WÜTERICH · BREUCKER
RECHTSANWÄLTE

CHARLOTTENSTRASSE 22 – 24
70182 STUTTGART

TEL: 0711 / 23 99 2 - 0
FAX: 0711 / 23 99 2 – 29
www.wueterich-breucker.de

Dr. Hanne Fonds – Am Krökentor II

Berater zu Schadensersatz verurteilt

Hinweis auf Totalverlustrisiko hat bei Anlageziel der Altersvorsorge keine Relevanz

Prospektangaben des Fonds sind fehlerhaft

Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 30.03.2006 (AZ.: I-6 U 84/05)

Für einen Anleger an der „Dr. Hanne Grundstücksgesellschaft mbH & Co. erste Immobilienfonds KG, Am Krökentor II“ hat Rechtsanwalt Oliver Renner von der Stuttgarter Kanzlei Wüterich Breucker gegen den Anlageberater vor dem Landgericht Düsseldorf Schadensersatz mit Urteil vom 06.04.2005 (AZ.: 13 O 389/04) erstritten.

Der Kläger, ein selbständiger Unternehmer, wollte mit 55 Jahren in Rente gehen. Dabei wollte er den größten Teil seines Vermögens für Konsumzwecke liquide halten. Auf Empfehlung seines Berater hat sich der Kläger sodann im Jahr 1996 am Dr. Hanne Fonds zur Optimierung seiner Altersvorsorge mit einem Betrag in Höhe von DM 100.000,00 beteiligt. Bei dem Sachwertfonds der Unternehmensgruppe Dr. Hanne handelte es sich um den Seniorenresidenzfonds Krökentor II in Magdeburg. Im Prospekt dieses Fonds wird mit umfangreichen Garantien der Magdeburger Hochbau AG geworben, die jedoch nicht gestellt waren, als der Anleger beitrat. Die Pächterin der Seniorenresidenz zahlte bereits ab dem Jahr 1998 keine Pachtzinsen mehr. Seit dem Jahr 2000 steht das Fondsobjekt unter Zwangsverwaltung. Ausschüttungen wurden an den Anleger zu keiner Zeit ausbezahlt.

Das Landgericht Düsseldorf hatte dem Anleger mit Urteil vom 06.04.2005 (AZ.: 13 O 389/03) Schadensersatz gegen seinen Berater zugesprochen, weil dieser ihm die Anlage am Dr. Hanne Fonds empfohlen hat, obwohl diese nicht empfehlenswert war. Der wirtschaftliche Erfolg des Fonds hing weitgehend nur von einer Gesellschaft ab, nämlich der Magdeburger Hochbau AG. Darüber wurde der Anleger nach Argumentation von Rechtsanwalt Renner nicht deutlich genug hingewiesen.

Dr. Hanne Fonds – Am Krökentor II

Berater zu Schadensersatz verurteilt

Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 30.03.2006 (AZ.: I-6U 84/05)

Ein Anlageberater genügt nach dem Urteil des Landgerichts Düsseldorf seiner Beratungspflicht nicht, in dem er auf den Prospekt verweist. Ein Anleger darf sich auf die Risikobewertungen seines Beraters verlassen. Ein unerfahrener Anleger muss daher auch nach Lektüre des Prospekts nicht zu einer anderen Einschätzung kommen, als der erfahrene Berater ihm gegenüber geäußert hat. Ein Anleger darf sich daher auf die mündlichen Risikobewertungen seines Beraters verlassen, auch wenn diese im Widerspruch zu den Prospektangaben stehen.

Die Beklagte hatte gegen dieses Urteil Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat die Berufung der Beklagten mit Urteil vom 30.03.2006 zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen.

Nach dem Oberlandesgericht Düsseldorf genügt die bloße Prospektübergabe nicht, um den Anleger ausreichend zu informieren. Der Anleger will vielmehr dieses Material in Einzelheiten und erschöpfend erläutert bekommen. Dabei darf sich der Anleger auf die Erfahrungen und Risikobewertungen seines Ratgebers verlassen. Ansonsten würde Sinn und Zweck des persönlichen Informationsgesprächs ad absurdum geführt.

Wenn ein Anleger das Anlageziel der Altersvorsorge verfolgt und das hierzu empfohlene Produkt nicht geeignet ist, dann muss ein Anleger, so das Oberlandesgericht Düsseldorf, einem pauschalen Hinweis auf einen möglichen Totalausfall keine Bedeutung zumessen. Diese habe allenfalls für den Anleger theoretische Bedeutung, wenn die Zielrichtung der Erklärungen des Beraters deutlich auf eine Kaufempfehlung ausgerichtet war.

Zudem ist nach Auffassung des Oberlandesgerichts der Prospekt der „Dr. Hanne Grundstücksgesellschaft mbH & Co. erste Immobilienfonds KG, Am Krökentor II“ in Bezug auf die darin enthaltenen Angaben zur Miet-/und Pachtgarantie fehlerhaft. Der Prospekt, so das Oberlandesgericht Düsseldorf, erweckt den Eindruck, dass die Mietgarantien bereits gestellt sein, als der von Rechtsanwalt Renner vertretene Anleger dem Fonds beigetreten war. Da dies aber nicht der Fall war hätte der Berater im Rahmen seiner Verpflichtung zur Plausibilitätsprüfung diesem Umstand Beachtung schenken und den Anleger über die damit verbundenen Risiken aufklären müssen.

Dr. Hanne Fonds – Am Krökentor II

Berater zu Schadensersatz verurteilt

Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 30.03.2006 (AZ.: I-6U 84/05)

Der Anleger erhält nach dem Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf sein einbezahltes Geld zurück, wobei die erlangten Steuervorteile abzuziehen sind. Insgesamt wurde dem Anleger mithin ein Schadensersatz von ca. EURO 27.000,00 zugesprochen.

Da noch nicht gesichert ist, ob dem Anleger die erlangten Steuervorteile endgültig verbleiben oder ob er diese an das Finanzamt zurückzahlen muss, wurde die Beklagte auf Antrag von Rechtsanwalt Renner zudem verurteilt, jeden eventuellen weitergehenden Schaden, den der Anleger ggf. noch erleidet, zu ersetzen.

Das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf hat nicht nur für Anleger an der „Dr. Hanne Grundstücksgesellschaft mbH & Co. erste Immobilienfonds KG, Am Krökentor II“, sondern darüber hinaus grundsätzliche Bedeutung.

Soweit ersichtlich hat bislang noch kein Gericht in einem Urteil die Meinung vertreten, dass ein eventueller Hinweis auf ein Totalverlustrisiko unbeachtlich ist, wenn das Anlageziel der Altersvorsorge verfolgt wird. Im Ergebnis ist der Begründung des Oberlandesgerichts Düsseldorf zu folgen:

Ist schon im Ansatz das empfohlene Produkt mit dem erklärten Anlageziel nicht zu vereinbaren, also völlig ungeeignet, dann besteht der schadensersatzbegründende Beratungsfehler bereits in der Kaufempfehlung.

Stuttgart, den 07.04.2006

gez. Rechtsanwalt Oliver Renner
Vorstandsmitglied Rechtsforum Finanzdienstleistung e.V., Hamburg
E-Mail: O.Renner@wueterich-breucker.de
Kanzlei Wüterich Breucker

!!!! Belegexemplar erbeten !!!!