ZfIR 2012, A 4

OLG Hamm: Dubai 1000 Hotel-Fonds – Anleger erhalten Schadensersatz

Gründungsgesellschafter der „Dubai 1000-Hotel-Fonds Gesellschaft“, die den Anlegern als künftige Vertragspartner entgegen getreten sind, haften auf Schadensersatz wegen Mängeln im Verkaufsprospekt. Das entschied der 8. Zivilsenat des OLG Hamm Anfang November 2011 und bestätigte damit die erstinstanzlichen Entscheidungen des LG Dortmund im Ergebnis (**OLG Hamm, Urt. v. 7.11.2011 – I-8 U 51/11; I--8 U 55/11; I--8 U 71/11; I--8 U 72/11**).

Die „Dubai 1000 Hotel-Fonds Gesellschaft“ wollte in Dubai ein Grundstück erwerben, darauf ein 1000 Betten Hotel errichten und dieses vermieten. Tatsächlich scheiterte das Projekt, es kam lediglich zur Ausschachtung einer Baugrube und zur Erstellung einer Fundamentplatte.

Die Kläger, die der Gesellschaft mit Einlagen von 10 500 EUR bzw. 25 000 € beigetreten waren, verlangten nach dem Scheitern des Projekts von der Gesellschaft und den Gründungsgesellschaftern Schadensersatz. Gegenüber den Gründungsgesellschaftern mit Erfolg, denn diese hätten – so führte der Senat aus – die ihnen obliegende Pflicht zur sachlich richtigen und vollständigen Aufklärung über das mit dem Beitritt verbundene Risiko verletzt, indem sie falsche und unvollständige Verkaufsprospekte benutzt haben.

Die Anleger wurden in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt darüber informiert, dass „das Grundstück selbstverständlich über eine Baugenehmigung für ein Hotel verfüge“. Diese Angaben waren missverständlich, denn es seien weitere Baugenehmigungen zur Realisierung des Projekts erforderlich gewesen.

Der Nachtrag zum Verkaufsprospekt informierte die Anleger zudem darüber, dass die Mittelverwendungskontrolle durch eine Rechtsanwältin durchgeführt wurde. Der dadurch erweckte Schein einer objektiven Kontrolle sei falsch. Im Zeitpunkt des Beitritts der Anleger lag – wie der Senat ausführte – eine persönliche Bindung zwischen der Rechtsanwältin und dem Geschäftsführer der „Dubai 1000 Hotel-Fonds Gesellschaft“ vor.

Von den aufklärungspflichtigen Gründungsgesellschaftern könnten die Anleger, die bei vollständiger und richtiger Aufklärung nicht in die Gesellschaft investiert hätten, Rückzahlung des investierten Betrags nebst Agio sowie den entgangenen Gewinn gegen Rückübertragung der Beteiligung verlangen.

Gegenüber der Gesellschaft scheiterten die Anleger mit ihren Schadensersatzklagen. Die Grundsätze der fehlerhaften Gesellschaft stünden einer Haftung entgegen.

(Quelle: Pressemitteilung des OLG Hamm vom 7.11.2011)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG