



HARTMUT GÖDDECKE

*Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Bankkaufmann*

LBB/IBV: Landgericht Berlin verurteilt IBV!

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin muss die IBV zwei Anlegern den Großteil des investierten Geldes erstatten und die Fondsbeteiligung übernehmen. Das zeigt, dass einfache Anleger gegen den Goliath „Bankgesellschaft Berlin“ bemerkenswerte Erfolge erzielen können.

Die Anleger machten vor dem Landgericht Berlin Ansprüche auf Schadensersatz aus Prospekthaftung gegen die IBV geltend. Die IBV ist eine Tochtergesellschaft der Bankgesellschaft Berlin und Initiatorin und geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft „Dritter IBV–Immobilienfonds für Deutschland“. Die Anleger begründeten ihre Schadensersatzansprüche damit, dass der Prospekt unrichtige und unvollständige Angaben enthalten habe.

Dieser Einschätzung schloss sich das Landgericht Berlin in seiner Entscheidung letztlich an. Es genüge, dass der Prospekt nachträglich unvollständig geworden sei. Bei Auflage des Prospektes habe die Initiatorin zwar nur Angaben zur geschuldeten Miete machen können. Da zumindest zwei Miethäuser aber schon tatsächlich an den Mieter überlassen worden waren, bevor die Anleger in den Fonds eingestiegen sind, hätte sie diese über den wirklichen Ist-Zustand der Mieterträge informieren müssen. Das wäre z.B. ohne Probleme durch ein Einlageblatt in den Prospekt möglich gewesen.

Da die IBV ihrer Offenbarungspflicht nicht nachgekommen ist, verurteilte sie das Landgericht Berlin zur Zahlung von Schadensersatz. Danach muss die IBV den Anlegern die Aufwendungen erstatten, die diese im Vertrauen auf die Richtigkeit des Prospektes gemacht haben. Dazu zählen die Eigenkapitalmittel und die Beträge, die die Anleger zur Tilgung des Darlehens bereits aufgewendet haben, abzüglich erfolgter Ausschüttungen durch den Immobilienfonds. Im Gegenzug dazu mussten die Anleger ihre Gesellschaftsanteile, die sie infolge des Beitritts zum Fonds erlangt haben, an die IBV abtreten. Diese Rechtsfolge dürfte die Anleger jedoch nicht allzu hart treffen, da in den meisten Fällen ohnehin kein Interesse mehr an den (zumeist) wertlosen Anteilen besteht.

Aus Anlegersicht ist das – noch nicht rechtskräftige – Urteil sicherlich zu begrüßen. Denn einerseits dürfen sich die Anleger über die Rückerstattung eines nennenswerten Betrages freuen. Andererseits konnten sie sich zugleich von der unliebsamen Beteiligung trennen, die ihnen sicherlich mehr Sorgen als Freude bereitet haben dürfte.

10. Februar 2005 (RF)