

# Immobilienfonds CFB-Fonds 164 - „Asia Opportunity I“ - Klage auf Schadensersatz eingereicht

Bankrecht & Kapitalmarktrecht, Handelsrecht & Gesellschaftsrecht

Rechtsanwalt Christian Fiehl LLM vertritt bundesweit Anleger, die durch die Commerzbank AG im Rahmen einer Anlageberatung dazu gebracht wurden sich an dem Immobilienfonds „Asia Opportunity I“ mit erheblichen Beträgen zu beteiligen.

Nachdem die Commerzbank die Zahlung von Schadensersatz außergerichtlich verweigerte, wurde nunmehr Klage auf Schadensersatz Zug um Zug gegen Übertragung der Beteiligung an die beratende Bank eingereicht. Gemäß § 288 Abs. 1 Satz 1, § 341 Abs. 2, § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB hat die beratende Bank wegen schuldhafter Verletzung von Beratungspflichten aus einem Anlageberatungsvertrag Schadensersatz zuzüglich Zinsen Zug um Zug gegen Übertragung der Beteiligung zu zahlen. Darüber hinaus werden Schadensersatzansprüche wegen entgangenen Gewinns geltend gemacht in Höhe von 5.883,25 Euro als Zinsausfallschadensersatz für einen Zeitraum von fünf Jahren, beginnend mit dem 07.11.2007 bis 07.11.2012 bei Ansatz eines Zinses von 5% jährlich.

Dem vorbezeichneten Anspruch liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Im vorliegenden Falle kam es zu der Zeichnung des vorbezeichneten Fonds durch den Kläger nach einer Anlageberatung durch den Vertriebsmitarbeiter der Beklagten in der Filiale der Beklagten. Im Zuge der Unterredung in den Geschäftsräumen der Beklagten in Marktredwitz übergab der als Zeuge benannte Mitarbeiter an den Kläger den Anlageprospekt zu dem streitgegenständlichen Fonds.

Auf der Beitrittserklärung finden sich folgende Ausführungen „das Agio steht dem jeweiligen Eigenkapitalvermittlern als zusätzliche Vertriebsprovision zu. Erfolgt die fällige Einzahlung nicht fristgemäß, bin ich der Fonds Gesellschaft gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet.“

Gegenstand der Beteiligung war die Investition eines Betrages von 25.000,00 \$ zzgl. 5-prozentigem Agio auf den Nennbetrag in Höhe von 1.250,00 \$. Vorliegend hat die Beklagte einen Betrag in Höhe des Agios, nämlich 1.250,00 \$, als Provision für den Vertrieb der streitgegenständlichen Beteiligung erhalten, ohne den Kläger, ihren Kunden, darüber aufzuklären, dass das Geld nicht etwa an das Emissionshaus sondern an die beratende Bank floss.

Ausweislich der Beitrittserklärung sowie ausweislich der Ausführungen im Anlageprospekt auf Seite 36, Fußnote 3 links unten handelt es sich bei dem Agio um die an das Emissionshaus C F B fließende Vertriebsprovision handelt. Weder auf der Beitrittserklärung noch in dem Anlageprospekt ist die Rede davon, dass die Beklagte als die Hausbank des Klägers die Provision für die Beteiligung erhält.

Vorliegend handelt es sich bei dem Agio nämlich um einen offen ausgewiesenen Ausgabeaufschlag welcher ohne Kenntnis des Klägers an die Beklagte als Vertriebsprovision im Sinne einer sogenannten Rückvergütung im Sinne der BGH-Rechtsprechung geflossen ist.

Im Anlageprospekt heißt es hierzu: „Auf das hier von 1 zu werbende Kommanditkapital in Höhe von TUS- \$ 273,495 wird ein Agio in Höhe von 5% erhoben, das im Investitionsplan nicht enthalten ist. Das Agio steht den jeweiligen Eigenkapitalvermittlern (zu denen auch die C F B gehören kann) als zusätzliche Vertriebsprovision zu.“

Der Kläger wurde nicht darüber aufgeklärt, dass die Beklagte hier für sich eine Provisionberechtigung durch die Beratung und den Vertrieb

erwirbt. Vielmehr wurde gezielt der Eindruck bei dem Kläger gefordert und unterhalten alleine die C F B das Agio. Dies war unwahr.

Hätte der Kläger gewusst, dass die Beklagte für den Vertrieb der streitgegenständlichen Beteiligung eine Provision erhält, so hätte er die Beteiligung nicht gezeichnet.

Der Kläger wurde durch die Beklagte nicht über die Möglichkeit eines Totalverlustes der Anlage aufgeklärt. Ferner wurde er nicht darauf hingewiesen, dass er die Anlage während der Laufzeit und auch danach nicht ohne weiteres veräußern kann, da es einen geregelten Zweitmarkt für solche Beteiligung nicht gibt. Ferner wurde der Kläger nicht darauf hingewiesen, dass es sich um eine langfristige Anlage handelt, die es dem Anleger unmöglich macht, kurzfristig auf Marktveränderungen zu reagieren. Ferner wurde es durch die Beklagte versäumt, den Kläger darauf hinzuweisen, dass es sich bei etwaigen Ausschüttungen nicht etwa um Gewinne des Unternehmens handelt, sondern dass solche ausgezahlten Gelder auch aus dem investierten Anlagevermögen anderer Anleger stammen und im vorliegenden Falle auch tatsächlich stammten.

Der Kläger wurde auch nicht darauf hingewiesen, dass im Falle einer Insolvenz bzw. der Zahlungsunfähigkeit oder „einer wirtschaftlichen Schieflage“ ausgezahlte Gelder wieder zurückverlangt werden können und werden. Bereits zum Zeichnungszeitpunkt im Jahr 2007 war allerdings die konjunkturelle Situation auf dem Immobilienmarkt auch in Asien bereits davon gekennzeichnet, dass mit Einbrüchen des Marktes zu rechnen war. Dies war allerdings nur im Hause der Beklagten und den damit befassten Insidern bekannt, nicht jedoch einem durchschnittlichen Verbraucher, wie unseren Mandanten.

Der Kläger hätte die streitgegenständliche Beteiligung nicht gezeichnet, wenn er durch die Beklagte ordnungsgemäß über die Eigenschaften der vorliegenden Beteiligung aufgeklärt worden wäre und insbesondere Kenntnis von dem Provisionsinteresse der Beklagten gehabt hätte.

Unter den vorgenannten Gesichtspunkten kann der Kläger von der Beklagten gemäß § 288 Abs. 1 Satz 1, § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen schuldhafter Verletzung von Beratungspflichten Schadensersatz in Höhe von der beantragten Höhe Zug um Zug gegen Übertragung der von ihr gehaltenen Anteile an dem streitgegenständlichen Fonds verlangen.

**Rechtsanwalt Christian Fiehl LLM Nürnberg**