

ZBB 2007, 145

BGB § 311 Abs. 2; HGB §§ 161, 172 Abs. 4

Haftung der Gründungskommanditisten eines Immobilienfonds auch für Fehler allein in Kurzexposé

OLG Hamm, Urt. v. 28.08.2006 – 8 U 60/05, EWiR 2007, 69 (Schäfer/Seeger)

Leitsätze:

1. Gründungskommanditisten einer Publikums-KG haften nach den Grundsätzen der Prospekthaftung im weiteren Sinne unabhängig davon, ob sie für die Herausgabe des Prospekts mitverantwortlich waren.
2. Anleger, die einem geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der KG beitreten, sind über alle Nachteile und Risiken der Kapitalanlage zu informieren. Dazu zählt auch die Möglichkeit einer Haftung nach § 172 Abs. 4 HGB jedenfalls dann, wenn nach dem Anlagekonzept Ausschüttungen zu einem Zeitpunkt erfolgen sollen, zu dem die Kapitaleinlagen der Kommanditisten durch in der Investitionsphase eintretende Verluste aufgezehrt sein würden. Enthält ein Kurzexposé unzutreffende Angaben zu dem Haftungsrisiko der Kommanditisten aus § 172 Abs. 4 HGB, steht einer Haftung der Prospektverantwortlichen nicht entgegen, dass der Emissionsprospekt das Risiko – zudem an versteckter Stelle – richtig darstellt. Die Anleger hätten aufgrund der Falschinformation im Kurzexposé hierauf in besonderer Weise hingewiesen werden müssen.
3. Zu einer richtigen und vollständigen Aufklärung gehört es auch, dass der Anleger darüber informiert wird, in welchem Umfang seine Zahlung für die Beteiligung nicht in das Anlageobjekt fließt, sondern für Aufwendungen außerhalb der Anschaffungs- und Herstellungskosten verwendet wird. Davon erfasst sind insbesondere alle Zuwendungen an die Gesellschafter und/oder ihre Unternehmen unabhängig davon, ob es sich um übliche Vergütungen handelt.