

Prospekthaftung auch für unrealistische langfristige Prognosen

Prospektverantwortliche haften auch dann auf Schadensersatz, wenn der Prospekt Einnahmeprognosen mit unrealistischen Gewinnsteigerungen über einen langen Zeitraum enthält. Im Verlauf von 20 Jahren sollten die Einnahmen einer Gewerbeimmobilie jährlich um gut 3% durchgängig bis zum Jahre 2020 ansteigen. Darauf basierte die Rentabilität des Anlageobjektes und auch die über Jahre hinweg ansteigenden Ausschüttungen.

Das Landgericht Köln, das über den Fall zu entscheiden hatte, folgte jedoch den Feststellungen des beauftragten Sachverständigen, dass Prognosen über einen solchen langen Zeitraum gar nicht möglich seien. Außerdem gab das Umfeld der Gewerbeimmobilie (Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung) überhaupt nichts dafür her, dass bei Prospektherausgabe überhaupt Steigerungspotenziale vorhanden waren.

Demnach waren die Prospektangaben völlig unplausibel und unrealistisch, sodass die Vertriebsgesellschaft als Vermittlerin vollumfänglich auf Schadensersatz haften. Mit ihr wurde jedoch auch die Treuhandgesellschaft gesamtschuldnerisch verurteilt. Durch ihre Einbindung als Treuhänder und Steuerberater in das Konzept des Immobilienfonds habe auch sie einen Vertrauenstatbestand für die Richtigkeit der Prospektangaben geschaffen.

Durch die Verurteilung von zwei Projektbeteiligten hat sich in diesem Fall das Vollstreckungsrisiko für den Anleger erheblich gemindert.

Prospekthaftung und Steuervorteile

Der BGH hat die Grundsätze zur Prospekthaftung weiter konkretisiert.

In einem bemerkenswerten Urteil vom 9. Februar 2006 hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs erneut die Voraussetzungen der Prospekthaftung konkretisiert. Auch dann wenn der Anleger mit der Beteiligung in erster Linie hohe Steuervorteile erzielen will und auch erreicht hat, haftet die Vertriebsgesellschaft, wenn wirtschaftliche Parameter, die die Werthaltigkeit der Kapitalanlage beeinträchtigen, falsch oder unvollständig im Prospekt dargestellt werden.

Trotz einer objektiven Aufklärungspflichtverletzung hatte die Vorinstanz die Klage abgewiesen, weil die Kausalität der falschen Prospektangaben für den Beteiligungsentschluß des Anlegers wegen der Steuervorteile (Fördergebietsgesetz) zweifelhaft schien, und sich der Anleger den Prospekt erst nach Unterschrift unter den Zeichnungsscheins aushändigen ließ.

Nach Auffassung des betreffenden Oberlandesgerichts seien dem Anleger sowohl die verschwiegenen hohen Innenprovisionen als auch die unzureichende Kapitalausstattung des Mietgaranten sowie die fehlende Bankgarantie eher gleichgültig gewesen, weil der Aspekt der Steuerersparnis im Vordergrund stand. Außerdem könne er nur den Schaden geltend machen, der sich gerade aufgrund der falschen Prospektangaben ergab.

Dem hat der BGH einen Riegel vorgeschoben, und judiziert, auch wenn sich ein Anleger über einen nicht unerheblichen Gesichtspunkt einer Anlage möglicherweise keine Gedanken gemacht hat, müsse die Vertriebsgesellschaft die tatsächliche Vermutung entkräften, dass die Pflichtverletzung kausal für den Beteiligungsentschluß war; auf bloße Vermutungen dürfe das Gericht eine Klageabweisung nicht stützen. Für den Umfang des Schadens komme es auch nicht darauf an, wie der Anleger stünde, wenn die Prospektangaben zutreffend gewesen wären. Entscheidend sei vielmehr, dass der Beteiligungsentschluß unterblieben wäre und die Kapitalanlage heute wertlos ist. (BGH III ZR 20/05)

Rechtsanwälte

Schmitz-Kröll v. Saint George, Sachsenring 38, 50677 Köln, 0221 49220200