

OLG Karlsruhe: Die fonds-finanzierende Bank muss nicht über die wirtschaftliche Bedeutung einer prospektierten Globalgrundschuld aufklären

BGB §§ 280, 705 ff.

1. Ein Gesellschafter ist bei der Finanzierung seiner Beteiligung über die Gefahren aufzuklären, die mit der vorgesehenen Besicherung durch eine Globalgrundschuld zulasten des Gesellschaftsgrundstücks verbunden sind.
2. Die Aufklärung kann durch den Fondsprospekt erfolgen, wobei eine Beschreibung der Rechtslage ohne die Darstellung der wirtschaftlichen Folgen ausreicht. (Leitsätze des Verfassers)

OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.03.2011 – 17 U 51/10 (LG Baden-Baden), BeckRS 2011, 07561

Sachverhalt

Die beklagte Bank finanzierte die Beteiligung des Klägers an einem geschlossenen Immobilienfonds. Zuvor hatte die Beklagte den Gründungsgesellschaftern des Fonds die Finanzierung der Einlagen künftiger Gesellschafter – so auch des Klägers – bei ausreichender Bonität zugesichert. Zur Besicherung dieser Darlehen hatten die Gründungsgesellschafter zwei Grundschulden auf dem Fondsgrundstück eintragen lassen, die u. a. auch das Darlehen des Klägers besicherten.

In dem Fondsprospekt wurde der Kläger darüber unterrichtet, dass der Grundbesitz der Gesellschaft dinglich für die Darlehensverbindlichkeiten (auch) anderer Gesellschafter hafte. Die Gesellschafter müssten quotal einstehen, sollten andere Gesellschafter ihren Darlehensverpflichtungen nicht nachkommen.

Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte hätte ihn über die wirtschaftliche Gefahr der Globalbürgschaft aufklären müssen. Aufgrund dieser Besicherung sei er faktisch gezwungen, Darlehensverbindlichkeiten anderer Gesellschafter aus seinem persönlichen Vermögen auszugleichen, um den Fonds schädigende Zwangsvollstreckungsmaßnahmen der Beklagten abzuwenden.

Entscheidung

Das OLG Karlsruhe nahm auf die vom XI. Zivilsenat des BGH zur Aufklärungspflicht finanzierender Banken entwickelten Fallgruppen Bezug. Eine Aufklärungspflicht besteht demgemäß, wenn (1) die Bank ihre Rolle als Kreditgeberin überschreitet, (2) sie einen besonderen Gefährdungstatbestand des Kunden schafft, (3) im Falle schwerwiegender Interessenskonflikte und (4) im Falle eines konkreten Wissensvorsprungs (BGH, NJW 2006, 2099).

Das OLG setzt sich dabei erschöpfend mit der Frage auseinander, ob die Beklagte durch die gewählte Besicherung einen besonderen Gefährdungstatbestand geschaffen habe. Dieser läge im Ergebnis zwar vor. Allerdings sei der Kläger durch die einschlägigen Darstellungen in dem Prospekt hinreichend informiert worden. Eine darüber hinausgehende Aufklärung sei daher nicht geschuldet. Insbesondere sei es nicht erforderlich gewesen, die wirtschaftliche Bedeutung der prospektierten Rechtslage darzulegen. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Praxisfolgen

Das Urteil führt die in Anlagesituationen immer wieder verkannte Bedeutung des Prospekts vor Augen.

Das OLG hatte festgestellt, dass die Globalgrundschuld und die daraus resultierende Rechtslage ordnungsgemäß prospektiert worden sei. Eine darüber hinausgehende Aufklärung über deren wirtschaftlichen Bedeutung sei daher nicht geschuldet.

Demnach kam allein eine Verletzung der Aufklärungspflicht über einen schwerwiegenden Interessenkonflikt als Haftungsgrundlage in Betracht. Ein solcher Interessenkonflikt liegt in dem Umstand, dass die Bank durch die Finanzierung der Gesellschafterbeteiligungen auch die Rückführung ihrer Bauträgerfinanzierung förderte. Das OLG Karlsruhe lehnt eine solche Aufklärungspflicht indes mit dem Hinweis ab, dass keine (konkreten) Anhaltspunkte dafür erkennbar seien, dass die Beklagte ein bestehendes Kreditrisiko auf die Kapitalanleger abwälzen wollte.

Zutreffend ist, dass der Umstand der „Doppelfinanzierung“ von Gründungsgesellschaftern und Kapitalanlegern allein noch keinen hinreichend schwerwiegenden Interessenkonflikt begründet, sondern weitere Umstände hinzutreten müssen (BGH, NJW 2003, 2088). Allerdings würdigt das OLG Karlsruhe an dieser Stelle nicht den Aspekt der besonderen Gefahren der Globalbesicherung. Diese Gefahren tragen allein, und ohne dem Anleger zu nutzen, dem Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank Rechnung. Insoweit scheint es nicht fernliegend, über den Prospektinhalt hinaus auch einen Hinweis auf den nur abstrakten Interessenkonflikt der Darlehensgeberin zu verlangen (vgl. Köndgen, NJW 2000, 461, 471).

*Rechtsanwalt Daniel Vos,
Kanzlei Göddecke, Siegburg*

