

ZBB 2002, 407

BGB §§ 278, 607, 608; VerbrKrG § 9 Abs. 3, 4

Zur Aufklärungspflicht und Haftung der Bank bei Finanzierung von Beteiligung an Immobilienfonds

OLG Dresden, Beschl. v. 28.05.2001 – 8 U 498/01 (rechtskräftig), WM 2002, 1881

Leitsätze:

1. Die Bank trifft keine Pflicht zur Aufklärung des Anlegers über allgemeine wirtschaftliche Risiken des zu finanzierenden Projektes. Etwaige Erkenntnisse hinsichtlich Werthaltigkeit, Wertsteigerungspotential und Ertragsfähigkeit muss sie grundsätzlich nicht offenbaren. Dies gilt auch, soweit der Wert der Immobilien den im Emissionsprospekt angegebenen Kaufpreis wegen versteckter Innenprovision nicht entsprach.
2. Eine Haftung der Bank unter dem Gesichtspunkt der Beteiligung an Planung, Vertrieb und Durchführung eines Immobilienfonds kommt nur dann in Betracht, wenn dies den Anlegern bei Vertragsschluss bekannt war und bei ihnen insoweit ein besonderes Vertrauen hervorgerufen wurde.
3. Die Täuschung oder Falschberatung von Anlegern führt jedenfalls bei Publikumsgesellschaften nicht zu einem Schadensersatzanspruch gegen die Fondsgesellschaft, der der Bank im Wege des Einwendungsdurchgriffs nach § 9 Abs. 3 VerbrKrG entgegengehalten werden kann. Die Zulassung derartiger – sich wirtschaftlich gegen die anderen Mitgesellschafter richtender – Ansprüche begründete die Gefahr, dass das verbleibende Gesellschaftsvermögen ungerechtfertigterweise auf diejenigen der getäuschten Anleger verteilt würde, die die Gesellschaft als Erste in Anspruch nehmen.
4. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Beitritts zu einem Immobilienfonds ist jedenfalls dann verwirkt, wenn der Anleger an dem Gesellschaftsverhältnis länger als ein Jahr nach Kenntniserlangung vom Kündigungsgrund festgehalten hat.