

ZBB 2004, 319

VerbrKrG § 9 (i. d. F. bis zum 30. 9. 2000)

Verbundenes Geschäft bei Abschluss von Immobilienfondsbeitritt und finanziertendem Darlehensvertrag durch dieselbe Vertriebsorganisation

BGH, Urt. v. 14.06.2004 – II ZR 374/02 (OLG Frankfurt/M.), ZIP 2004, 1407 = ZfIR 2004, 640

Amtliche Leitsätze:

1. Der Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds und der zur Finanzierung dieses Beitritts abgeschlossene Kreditvertrag bilden jedenfalls dann ein verbundenes Geschäft i. S. d. § 9 VerbrKrG, wenn sich der Fonds und die Bank derselben Vertriebsorganisation bedienen.
2. Wenn der Anleger bei dem Fondsbeitritt getäuscht worden ist, kann er die daraus gegen die Gründungsgesellschafter und die sonst für die Täuschung Verantwortlichen folgenden Schadensersatzansprüche auch der Bank entgegensezten. Er schuldet daher nicht die Rückzahlung der Darlehensvaluta, sondern hat der Bank nur seinen Fondsanteil einschließlich seiner Schadensersatzansprüche zu übertragen. Umgekehrt hat ihm die Bank die geleisteten Zins- und Tilgungsraten abzüglich der vereinbarten Erträge und Steuervorteile zurückzuzahlen.
3. Um diese Rechtsfolgen auszulösen, braucht der Anleger seine Beteiligung an dem Fonds nicht diesem gegenüber zu kündigen. Es genügt, dass er sich gegenüber der Bank auf die Täuschung beruft.