



Team der Rechtsanwälte Aslanidis, Kress & Häcker-Hollmann

26.03.2021 11:49 CET

## **BGH-Urteil zu geschlossenem Fonds: Commerzbank haftet wegen fehlerhaftem Prospekt in Sachen Hannover Leasing 193**

Die Kanzlei Aslanidis, Kress & Häcker-Hollmann hat erneut einem geschädigten Kapitalanleger vor dem Bundesgerichtshof zu seinem Recht verholfen. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 23.02.2021 (Az. XI ZR 191/17) festgestellt, dass die Commerzbank die fehlerhaften Angaben im Emissionsprospekt des Hannover Leasing 193 nicht nur hätte erkennen müssen, sondern explizit diese Fondsanlage ihren Kunden nicht hätte empfehlen dürfen. Dieses Urteil hat eine enorme Sprengkraft, weil der

Bundesgerichtshof explizit festhält, dass einer Bank derartige Widersprüche im „Kleingedruckten“ eines Emissionsprospekts auffallen und diesen nachgehen muss. Ohne fundierte, auf Tatsachenermittlung beruhende Auflösung der Widersprüche darf die Zeichnung einer solchen Kapitalanlage von einer Bank nicht empfohlen werden.

„Wer eine Fondsbeteiligung gezeichnet hat, der ein fehlerhafter Prospekt zugrunde lag, hat Anspruch auf Schadenersatz. Der BGH ist in vollem Umfang unserer Argumentation gefolgt und die Revision unseres Mandanten war somit erfolgreich“, sagt Christopher Kress, Partner der Kanzlei Aslanidis, Kress & Häcker-Hollmann.

### **Warum ist der Emissionsprospekt des Hannover Leasing 193 falsch?**

Zunächst stellt der BGH in seinem Urteil (Az. XI ZR 191/17) fest, dass der Verkaufsprospekt des Hannover Leasing 193 fehlerhaft ist. Der Emissionsprospekt des Fonds prognostizierte für das Fondsobjekt eine zu hohe Stellplatzanzahl. Bereits zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung waren weniger Parkplätze baurechtlich genehmigt als angegeben. Für die zu viel angegebenen Stellplätze bestand zum Aufstellungszeitpunkt weder eine baurechtliche Genehmigung noch ein rechtlicher Anspruch auf eben eine solche Genehmigung. Dennoch wurde durch den Prospekt der Eindruck erweckt, dass die Genehmigungen vorliegen würden.

Hierin lag zudem ein Widerspruch. Einerseits versprach der Prospekt, dass alle Genehmigungen, die benötigt werden, um das Anlageziel zu erreichen, vorliegen, auf der anderen Seite wird jedoch von einer Gefahr gesprochen, dass einige Gebäude und Sonderflächen wegen nicht erteilter Genehmigungen nicht übernommen werden können. Aus diesen fehlerhaften Angaben folgt, dass auch die Objektwert- und Prognoserechnung nicht korrekt war.

### **BGH: Commerzbank hätte den Prospektfehler erkennen müssen**

Angesichts dieser sich widersprechenden Angaben hätte die Commerzbank als beratende Bank bei Anwendung des von ihr geschuldeten banküblichen kritischen Sachverstands nicht darauf vertrauen dürfen, dass sämtliche zur Erreichung der Anlageziele und Anlagepolitik erforderlichen behördlichen Genehmigungen seinerzeit vorlagen. Das Vorliegen von behördlichen Genehmigungen stellt im Hinblick auf das Anlageziel des Fonds, nämlich

durch eine langfristige Vermietung der Fondsimmoblie Erträge zu generieren, einen wesentlichen Gesichtspunkt dar. Denn der Erfolg der Anlage steht und fällt im Ergebnis damit, dass die Fondsimmoblie - wie sie prospektiert ist - tatsächlich errichtet und langfristig vermietet werden kann. Das hängt unter anderem entscheidend davon ab, dass die hierfür erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind. Vor dem Hintergrund dieser Zusammenhänge, die sich die Commerzbank bei Anwendung des von ihr geschuldeten banküblichen kritischen Sachverstands erschließen muss, ist der im Prospekt an keiner anderen Stelle aufgelöste Widerspruch für eine beratende Bank erkennbar.

### **Fazit zum Urteil des Bundesgerichtshofs**

Das vorliegende Urteil des Bundesgerichtshofs zeigt, dass fehlerhafte sowie irreführende Angaben in einem Emissionsprospekt ohne weiteres zu einer Verurteilung der Verantwortlichen führen können. Hierbei haftet grundsätzlich auch eine Bank, da sie verpflichtet ist, mit banküblichem kritischem Sachverstand den Emissionsprospekt zu prüfen. Im Übrigen trifft auch einen bankunabhängigen freien Anlageberater die Pflicht, einen Verkaufsprospekt zu prüfen, hier spricht man von einer sogenannten Plausibilitätsprüfung. Bei Banken und auch bei freien Anlageberatern gelten diese Prüfpflichten unabhängig von einer etwaigen Beratungssituation. Auch für die Fälle, in welchen es zum Beispiel keine Beratung gab, kann es aufgrund der Prospekthaftung zu einer Verurteilung zu Gunsten des Anlegers kommen.

---

### **Rechtsanwälte Aslanidis, Kress und Häcker-Hollmann:**

Die Kanzlei für Bank- und Kapitalmarktrecht

Seit der Gründung im Jahre 1995 hat sich die Rechtsanwaltskanzlei Aslanidis, Kress & Häcker-Hollmann auf das Bank- und Kapitalmarktrecht spezialisiert und vertritt geschädigte Kapitalanleger aus dem gesamten Bundesgebiet. Mit mehr als 20 Rechtsanwälten und Wirtschaftsjuristen sind wir eine der größten sowie erfahrensten Kanzleien für Kapitalanlagerecht auf Investorenmenseite in Deutschland. Wir haben für unsere Mandanten zahlreiche Urteile erstritten und in den letzten Jahren aktiv an der Gestaltung der

Rechtsprechung im Gebiet des Anlegerschutzes mitgewirkt. Durch unsere Fachanwälte wurden weit über 20.000 Vergleiche und Urteile seit Bestehen der Kanzlei erreicht.

## Kontaktpersonen



**Christopher Kress**

Pressekontakt  
Rechtsanwalt  
Pressesprecher  
c.kress@akh-h.de  
0711/9308110



**Georgios Aslanidis**

Pressekontakt  
Rechtsanwalt  
Pressesprecher  
g.aslanidis@akh-h.de  
0711/9308110



**Andreas Frank**

Pressekontakt  
Rechtsanwalt  
Pressesprecher  
a.frank@akh-h.de  
0711-9308110



**Annetra Schlipf**

Pressekontakt  
Wirtschaftsjuristin  
Marketing & PR  
a.schlipf@akh-h.de