

**BGH entscheidet mit Urteil vom 12.07.2007 - Az. III ZR 83/06 -, dass der Umstand, dass ein Beteiligungsprospekt Chancen und Risiken der Kapitalanlage hinreichend verdeutlicht, kein Freibrief für den Vermittler für eine vom Prospekt abweichende Risikodarstellung ist.**

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde. Die Klägerin unterzeichnete im Jahr 1995 ein Beteiligungsangebot über 50.000 DM zzgl. eines Agios von 2.500 DM an einem von der Beklagten zu 1 vertriebenen geschlossenen Immobilienfonds. Dieser Beitritt wurde von der Klägerin fremdfinanziert.

Der Klägerin wurde durch einen Vermittler der Beklagten zu 1, dem Beklagten zu 2, im Rahmen der Gespräche der Emissionsprospekt und eine Beispiels-Rechnung für den fremdfinanzierten Erwerb eines Anteils mit einem Beteiligungsverlauf bis zum Jahr 2025 ausgehändigt.

Die Klägerin machte im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens geltend, der Beklagte zu 2 habe eine jährliche Ausschüttung von 7 v. H. garantiert, die mit den zu erwartenden Steuervorteilen ausreiche, um die Kreditbelastung zu tragen. Ihre Besorgnis im Hinblick auf den Verlust ihres Arbeitsplatzes und ihren geplanten Wechsel zu einer Zeitarbeitsfirma, bei dem mit Gehaltseinbußen zu rechnen sei, habe der Beklagte zu 2 mit dem Hinweis zerstreut, es handele sich bei dem Immobilienfonds um eine der sichersten Kapitalanlagen. Für den Fall, dass bei der Klägerin ein finanzieller Engpass eintrete, könne sie den Fondsanteil nach einem Jahr frei und ohne jeglichen Verlust, voraussichtlich sogar mit Gewinn, wieder veräußern.

Das Berufungsgericht hielt dieses Vorbringen im Hinblick auf die Risikoauflärung im Emissionsprospekt für nicht plausibel. Es hatte daher keine Beweisaufnahme durchgeführt.

Nach Auffassung des BGH ist jedoch der Umstand, dass der Prospekt Chancen und Risiken der Kapitalanlage hinreichend verdeutlicht, selbstverständlich kein Freibrief für den Vermittler, Risiken abweichend hiervon darzustellen und mit seinen Erklärungen ein Bild zu zeichnen, das die Hinweise im Prospekt entwertet oder für die Entscheidungsbildung des Anlegers mindert.

Die Sache wurde daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an einen anderen Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Weitere Informationen unter [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de)