

NEWSLETTER

Bank- und Kapitalanlagerecht

DIE THEMEN

- BGH-Urteil zu Währungsswaps – *Interessenskonflikt ist entscheidend* > S. 1/2
Fehlerhafte Beratung – *Richtige Prospektangaben sind kein Freibrief* > S. 2/3
Wölbern-Fonds „Österreich 3“ – *Anlegern bleiben nur hohe Verluste* > S. 3
Anklage gegen S&K-Chefs / „Sichere“ oder „ergänzende“ Altersvorsorge > S. 4

EDITORIAL



Sehr geehrte Leser,

der Staat kann sich zu immer günstigeren Zinsen finanzieren. Wobei: Von Zinsen kann man gar nicht mehr sprechen. Denn jetzt wurde den Anlegern erstmals eine Bundesanleihe mit fünf Jahren Laufzeit zu null (!) Prozent Zinsen angeboten. Schon bei der vorherigen Auktion waren es nur 0,25 Prozent. Wohin soll das führen? Für Kapitallebensversicherungen sicherlich eine weitere schlechte Nachricht, legen sie doch einen Großteil des Kundenkapitals in Staatsanleihen an.

Die Magerzinsen sollten Sie allerdings nicht dazu verleiten, voreilig in Anlagen mit hohen Renditeversprechen zu gehen. Verschiedene Studien weisen zwar auf einen Trend zu mehr Risikobereitschaft hin (teils darin begründet, die Minderrendite aus sicheren Anlagen an anderer Stelle wieder wettzumachen). Die Erfahrung zeigt aber, dass bei üppigen Renditen in der Regel auch hohe Risiken mit im Spiel sind, auch wenn manche Anbieter die Risiken kleinreden oder sogar Garantien versprechen. Beispielsweise wirbt zurzeit eine deutsche Ölinvestmentgesellschaft mit garantierter Kapitalrückzahlung plus Zinsen von 9 bis 12%. Dazu werden „Sicherheiten“ wie ein Wertbrief und ähnliches angeführt. Trotz aller Medienberichte über die Gefahren im grauen Kapitalmarkt und trotz der Bemühungen der Bundesregierung sowie der Aufsichtsbehörde BaFin in Richtung Anlegerschutz muss man leider feststellen, dass weiterhin nicht wenige dubiose Anbieter „unterwegs“ sind, um unerfahrene Kleinanleger „einzufangen“.

In einem aktuellen, von unserer Kanzlei erstrittenen Urteil geht es darum, dass ein Anlageberater Risiken oder Kosten nicht einfach - abweichend von richtigen Angaben im Prospekt - kleinreden darf (S. 2). Ein weiteres Thema in diesem Newsletter: Verbraucherschützer warnen vor versteckten Bankgebühren (S. 4). In einem weiteren Artikel geht es um erhöhte Kosten bei geschlossenen Immobilienfonds (S. 5). Viel Freude bei der Lektüre wünscht Ihnen

Herzlich, Ihr André Tittel

BGH zur Aufklärungspflicht bei Währungsswaps

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil über riskante Swap-Geschäfte, bei dem die beratende Bank nicht zugleich Vertragspartnerin des Kunden war, einen Schadensersatzanspruch des Anlegers verneint. Die Entscheidung (Az. XI ZR 316/13) betraf eine Sparkasse, die einen so genannten Cross-Currency-Swap (CCS) für ein anderes Kreditinstitut vermittelt hatte.

Ein Geschäftsmann hatte eine solche Währungswette abgeschlossen und viel Geld dabei verloren. Mit Hilfe von CCS-Verträgen können Anleger auf Wechselkursunterschiede zwischen zwei vorher festgelegten Währungen spekulieren. In dem konkreten Fall war der Schweizer Franken im Verhältnis zur Türkischen Lira während und der Vertragslaufzeit deutlich gestiegen. Der Kunde verklagte die Sparkasse daraufhin auf 180.151 Euro Schadensersatz. Sie hätte ihn von vornherein über den anfänglichen „negativen Marktwert“ des Swaps aufklären müssen, so seine Begründung.



CCS-Kontraktpartnerin des Kunden war aber nicht die beratende Sparkasse, sondern eine Landesbank. Der BGH wies die Klage ab, weil hier kein schwerwiegender Interessenskonflikt des beratenden Instituts vorgelegen habe; außerdem spiegele der anfängliche „negative Marktwert“ nicht den voraussichtlichen Erfolg oder Misserfolg des Geschäfts wider, sondern den Verlust des Kunden, falls er den Vertrag sofort nach Abschluss aufgelöst hätte. Die Empfehlung eines Swap-Vertrages könne daher „objektgerecht“ sein, sofern die Gewinnchancen nicht nachhaltig durch übermäßige Kostenbestandteile beeinträchtigt würden.

Der BGH hat hier auf den Unterschied abgestellt, ob das Kreditinstitut nur beratend tätig oder selbst Vertragspartnerin des Swap-Geschäfts ist (Frage des Interessenskonflikts). Eine andere Konstellation ist es jedoch, wenn bei solchen Anlagegeschäften Kontraktpartner und Berater identisch sind, wie das sehr oft bei den großen Banken der Fall gewesen ist. Bei sehr komplexen Swaps hat der BGH eine Aufklärungspflicht in einem früheren Urteil (2011 gegen die Deutsche Bank) bereits bejaht. Ob nun auch bei einfacher strukturierten Swaps die beratende Bank, wenn sie gleichzeitig Kontraktpartnerin ist, über den negativen Marktwert aufklären muss – diese Frage ist noch nicht abschließend geklärt. Die Pressemitteilung des BGH zu seinem Urteil legt aus unserer Sicht aber die Folgerung nahe, dass in solchen Fällen – wegen des Interessenskonflikts – die Bank eine Aufklärungspflicht hat.

Richtige Prospektangaben kein Freibrief für Berater, Risiken oder Kosten kleinzureden

Ein Anleger aus Köln, der sich im November 2005 mit 20.000 Euro an der später liquidierten Fondsgesellschaft DSK Leasing AG & Co. KG (kurz: Lease Fonds VII) beteiligt hatte, erhält ca. 19.000 Euro Schadensersatz. Das Oberlandesgericht Köln bestätigte ein entsprechendes Urteil des Landgerichts Köln und wies die Berufung der beklagten Vermittlungs- und Beratungsgesellschaft zurück. Revision wurde nicht zugelassen; das Urteil (OLG Köln vom 8.1.2015) zugunsten des von unserer Kanzlei vertretenen Klägers ist somit rechtskräftig.

Das Landgericht hatte sein Schadensersatzurteil damit begründet, der Anleger sei in der Beratung nicht richtig informiert worden (Az. 15 O 129/13 vom 24.04.2014). Der Anlageberater habe die Platzierungskosten als Agio bezeichnet und so beides gleichgesetzt; so habe der Anleger nach dem Gespräch annehmen müssen, dass die Platzierungskosten nur 5% betragen würden. „Da solcherart unrichtige oder zumindest irreführende Angaben zu den Kosten gemacht wurden, ist es nicht mehr relevant, ob ein inhaltlich richtiger Prospekt rechtzeitig übergeben wurde.“

Dagegen legte die Beklagte – die Finanzforum Wirtschaftsberatung und Assekuranzmakler GmbH in Neuss – Berufung ein. Das OLG Köln wies die Berufung nun mit seiner Entscheidung vom 8. Januar 2015 zurück. Die Beklagte habe den Kläger nicht über die Höhe der Vertriebsprovision aufgeklärt. Die im Prospekt ausgewiesenen Platzierungskosten beliefen sich auf 24,9% des Anlegerkapitals. Hierüber sei mündlich nicht aufgeklärt worden, erklärte das OLG Köln. Da unrichtige oder zumindest irreführende Angaben zu den Kosten gemacht wur-

den, sei es nicht mehr relevant, ob ein inhaltlich richtiger Prospekt übergeben wurde. Denn hinreichende Aufklärung im Prospekt sei „kein Freibrief für den Berater oder Vermittler, Risiken abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidung des Anlegers mindert“, so das OLG mit Verweis auf ein BGH-Urteil vom 19.11.2009.

Die DSK Leasing, ein Finanzdienstleister im Automobilbereich mit Sitz in Oberhaching bei München, gehörte zur Gruppe der ALBIS Leasing AG. Teilweise wurden Beteiligungen an der DSK Leasing den Kunden von ihren Beratern/Vermittlern als Anlage zur sicheren Altersvorsorge empfohlen, obwohl hier erhebliche Verlustrisiken bestanden.

Emittiert wurde der Lease Fonds VII seinerzeit vom Hamburger Emissionshaus Rothmann & Cie. AG, ebenso wie einige andere Leasing-Fonds der ALBIS-Gruppe, wie z. B. die ALAG Automobil-AG & Co. KG (Lease Fonds VI). Auch gegen die ALAG hatte es viele Schadensersatzprozesse gegeben.

Wölbern-Immobilienfonds „Österreich 3“: Anleger verlieren 57 Prozent



Der geschlossene Fonds „Österreich 3“ des Initiators Wölbern hat seine Immobilie in Wien verkauft. Im Rahmen eines Bieterverfahrens seien vier Angebote eingegangen, hieß es im Dezember in einem Rundschreiben an die Anleger. Das beste sei angenommen worden. „Der Kaufpreis für die Liegenschaft beträgt 26,5 Millionen Euro. Die Übergabe der Immobilie fand im November statt“, teilte die Fondsgeschäftsführung mit. Sie erklärte zudem, dass die Anleger auch nach dem Verkauf keine weitere Auszahlung erhalten werden, weshalb die Investoren bei dieser Beteiligung rund 57 Prozent ihres eingesetzten Kapitals verlieren.

Denn der Verkaufserlös musste die Verkaufs- und Übertragungskosten der Immobilie und vor allem das langfristige Hypothekendarlehen plus aufgelaufener Zinsen in Höhe von insgesamt rund 26,3 Millionen Euro abdecken. Der kleine Rest wird für die Begleichung der laufenden Fondskosten herangezogen. In diesem Zusammenhang überlieferte Fondsgeschäftsführer Ferdinand Caballero eine weitere schlechte Nachricht: Sofern nicht alle Rechnungen beglichen werden können, droht der Fondsgesellschaft die Insolvenz.

Fondsimmobilie in Wien steht leer

Caballero ist Privatanleger in dem Immobilienfonds und übernahm im Dezember 2013 mit einem Anleger-Quorum die Fondsgeschäftsführung von Wölbern, nachdem die Gesellschafter die alte Geschäftsführung abgewählt hatten. Den Verkauf der Wiener Immobilie hatten die Anleger im Sommer 2014 beschlossen. Das Gebäude mit sieben Obergeschossen verfügt laut Fondsprospekt über eine Mietfläche von 25.425 Quadratmetern und über 204 Kfz-Stellplätze in zwei Kellergeschossen. Das 1987 errichtete Objekt war unbefristet an die Wirtschaftsuniversität Wien und an die Universität Wien vermietet; beide Mieter haben sich inzwischen aus dem Objekt zurückgezogen.

Der Ende 2003 aufgelegte Fonds hatte für die Immobilie damals 48,97 Mio. Euro zuzüglich Nebenkosten bezahlt. Die langfristige Fremdfinanzierung durch die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank (DG Hyp) war bis Ende September 2013 vereinbart. Die Fondslaufzeit war im Prospekt bis Ende des Jahres 2013 vorgesehen. Fondsvolumen: 58 Mio. Euro (inklusive 30 Mio. Euro Eigenkapital der Anleger plus 5% Agio).

Der Initiator stellte den Investoren im Verkaufsprospekt einen jährlichen durchschnittlichen Überschuss je nach Investitionssumme zwischen 5,99 und 6,33% (nach Steuern) in Aussicht.

Stattdessen verlieren die Anleger nun mehr als die Hälfte ihres Einsatzes. Nach Angaben des Fondsgeschäftsführers Caballero hat die ehemalige Wölbern-Führung rund 4,1 Mio. Euro unrechtmäßig aus dem Fonds entnommen. Quelle: Fonds professionell Online

Anklage gegen S&K-Chefs steht

Gegen die beiden Firmengründer der Frankfurter Immobiliengruppe S & K hat die Staatsanwaltschaft Frankfurt nun laut Medienberichten Anklage beim Landgericht Frankfurt/Main erhoben. Es geht darum, dass sich die beiden Firmengründer plus fünf weitere Beschuldigte wegen Betrugs verantworten müssen. Mit Hilfe eines Schneeballsystems sollen mehrere tausend Kapitalanleger – man geht von mehr als 6.000 aus – geschädigt worden sein. Vor knapp zwei Jahren hatte es wegen des Betrugsverdachts eine bundesweite Razzia gegeben. Der Fall fand als einer der größten Anlageskandale der letzten Jahre in Deutschland viel Beachtung. Dem Vernehmen nach beziffert Ermittler den Schaden inzwischen auf mehr als 300 Mio. Euro, nachdem bislang „nur“ von ca. 200 Mio. Euro die Rede gewesen war. Seit Februar 2013 bereits sitzen die beiden S&K-Chefs Jonas K. und Stephan S. in Untersuchungshaft.

„Sichere“ oder „ergänzende“ Altersvorsorge



Bei einer Anlageberatung hat die Frage nach den persönlichen Zielen des Kunden eine große Bedeutung. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem Urteil vom 11. Dezember 2014 (AZ. ZR 365/13) nun hervorgehoben, dass bei dieser Frage eine wichtige Rolle spielt, ob es sich bei der Investitionsentscheidung um eine „sichere“ Anlage für das Alter oder „nur“ um eine „ergänzende“ Anlage handelt.

In dem konkreten Fall hatte sich der Kunde im Jahr 1998 mit einem Betrag von 70.000 D-Mark an einem geschlossenen Immobilienfonds beteiligt. In den ersten Jahren (bis 2002) waren die Ausschüttungen wie erwartet geflossen. Dann aber geriet der Fonds in Schwierigkeiten und ging schließlich in die Insolvenz.

Der Mann klagte. Er habe eine Anlage für seine Altersvorsorge gesucht, aber diesem Anlageziel habe die Fondsbeteiligung gar nicht entsprochen. Er sei auch insbesondere über das Totalverlustrisiko und die Provisionen des ihn beratenden Finanzdienstleisters nicht ordnungsgemäß informiert worden. Er klagte deshalb auf Schadensersatz wegen Falschberatung. Der Finanzdienstleister wiederum wies die Vorwürfe zurück und berief sich unter anderem auf die Einrede der Verjährung.

Der BGH wies den Fall an die vorherige Instanz, das Oberlandesgericht Stuttgart, zurück und erklärte, dass aus dem bisherigen Prozessverlauf nicht mit der „gebotenen Klarheit hervorgeht, dass es dem Kläger vor allem um eine ‚sichere‘ Anlage zur Schließung einer Versorgungslücke im Alter und nicht lediglich um eine Anlage gegangen ist, die neben Steuervorteilen auch der ergänzenden Altersvorsorge dienen sollte“. Der Kläger habe nämlich angegeben, die Anlage sei als „Zubrot“ beziehungsweise als „Aufbesserung“ der gesetzlichen Rente gedacht gewesen, was eher dem Ziel einer ergänzenden Altersvorsorge entspreche.

Verbraucherschützer warnt vor „schillernden Versprechungen“ und versteckten Bankgebühren

Neben den Minirenditen sehen Verbraucherschützer weitere negative Folgen bzw. Gefahren, die sich für Verbraucher aus der nun schon lange anhaltenden Phase extrem niedriger Zinsen ergeben. Zum einen kritisieren sie, dass Banken ihren Kunden vermehrt versteckte Belastun-

gen auferlegen. Man beobachte schon jetzt eine Phantasie bei Kontogebühren und Zuzahlungen, erklärte der Chef der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV), Klaus Müller, kürzlich in einem dpa-Interview. Teils seien sie legitim, manchmal kämen sie aber eher heimlich „durch die Hintertür“, wo man genau nachfragen müsse, ob das eigentlich so in Ordnung sei. Außerdem erlebten Verbraucherschützer laut Müller immer häufiger, dass sich viele Verbraucher Sorgen um die Höhe ihrer privaten Altersvorsorge machten. Für manche wachse daher die Versuchung, sich für unregulierte Finanzprodukte mit „schillernden Versprechungen“ hinsichtlich der Rendite zu interessieren. Die demnächst mit ihrer Arbeit beginnenden Finanzmarktwächter würden ein besonderes Augenmerk auf solche Produkte bzw. Angebote am grauen Kapitalmarkt legen.

Ratingagentur Scope: Laufende Fondskosten haben sich deutlich erhöht



Die Ratingagentur Scope hat die Kosten von geschlossenen Immobilienfonds untersucht. Im Ergebnis zeigen sich die Fonds der „Neuzeit“ anfangs bei den „Weichkosten“ zwar günstiger, aber die laufenden Kosten dafür dann wesentlich höher. Scope hat dabei im Immobiliensektor elf Alternative Investmentfonds (AIF), die gemäß dem neuen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) aufgelegt worden sind, mit 56 Fonds aus früheren Tagen verglichen.

Anfangskosten sinken, laufende Kosten verdoppeln sich

Die elf im Jahr 2014 aufgelegten AIFM-regulierten Immobilienfonds haben laufende Kosten von durchschnittlich 11,7% der prognostizierten jährlichen Gesamteinnahmen. Nach Berechnungen von Scope ist das mehr als doppelt so viel wie bei den 56 älteren Fonds, die vor 2014 auf den Markt kamen. Bei diesen betragen die laufenden Kosten im Durchschnitt 5,1 %.

Die anfänglichen Weichkosten (einmalige Fondsanlaufkosten) sind laut Scope bei den Fonds der neuen Generation gesunken: auf durchschnittlich 11,6% (bezogen auf das Eigenkapital, ohne Agio). Bei den älteren Fonds waren es noch 15,4%.

Für die Weich- bzw. Fondsanlaufkosten und für die laufenden Kosten gibt es keine allgemein gültige und angewandte Branchendefinition. Bei Scope setzen sich die Weichkosten im Wesentlichen aus den Kosten für Vertrieb, Marketing und Initiatorvergütung zusammen. Zu den laufenden Kosten zählt die Ratingagentur solche für Anlegerverwaltung, Treuhand- und Haftungsvergütung, Rechts- und Steuerberatung, Verwahrstelle und Asset-Manager-Vergütung.

Quelle: Fonds professionell Online

KONTAKT | IMPRESSUM



Herausgeber:
Rechtsanwälte Kälberer & Tittel
Partnerschaftsgesellschaft
Knesebeckstr. 59-61
10719 Berlin

Tel. 0049 (0)30 887178-0
Fax 0049 (0)30 887178-111
www.kaelberer-tittel.de

Redaktion: Bernd Frank (ViSdP)
frank@kaelberer-tittel.de