
Datum: 27.10.2005
Gericht: Amtsgericht Hamm
Spruchkörper: Zivilabteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 28 C 604/04
ECLI: ECLI:DE:AGHAM:2005:1027.28C604.04.00

Schlagworte: Geschlossener Immobilienfond, Kündigung des Kommanditanteils, Widerruf nach Haustürwiderrufsgesetz, Erkennbarkeit des Beitritts zu einer Kommanditgesellschaft, Fehlerhafte Gesellschaft

Normen: HausTWG § 3

Sachgebiet: Recht (allgemein - und (Rechts-) Wissenschaften)

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 507,81 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 03.11.2004 sowie 2,49 Euro vorgerichtliche Zinsen zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: 507,81 Euro

Die Klägerin, ein geschlossener Immobilienfond in Form der sogenannten Publikumsgesellschaft, nimmt den Beklagten aus Beitrittsvereinbarung vom 15.10.1999/29.10.1999 auf Zahlung rückständiger Beiträge auf den Kommanditanteil aus der Zeit vom März 2001 bis September 2004 in Höhe von 483,02 Euro bzw. das vereinbarte Agio, anteilige Zinsen (2,49 Euro) und Rücklastschriftkosten 24,79 in Anspruch.

Mit Schreiben vom 23.02.2004 erklärte der Beklagte die Kündigung des Beteiligungsvertrages. Die weiteren Lastschriften hat er storniert. Mit weiterem Schreiben vom 23.09.2004 hat er nochmals auf seine Zahlungsunfähigkeit hingewiesen und neuerlich die Kündigung erklärt. Mit weiterem Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 19.11.2004 hat er jegliche im Zusammenhang mit der Zeichnung abgegebenen Erklärungen widerrufen sowie wegen Irrtums, Täuschung sowie aller in Betracht kommenden Gründe angefochten.	
Die Klägerin verweist auf die Vertragsunterlagen sowie das Beratungsprotokoll. Der Beklagte sei hinreichend auch über die Möglichkeit zum Widerruf belehrt worden.	3
Er habe aus rein tatsächlichen Gründen die Aufhebung gewünscht.	4
Sie beantragt, wie erkannt.	5
Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.	6
Die Vertriebsberaterin der Klägerin, die Zeugin , habe ihn und seine Ehefrau zu Hause aufgesucht und die Beteiligung an der Klägerin als sichere Anlageform mit hoher Gewinnerwartung und Aufbau einer soliden Altersversorgung dargestellt.	7
Anlässlich des Beratungsgesprächs sei er über die spezifischen Risiken, insbesondere die ggf. bestehende Nachschusspflicht und die Möglichkeit des Totalverlusts nicht aufgeklärt worden. Es sei nicht auf die mit 28 % zu hohen Kosten hingewiesen worden, ebenso wenig darauf, dass in schwer vermietbare Objekte investiert sei, und die Mietgarantien ggf. wertlos seien.	8
Die ihm als attraktive Spar- und Steuersparmöglichkeit dargestellte Anlage sei nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen wertlos, wie er erst Ende 2003/Anfang 2004 letztlich aufgrund eines Artikels der Stiftung Warentest erfahren habe .	9
Die prognostizierten Verlustzuweisungen seien zudem nicht eingehalten worden.	10
Den Emissionsprospekt habe er nicht ausgehändigt bekommen.	11
Wegen der weiteren Einzelheiten des widerstreitenden Vorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen und Erklärungen zu Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugin . Wegen des Inhalts und des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Protokollniederschrift der mündlichen Verhandlung vom 15.09.2005 Bezug genommen.	12
Entscheidungsgründe	13
Die Klage ist begründet.	14
Der Beklagte ist aufgrund seines Beitritts verpflichtet, jedenfalls im geltendgemachten Umfange bis September 2004 die vereinbarten Zahlungen auf den Geschäftsanteil einschließlich des Agios zu zahlen.	15
Die Verpflichtung ist nicht gem. § 3 des HaustWG entfallen.	16
Zwar sind die Vorschriften des Haustürwiderrufgesetzes ggf. auch bei Begründung eines Gesellschaftsverhältnisses anwendbar, wenn wie hier der Zweck des Vertragsschlusses	17

vorrangig in der Anlage von Kapital besteht (vergl. nur BGH, WM 2005, 295 ff = JURISTEXT-Nr. KORE31275205; OLG Stuttgart, OLGR Stuttgart 1999,430-431)).

Ein rechtzeitiger Widerruf ist indes nicht erklärt. 18

Abzustellen ist dabei auf die bei Vertragsabschluss geltenden Vorschriften (Art 229 EGBGB § 2, § 5). 19

Die Widerrufsbelehrung entspricht den seinerzeitigen gesetzlichen Vorschriften des § 2 Abs. 1 Satz 2 HaustWG (in der Fassung bis zum 30.09.2000). Sie entspricht insbesondere dem Deutlichkeitsgebot. Dafür genügt, dass sich die Belehrung deutlich vom umgebenden Text abhebt. Dies ist hier der Fall. Die Belehrung ist gesondert eingerahmt, die Rubrik durch Fettdruck "Widerruf" gesondert gekennzeichnet. Es ist die gesonderte Unterschrift danach allein auf diesen Textteil zu beziehen. 20

Die Belehrung ist auch inhaltlich nicht zu beanstanden. Sie weist daraufhin, dass die Frist erst mit Aushändigung dieser Belehrung – die gesondert bestätigt wird – beginnt und dass der Beitritts-Antrag binnen einer Frist von einer Woche schriftlich widerrufen werden kann. Die insoweit erfolgte Belehrung ist nicht zu beanstanden (vgl. zu den Voraussetzungen auch OLG Hamm WM 2004, 129). 21

Die Widerrufserklärung, ggf. zu sehen in der mit Schreiben vom 23.02.2004 erklärten Kündigung, wäre daher verspätet. 22

Auch im Übrigen vermochte die Kündigung vom 23.04.2004 den Vertrag nicht wirksam zu beenden. 23

Es kann dahinstehen, ob die Kündigung zugleich – wie später mit Schriftsatz 19.11.2004 ausdrücklich erklärt - ihrerseits als Anfechtung der Willenserklärung auszulegen wäre, denn es sind die Grundsätze der fehlerhaften Gesellschaft hier anwendbar. Die Gesellschaft ist durch die zunächst erfolgte Zahlung der Beiträge durch den Beklagten jedenfalls zwischen den Parteien in Vollzug gesetzt worden. 24

Es kommt danach allein die Kündigung ggf. aus wichtigem Grund mit der Wirkung für die Zukunft in Betracht (vergl. nur OLG Hamm am angegebenen Ort mit weiteren Nachweisen, OLG Celle, 16.07.2004, NJW-RR 2005, 545-547). 25

Maßgeblich ist daher abzustellen auf die Kündigung vom 23.02.2004. 26

Diese vermochte das Vertragsverhältnis jedoch nicht wirksam zu beenden. Ein wichtiger Grund zur Kündigung lag nicht vor. 27

Der Beklagte verweist lediglich auf die wirtschaftliche Lage seiner Familie – ohne diese näher darzutun – sowie darauf, dass er nicht über alle Risiken aufgeklärt worden sei. 28

Dahinstehen kann, ob diese Ausführungen in der Kündigungserklärung im Hinblick auf die ggf. entsprechend anzuwendende Regelung des § 143 BGB zur Begründung inhaltlich ausreichen. 29

Auch unter Berücksichtigung des weiteren Vortrags des Beklagten ist nicht ersichtlich, dass der Vertragsschluss auf einem erheblichen Irrtum oder auf der Verletzung von der Klägerin dem Beklagten gegenüber bestehender Aufklärungspflichten kausal beruhte. 30

Allerdings war die Klägerin verpflichtet, den Beklagten richtig und vollständig über diejenigen tatsächlichen Umstände zu informieren, nämlich solche die für den Vertragsschluss von besondere Bedeutung waren und die den Anleger in die Lage versetzen, das Risiko seiner Kapitalbeteiligung korrekt einzuschätzen.	
Diese Pflichten gelten nicht nur für den Anlagevermittler, sondern auch für die Klägerin selbst, wenn diese den Anlagevermittler mit der Akquisition insbesondere von Kleinanlegern beauftragt hat (vergl. OLG Hamm am angegebenen Ort.).	32
Dazu gehört insbesondere die Pflicht, auf das Verlustrisiko und ggf. die Nachschusspflicht hinzuweisen (OLG Hamm a.a.O., OLG Celle a.a.O.).	33
Ein Irrtum des Beklagten darüber ist aber nicht hinreichend dargetan, bzw. ist zur Überzeugung des Gerichts für den Vertragsabschluss nicht kausal geworden.	34
Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass dem Beklagten durch die Zeugin nicht lediglich der "Flyer", sondern auch der Emissionsprospekt "Nr.2" übergeben worden ist. Die Zeugin bekundet dies glaubhaft unter Bezugnahme auf die Beitrittserklärung, in die ausdrücklich auch die Prospektbezeichnung noch aufgenommen ist.	35
Der Beklagte selbst hat sowohl in der Beitrittserklärung wie in dem gesondert unterschriebenen Beratungs-/und Statistikbogen jeweils bestätigt, den Emissions- bzw. Verkaufsprospekt erhalten zu haben.	36
Aus diesen Unterlagen ergibt sich allerdings der Hinweis zum einen auf die langfristige Bindung, die eingeschränkte Übertragbarkeit wie der Hinweis auf die daraus sich ergebende Risiken. Es ist insbesondere unter dem Kapitel "Chancen und Risiken" (Blatt 29, 48 des Prospekts) auf Haftung für die Einlage auch gegenüber Gläubigern der Gesellschaft und die im Extremfall bestehende Gefahr des Totalverlusts hingewiesen.	37
Der Prospekt weist auch hinreichend darauf hin, dass der Anleger sich als Gesellschafter/Kommanditist (z.B. Blatt 7, 43 des Prospekts) beteiligt.	38
Es ergibt sich die Stellung als Gesellschafter zudem aus der Beitrittsvereinbarung nebst Vertrag selbst, wie letztlich auch aus dem dem Beklagten übersandten Zertifikat.	39
Die rechtliche Stellung wäre daher für den Beklagten bei zumutbarer Auseinandersetzung mit den Prospektangaben jedenfalls erkennbar gewesen.	40
Dem steht nicht entgegen, dass die Zeugin selbst bei dem Akquisitionsgespräch nicht von der durch die Beitrittserklärung begründeten Gesellschafterstellung ausgegangen wäre, wie ihre Bekundungen nahe legen.	41
Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, dass dies dem Beklagten nicht bekannt oder von ihm problematisiert und auf Fragen falsch dargestellt worden wäre.	42
Es ergibt sich aus der vertraglichen Regelungen wie den weiteren Hinweisen auch die nach dem Gesellschaftszweck (nämlich die langfristige Finanzierung von Immobilien) entsprechende langfristige Bindung des Anlegers.	43
Soweit der Beklagte auf weitere Risiken verweist, sind diese nicht hinreichend dargetan.	44
	45

Die Angaben zur schlechten Vermietbarkeit der Investitionsobjekte sind lediglich pauschal erhoben.

Gleiches gilt für die Kosten und die von dem Beklagten gerügte Bevorzugung der Bareinzahler bei der Ausschüttung, die ggf. in der vorzeitig der Gesellschaft zur Verfügung gestellte Liquidität und damit ersparte Finanzierungsaufwendungen ihre Rechtfertigung finden kann. 46

Die Gewinn- und Verlusterwartungen sind zudem nur prognostiziert. Eine feste Zusicherung ist durch den Beklagten nicht dargetan. 47

Die Kündigung ist auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Notlage nicht gerechtfertigt. Allerdings mag eine solche Kündigungsmöglichkeit dem Beklagten mit dem Hinweis im Beratungs-/Statistikbogen vom 15.10.1999 der Klägerin zurechenbar in Aussicht gestellt sein. Eine einvernehmliche Regelung ist dazu aber ersichtlich nicht erfolgt. 48

Allein aus dem Hinweis in der Kündigungsschrift ergibt sich nicht, dass solche Umstände tatsächlich vorlagen. Es ist auch die wirtschaftliche Situation zu diesem Zeitpunkt nicht ergänzend näher dargelegt. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Klägerin deshalb bereits bei Kündigung im Februar 2004 verpflichtet gewesen wäre, die Kündigung zu akzeptieren. 49

Ob entsprechende zur die Kündigung begründende Umstände bei weiterer Kündigung vom 23.09.2004 gegeben und durch Vorlage eines Kontoauszugs belegt waren, sodass sich die Klägerin der Kündigung zu diesem Zeitpunkt nicht mehr hätte verschließen können, bedarf keiner Erörterung, nachdem die Klägerin weitergehende Ansprüche nicht verfolgt. 50

Der Zinsanspruch in nur gesetzlicher Höhe – wie auch beziffert geltend gemacht – ergibt sich aus Verzug, entsprechend der Anspruch auf Erstattung der Kosten für die erfolglosen Lastschriftversuche aus der Nichteinhaltung der .Lastschriftsabrede. 51

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 8, 711, 713 ZPO. 52