

Gehag-Fonds 11: Staatliche Förderung im Prospekt zugesichert – Gründungsgesellschafterin haftet auf Schadenersatz

Wer in seinem Prospekt verkündet, ein staatlicher Zuschuss „wird ... gewährt“, erweckt beim Anleger den Eindruck, es bestehe ein durchsetzbarer Rechtsanspruch. Ist der Eindruck falsch, haftet der Verantwortliche auf Schadenersatz.

Die Anlegerin beteiligte sich 1993 an der Grundstücksgesellschaft B. GbR (Gehag Fonds 11). Dieser (und noch andere Fonds) waren gegründet worden, um Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau zu bauen und anschließend zu vermieten. Da die zu erwartende niedrige Sozialmiete die Investitions- und Erhaltungskosten nicht decken würde, sollte die Kostenunterdeckung durch Aufwendungshilfen des Landes Berlin ausgeglichen werden. Zunächst wurde diese Hilfe für die ersten fünfzehn Jahre auch bewilligt; üblicherweise folgte danach eine ebenfalls fünfzehnjährige Anschlussförderung.

Im Jahre 2003 wurde jedoch beschlossen, von weiteren Anschlussförderungen Abstand zu nehmen. Darunter hatte auch der Immobilienfonds Gehag zu leiden; er wurde sanierungsbedürftig. Die Anlegerin verlangte ihr Geld von der Gründungsgesellschafterin Gehag GmbH zurück; nach dem Prospekt sei ihr die Förderung „zugesichert“ worden, obwohl kein Rechtsanspruch auf sie bestand. Sie habe im Vertrauen auf die Falschangabe gezeichnet. Da half es der Gründungsgesellschafterin nicht, sich auf eine bis dahin übliche Verwaltungspraxis zu berufen. Der Bundesgerichtshof verwies den Rechtsstreit zurück an das Kammergericht, das nun zu klären hat, ob die falsche Zusicherung ursächlich für die Beteiligung an der Grundstücksgesellschaft war. Dies wird zwar zugunsten der Anleger vermutet; in diesem Fall hatte die Gehag GmbH aber Beweis für das Gegenteil angetreten; dem müssen nun die Berliner Richter nachgehen.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Prospektersteller und andere Prospektverantwortliche müssen bei ihrer Wortwahl mitunter sehr vorsichtig sein; zu allererst wird bei der Auslegung nämlich auf den Wortlaut abgestellt. Hätte die Gründungsgesellschafterin noch ein „voraussichtlich“, „geplant“ oder „prognostiziert“ hinzugefügt, hätte die Sache ganz anders ausgehen können.

Weiterer Hintergrund für die Entscheidung ist, dass Subventionsempfänger nie fest darauf vertrauen dürfen, Subventionen würden für die Zukunft gewährt. Ändern sich grundlegende Rahmenbedingungen, können diese gekürzt werden oder ganz wegfallen. Hierauf hätte der Anleger hingewiesen werden müssen.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH) Urteil vom 22. März 2010, II ZR 66/08

20. August 2010 (Rechtsanwältin Jutta Krause)