

SIND GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS ZUR ERGÄNZENDEN ALTERSVORSORGE GEEIGNET? DER BGH MEINT JA!

BGH, Urteil vom 24.4.2014 — Aktenzeichen: III ZR 389/12

Laut BGH können geschlossene Immobilienfonds für die ergänzende Altersvorsorge geeignet sein

Sachverhalt

Die Kläger machten gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche aus Beratungsverletzungen durch Vermittlung einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds geltend. Unter anderem wird geltend gemacht, die vermittelte Anlage sei nicht zur Altersvorsorge geeignet gewesen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

Entscheidung

Im Detail sieht der BGH keine Pflichtverletzung der Beklagten. Der BGH geht zunächst darauf ein, dass der Emissionsprospekt fehlerfrei und nach einer vorzunehmenden Gesamtwürdigung für den Anleger verständlich war. Bemerkenswert an der streitgegenständlichen Entscheidung ist allerdings, dass der BGH ausführt, dass auch ein geschlossener Fonds in Gestalt eines Immobilienfonds zur ergänzenden Altersvorsorge geeignet sein kann. Der BGH führt aus, dass es sich bei einem geschlossenen Immobilienfonds um eine Art der Unternehmensbeteiligung handelt, bei der das Risiko eines hohen oder vollständigen Kapitalverlustes gering ist, weil selbst bei unzureichendem Mietertrag jedenfalls der Sachwert des Immobilienvermögens, das bei dem streitgegenständlichen Fonds auch noch verteilt war, normalerweise erhalten bleibt. Folgerichtig kommt der BGH dann zum Ergebnis, dass entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes in dem geschlossenen Immobilienfonds keine „hochspekulative“ Anlage zu sehen ist, die für eine ergänzende Altersvorsorge als untauglich angesehen werden müsste. Dass es sich nicht um eine hochspekulative Anlage handele und ein geschlossener Immobilienfonds auch zur ergänzenden Altersvorsorge geeignet sein kann, ändert sich nach Auffassung des BGH auch nicht dadurch, dass ein Teil des Fonds fremdfinanziert wird.

Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info