

# Die rechtlichen Tücken der Direktinvestments

Im Gegensatz zur klassischen Kapitalanlage in Form von Anteilen an geschlossenen Fonds ist das Direktinvestment kein Regulationsfall des § 34f GewO. Dennoch gibt es rechtliche Tücken, die es zu entschärfen gilt.

**D**ie Erlaubnisfreiheit führt nicht dazu, dass für die Tätigkeit des Vermittlers in diesem Bereich keine Sorgfaltsmaßstäbe gelten würden. Das Direktinvestment-Geschäft ist wie auch die klassische Unternehmensbeteiligung ein Risikogeschäft mit Totalverlustrisiko. Entsprechend gestalten sich die Beratungspflichten und Haftungsrisiken des Vermittlers.

Direktinvestments in Immobilien, Container oder in Anlagen der erneuerbaren Energien ist eines gemeinsam: Der Anleger erwirbt an dem jeweiligen Objekt Eigentum, nicht nur einen Anteil an einer Gesellschaft. Aus diesem Grunde werden die Direktinvestments häufig als vergleichsweise sichere Kapitalanlagen gewertet. Bei Immobilien lässt sich dies noch insoweit nachvollziehen, als anhand entsprechender Eintragung im Grundbuch die Eigentümereigenschaft belegbar ist. Anders verhält es sich bei beweglichen Wirtschaftsgütern, bei denen keine Eintragung im Grundbuch stattfindet. Dies verlangt dem Vermittler eine hohe Branchenkenntnis ab.

Zudem muss er mit den zugrundeliegenden vertraglichen und steuerrechtlichen Strukturen vertraut sein. Hierzu gehören u. a. Kauf-, Leasing- und Garantieverträge sowie Pacht- oder Mietverträge, die Bestellung von Sicherheiten und vieles mehr. In steuerlicher Hinsicht stellen z. B. Einnahmen aus dem klassischen Container-Leasing-Modell für den Anleger in der Regel sonstige Einnahmen i. S. d. § 22 EStG dar, die dem persönlichen Steuersatz unterliegen. Eine andere steuerliche Einordnung kann jedoch bei verkürzter Grundmietzeit gegeben sein. Die jeweilige Ausgestaltung gibt den Rahmen für die Beratungspflichten vor.

**Auch im Direktinvestment gelten die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze der anlage- und anlegergerechten Beratung und Vermittlung.** Die Beratung muss umfassend sein. Das jeweilige Produkt muss korrekt unter Einbeziehung der damit verbundenen Risiken dargestellt werden und die Anlageempfehlung muss mit den

Anlagezielen und der Risikobereitschaft des Kunden im Einklang stehen. Ergeben sich hier Diskrepanzen und entsteht dem Kunden ein Schaden, ist der Vermittler schadenersatzpflichtig.

**Angesichts des Haftungspotenzials empfiehlt sich:** Vor Beginn der Vermittlungstätigkeit die bestehende VSH daraufhin prüfen, ob Versicherungsschutz für das avisierte Produkt bzw. die Produktpalette beschafft werden kann. Im Falle einer Deckungslücke ist eine Ergänzung der bestehenden oder der Abschluss einer neuen Police dringend anzuraten. Dem Vermittler ist vor dem Hintergrund der bisher im Rahmen der Kapitalanlageberatung ergangenen Rechtsprechung zu einer sorgfältigen Beratungsdokumentation zu raten. Nur anhand eines guten Beratungsprotokolls kann der Vermittler den erforderlichen Entlastungsbeweis im Schadenersatzprozess führen. ■

*Ulrike Specht, Rechtsanwältin  
Paluka Sobola, Loibl & Partner Rechtsanwältin*