

ZBB 2011, 211

BGB § 280

Zur Aufklärungspflicht bei Sicherung der Darlehensfinanzierung einer Fondsbeteiligung durch Globalgrundschuld auf dem Fondsgrundstück

OLG Karlsruhe, Urt. v. 30.03.2011 – 17 U 51/10 (nicht rechtskräftig; LG Baden–Baden), ZIP 2011, 905 (LS)

Leitsatz:

Die Sicherung der den Gesellschaftern eines geschlossenen Immobilienfonds zur Finanzierung ihrer Einlagen gewährten Darlehen mittels einer bereits von den Gründungsgesellschaftern zu Lasten des Fondsgrundstück bestellten Globalgrundschuld begründet zwar einen besonderen Gefährdungstatbestand, über den der Darlehensnehmer aufzuklären ist. Wird der Anleger jedoch im Fondsprospekt hinreichend deutlich auf die dingliche Mithaftung des gemeinsamen Vermögens aller Gesellschafter für die Privatverbindlichkeiten der einzelnen Gesellschafter hingewiesen, so ist er über dieses Risiko ausreichend aufgeklärt. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung der Bank, den Darlehensnehmer auch auf den aus wirtschaftlichen Erwägungen der Gesellschafter folgenden Druck hinzuweisen, sich mit ihrem persönlichen Vermögen für eine Ablösung notleidender Kredite anderer Mitgesellschafter einsetzen zu müssen, besteht deshalb nicht.