

## **Geschlossene Immobilienfonds: Commerzbank muss Anleger rund 44.000 Euro Schadenersatz zahlen**

*Vor dem OLG Frankfurt erstreitet die Rechtsanwalts-AG Nieding + Barth erneut ein anlegerfreundliches Urteil. Richter nimmt Bank in die Beweispflicht.*

Frankfurt, 19. Mai 2014 – Anleger, die beim Kauf eines geschlossenen Fonds nicht ausreichend über Risiken und Rückvergütungen aufgeklärt wurden, können hierfür von den entsprechenden Banken Schadenersatz verlangen. Mit Urteil vom 15.05.2014 hat das Oberlandesgericht Frankfurt/Main der Klage eines Anlegers (Aktz. 3 U 205/11) wegen einer fehlerhaften Anlageberatung stattgegeben und die Commerzbank verurteilt, an den Anleger EUR 43.969,28 nebst Verzugszinsen seit dem 03.09.2010 zu zahlen. Das Oberlandesgericht geht in seinem Urteil konsequent den vom BGH eingeschlagenen Weg und drehte die Beweislast zugunsten des Anlegers teilweise um: Die Bank müsse beweisen, dass der Anleger bei regulärer Aufklärung über die Rückvergütung die Fondsbeteiligung gekauft hätte und nicht umgekehrt, urteilten die Richter. „Das Oberlandesgericht Frankfurt hat sich unserer schon seit langem vertretenen Rechtsauffassung angeschlossen“, ist Andreas M. Lang, Kapitalanlageanwalt und Vorstand der Rechtsanwalts-AG Nieding + Barth, die die erfolgreiche Klage für den Anleger führte, zufrieden.

Mit dem Urteil des Oberlandesgerichts endet für den Anleger eine Odyssee, die im November 1993 mit dem Kauf des Produktes begann. Damals zeichnete der 54jährige Kläger nach einer entsprechenden Beratung durch einen Mitarbeiter der Commerzbank eine Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds „Ziel Immobilienfonds 8 GbR“ in Höhe einer Beteiligungssumme von DM 60.000,00 zuzüglich 5 % Agio. Bei dem geschlossenen Immobilienfonds handelte es sich um einen Fonds der „Dr. Görlich“-Gruppe. Für die Vermittlung der streitgegenständlichen Anlage erhielt die Commerzbank seinerzeit von der Fondsgesellschaft Vertriebsprovisionen (Rückvergütungen). Hierauf wurde der Anleger im Beratungsgespräch nicht aufgeklärt. Die genaue Höhe der Vertriebsprovisionen war zwischen den Parteien bis zum Schluss streitig. Die Commerzbank argumentierte, dass sich der Umstand des Zahlungsflusses von Vertriebsvergütungen an ihr Haus aus den allgemeinen Ausführungen des Prospektes ergeben würde.

Zusätzlich machte der Kläger auf weitere Beratungsfehler aufmerksam, wie den fehlenden Hinweis auf das Totalverlustrisiko, das Risiko der persönlichen Haftung eines GbR-Gesellschafters über die Einlage hinaus und schließlich die fehlende Veräußerbarkeit des Produktes – geschlossene Fonds sind anders als offene Investmentfonds nicht rückgabefähig.

Das Landgericht Frankfurt am Main hatte die erstinstanzlich lediglich in Höhe von EUR 30.677,51 bezifferte Klage mit Urteil vom 25.07.2011 noch mit der Begründung abgewiesen, dass zahlreiche Beratungsfehler verjährt seien und der Anleger auch nicht den

### **Über Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft, Frankfurt am Main**

*Die Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft zählt aus der Sicht des führenden Branchenmediums JUVE zur Spitzengruppe der Kanzleien auf dem Gebiet des Kapitalanlegerrechts (JUVE Handbuch 2011/12). Die Kanzlei hat bereits über 50 Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) zum Anleger- und Investorenschutz herbeigeführt. Die insgesamt vertretene Schadenssumme privater und institutioneller Anleger summiert sich mittlerweile auf rund 10 Milliarden Euro. Klaus Nieding, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, ist regelmäßig als Sachverständiger des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages im Zusammenhang mit Kapitalmarktgesetzen tätig. Laut HANDELSBLATT ist Nieding „einer der renommiertesten deutschen Anlegerschutzanwälte“ (HANDELSBLATT, 09.02.2011). Seit 1994 vertritt die Kanzlei Deutschlands größte Aktionärsvereinigung, die DSW (Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V.). In bis zu 150 Hauptversammlungen pro Jahr nehmen die Anwälte von Nieding + Barth im Rahmen dieser Aufgabe die Rechte von privaten und institutionellen Aktionären wahr. Weitere Themenschwerpunkte der Kanzlei liegen in den Rechtsbereichen des Versicherungsrechts sowie M&A.*

Beweis erbracht hätte, dass eine fehlende Aufklärung über die Rückvergütungen kausal für seine Anlageentscheidung gewesen wäre. Hiergegen wandte sich der von der Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft vertretene Anleger und legte Berufung vor dem Oberlandesgericht ein.

Gleichzeitig erhöhte der Kläger in der zweiten Instanz jedoch seinen Klageantrag, weil er sich nach dem landgerichtlichen Urteil – um der Gefahr der persönlichen Haftung aus der GbR-Beteiligung zu entgehen – aus der Fondsgesellschaft herauskaufte und sich von der den Fonds darlehensfinanzierenden Bank aus der Haftung entlassen ließ.

Das Oberlandesgericht gab der Klage des Anlegers nun vollumfänglich statt. Die fehlende Beweisbarkeit, dass die fehlende Aufklärung über die Rückvergütungen kausal für die Anlageentscheidung gewesen wäre, gehe zu Lasten der beratenden Bank, urteilten die Richter. Die Bank sei verpflichtet, den Beweis zu führen, dass der Anleger die Fondsbeteiligung auch in Kenntnis der Rückvergütungen gezeichnet hätte. Diesen Beweis vermochte die Commerzbank indes nicht zu führen.

**Pressekontakt:**

newskontor – Agentur für Kommunikation

Marco Cabras

Tel.: 02102/30969-22

marco.cabras@newskontor.de

**Über Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft, Frankfurt am Main**

*Die Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft zählt aus der Sicht des führenden Branchenmediums JUVE zur Spitzengruppe der Kanzleien auf dem Gebiet des Kapitalanlegerrechts (JUVE Handbuch 2011/12). Die Kanzlei hat bereits über 50 Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) zum Anleger- und Investorenschutz herbeigeführt. Die insgesamt vertretene Schadenssumme privater und institutioneller Anleger summiert sich mittlerweile auf rund 10 Milliarden Euro. Klaus Nieding, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, ist regelmäßig als Sachverständiger des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages im Zusammenhang mit Kapitalmarktgesetzen tätig. Laut HANDELSBLATT ist Nieding „einer der renommiertesten deutschen Anlegerschutzanwälte“ (HANDELSBLATT, 09.02.2011). Seit 1994 vertritt die Kanzlei Deutschlands größte Aktionärsvereinigung, die DSW (Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V.). In bis zu 150 Hauptversammlungen pro Jahr nehmen die Anwälte von Nieding + Barth im Rahmen dieser Aufgabe die Rechte von privaten und institutionellen Aktionären wahr. Weitere Themenschwerpunkte der Kanzlei liegen in den Rechtsbereichen des Versicherungsrechts sowie M&A.*