

**Titel:**

**Anlageberatungsvertrag: Anforderungen an die Risikoaufklärung**

**Normenkette:**

BGB § 280 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Tritt ein Anlageinteressent an eine Bank heran, um über eine Kapitalanlage beraten zu werden, wird das darin liegende Angebot zum Abschluss eines Beratungsvertrags bereits stillschweigend durch die Aufnahme des Beratungsgesprächs angenommen. Dieser Beratungsvertrag ist regelmäßig auf die konkret anstehende Anlageentscheidung bezogen. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Berater schuldet eine anlegergerechte Beratung entsprechend dem Anlageziel des Kunden (insbesondere hinsichtlich der Sicherheit der Geldanlage und der Bereitschaft zur Übernahme von Risiken) vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen einschlägigen Fachwissens des Kunde. Die beratende Bank muss hierbei den Kunden über alle Umstände und Risiken, die für die Anlageentscheidung Bedeutung haben, richtig und vollständig informieren. Sie muss die empfohlene Kapitalanlage und das insoweit zur Verfügung stehende Informationsmaterial mit banküblichem kritischem Sachverstand prüfen. Das gilt in gleicher Weise für allgemeine Risiken (Konjunkturlage und Entwicklung des Marktes) sowie spezielle Risiken (Kursschwankungen). Es ist in der Regel ausreichend, wenn der Berater dem Kunden einen vollständigen und richtigen Prospekt aushändigt. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Anlageberatungsvertrag, Anlageentscheidung, Bank, Prospekt, anlegergerechte Beratung, Risikoprofil

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits und der Nebenintervention zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

1

Die Kläger nehmen die Beklagte auf Schadensersatz wegen Verletzung von Aufklärungspflichten aus einem Anlageberatungsvertrag im Zusammenhang mit einer Kapitalanlage der Kläger in Anspruch.

2

Die Kläger wandten sich im Frühjahr 2023 an die Beklagte als ihre Hausbank wegen der beabsichtigten Anlage eines ihnen zur Verfügung stehenden freien Kapitalbetrags in Höhe von 20.000,00 €. In diesem Zusammenhang fand am 20.02.2023 ein Beratungsgespräch mit den Klägern in den Räumen der Beklagten statt, das von der Zeugin ... als Mitarbeiterin der Beklagten geführt wurde, welche hierüber eine Dokumentation nach § 64 Abs. 4 WpHG erstellte (vorgelegt als Anlage K 1 bzw. Anlage B 1). Auf Empfehlung der Zeugin ... investierten die Kläger daraufhin 10.000,00 € in eine Festzinsanlage sowie 10.000,00 € in den streitgegenständlichen offenen Immobilienfonds Uni Immo: Wohnen ZBI.

3

Die Nebenintervenientin ist innerhalb der Gruppe der Union Investment, welche unter anderem auch die streitgegenständlichen Produktunterlagen erstellt hat, verantwortlich für den Vertriebsprozess in der genossenschaftlichen Finanzgruppe der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Sie hat in diesem Zusammenhang die Verantwortung für die Bestellung ordnungsgemäßer Fondsdokumente übernommen.

4

Die Kläger behaupten, die Empfehlung des offenen Immobilienfonds habe nicht zu der von den Klägern in dem Beratungsgespräch vorgegebenen Anlagestrategie gepasst. Das Schwankungsrisiko, dem ein offener

Immobilienfonds unterliege, habe nicht dem von den Klägern akzeptierten Kapitalanlagerisiko entsprochen. Zudem sei das Risiko der Anlage in der dem Beratungsgespräch zugrunde liegenden schriftlichen Produktinformation (Anlage K 2) unzutreffend nach der dort angeführten Aufteilung in Risikoklassen (geringes Risiko / mäßiges Risiko / erhöhtes Risiko / hohes Risiko / sehr hohes Risiko) mit der geringsten Risikoklasse (geringes Risiko) bezeichnet worden. So habe die Fondsgesellschaft ihre Eingruppierung für den streitgegenständlichen Fonds zum 01.07.2024 in die Risikoklasse „mäßiges Risiko“ geändert. Diese höhere Risikoklasse sei nicht erst zum 01.07.2024 geboten gewesen, sondern bereits seit Juli 2017. Der Fonds investiere nicht in erstklassige Immobilien mit erstklassigen Mietern/Pächtern, sondern durchweg in Immobilien in sogenannten „B-Lagen“, wobei es zudem zu Leerständen und Mietausfällen gekommen sei. Deshalb habe die Fondsgesellschaft zum 23.06.2024 eine Abwertung um annähernd 30% vornehmen müssen (Anlage K 3). Dieser Wertberichtigungsbedarf habe bereits zum Zeitpunkt der Beratung der Kläger bestanden. Über diese Umstände seien die Kläger jedoch bei dem Beratungsgespräch nicht aufgeklärt worden. Vielmehr sei lediglich die Bewertung der Fondsgesellschaft wiedergegeben und mitgeteilt worden, die Anlage habe ein geringes Risiko und sei in die Risikoklasse „konservativ“ einzugruppieren. Außerdem seien die Kläger auf die in dem entsprechenden Zeitraum gefallenen Marktwerte für Mehrfamilienhäuser nicht hingewiesen worden, ebenso nicht auf gestiegene Inflation und Zinsen und den damit verbundenen Rückgang der Investorennachfrage nach Wohnimmobilien. Bei ordnungsgemäßer Aufklärung über die Risikoklasse des streitgegenständlichen Fonds hätten die Kläger diesen nicht gezeichnet, da es ihnen entscheidend darauf angekommen sei, nur eine Anlage der Risikoklasse 1 zu zeichnen. Aufgrund der vorliegenden Pflichtverletzung der Beklagten aus dem zugrunde liegenden Beratungsvertrag stünde den Klägern ein Anspruch gegen die Beklagte auf Schadensersatz durch Rückabwicklung der getätigten Kapitalanlage zu.

## 5

Die Kläger stellen folgende Klageanträge:

1. die Beklagte zu verurteilen an die Kläger als Gesamtgläubiger 10.000,- € Zug um Zug gegen Übertragung von 176 Anteilen an dem Immobilienfonds Uni Immo: ... zu zahlen,
2. es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Annahme der Übertragung von 176 Anteilen an dem Immobilienfonds Uni Immo: Wohnen ZBI DE A2DMVS, ISIN: DE000A2DMVS1-Anteilen im Annahmeverzug befindet,
3. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 973,66 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins seit Rechtshängigkeit als Nebenforderung zu zahlen.

## 6

Die Beklagte und die Streithelferin beantragen,

die Klage abzuweisen.

## 7

Die Beklagte trägt vor, die Kläger hätten sich bei dem Beratungsgespräch ausdrücklich als risikobereit erklärt. Auch sei ihnen die streitgegenständliche Anlageform nach eigenen Angaben bereits bekannt gewesen. Zudem seien die Kläger über die mit dem streitgegenständlichen Fonds im einzelnen verbundenen Risiken bei dem Beratungsgespräch aufgeklärt worden (marktbedingte Kurs- und Ertragsschwankungen sowie Bonitätsrisiken einzelner Emittenten/Vertragspartner; Risiken der Vermietungsquote, Bewertung und des Mietausfalls; Wertschwankungen). Weiterhin seien zum Zeitpunkt des Beratungsgesprächs am 20.02.2023 keine Tatsachen bekannt oder Gegenstand öffentlicher Berichterstattung gewesen, die ein erhöhtes Risiko des streitgegenständlichen Fonds erwarten ließen oder Zweifel an der vorliegenden Produktinformation der Fondsgesellschaft begründet hätten.

## 8

Hinsichtlich des Vorbringens der Parteien im Übrigen wird auf den Inhalt der eingereichten Schriftsätze ergänzend Bezug genommen.

## 9

Es wurde Beweis erhoben.

## Entscheidungsgründe

10

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

11

Den Klägern steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem zwischen den Parteien zustande gekommenen Kapitalanlageberatungsvertrag zu.

12

Tritt ein Anlageinteressent an eine Bank heran, um über eine Kapitalanlage beraten zu werden, wird das darin liegende Angebot zum Abschluss eines Beratungsvertrags bereits stillschweigend durch die Aufnahme des Beratungsgesprächs angenommen (BGH in WM 2014, 1621). Dieser Beratungsvertrag ist regelmäßig auf die konkret anstehende Anlageentscheidung bezogen (BGH in WM 2015, 1273). Der Berater schuldet eine anlegergerechte Beratung entsprechend dem Anlageziel des Kunden (insbesondere hinsichtlich der Sicherheit der Geldanlage und der Bereitschaft zur Übernahme von Risiken) vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen einschlägigen Fachwissens des Kunden (BGH in NJW 2011, 1949). Die beratende Bank muss hierbei den Kunden über alle Umstände und Risiken, die für die Anlageentscheidung Bedeutung haben, richtig und vollständig informieren. Sie muss die empfohlene Kapitalanlage und das insoweit zur Verfügung stehende Informationsmaterial mit banküblichem kritischem Sachverstand prüfen (BGH in NJW 2012, 380). Das gilt in gleicher Weise für allgemeine Risiken (Konjunkturlage und Entwicklung des Marktes) sowie spezielle Risiken (Kursschwankungen). Es ist in der Regel ausreichend, wenn der Berater dem Kunden einen vollständigen und richtigen Prospekt aushändigt (BGH in NJW-RR 19, 428). Das verwendete schriftliche Material ist insoweit auf innere Widersprüche hin zu überprüfen und auf vorhandene Widersprüche bei der Beratung im Einzelnen hinzuweisen (BGH in WM 2021, 2042). Weiterhin ist auf negative und kritische Berichterstattung über die betroffene Kapitalanlage in der Wirtschaftspresse hinzuweisen (BGH in NJW-RR 10, 349). Die Bewertung und Empfehlung des Beraters muss ex ante betrachtet vertretbar sein, wobei auch eine optimistische Erwartungshaltung zugrunde gelegt werden darf (BGH in NJW 2006, 2041 sowie in NJW-RR 10, 115).

13

Insoweit sind die Kläger bereits der ihnen obliegenden Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen einer Pflichtverletzung der Beklagten aus dem Beratungsvertrag nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme nicht nachgekommen.

14

Eine nicht anlegergerechte Beratung kann nicht festgestellt werden.

15

Die beklagtenseits in vollständiger Form vorgelegte Beratungsdokumentation (Anlage B 1) weist hinsichtlich der anzugebenden Risikobereitschaft der Anleger die möglichen Kategorien „konservativ, risikoscheu, risikobereit, spekulativ und hoch spekulativ“ (mit jeweils entsprechender Beschreibung) auf. Insoweit wurde von den Klägern die Kategorie „risikobereit“ gewählt, die wie folgt bezeichnet ist: „Sicherheit und Liquidität werden höherer Renditeerwartung untergeordnet; langfristig rendite-/kursgewinnorientiert; Toleranz gegenüber mäßigen bis teilweise starken Kurs- bzw. Wertschwankungen und gegebenenfalls Kapitalverlusten.“

16

Zu Kenntnissen und Erfahrungen der Anleger in der Durchführung von Anlagegeschäften wurde „wiederholt Investmentanteile“ angegeben. Zu den Gründen der ausgesprochenen Anlageempfehlung wurde unter anderem aufgenommen: „Unsere Empfehlungen stehen im Einklang mit Ihrem Wunsch 20.000,00 € anzulegen... Die empfohlene Anlagedauer der empfohlenen Produkte deckt sich jeweils mit Ihrem maximalen Anlagehorizont „Auch länger als 5 Jahre“. ... Die empfohlenen Geschäfte passen jeweils zur gewünschten maximalen Risikobereitschaft des Kontoinhabers „Risikobereit“ (zur Erläuterung dieser Risikobereitschaft siehe unter 1.3). Sie entspricht der Kategorie „3“ von insgesamt „5“ Kategorien der Risikobereitschaft der Genossenschaftlichen Finanzgruppe. Folglich wurden Ihnen Produkte bis zur Risikoklasse „3“ der insgesamt „5“ Produktrisikoklassen der Genossenschaftlichen Finanzgruppe empfohlen“.

## 17

Zu den finanziellen Verhältnissen der Kläger wurde ein abzüglich finanzieller Verpflichtungen monatlich insgesamt verfügbares Einkommen von 1.970,00 € angegeben mit Bankguthaben in Höhe von 225.079,60 € sowie selbst genutzter Immobilie (500.000,00 €) und fremd genutzter Immobilie (200.000,00 €).

## 18

Hinsichtlich der von den Klägern beanstandeten Bezeichnung der Risikoklasse in der Produktinformation („geringes Risiko“; Anlage K 2) sowie in der Beratungsdokumentation („Risikoklasse 1 des empfohlenen Produkts“; Anlage B 1) ist zunächst zu berücksichtigen, dass bei den vorliegenden Einteilungen in Risikokategorien (Anlage K 1 sowie Anlage B 1) für einen Anleger primär die konkrete Bezeichnung/Beschreibung des jeweils eine Klasse kennzeichnenden Risikos im Vordergrund steht (und grundsätzlich hierauf bei der Beurteilung der Geeignetheit als anlegergerecht abzustellen ist), während die Reihenfolge und Gesamtheit der übrigen aufgeführten Risikoklassen vor allem dem Überblick über mögliche Alternativen und deren Risikopotential im Vergleich dient. Soweit vorliegend die Kläger geltend machen, sei hätten generell nur eine Investition in eine Kapitalanlage mit dem jeweils geringsten Risikopotential entsprechend der jeweils zur Auswahl stehenden Kategorien/Risikoklassen gewünscht, steht das im unvereinbaren Widerspruch zu der von den Klägern durch ihre Unterschrift bestätigten Beratungsdokumentation vom 20.02.2023 (Anlage B 1). Soweit der Kläger zu 2) bei seiner informatorischen Anhörung in der mündlichen Verhandlung am 23.07.2025 hierzu angegeben hat, die Erklärung zur Risikobereitschaft in der Beratungsdokumentation habe sich aus Sicht der Kläger für mögliche weitere künftige Kapitalanlagen geeignet, was die Kläger gewissermaßen „im Hinterkopf gehabt hätten“, betrifft das lediglich eine interne Vorstellung der Kläger, die zum einen nach der dokumentierten Beratung gerade nicht zum Ausdruck gebracht worden ist und im Übrigen aufgrund der ausdrücklichen und wiederholten Bezeichnung der von den Kläger gewählten Risikokategorie in der unterzeichneten Dokumentation (gerade auch in Verbindung mit der streitgegenständlichen Kapitalanlage) nicht nachvollziehbar ist.

## 19

Damit kann nur auf die schriftlich dargelegte Risikobereitschaft der Kläger mit der konkreten Beschreibung „Sicherheit und Liquidität werden höherer Renditeerwartung untergeordnet; langfristig Rendite/Kursgewinnorientiert; Toleranz gegenüber mäßigen bis teilweise starken Kurs – bzw. Wertschwankungen und gegebenenfalls Kapitalverlusten“ abgestellt werden. Insoweit entsprechen aber die klägerseits dargelegten, mit dem streitgegenständlichen offenen Immobilienfonds naturgemäß verbundenen Risiken von teilweise auch starken Kurs- und Wertschwankungen mit Kapitalverlusten angesichts des im Raum stehenden Anlagehorizonts von mindestens 5 Jahren der von den Klägern bei dem Beratungsgespräch erklärten grundsätzlichen Risikobereitschaft. Nach den weiterhin gemachten Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen stellt sich bei einem insgesamt zur Kapitalanlage zur freien Verfügung stehenden Gesamtbetrag von 20.000,00 € sowie einer Anlage eines Teilbetrags hiervon in Höhe von 10.000,00 € in eine Festzinsanleihe die Anlage von weiteren 10.000,00 € in einen offenen Immobilienfonds (mit höherem Risikopotenzial) als nachvollziehbar dem Anlegerinteresse gerecht werdende Streuung des zur Anlage insgesamt zur Verfügung stehenden Kapitalbetrags dar.

## 20

Auch eine beklagenseits zu vertretende Pflichtverletzung im Rahmen der Information/Aufklärung über die streitgegenständliche Kapitalanlage kann nicht festgestellt werden.

## 21

Bei dem Beratungsgespräch wurde insoweit auf die in der Produktinformation der Fondsgesellschaft (Anlage K2) angegebene Risikoklasse der Stufe 1 abgestellt. Diese Einschätzung der Fondsgesellschaft stand nicht in einem erkennbaren Widerspruch zu dem angebotenen Produkt (offener Immobilienfond). Soweit die Kläger hierzu vortragen, der Fonds habe nicht in erstklassige Immobilien mit erstklassigen Mietern/Pächtern investiert, sondern durchweg in Immobilien in sogenannten B-Lagen, wobei es auch zu Leerständen und Mietausfällen gekommen sei, liegt – wie beklagenseits bereits in der Klageerwiderung vom 23.12.2024 (S. 8 bzw. Bl. 23 d. A.) eingewendet – lediglich eine allgemeine und unsubstantiierte Behauptung vor. Das Vorhandensein von Leerständen und Mietausfällen ist bei Immobilienbesitz im größeren Umfang eine typische Problematik und keine Ausnahmerecheinung. Die Bezeichnungen „erstklassige Immobilien mit erstklassigen Mietern/Pächtern“ sowie „sogenannte B-Lagen“ stellen allgemeine umgangssprachliche Formulierungen dar, die einer exakten Überprüfung nicht zugänglich sind.

**22**

Auch das Vorhandensein kritischer oder negativer Berichterstattung in der Fachpresse, die zum Zeitpunkt der Beratung die Risikoeinschätzung der Fondsgesellschaft in Frage gestellt hätte (und dementsprechend auch bei der Beratung hätte erörtert werden müssen) konnten die Kläger nicht darlegen.

**23**

Eine Pflichtverletzung hinsichtlich der Aufklärung über die mit einem offenen Immobilienfonds allgemein verbundenen Risiken ist nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme ebenfalls nicht nachgewiesen.

**24**

Die bei dem Beratungsgespräch verwendete Produktinformation (Anlage K2) enthält auf der zweiten Seite entsprechende Hinweise zu den Risiken im Einzelnen (Marktbedingte Kurs- und Ertragsschwankungen sowie Bonitätsrisiken einzelner Emittenten/Vertragspartner; Risiken einer Immobilienanlage, z. B. Vermietungsquote, Bewertung, Mietausfall; erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen; befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall sowie Möglichkeit eingeschränkter Handelbarkeit von Vermögensgegenständen, die zu erhöhten Wertschwankungen führen kann). Der Kläger zu 2) gab bei seiner informatorischen Anhörung in der mündlichen Verhandlung am 23.07.2025 hierzu an, die schriftliche Unterlage, vorgelegt als Anlage K2, habe bei dem Beratungsgespräch vorgelegen. Es müsse wohl so gewesen sein, dass ein ausgedrucktes Exemplar bei der Beratung an die Kläger übergeben worden sei. Man sei dann den Inhalt dieser Unterlage bei dem Gespräch durchgegangen. Er könne sich jetzt nicht mehr daran erinnern, dass bei dem Durchgehen dieser Unterlage auch die auf der zweiten Seite am rechten Rand angesprochenen „Chancen und Risiken im Einzelnen“ besprochen worden seien. Er könne sich auch nicht daran erinnern, dass die Beraterin im Übrigen etwas zu Risiken dieser Anlage gesagt hätte. Er könne sich auch nicht daran erinnern, dass die Beraterin etwas zum Wesen und Geschäftsmodell eines Immobilienfonds bzw. des vorliegenden Fonds gesagt hätte. Die in der mündlichen Verhandlung am 23.07.2025 vernommene Zeugin M. sagte hierzu aus, sie könne sich an alle Einzelheiten des Beratungsgesprächs vom 20.02.2023 jetzt nicht mehr erinnern. Diese Gespräche würden aber immer nach einem bestimmten Schema ablaufen. Danach würde ein dem Wunsch der Kunden entsprechender Vorschlag gemacht und dieser dann anhand der vorhandenen Unterlagen besprochen. Zu dem vorliegend betroffenen Immobilienfonds habe es ein Produktinformationsblatt gegeben, das mit den Kunden durchgegangen worden sei. Bei der Eingangs zu besprechenden Risikoklasse habe es sich um eine Eigenbewertung des Fonds gehandelt. Auch die auf der zweiten Seite aufgeführten Chancen und Risiken im Einzelnen würden bei der Beratung eine Rolle spielen. Insoweit würden die aufgeführten Punkte im Einzelnen jeweils mit den Kunden besprochen. Hierbei würde sie auch immer darauf eingehen, dass ein Immobilienfonds natürlich mit der Gefahr von Risiken verbunden sei.

**25**

Im Ergebnis war danach auch aufgrund des bei der Anhörung des Klägers zu 2) und der Vernehmung der Zeugin jeweils gewonnenen unmittelbaren Eindrucks eine weitergehende zweifelsfreie Feststellung des genauen Inhalts des Beratungsgesprächs nicht möglich, sodass auch eine von der Beklagten zu vertretende Pflichtverletzung nicht nachgewiesen ist.

**26**

Die Klage ist daher abzuweisen.

**27**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 101 ZPO.

Vorläufige Vollstreckbarkeit: § 709 ZPO.