

Immobilienfonds: Falschangaben über Lage und Wert eines Grundstücks können zur Haftung führen

Oftmals enthalten Prospekte falsche Angaben über Lage und Wert des Grundstücks. Da dies Auswirkungen auf die Vermietbarkeit und die Mietzinshöhe hat, wird vermutet, dass diese unrichtige Darstellung kausal für die Beitrittserklärung der Anleger ist. Folge ist, dass Anleger sich leichter aus solchen Beteiligungen lösen können.

Die klagenden Anleger waren im Jahr 1997 einem Immobilienfonds beigetreten. Der Fonds bestand u. a. aus einem mit einem Bürogebäude bebautem Grundstück. Dieses Bürogebäude war langfristig vermietet. Gleichzeitig lag für das Grundstück eine befristete Mietgarantie vor. Im Prospekt war dieses Grundstück zwar mit der richtigen Anschrift eingetragen. Allerdings war seine Lage auf der Planskizze falsch eingezeichnet.

Die Beklagte war Treuhandkommanditistin und Gründungsgesellschafterin des Fonds sowie zudem an der Erstellung des Emissionsprospekt beteiligt. Die Anleger wollten ihren Beitritt aufgrund der unrichtigen Angaben im Prospekt über Lage und Wert des Grundstücks rückgängig machen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) verwies darauf, dass bei einer unrichtigen Darstellung von Umständen, die für die Anlageentscheidung wesentlich sind, vermutet wird, dass diese mangelhafte Prospektdarstellung für die Anlageentscheidung ursächlich war. Durch unrichtige Informationen im Prospekt werde in das Recht des Anlegers eingegriffen, selbst zu entscheiden, ob er in das Projekt investieren will oder nicht. Auch das Bestehen von etwaigen Handlungsvarianten ändere an dieser Vermutung nichts.

Im Übrigen sei die Angabe zur Lage eines Grundstücks auch dann ein wesentlicher Umstand für die Entscheidung des Anlegers, wenn eine Mietgarantie für das Grundstück abgegeben und dieses langfristig vermietet worden sei. Diese beiden Faktoren hätten keine Auswirkung auf den Vermietungserfolg, für den die Lage eines Grundstücks entscheidend ist. Denn eine befristete Mietgarantie könne wegen möglicher Schwierigkeiten jederzeit ausfallen. Ein langfristiger Mieter könne ebenfalls aufgrund finanzieller Schwierigkeiten seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen. Daher hätten die Anleger über die richtige Lage des Grundstücks in dem Prospekt informiert werden müssen.

STELLUNGNAHME DER KANZLEI GÖDDECKE

Unrichtige Prospektangaben über die Lage des entsprechenden Grundstücks können also dazu führen, dass der Anleger seine Beteiligung rückabwickeln kann. Denn laut BGH wird zugunsten des Anlegers vermutet, dass diese falsche Darstellung für seine Beitrittserklärung ursächlich war. Anleger können so ihr Ziel, sich von der Beteiligung zu lösen, schneller erreichen. Es ist daher sinnvoll, Prospekte auf derartige Fehlangaben zu untersuchen. Die KANZLEI GÖDDECKE berät hier gern.

Quelle: Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 2. März 2009, Az.: II ZR 266/07

27. April 2009 (Rechtsanwältin Uta Wichering)