

Landgericht Frankfurt am Main

Aktenzeichen: 2-19 O 481/10

Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Laut Protokoll verkündet am:
28.09.2011

Böhm, JFA`e
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Hendrik Bombosch
Dircksenstraße 47, 10178 Berlin,
Geschäftszeichen: 13416-10/hb/ho

gegen

Commerzbank AG vertr. d. die Vorstände Martin Blessing (Vorsitzender), Frank Annuschei
it, Markus Beumer, Dr. Achim Kassow, Jochen Klösges., Kaiserplatz, 60311 Frankfurt am
Main,

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main
durch die Richterin am Landgericht Dr. Bokelmann als Einzelrichterin
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.08.2011

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger € 14.344,11 nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.01.2011 sowie weitere € 1.011,50 zu zahlen Zug um Zug gegen Übertragung der Rechte von [REDACTED] an ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung an der IVG Euro Select 14 GmbH & Co KG über nominal GBP 10.000,-.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Annahme dieser Zug um Zug geschuldeten Leistung in Verzug befindet.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten über Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit der Empfehlung des Erwerbs einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds.

Der Kläger klagt aus abgetretenem Recht. Am 07.12.2010 trat [REDACTED] (künftig als Zedentin bezeichnet) ihre etwaigen gegenüber der Beklagten bestehenden Schadensersatzansprüche an den Kläger ab.

Am 13.09.2007 fand ein Gespräch zwischen der Zedentin und der Mitarbeiterin der Beklagten [REDACTED] in einer Filiale der Rechtsvorgängerin der Beklagten statt. Im Rahmen dieses Gesprächs, dessen genauer Inhalt und dessen Länge zwischen den Parteien streitig ist, empfahl die Mitarbeiterin [REDACTED] der Zedentin die Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds IVG EuroSelect 14 GmbH & Co KG (künftig als IVG 14 bezeichnet). Am Ende des Beratungsgesprächs entschloss sich die Zedentin den Fonds in Höhe von nominal GBP 10.000,- zzgl. 5% Agio zu zeichnen und bezahlte hierfür einen Betrag von € 14.743,05.

Nach dem Beteiligungskonzept des streitgegenständlichen Fonds ist das Anlageobjekt die mittelbare hälftige Beteiligung an der Objektgesellschaft, die das wirtschaftliche Eigentum an der Immobilie „The Gherkin“ in der City of London hält, wobei aus der Vermietung dieser Büroimmobilie Erträge erzielt werden sollen (hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf den Prospekt, Anlage B 1 im Anlagenband Bezug genommen).

Der Fonds hat sich nicht wie im Prospekt prognostiziert entwickelt. Ursächlich hierfür war, dass die Londoner Immobilienpreise stark gefallen sind und in dem von der Fondsgesellschaft aufgenommenen Darlehen in Schweizer Franken eine Klausel existiert, nach der das Darlehen eine bestimmte Beleihungswertgrenze des Objektwerts nicht überschreiten darf. Das Überschreiten dieser Grenze machte Nachverhandlungen mit den finanzierenden Banken notwendig.

Die Klägerin erhielt Ausschüttungen in Höhe von € 398,94.

Die Klägerin behauptet, in dem Beratungsgespräch seien ihr die Risiken der Beteiligung nicht erläutert worden, vielmehr sei die Anlage als absolut sicheres Investment dargestellt worden. Insbesondere sei sie nicht über die Währungsrisiken, die fehlende Fungibilität, die von der Beklagten vereinnahmten Provisionen sowie das Risiko aufgeklärt worden, dass Ausschüttungen auch dann ausbleiben können, wenn die prognostizierten Mieten erzielt werden (loan to value – Problematik). Sie behauptet, der Emissionsprospekt sei ihr nicht und das Fondsportrait erst nach der Zeichnung überlassen worden. Bei einer anderweitigen Verwendung des Anlagebetrages hätte sie das Geld in ein deutsches DAX-Unternehmen investiert und einen Ertrag von 4% erzielt.

Der Kläger beantragt mit der am 13.01.2011 der Beklagten zugestellten Klageschrift,

1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger € 16.113,27 zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen, sowie die Beklagte weiterhin zu verurteilen, außergerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 1.011,50 zu erstatten jeweils Zug um Zug gegen Übertragung der Rechte von [REDACTED] an ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung an der IVG Euro Select 14 GmbH & Co KG über nominal GBP 10.000,-.

2. festzustellen, dass sich die Beklagte mit der Annahme der Gegenleistung in Verzug befindet.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, in dem Beratungsgespräch seien die Prospektunterlagen der Zedentin ausgehändigt worden. Anhand des Fondsporträts (Anlage K 3, Bl.16 d.A.) sei die Zedentin stichpunktartig auf die wesentlichen Risiken hingewiesen worden. Sie ist der Ansicht, der Vortrag des Klägers zur Frage der Zahlung von Provisionen an die Beklagte sei unsubstantiiert.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist im Wesentlichen begründet.

Der Kläger hat aus abgetretenem Recht einen Anspruch gegenüber der Beklagten auf Zahlung von € 14.344,11 aus einer Verletzung des zwischen der Zedentin und der Beklagten zustande gekommenen Beratungsvertrages, §§ 280 Abs.1, 398 BGB.

Zwischen der Zedentin und der Beklagten ist ein Beratungsvertrag im Zusammenhang mit dem Erwerb der streitgegenständlichen Beteiligung abgeschlossen worden. Tritt ein Anlageinteressent an eine Bank oder – wie hier - der Anlageberater einer Bank an einen Kunden heran, um über die Anlage eines Geldbetrages beraten zu werden bzw. zu beraten, so wird das darin liegende Angebot zum Abschluss eines Beratungsvertrages stillschweigend durch die Aufnahme des Beratungsgesprächs angenommen (BGHZ 123, 126, 128).

Aus dem Beratungsvertrag ergab sich für die Beklagte die Pflicht zur objektgerechten Beratung (vgl. nur BGHZ 178, 149, Rn. 10 ff – zitiert nach juris; BGH, Urteil vom 22.03.2011, XI ZR 33/10, juris Rn 20.). Diese Pflicht hat die Beklagte verletzt, indem ihre Mitarbeiterin, für die sie gemäß § 278 Satz 1 BGB einzustehen hat, die Zedentin nicht auf die von der Beklagten vereinnahmten Provisionen hingewiesen hat. Nach der Rechtsprechung des

Bundesgerichtshofes muss eine Bank, die Fondsanteile empfiehlt, darauf hinweisen, dass und in welcher Höhe sie Rückvergütungen erhält (BGH, Urteil vom 19.12.2006, XI ZR 56/05). Die Aufklärung über die Rückvergütung ist notwendig, um dem Kunden einen insofern bestehenden Interessenkonflikt der Bank offen zu legen. Erst durch die Aufklärung wird der Kunde in die Lage versetzt, das Umsatzinteresse der Bank selbst einzuschätzen. Nach der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind aufklärungspflichtige Rückvergütungen - regelmäßig umsatzabhängige - Provisionen, die im Gegensatz zu Innenprovisionen nicht aus dem Anlagevermögen, sondern aus offen ausgewiesenen Provisionen wie zum Beispiel Ausgabeaufschlägen und Verwaltungsvergütungen gezahlt werden, so dass beim Anleger zwar keine Fehlvorstellung über die Werthaltigkeit der Anlage entstehen kann, deren Rückfluss an die beratende Bank aber nicht offenbart wird, sondern hinter dem Rücken des Anlegers erfolgt, so dass der Anleger das besondere Interesse der beratenden Bank an der Empfehlung gerade dieser Anlage nicht erkennen kann (BGH, Beschluss vom 09.03.2011, XI ZR 191/10, juris).

Es ist davon auszugehen, dass die Beklagte hier aufklärungspflichtige Rückvergütungen erhalten hat. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist der Vortrag der Klägerseite hinreichend substantiiert. Da die Aufklärungspflicht der Beklagten unabhängig von der Höhe der erhaltenen Provision besteht, ist es unschädlich, dass der Kläger nicht dargetan hat, in welcher Höhe die Beklagte Provisionen vereinnahmt hat. Bei dem Vortrag des Klägers handelt es sich auch nicht um Vortrag ins Blaue hinein, weil nach dem Inhalt des von Beklagenseite vorgelegten Prospektes, auf den der Kläger ausdrücklich verweist, davon auszugehen ist, dass die Beklagte jedenfalls einen Teil der im Prospekt offen ausgewiesenen Vertriebskosten in Höhe von 12% des vermittelten Eigenkapitals erhalten hat. Nach S.185 des Prospektes ist die IVG ImmobilienFonds GmbH berechtigt, die Vergütung für die Kapitalvermittlung bis zu 100% an Untervermittler weiterzugeben. Es liegt daher auf der Hand, dass die Beklagte als ein solcher Untervermittler jedenfalls einen Teil der Vergütung erhalten hat. Da die Beklagte dies nicht bestritten hat, ist davon auszugehen, dass sie aufklärungspflichtige Rückvergütungen erhalten hat. Soweit die Beklagte bestreitet, dass sie aufklärungspflichtige Zahlungen erhalten habe, ist dies nicht hinreichend substantiiert, weil die Frage der Aufklärungspflicht eine Rechtsfrage ist und unklar bleibt, welche tatsächliche Art von Zahlung sie bestreiten will. Die Beklagte kann sich auch nicht darauf zurückziehen, dass unklar sei, ob es sich nach den von Klägerseite behaupteten Zahlungen um Rückvergütungen handele, denn nach dem Vortrag des Klägers sind aus den offen ausgewiesenen Vertriebskosten Zahlungen an die Beklagte geleistet worden, sodass es sich insoweit unzweifelhaft um Rückvergütungen handelt. Dass derartige Zahlungen an

die Beklagte geleistet worden sind, hat die Beklagte aus den schon genannten Gründen nicht in substantiiert Form bestritten.

Hinzu kommt, dass die Mitarbeiterin der Beklagten in dem Beratungsgespräch unstreitig nicht auf die Besonderheiten der Darlehensaufnahme durch die Fondsgesellschaft und die damit verbundenen Risiken hingewiesen hat. Zwar wird auf S.30 des Prospektes sowohl darauf hingewiesen, dass die Fremdfinanzierung in Schweizer Franken mit entsprechenden Währungsrisiken erfolgt als auch, dass nach dem Darlehensvertrag ein Loan to Value von 67% aufrechtzuerhalten ist mit entsprechenden Risiken für den Fall einer deutlichen Verschlechterung des Verkehrswertes der Immobilie, doch ist auch nach dem Vortrag der Beklagten dieser Prospekt jedenfalls nicht so rechtzeitig übergeben worden, dass die Zedentin von dem Inhalt noch vor der Zeichnung hätte Kenntnis nehmen können, sodass eine hinreichende Aufklärung durch die Prospektübergabe nicht erfolgte. Wenn die Mitarbeiterin der Beklagten tatsächlich – wie von der Beklagten vorgetragen – den Prospekt in dem Termin, in dem auch die Zeichnung der Beteiligung erfolgte, übergeben hat, musste der Mitarbeiterin klar sein, dass eine Kenntnisnahme von dem Inhalt des Prospekts durch die Zedentin vor der Zeichnung nicht erfolgen kann, sodass sie auf alle wesentlichen Risikofaktoren mündlich hätte hinweisen müssen. Die besonderen Risiken im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung im konkreten Fall sind derartige wesentliche Risiken.

Die fehlerhafte Beratung der Beklagten war kausal für den Erwerb der Zertifikate durch die Zedentin. Steht eine Aufklärungspflichtverletzung fest, streitet für den Anleger die Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens, das heißt, dass der Aufklärungspflichtige beweisen muss, dass der Anleger die Kapitalanlage auch bei richtiger Aufklärung erworben hätte, er also den unterlassenen Hinweis unbeachtet gelassen hätte (vgl. BGHZ 61, 118, 122; 124, 151, 159 f.; auch BGH, Urteil vom 2. März 2009 - II ZR 266/07, WM 2009, 789, Tz. 6 m.w.N.). Diese Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens gilt grundsätzlich für alle Aufklärungsfehler eines Anlageberaters (BGH, Urteil vom 12.05.2009 – XI ZR 586/02, juris Rz 22); sie ist von der Beklagten hier nicht widerlegt worden.

Gemäß § 249 Abs.1 BGB hat die Beklagte den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn die Zedentin zutreffend beraten worden wäre, also die streitgegenständlichen Beteiligung nicht erworben hätte. In diesem Fall könnte die Zedentin noch über die investierten € 14.743,05 verfügen, hätte aber andererseits die Beteiligung sowie die Ausschüttungen nicht erhalten, sodass der Kläger aus abgetretenem Recht die Zahlung von € 14.344,11

Zug-um-Zug gegen Herausgabe der Rechte der Zedentin an der Beteiligung verlangen kann.

Ferner hat der Kläger aus abgetretenem Recht einen Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 1.011,50 gemäß §§ 280 Abs.1, 398, 249 BGB, denn die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts ist in diesem Fall als erforderlich und zweckmäßig anzusehen (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl., § 249 Rz 57).

Hinsichtlich des geltend gemachten entgangenen Gewinns ist die Klage unbegründet und war insoweit abzuweisen. Der Vortrag des Klägers ist diesbezüglich nicht hinreichend substantiiert, weil nicht mitgeteilt wird, in welches deutsche DAX Unternehmen das Geld angeblich investiert worden wäre.

Der Feststellungsantrag ist zulässig und begründet. Die Zulässigkeit ergibt sich aus den zwangsvollstreckungsrechtlichen Folgen der begehrten Feststellung gemäß §§ 756, 765 ZPO. Die Begründetheit folgt daraus, dass die Beklagte sich spätestens seit Stellung des Klageabweisungsantrages im Annahmeverzug befindet.

Der Zinsanspruch des Klägers ergibt sich aus §§ 288, 291, 398 BGB iVm § 187 BGB in entsprechender Anwendung.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs.2 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Dr. Bokelmann

Ausgefertigt
Frankfurt/Main, 29.19.14
Landesbeamter der Geschäftsstelle

