

Mehr Rechtsschutz für Anleger

BGH stärkt Investoren von Immobilienfonds

Von Thomas Storch

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Rechte von Anlegern gestärkt, die durch einen geschlossenen Immobilienfonds geschädigt wurden. In einem Urteil entschied das Gericht, dass eine Rechtsschutzversicherung die Kosten eines durch einen solchen Immobilienfonds geprellten Anlegers übernehmen muss, wenn dieser versucht, seine Rechte vor Gericht zu verfolgen.

Getäuschte Investoren sollten nunmehr nicht nur auf die Auskunft Ihrer Rechtsschutzversicherung vertrauen, wenn sie sich über die Kostenübernahme informieren. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Assekuranzen sich scheuen, die Lasten der Versicherten zu übernehmen.

Keine Übernahme von Baurisiken

Bisher lehnten Rechtsschutzversicherer das Eintreten für Opfer von geschlossenen Immobilienfonds häufig ab. Sie beriefen sich dabei auf die so genannte Baurisikoklausel in den Allgemeinen Bedingungen für die Rechtsschutzversicherungen von 1975. Nach dieser Klausel sollen Streitigkeiten, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung oder dem Umbau von Gebäuden stehen, aus dem Versicherungsschutz ausgeschlossen sein. Die Versicherer rechneten auch gescheiterte Immobilienfonds zu dem Begriff des Baurisikos. Dabei befanden sie sich im Einklang mit der Mehrzahl der Oberlandesgerichte.

Für die Fondsgeschädigten hieß das, dass sie zusätzlich zu den Verlusten aus ihrem Immobilienengagement auch noch das Kostenrisiko des Prozesses tragen mussten. Für viele Anleger gestalten sich die Verhandlungen mit den Versicherern nervenaufreibend. Häufig bedienten die

Assekuranzen sich der Taktik, den Versicherten durch ständiges Nachfragen zu zermürben. Diesem Verhalten ist durch das Urteil des BGH nun ein Ende gesetzt worden.

In dem zu Grunde liegenden Fall hatten die Kläger zwei Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds gekauft. Im Fondsprospekt waren falsche Angaben gemacht worden. Deshalb versuchten sie, Schadensersatz gegenüber dem Fondsiniciator einzuklagen und hofften auf Übernahme der Prozesskosten durch ihre Rechtsschutzversicherung. Diese verweigerte die Zahlung mit dem Argument, dass Bausachen aus dem Schutz ausgeschlossen seien.

Eine deutliche Absage erteilten dieser Auffassung nun die BGH-Richter. Denn die Allgemeinen Versicherungsbedingungen müssen so ausgelegt werden, wie sie ein „verständiger Versicherungsnehmer“ verstehen muss. Abzustellen ist auf solche Kunden, die keine Spezialkenntnisse haben.

Nur typisches Risiko erfasst

Diese Auslegung läuft darauf hinaus, dass die Bauausschlussklausel nur das typische Baurisiko erfasst. Da die Kläger aber selbst keine Bauherren waren, sondern sich lediglich an einer Gesellschaft beteiligt hatten, gilt die Ausschlussformulierung nicht. Die Anleger treffe nicht etwa ein Baurisiko, urteilten die Richter.

Besondere Bedeutung hat die Entscheidung für Anleger geschlossener Immobilienfonds, die vor 1994 den Vertrag geschlossen haben. Danach haben Rechtsschutzversicherer die Ausschlussklausel teilweise geändert.

Der Autor ist Rechtsanwalt mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilien- und Kapitalanlagerecht in Berlin-Kaulsdorf.

*Berliner Zeitung vom 19./20./21. April
2003*