

durch die Richterin am Landgericht Freitag
als Einzelrichterin

für R e c h t erkannt:

1.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 10.640,09 € zuzüglich Zinsen aus 20.002,50 € vom 26.06.2008 bis zum 02.06.2009, aus 19.610,37 € vom 03.06.2009 bis zum 01.06.2010, aus 19.364,40 € vom 02.06.2010 bis zum 19.05.2011 jeweils in Höhe von 4 % sowie aus 19.364,40 € vom 20.05.2011 bis zum 16.06.2011, aus 18.967,03 € vom 17.06.2011 bis zum 19.10.2011, aus 11.579,45 € vom 20.10.2011 bis zum 07.12.2011, aus 10.792,49 € vom 08.12.2011 bis zum 08.02.2012 und aus 10.640,09 € seit dem 09.02.2012 jeweils in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu bezahlen.

2.

Die Verurteilung gemäß dem Antrag zu 1. erfolgt Zug-um-Zug gegen Übertragung der von der Klägerin erworbenen 381 Stück des Dachfonds Premium Management Immobilien-Anlagen (WKN A0ND6C, ISIN DE000A0ND6C8) sowie Abtretung aller Rechte aus diesen Fondsanteilen an die Beklagte.

3.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Annahme der angebotenen Übertragung der von der Klägerin erworbenen 381 Stück des Dachfonds Premium Management Immobilien-Anlagen (WKN A0ND6C, ISIN DE000A0ND6C8) sowie der Annahme der Abtretung der Rechte aus diesen Fondsanteilen in Verzug befindet.

4.

Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von weiteren 984,73 € für vorgerichtliche Kosten zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 28.07.2011 gegenüber ihrem Prozessvertreter freizustellen.

5.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

6.

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

Tatbestand

Die Klägerin klagt auf Schadenersatz aus einer Geldanlage, die ihr von der Beklagten mit Sitz der Filiale in Fürstenwalde angetragen wurde.

Am 19. Juni 2008 kam es zwischen der Klägerin und einer Beraterin der Beklagten in der Filiale in Fürstenwalde, hier Frau t, zu einem Gespräch. Die Klägerin hält bei der Beklagten eine 5 jährige Festgeldanlage und einen sog. HausInvest Europa WKN 980701 ISIN DE 0009807016. Bei dem Gespräch am 19.06.2008 ging es allerdings um den Verkauf ihrer Anteile an dem besagten HausInvestfonds. Frau Zamaitat machte die Klägerin auf die Möglichkeit einer Beteiligung an dem Dachfonds Premium Management Immobilien (im Weiteren PMIA) aufmerksam und empfahl ihr den Erwerb entsprechender Anteile und im Gegenzug den Verkauf aller Hausinvest-Anteile. Ob der Klägerin im Zusammenhang mit einem Beratungsgespräch, dass als Anlage B4 zu Bl. 201 d. GA gereichte Produktinformationsblatt übergeben worden ist sowie, dass die Klägerin ausdrücklich auf den in Bezug genommenen „Langprospekt“ verzichtet habe, steht im Streit.

Die Klägerin erwarb dann mit Wertstellung zum 23. Juni 2008 381 Stück Wertpapieranteile am besagten PMIA Investmentfonds zum Preis von 20.002,50 €. Am 2. Juni 2009 erhielt die Klägerin auf ihre PMIA-Anteile Ausschüttungen in Höhe von 392,13 €. Am 1. Juni 2010 waren es dann Ausschüttungen in Höhe von 245,97 €, am 16. Juni 2011 Ausschüttungen in Höhe von 397,37 €. Ferner lässt sich die Klägerin weitere Liquidationserlöse in Höhe von 7.387,58 €, 786,96 € und 152,40 € anrechnen und kommt so zur Klageforderung in der zuletzt gestellten Höhe.

Wegen der genannten Ausschüttungen ab 16. Juni 2011 und den genannten Liquidationserlösen (insgesamt: 8.724,31 €) haben die Parteien übereinstimmend den Rechtsstreit für erledigt erklärt.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie schuldhaft pflichtwidrig über die erworbenen Anteile an dem PMIA-Fonds fehlerhaft aufgeklärt worden sei, da ihr die Risiken eines derartigen Dachfonds mit erhöhtem Verwaltungsaufwand und der vorhandenen abstrakten Risiken sowie der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen auf unbestimmte Zeit nicht dargestellt worden seien. Sie sei davon ausgegangen, eine sichere Geldanlage, nach Anpreisung der Beklagten, erhalten zu haben.

Am Folgetag, 20. Juni 2008, sei auch mitgeteilt worden, dass das Geschäft rückgängig zu machen sei.

Im Einzelnen:

Am Vormittag des Folgetages des Beratungsgespräches habe die Klägerin Frau t telefonisch erreichen können und ihr mitgeteilt, dass sie PMIA-Papiere doch nicht haben wolle. Frau t habe jedoch erwidert, dass das Geschäft nicht (mehr) rückgängig zu machen sei, weil die Bank bereits für die Klägerin die Wertpapiere erworben habe. Dies könne jedoch nicht stimmen, weil aus der Wertpapierabrechnung der Beklagten die PMIA-Anlagen (erst) am 23. Juni 2008 von der Bank erworben worden seien.

Frau t habe die PMIA-Anlagen förmlich angepriesen als eine sichere Geldanlage. Demnach könne das eingesetzte Kapital zu 100 % durch die breitere Streuung im Multifunktionsfonds zurückgezahlt werden. Auch seien die Ausschüttungen rentabel. Dafür sollte das bisher rentensichere und kurz bis mittelfristig, aber auf keinen Fall langfristig, orientierte Kapital nur deswegen investiert werden, da die Klägerin von einer gleichfalls sicheren Anlage ausgegangen sei. Zwar habe die Klägerin auch diverse Explorationen der Beklagten mitgemacht und unterschrieben (vgl. auch Anlage B2 und B3, Bl. 199 ff. d. GA), wobei aber immer rentenorientierte Anlagenstrategien bis allenfalls mittelfristig verfolgt werden sollten, die dann auch zum Rückkauf bereit stünden (und nicht – wie jetzt – zum „Notverkauf“) sowie mit einem Vermögensaufbau bei der Klägerin verbunden sein sollten.

Für die Flexibilität und Sicherheit solle –so die Mitarbeiterin der Beklagten weiter- auch sprechen, dass das angelegte Geld nicht nur auf Immobiliengeschäfte basieren sollte sondern, dass auch Rentenpapiere und andere Geldgeschäfte getätigt werden sollten. Dass die Investitionsstruktur des „Dachfonds“ gerade dadurch „hoch“ spekulativ gewesen sei, weil die Beklagte auch in Aktienvermögen habe anlegen können, und trotz Verteilung des eingesetzten Vermögens auf verschiedene Zielfonds –das auch bestritten bleibe, in wie weit dies zutreffend erfolgt sei- Kettenreaktionen erfolgen könnten, die zu erheblichen Kursverlusten führten, darüber sei die Klägerin ebenfalls nicht aufgeklärt worden. Die Klägerin hätte jedenfalls von den mit der Klageschrift vorgetragene Kursverlusten, wobei entsprechende und zur Gerichtsakte vorgelegte Informationsblätter (vgl. Anlage K10 ff.) nach Vertragsabschluss (erst) bekannt gemacht worden seien, jedenfalls aber von der theoretischen Schließung des Fonds (hier

Aussetzung der Rücknahme von Anteilen auf unbestimmte Zeit und nicht nur vorübergehend) informiert werden müssen.

Die Klägerin beantragt zuletzt,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet zum Anspruch und der Anspruchshöhe. Die Klägerin sei ordnungsgemäß aufgeklärt worden. Ihr sei die Anlage entsprechend den Produktinformationsunterlagen (hier Anlage B4) erörtert worden. Zuvor habe die Klägerin auch bestätigt, die Anlage B5 erhalten zu haben (vgl. Aktualisierung des Depotvertrages, Bl. 69 d. GA mit Datum der Aushändigung der Basisinformation über Vermögensanlagen in Wertpapieren am 25. Februar 2008). Soweit die Klägerin auf Kursverluste ausdrücklich hingewiesen worden. Die Behauptung der Klägerin, für sie sei der Erhalt des investierten Kapitals oberstes Anlageziel gewesen, treffe nicht zu. Auch rentenorientierte Anlagestrategien schlossen einen Anlageverlust nicht aus. Die Klägerin sei anhand des Produktinformationsblattes, einer Übersicht über die in diesem Fonds enthaltenen offenen Immobilienfonds und einer Visualisierung der breiten Streuung auch im Hinblick auf den Kauf von Aktienpapieren mit den Chancen und Risiken dieser Wertpapiere aufgeklärt worden. Ferner sei die Klägerin über die Verwaltungsvergütung, die Depotbankvergütung und die Vertriebsprovision der Bank informiert worden. Sowohl aus dem Gespräch als auch aus der Produktinformation ergebe sich, dass der Ausgabeaufschlag und bis zu 70 % der Verwaltungsvergütung als Vertriebsprovision an die Beklagte fließen würde.

Auf das Vorliegen und die Möglichkeit der Aushändigung eines Langprospektes sei die Klägerin ebenfalls ausdrücklich hingewiesen worden. Auf dessen Aushändigung habe sie jedoch verzichtet.

Die Anlageform der offenen Immobilienfonds existiere seit Jahrzehnten und galt früher als i. d. R. sicher. Aufgrund der weltweiten Wirtschafts- und Finanzmarktkrisen der vergangenen Jahre und des Zustandes einzelner Immobilien habe das Risiko erhöht

Liquiditätsschwierigkeiten bei den Immobilienfonds, die nicht mehr mit der geschaffenen Liquiditätsreserve gegebenenfalls abgedeckt werden könnten, durch Risikostreuung in verschiedene Zielfonds minimiert werden sollen. Diese „breite Risikostreuung“ sei auch nicht verschwiegen worden. Dass es mit verschiedenen Zielfonds innerhalb des PMIA zu Liquiditätsschwierigkeiten gekommen sei, stünde erst nach Vertragsabschluss mit der Klägerin fest. Eine vorherige Kenntnis habe die Beklagte nicht gehabt.

Obwohl die Geldanlage in einen Dachfonds nicht in dem von der Klägerin auch gezeichneten sogen. WpHG-Bogen genannt wird, sei die Klägerin über die Zielfonds und die Funktion des Dachfond sowie über die vorübergehende Schließung des Immobilien-Dachfonds informiert worden. Die Beklagte habe davon ausgehen können, dass es sich gerade auch wegen der Vielfältigkeit der Zielfonds um kurzfristige Liquiditätsprobleme einzelner Fonds handeln könne. Jedenfalls zum Zeitpunkt der Anlageberatung hätten keine Anzeichen vorgelegen, aus denen die Bank hätte herleiten müssen, dass offene Immobilienfonds in der nun erlebten Breite des Marktes – und damit in Folge auch der Immobilien-Dachfonds – von Schließungen betroffen sein könnten, wie dies nunmehr eingetreten sei. Das theoretische Risiko einer Liquidität des offenen Immobilienfonds sei der Klägerin jedoch bekannt gewesen.

Die Klageforderung müsse nach sämtlichen Abzügen 10.500,85 € lauten, da am 21.10.2011 7.505,68 € (anstelle behaupteter 7.387,58 €) und am 12.12.2011 808,10 € (anstelle behaupteter 786,96 €) ausgeschüttet worden sei.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen der Parteien verwiesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Klage hat im Ergebnis Erfolg.

Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Schadenersatz in zuletzt geltend gemachter Höhe aus Beratungsvertrag i.V.m. §§ 249 ff. BGB. Danach muss die Klägerin so gestellt werden, wie sie ohne diese Anlage gestanden hätte, d. h., dass der

Klägerin die Geldeinlage und die entsprechend versprochene Rendite, die sie auf den ursprünglichen Fonds (HausInvestEuropa) in den letzten drei Jahren unstreitig erzielt hätte abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen und Liquiditätserlöse, zurückzuzahlen ist.

1.

Zwischen den Parteien ist ein Beratungsvertrag zustande gekommen. Denn nach dem Vorbringen beider Parteien verpflichtete sich die Bank zu einer anleger- und objektgerechten Beratung. Etwas anderes behauptet die Beklagte auch selbst nicht. Vielmehr stellt die Beklagte klar, dass die Klägerin anhand der Fondsunterlagen, insbesondere der zur Gerichtsakten gereichten Produktinformation (Anlage B 4) beraten worden sei, um sich dann für diese Geldanlage zu entscheiden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Klägerin im Hinblick auf die quasi „neue“ Geldanlage, genauso, wie Vermögensanlage der Klägerin bisher auch (vgl. auch WpH-Bogen als Beratungsgrundlage „Vermögensanlage für private Kunden“, Anlage B 2, Blatt 199 d. GA), beraten wurde. Eine solche anleger- und objektgerechte Beratung muss aber den Kunden auf der Grundlage seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse so wie seiner Kenntnisse und seiner Erfahrung in die Lage versetzen, die Folgen seiner Anlageentscheidung richtig einzuschätzen und tragen zu können. Dabei hat die Bank ihrer Beratung den Wissensstand des Kunden über Anlagegeschäfte der vorgesehenen Art und dessen Risikobereitschaft und Anlageziel zugrunde zu legen (BGH NJW 1993, 2433 ff. u.a.). Dafür sollten schließlich auch Kundeninformationen und mitgeteilten Anlageziele dienen.

2.

Unabhängig davon, ob die Klägerin am 20. Juni 2008 bereits das Anlagegeschäft durch einseitige Erklärung gegenüber Frau ¹ t beendet hat, was zwischen den Parteien im Streit stand, ist im Streitfall davon auszugehen, dass die Klägerin nicht anlagegerecht beraten wurde.

Mit den Vorträgen der Parteien ist davon auszugehen, dass es generell Schwierigkeiten bereitet, eine unterlassene Aufklärung entgegen der Vielfältigkeit der Produktinformationen und des Umstandes, dass generell in den Finanzmarkt aufgrund von Finanzkrisen und Fehlbewertungen von einigen Immobilien zusätzliche Risiken aufgetreten sind.

Dennoch ist es Sache der Bank substantiiert darzulegen und zu bestreiten, wie im Einzelnen beraten bzw. aufgeklärt worden sein soll, sodass dann der Anspruchsteller nachweisen kann, dass diese Gegendarstellung nicht zutrifft (vgl. BGH NJW 2006, 1429 ff.) und, dass diese Beratung anhand des für die Banken gegebenen Wissenstandes erfolgte.

Im Streitfall ergibt sich aber bereits aus den der Klägerin übergebenen Aufklärungsunterlagen ein Sachverhalt, der die Vermutung einer insgesamt unvollständigen Aufklärung begründet.

Die Beklagte vermochte es insoweit nicht, das Gericht davon zu überzeugen, dass ausführliche Risikoinformationen neben den benannten – schriftlich fixierten Unterlagen- mündlich erteilt worden sind (so auch OLG Saarbrücken OLGR 2003, 136 ff. Kammergericht Berlin KGR 2005, 191 ff.: zum Umfang des Bestreitens).

Der Pflichtenumfang der Beklagten hätte es nach den vorgelegten Explorationen und Vertragsunterlagen erfordert, der Klägerin eine kurz- bis mittelfristige rentenorientierte Anlagemöglichkeit zu verschaffen, die überwiegend kontinuierliche Wertentwicklung aufweist, geringe Wertverluste auf Jahressicht allenfalls ermöglicht und eher keine Aktien aufzukaufen, insgesamt damit also dem Anlageziel: Vermögensaufbau und Sicherheit der Kapitalanlage gerecht zu werden. Dem entspricht zwar noch die zu Bl. 69 d. GA gereichte Aktualisierung des Depotvertrages der Klägerin, weil darin ebenfalls der Schwerpunkt der rentenorientierten Anlagestrategien die Rentenpapiere und Immobilienfonds bilden sollten. Zertifikate und Fremdwährungsanleihen sollten nur beigemischt werden.

Nach den, auch von der Beklagten eingereichten Unterlagen zum PMIA-Fonds, handelt es sich aber nicht um eine mit der Risikobereitschaft der Klägerin vereinbarte Anlage, dies Form der Anlage ist auch nicht im WpH-Bogen (Anlage B 2 und 3, Bl. 199 ff d. GA) erwähnt, da sie mit der kurz- bis mittelfristigen Anlagebereitschaft der Klägerin nicht übereinstimmt. Schon bei Vertragsabschluss bestand die theoretische Möglichkeit und abstrakte Gefahr, dass die Fondsgesellschaft die Rücknahme von Anteilen des PMIA auch auf unbestimmte Zeit aussetzen kann (vgl. § 81 Investitionsgesetz: Nicht für Dachfonds maßgeblich). Die Folgen einer derartigen Schließung, führt in der Regel zu einer Neubewertung des Immobilien Portfolios, die angesichts veränderter Marktbedingungen mit erheblichen Einschnitten zur Bewertung der Anlage führen kann und insoweit für rentenorientierte Anleger zu einem erhöhten Risiko führt, auf die ausdrücklich hinzuweisen ist. Das Beratungsgespräch, das auch nach dem Vortrag der

Beklagten auf der Grundlage der Produktinformation (Anlage B4) durchgeführt worden sein soll, informiert über dieses Risiko nicht. Aus dem Produktinformationsblatt ergibt sich nämlich lediglich, dass nur in bestimmten Einzelfällen es möglich ist, dass die Verfügbarkeit der Anlage zeitweise eingeschränkt ist. Das Risiko, das jetzt nach dem unstreitigen Vortrag der Klägerin sich auch verwirklicht hat, wurde nicht hinreichend beschrieben. Nach dem unwidersprochenen Vortrag der Klägerin hat sich der Kurswert der PMIA-Anlage vom Ausgabepreis in Höhe von 52,50 € zwischenzeitlich auf ca. 31,00 € je Stück verringert, was einen Verlust von über 40 % je Anteil entspricht und kann mit geringen, kurzfristigen Kursverlusten nicht begründbar sein. Damit widerspricht es dem Ziel des Kapitalerhaltes schon grundsätzlich, dass mit dem PMIA ein Risiko verbunden ist, dass bei einer finanziellen Schieflage des Fonds die Rückgabe von Anteilen mit der Folge von erheblichen Kursverlusten aussetzt, unabhängig davon, dass von einer Schließung auf unbestimmte Zeit zum Vertragszeitpunkt nicht informiert worden ist.

Auch wenn derartige Dachfonds durch verschiedene Zielfonds in gesetzlichem Umfang unterlegt werden, besteht gerade wegen der Schwierigkeit, den Finanzmarkt zukünftig einzuschätzen, eine Verpflichtung dem Anleger, auch von Immobilienfonds die Umstände die mit einer Schließung eines Fonds und insbesondere von Komplettschließungen sowie von nicht nur vorübergehenden Kursverlusten, so jedenfalls nicht die Produktinformation, deutlich zu informieren.

Das Gericht geht auch davon aus, dass diese Art von Dach-Fonds deswegen nicht in das der Beklagten mitgeteilte Anlageziel der Klägerin passte, weil sich gerade bei einem Dachfonds, bei dem das Kapital „immer in die aussichtsreichsten“ Immobilienanlagen gehen soll, sich auch nach Aussage der Beklagten nicht immer verwirklichen lässt, weil auch die Immobilienanlagen (sowie die riskanteren anderen Geldanlage, wie Aktienpapiere) im Dachfonds nicht immer sicher einzuschätzen sind.

Daher hätte der Klägerin diese Form der Geldanlage nicht als sicherer als der HausInvestfonds empfohlen werden dürfen. Davon abgesehen, ist auch nicht überzeugend dazu vorgetragen worden, wie die Beklagte es absichern wollte, dass die Wertentwicklung „kalkulierbar bleibt“ und „immer in die aussichtsreichsten Immobilien investiert wird“ (vgl. Produktinformationsblatt).

Das Gericht ist deswegen davon überzeugt, dass die Dachfonds eher unüberschaubar und – jedenfalls – schwieriger zu verwalten sind, als die „einfachen“ Immobilienfonds, bei denen das Vermögen schon nicht „immer“ sicher angelegt werden kann, wie auch die Immobilienfonds im streitgegenständlichen Dachfonds gezeigt haben.

Hierüber hätte die Klägerin aufgeklärt werden müssen.

Durch die vorstehend erläuterten Pflichtverletzungen ist der Klägerin der geltend gemachte Schaden entstanden.

Die Pflichtverletzungen sind auch kausal für den entstandenen Schaden. Zugunsten der Klägerin greift die Vermutung aufklärungsrichtigen Verhaltens ein. Wer eine vertragliche Aufklärungspflicht verletzt, ist beweispflichtig dafür, dass der Anleger die Kapitalanlage auch bei richtiger Aufklärung erworben hätte und der Schaden damit auch bei pflichtgemäßem Verhalten entstanden wäre (Grüneberg in Palandt, 71. Aufl. Rz. 39 zu § 280 BGB m. w. N.). Dass die Klägerin ohne das Beratungsgespräch vom 19.06.2008 PMIA-Anlagen erworben hätte, behauptet die Beklagte nicht.

3.

Die Klägerin ist so zu stellen, wie sie stünde, wenn sie den streitgegenständlichen PMIA nicht erworben hätte.

Die Beklagte hat daher der Klägerin die erlittenen Verluste in Höhe ihres Einsatzes abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen auszugleichen. Dass die Beklagte mehr an die Klägerin bezahlt hat, ist zwar behauptet worden. Allerdings hat die Klägerin sämtliche diesbezügliche Abrechnungen zur Gerichtsakten gereicht. Daraus ergibt sich, dass lediglich in Höhe der von der Klägerin benannten Zahlungen, ein Ausgleich erfolgte. Soweit die Beklagte Steuern hierauf abgeführt haben sollte, berührt das den Schadenersatzanspruch der Klägerin nicht.

Die Klägerin hat darüber hinaus einen Anspruch auf Ersatz des entgangenen Gewinns. Gemäß § 252 BGB gilt der Gewinn als entgangen, der bei gewöhnlichem Fortgang mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden durfte. Die Klägerin wäre, da sie eine sichere Anlage wünschte, ansonsten in dem Immobilienfonds HausInvest Europa geblieben und hätte in den letzten drei Jahren eine Rendite von knapp 4 % erzielt. Etwas anderes behauptete die Beklagte nicht.

Ferner hat die Klägerin ab Inverzugsetzung zum 20.05.2011 einen Anspruch auf die geltend gemachten Prozesszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§§ 286, 288 BGB).

Die Anträge zu 2. und 3. folgen dem Hauptantrag.

Der Klageantrag zu 4. ist begründet, denn der Klägerin wären bei ordnungsgemäßer Anlageberatung die außergerichtlichen Anwaltskosten nicht entstanden. Diese sind mangels Zahlung noch nicht in Schaden erwachsen, sodass ein Freistellungsanspruch besteht. Auch der Höhe nach waren die Kosten nicht zu beanstanden. Diese ergeben sich aus dem Gesetz und sind zutreffend mit Schriftsatz vom 10. Januar 2012, dort S. 15 und 16 (Bl. 237 ff. d. GA) berechnet worden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Streitwert:

bis zum 22.05.2012: 19.364,40 €

und ab 23.05.2012: bis 13.000,00 €

Freitag