedenfalls geltend, dass er über die schleppende Produktplatzierung nicht aufgeklärt worden sei, und verlangte die Rückabwicklung der Beteiligung. Der BGH gab ihm aber nicht recht, der Fall wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen. Allerdings stellte der zweite Senat des Karlsruher Gerichts laut Brinkmüller klar, dass Vermittler und Produktverantwortliche auch bei nicht-prospektpflichtigen Kapitalanlagen die vollen Aufklärungspflichten treffen. "Die Entscheidung ist wichtig, denn der Berater muss bei Sachwertanlagen ohne Bafin-Prospekt, also bei fehlenden umfassenden Risikohinweisen und Erläuterungen zu spezifischen Besonderheiten des Produkts, selbst mehr Aufklärungsarbeit leisten und diese entsprechend dokumentieren", so der Jurist weiter.



Eine Anlegerin investierte nach Beratung durch eine Handelsvertreterin einer Vermittlungsgesellschaft in diverse geschlossene Fonds. Später machte sie Schadenersatzansprüche wegen fehlerhafter Beratung geltend. Der Vertriebsmann widersprach: Die Beratung sei ordnungsgemäß erfolgt, auch seien die Fondsprospekte rechtzeitig übergeben worden. Hierzu urteilte der BGH, dass die Anlegerin für die verspätete Prospektübergabe die Darlegungs- und Beweislast trage. Auch in Bezug auf eine fehlerhafte Beratung entschied der BGH gegen die Anlegerin. Ein Klagepunkt hier war, dass sie nicht ordnungsgemäß über die durch die sogenannte Interne-Zinsfuß-Methode (IRR-Methode) berechneten Prognosezahlen der Fonds informiert worden sei. Die Richter sahen das anders: "Den Aufklärungspflichten des Anlageberaters ist genügt, wenn auf die Besonderheiten dieser Berechnungsmethode und insbesondere auf die mangelnde Vergleichbarkeit mit Renditeangaben von einfacher strukturierten Anlagen wie festverzinslichen Wertpapieren hingewiesen wird", zitiert Brinkmüller die entscheidende Passage im Urteil.



Verkaufsprospekt muss korrekt und vollständig informieren

BGH, 18. 5. 2021, Az. XI ZB 19/18

Der Anlass dieses Beschlusses des Bundesgerichtshofs war ein Kapitalanleger-Musterverfahren um Investments in einen geschlossenen Schiffsfonds. Wichtig ist hier, dass der BGH dargelegt hat, welche Angaben in einem Verkaufsprospekt relevant sind: "Ein Verkaufsprospekt muss über alle Umstände, die von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können, sachlich richtig und vollständig unterrichten", so Anwalt Brinkmöller. Konkret seien das Umstände, die den Vertragszweck vereiteln können, und solche, die wahrscheinlich machen, dass sie den vom Anleger verfolgten Zweck gefährden. "Maßgeblich sind nicht allein die wiedergegebenen Einzeltatsachen, sondern auch, welches Gesamtbild der Prospekt dem Anleger von den Verhältnissen des Unternehmens vermittelt", so Brinkmöller.



Prognosen für Fonds müssen durch Tat- sachen gestützt sein

BGH, 8. 6. 2021, Az. XI ZB 22/19

Auch diesem Beschluss des BGH lag ein Kapitalanleger-Musterverfahren zugrunde. Diesmal ging es um eine geschlossene Beteiligung, die das Anlegergeld in am Zweitmarkt erhältliche Lebensversicherungen investierte. Aus Sicht von Anwalt Brinkmüller ist entscheidend, dass der BGH in dem Beschluss darauf pochte, dass im Verkaufsprospekt die "Darstellung der wesentlichen Prognosen über die voraussichtliche künftige Entwicklung des Anlageobjekts" korrekt sein muss. Der elfte Senat des obersten deutschen Gerichts schreibt den Anbietern von Sachwerten nämlich ins Stammbuch, dass ihre Prognosen "nach den bei der Prospekterstellung gegebenen Verhältnissen und unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Risiken zu erstellen sind". Ferner müssen diese Prognosen durch Tatsachen gestützt und ex ante betrachtet vertretbar sein.



Der Fall: Ein Anleger hatte die Finanzaufsicht Bafin auf Schadenersatz verklagt, weil er meinte, dass ein Containerinvestment ein unzulässiges Einlagengeschäft mit unbedingter Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sei. Daher habe die Behörde die Anlage untersagen müssen. Der BGH wies das zurück und "verneinte bei direkten Sachwertanlagen das Vorliegen eines Einlagengeschäfts nach dem Kreditwesengesetz, wenn keine Vereinbarung darüber getroffen wurde, dass der Sachwert zurückgekauft wird oder damit geworben wird", so Rechtsanwalt Renner. Dem Anleger sei im Prospekt eben nicht zugesagt worden, dass die Container zu einem bestimmten Mindestpreis zurückgekauft werden.



"Wohl dem, der die Haftung im Falle eines Falles begrenzt hat. Das muss dann aber auch richtig geschehen", umreißt Rechtsanwalt Marc Gericke, Gericke Rechtsanwaltsgesellschaft, diesen Fall: Der Kläger hatte den Geschäftsführer und Inhaber einer Unternehmersgesellschaft (UG) wegen Falschberatung verklagt und bekam vor dem BGH recht. Ein weiteres Problem: Der Geschäftsführer hatte dem Kläger die Haftungsbeschränkung der UG nicht klar kommuniziert. Daher ist er auch persönlich haftbar. "Weist eine Unternehmersgesellschaft im Sinne von Paragraph 5a GmbHG nicht wie im Gesetz vorgesehen ihre Rechtsform und die Haftungsbeschränkung in der Firma aus, haftet der im Rechtsverkehr auftretende Vertreter für den dadurch erzeugten unrichtigen Rechtsschein gemäß Paragraph 311 Absatz 2 und 3, Paragraph 179 BGB analog", zitiert Gericke aus dem Urteil.