

ZfIR 2010, A 4

LG München I: Verurteilung zweier Gründungsgesellschafterinnen eines geschlossenen Immobilienfonds

Das LG München I verurteilte zwei der Gründungsgesellschafterinnen eines geschlossenen Immobilienfonds mit Fondsobjekten in Bayern und Berlin in insgesamt vier Fällen zum Schadensersatz (**LG München I, Urt. v. 20.4.2010 – 28 O 12457/09, – 28 O 12910, 12912 u. 12913/09**).

Nach Auffassung der 28. Zivilkammer war der Fondsprospekt insofern fehlerhaft, als in diesem davon die Rede sei, dass sich der Kaufpreis für das Fondsobjekt in Berlin je nach Veränderung der kalkulierten Miete ändern könne. Insoweit wird im Prospekt von einer möglichen Mietminderung oder Mietmehrung gesprochen. Allerdings hätte für den Fall, dass sich kein Mieter gefunden hätte, der jedenfalls annähernd die prospektierte Miete hätte zahlen wollen, die Erstvermietungsgarantie gegriﬀen: Dann hätte in dem Fall, dass ein tatsächlicher Mietertrag von 0 erzielt worden wäre, wegen der Mietgarantie der volle Kaufpreis gezahlt werden müssen. Eine solche Konstellation ist nach Auffassung der Kammer aus den Erläuterungen im Prospekt nicht ersichtlich. Vielmehr deute dieser an, dass sich je nach dem Ergebnis der Vermietungsbemühungen der Kaufpreis auch mindern könne. Dass dieser in voller Höhe zu zahlen wäre, wenn die Vermietungsbemühungen gar keinen Erfolg haben sollten bzw. bezüglich einer Teilfläche keinen Erfolg haben würden, sei dem Prospekt an dieser Stelle nicht zu entnehmen.

In allen vier entschiedenen Fällen waren die Richter nach Anhörung der Auffassung, dass die Kläger bei der gebotenen Aufklärung über diesen Prospektfehler nicht gezeichnet hätten. Dem Antrag der Beklagten, hierzu jeweils die Vermittler als Zeugen zu hören, kam das Gericht nicht nach. Eine Einvernahme der Vermittler allein zu der von den Beklagtenvertretern gerichtsbekannt in jedem Anlegerprozess pauschal aufgestellten Behauptung, der Anleger – gleich welcher Anlage – hätte sich auch bei Kenntnis eines „vermeintlichen“ Prospektfehlers beteiligt, sei prozessual nicht zulässig.

Hinsichtlich des geltend gemachten Schadens hatten die Anleger je nach Lage des Einzelfalls deutliche Abstriche hinzunehmen. Wegen der durch die Kapitalbindung entgangenen Zinsen differenzierte die 28. Zivilkammer nach Lage des jeweiligen Falles, außerdem mussten sich die Anleger die erhaltenen Ausschüttungen sowie die auf Abschreibungen (also nicht den Kreditkosten) basierenden steuerlichen Vorteile anrechnen lassen.

(Quelle: Pressemitteilung des LG München I Nr. 18/2010 vom 26.5.2010)