

DOBA: Anleger profitieren von Prospektmängeln bei DOBA Grund Beteiligungs GmbH und Co. Objekte MTC München und Berlin Rhinstr. 100 KG

Das Landgericht München I hat durch Urteil vom 20.04.2010 erhebliche Prospektmängel beim DOBA Grund Beteiligungs GmbH und Co. Objekte MTC München und Berlin Rhinstr. 100 KG (im Folgenden: DOBA MTC) festgestellt und zwei Gründungsgesellschafter zur Zahlung von Schadensersatz verurteilt.

Eines der wesentlichen Verkaufsargumente für geschlossene Immobilienfonds ist regelmäßig eine bestehende Mietgarantie. Hierdurch soll für eine bestimmte Zeit sichergestellt werden, dass etwaige Mietausfälle kompensiert werden. Damit lassen sich unbedarfte Kleinanleger natürlich leicht zu einer Investition bewegen. Für zwei Gründungsgesellschafter des DOBA MTC ist dieses „Lockmittel“ nun zu einem kostenträchtigen Bumerang geworden.

Denn die Darstellung der Mietausfallgarantie im Prospekt war widersprüchlich, kompliziert und unübersichtlich gestaltet. Ein potentieller Anleger konnte überhaupt nicht überblicken, wann und in welcher Höhe die Mietausfallgarantie greift. Diese Unklarheit führte im Weiteren dazu, dass auch im Prospekt genannte Kaufpreisangaben irreführend waren. Denn die Miethöhe sollte unmittelbaren Einfluss auf Kaufpreishöhe haben. Da sich die Miethöhe aufgrund der unklaren Angaben bei der Mietausfallgarantie aber nicht ermitteln ließ bzw. jeder Anleger eigentlich davon ausgehen konnte, dass die Miethöhe wegen der bestehenden Garantie doch gleich bleiben müsste, war die prospektierte Behauptung, dass sich der Kaufpreis wegen Mieterhöhungen oder -minderungen verändern könnte, widersprüchlich und irreführend. Hierzu führt das Gericht wie folgt aus:

„Daneben erschweren die widersprüchlichen Prospektpassagen das Verständnis der Erläuterung der Ermittlung der Kaufpreise ... im Prospekt erheblich. Klar und eindeutig ist die Mitteilung, dass der Preis für die Immobilie ... ein Festpreis sei. Nur vordergründig eindeutig ist die weitere Mitteilung, dass der Kaufpreis je nach Veränderung der kalkulierten Miete ändern könnte, insoweit wird von einer möglichen Mietminderung oder Mietmehrung gesprochen. Diese Textpassage ist für den Leser nicht mehr verständlich. Denn wenn von der Möglichkeit der Mietminderung gesprochen wird, verbindet der Durchschnittsleser damit den Eindruck, dass die Möglichkeit besteht, dass sich die Miete für das Objekt in ... zum prospektierten Stichtag am 01.01.1998 noch verringern kann. Diese Möglichkeit scheidet aber aus, wenn wie nach Vortragslage geschehen, die ... die prospektierte Miete garantiert hat, denn dann war bei Prospektierung als sicher vorauszusetzen, dass der Mietertrag unter Einbeziehung der Erträge aus der Mietgarantie nicht unter den prospektierten Mieten bleiben konnte, so dass eine Mietminderung faktisch ausgeschlossen war, wie dies auch der von der Beklagten hinzugezogene Privatgutachter bestätigt hat.“

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Das Urteil ist zu begrüßen. Prospekte müssen eben nicht nur richtig, sondern auch verständlich und widerspruchsfrei sein. So kann es durch aus sein, dass die einzelnen Prospektangaben für sich betrachtet zutreffen, bei einer Gesamtbetrachtung aber kein klares Bild liefern. An diesen Mängeln leiden viele Prospekte. Die KANZLEI GÖDDECKE nimmt die Lupe zur Hand und hilft Ihnen hier gerne weiter.

Quelle: Landgericht (LG) München I, Urteil vom 20. April 2010, Az: 28 O 12912/09 (nicht rechtskräftig)

17. Juni 2010 (Rechtsanwalt Mathias Corzelius)

KANZLEI GÖDDECKE RECHTSANWÄLTE