

ZBB 2004, 320

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

Schadensersatzansprüche des getäuschten Immobilienfondsanlegers gegenüber der finanzierenden Bank bei Vermittlung von Darlehen und Fondsbeitritt durch dieselbe Vertriebsorganisation

BGH, Urt. v. 14.06.2004 – II ZR 392/01 (OLG Stuttgart), DB 2004, 1664

Amtliche Leitsätze:

- 1. Ist der Anleger bei einem kreditfinanzierten Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds über die Rentabilität des Fonds getäuscht worden, so kann er die ihm gegen die Gründungsgesellschafter und die sonst für die Täuschung Verantwortlichen zustehenden Schadensersatzansprüche auch gegenüber der Bank geltend machen, wenn der Fondsbeitritt und der Kreditvertrag ein verbundenes Geschäft i. S. d. § 9 VerbrKrG bilden. Ein verbundenes Geschäft liegt jedenfalls dann vor, wenn sich der Fonds und die Bank derselben Vertriebsorganisation bedienen. Die Bank hat den Anleger in diesem Fall so zu stellen, als wäre er dem Fonds nicht beigetreten und hätte den Kreditvertrag nicht abgeschlossen. Dabei sind die von ihm vereinnahmten Erträge des Fonds und die Steuervorteile anzurechnen. Außerdem hat der Anleger seinen Fondsanteil und seine Schadensersatzansprüche gegen die Prospektverantwortlichen und Gründungsgesellschafter an die Bank abzutreten.**
- 2. 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.**