

BGH bejaht Aufklärungspflicht bei offenen Immobilienfonds

Zahlreiche Anleger die in offene Immobilienfonds investiert haben, wurden insbesondere im Jahr 2012 davon überrascht, dass etliche dieser Fonds (bsp. SEB immoInvest, Degi International, CS Euroreal u.a.) geschlossen wurden und inzwischen abgewickelt werden. Im Rahmen der jahrelangen Liquidierung der Fonds, drohen den Anlegern empfindliche Verluste; ein Verkauf der Anteile am Zweitmarkt ist nur unter erheblichen Abschlägen möglich.

Die offenen Immobilienfonds wurden von den Banken und Beratern zumeist als mündelsicher angepriesen. Dabei wurde überwiegend nicht darüber aufgeklärt, dass die Fondsgesellschaften nach den gesetzlichen Bestimmungen berechtigt sind, die Rücknahme der Anteile auf bis zu zwei Jahre auszusetzen und in dieser Zeit keine Möglichkeit besteht, das eingezahlte Kapital zurück zu bekommen. Die Banken stellten sich dabei auf den Standpunkt, dass es in der Vergangenheit nicht zu derartigen Zwischenfällen gekommen sei und daher nicht über die Risiken aufgeklärt werden müsse.

Dazu hatte das OLG Frankfurt am Main (9 U 131/11 vom 13.02.2012) entschieden, dass es nicht darauf ankomme, ob sich ein Risiko in der Vergangenheit bereits realisiert habe, sondern dass die Möglichkeit der Realisierung besteht und eine Aufklärungspflicht zu offenen Immobilienfonds bejaht. Anders sah es das OLG Dresden (8 U 512/12 vom 15.11.2012), das eine entsprechende Aufklärungspflicht abgelehnt hatte, da die offenen Fonds gemeinhin als sicher galten.

Zu beiden Urteilen hat der für Bank- und Kapitalmarktrecht zuständige XI. Senat des BGH am 29.04.2014 Stellung genommen (XI ZR 130/13 bzw. XI ZR 477/12) und im Ergebnis eine Aufklärungspflicht über die Risiken offener Immobilienfonds mit der Begründung bejaht, dass die Aussetzung der Anteilsrücknahme dem Liquiditätsinteresse der Anleger entgegensteht. Damit bestehen für betroffene Anleger grundsätzlich gute Aussichten, von den Banken Rückabwicklung bzw. Schadensersatz zu verlangen.

Allerdings sind dabei auch die genauen Umstände der vorangegangenen Beratung, wie etwa die Anlageziele sowie die Risikobereitschaft des Anlegers, zu berücksichtigen. Wir raten daher den betroffenen Anlegern, sich zunächst zur Sach- und Rechtslage beraten zu lassen, um anschließend ggf. Ansprüche geltend zu machen.

Gerne erläutern wir Ihnen im Rahmen einer Erstberatung, die in der Regel von der Rechtsschutzversicherung bezahlt wird, die verschiedenen Handlungsoptionen. Bei Bedarf vereinbaren Sie bitte einen Termin in unserer Kanzlei.

Sabine Burges
Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Bank- und Kapitalmarktrecht