



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

II ZR 104/13

vom

7. Juli 2015

in dem Rechtsstreit

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Juli 2015 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Bergmann und die Richterin Caliebe sowie die Richter Dr. Drescher, Born und Sunder

einstimmig beschlossen:

Die Revision der Beklagten zu 2 gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 14. Februar 2013 wird nach § 552a ZPO i.V.m. § 522 Abs. 2 Satz 2 und 3 ZPO zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden wie folgt verteilt: Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Beklagte zu 1 25% und die Beklagte zu 2 75%. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beklagten jeweils selbst.

Gründe:

- 1 Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 24. Februar 2015 Bezug genommen. Die Stellungnahme der Beklagten zu 2 vom 22. Juni 2015 gibt zu einer abweichenden Beurteilung in der Sache keinen Anlass.
- 2 1. Der Prospekt muss die wesentlichen kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen zwischen einerseits der Fondsgesellschaft, ihren Geschäftsführern und beherrschenden Gesellschaftern und andererseits den Unternehmen

sowie deren Geschäftsführern und beherrschenden Gesellschaftern, in deren Hand die Beteiligungsgesellschaft die nach dem Prospekt durchzuführenden Vorhaben ganz oder wesentlich gelegt hat, und der diesem Personenkreis gewährten Sonderzuwendungen oder Sondervorteile darstellen (BGH, Urteil vom 15. Juli 2010 - III ZR 321/08, ZIP 2010, 1801 Rn. 25; Beschluss vom 15. Januar 2013 - II ZR 43/12, juris Rn. 7; Beschluss vom 23. September 2014 - II ZR 320/13, juris Rn. 23). Dazu gehört eine umfassende Aufklärung über Sonderzuwendungen, die den Gründungsgesellschaftern einer Fondsgesellschaft außerhalb des Gesellschaftsvertrags eingeräumt werden (BGH, Urteil vom 24. April 2007 - XI ZR 340/05, ZIP 2007, 1255 Rn. 16; Beschluss vom 15. Januar 2013 - II ZR 43/12, juris Rn. 7). Zu einem richtigen Bild über die Beteiligung gehört das Wissen darüber, dass dem Gründungsgesellschafter die konkrete Chance eröffnet wird, zu Lasten des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft erhebliche finanzielle Sondervorteile zu erlangen (BGH, Beschluss vom 15. Januar 2013 - II ZR 43/12, juris Rn. 9).

- 3 Einem Gründungsgesellschafter bereits gewährte Sondervorteile müssen im Emissionsprospekt eines geschlossenen Immobilienfonds auch dann offengelegt werden, wenn sie bereits vor dem Beitritt eines Anlegers erfolgt sind, aber im Zusammenhang mit dem Anlageprojekt stehen (BGH, Urteil vom 7. April 2003 - II ZR 160/02, ZIP 2003, 996, 997). In gleicher Weise muss der Anleger - entgegen der Auffassung der Revision der Beklagten zu 2 - darüber aufgeklärt werden, dass dem Gründungsgesellschafter vor dem Beitritt des Anlegers die konkrete Chance eröffnet worden war, zu Lasten des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft erhebliche finanzielle Sondervorteile zu erlangen. Die Beteiligung des Gründungskommanditisten W. S. an der Verkäuferin der Fondsimmobilien und den beiden von der Beklagten zu 1 erworbenen Beteiligungsfonds hat diesem die Chance eröffnet, durch eine über dem Ver-

kehrswert liegende Veräußerung einen erheblichen finanziellen Sondervorteil zu erlangen, der sich zu Lasten des Fondsvermögens auswirkt. Hierbei handelt es sich um einen Umstand, der den Vertragszweck vereiteln könnte und daher aufklärungspflichtig ist (vgl. BGH, Urteil vom 7. April 2003 - II ZR 160/02, ZIP 2003, 996, 997; Urteil vom 23. April 2012 - II ZR 75/10, ZIP 2012, 1342 Rn. 13; Urteil vom 23. April 2012 - II ZR 211/09, ZIP 2012, 1231 Rn. 13; Beschluss vom 29. Juli 2014 - II ZB 1/12, ZIP 2014, 2121 Rn. 31).

- 4 2. Die Revision der Beklagten zu 2 wendet sich erneut gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, dass der Ehemann der Beklagten zu 2 als Gründungskommanditist bei der Veröffentlichung des Prospekts schuldhaft ge-

handelt hat. Sie nimmt lediglich Bezug auf die Revisionsbegründung. Die darin enthaltenen Rügen hat der Senat im Hinweisbeschluss beschieden.

Bergmann

Caliebe

Drescher

Born

Sunder

Vorinstanzen:

LG Konstanz, Entscheidung vom 17.01.2012 - 4 O 15/10 M -

OLG Karlsruhe in Freiburg, Entscheidung vom 14.02.2013 - 9 U 33/12 -