

## **Neue Hoffnung für Erwerber von so genannten Drei-Länder-Fonds**

Am 28.06.06 hat das OLG Karlsruhe (7 U 225/05) die Rechte von Anlegern gestärkt, die Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds (Drei-Länder-Fonds 94/17) erworben haben. Die Vermittlungsgesellschaft wurde zu Schadensersatz verurteilt, da deren Mitarbeiter nicht ausreichend über die Risiken der Kapitalanlage aufgeklärt hatten. Bei dem Beratungsgespräch wurde zwar der Prospekt übergeben, nach Auffassung der Karlsruher Richter genügt das für eine korrekte Anlageberatung aber nicht, da der Prospekt dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsabschluss überlassen werden muss, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden kann. In dem entschiedenen Fall wurde das Beteiligungsangebot im Beratungstermin unterzeichnet. In diesem Termin wurde auch der Prospekt übergeben. Von einer rechtzeitigen Kenntnisnahme des Prospektinhalts könne daher keine Rede sein, so die Begründung des OLG Karlsruhe. Das Gericht führt weiter aus, dass es sich bei einem geschlossenen Immobilienfonds um eine unternehmerische Beteiligung handelt, bei der nicht nur das Risiko einer schwankenden Rendite besteht, sondern auch das Risiko des Totalverlustes des Kapitals. Der Inhalt des Beratungsgesprächs darf nicht im Widerspruch zum Prospektinhalt stehen. Der Kunde muss in groben Zügen von dem im Prospekt geschilderten Risiko in Kenntnis gesetzt werden. Das OLG Karlsruhe betont, dass der Prospekt Mängel oder Verharmlosungen des Anlagegesprächs nicht ausgleichen kann. Das ist ein besonders wichtiger Leitsatz des Gerichtes, da in der Praxis Verharmlosungen der Risiken leider an der Tagesordnung sind. Als Grundsatz ist festzuhalten: Der Hinweis des Vermittlers, dass die Einzelheiten der Anlage auch hinsichtlich ihrer Risiken im Prospekt nachzulesen seien, ersetzt bei einer mündlichen Anlageberatung nicht das pflichtgemäße persönliche Handeln des um Vertrauen werbenden Beraters.

Geschädigte Anleger sollten mit Hinweis auf dieses Urteil sich anwaltlich beraten lassen. Die Ansprüche dürften in aller Regel noch nicht verjährt sein, da die Verjährungsfrist erst mit Kenntnis des Anspruchsgegners von allen

anspruchsbegründenden Umständen beginnt. Das wird im Allgemeinen erst dann der Fall sein, wenn der Anleger sich anwaltlich beraten lässt.

Der Autor ist Rechtsanwalt in Freiburg

Weitere Informationen unter

[www.kanzlei-verbraucherrecht.de](http://www.kanzlei-verbraucherrecht.de)