



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

TEILURTEIL

II ZR 40/00

Verkündet am:
14. Januar 2002
Vondrasek
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: _____ nein
BGHR: _____ ja

BGB § 195 a.F.

- a) Zur Frage der Verjährung von Prospekthaftungsansprüchen, die sich aus dem Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ergeben.
- b) Zur Haftung des Treuhandkommanditisten.

BGH, Urteil vom 14. Januar 2002 - II ZR 40/00 - Hans.

OLG Hamburg

LG Hamburg

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 2002 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Röhrich und die Richter Dr. Hesselberger, Prof. Dr. Goette, Dr. Kurzwelly und die Richterin Münke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten zu 3 bis 5 wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 30. Dezember 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger, die Kommanditanteile an der "R.-K." Fonds GmbH & Co. KG (im folgenden: R. KG) erworben hatten, begehren von den Beklagten im Wege des Schadensersatzes, ihnen die geleisteten Beiträge zu erstatten.

Die "R.-C. mbH & Co." KG erwarb ein in N. am B. See gelegenes Grundstück, um darauf eine Rehaklinik für Kinder und Jugendliche mit einer

Kapazität von 150 Betten zu errichten. Sie schloß am 16. Dezember 1993 mit der "D. Schr." GmbH & Co. KG einen entsprechenden Generalunternehmervertrag und vermietete die noch zu errichtende Klinik durch Vertrag vom 29. April 1994 an den A., Landesverband M. (im folgenden: A.). Dieser schloß ebenfalls am 29. April 1994 mit der "Schl. Klinik Betriebsgesellschaft" mbH i.G. (im folgenden Betriebsgesellschaft) einen Untermietvertrag.

Die Beklagten zu 1 bis 4 erwarben durch notariellen Kauf- und Abtretungsvertrag vom 13. Oktober 1994 zu gleichen Teilen sämtliche Kommanditanteile an der "R.-C." mbH & Co. KG, die später zur R. KG umfirmierte. Gleichzeitig trat die "R.-K.-Schl." Fonds GmbH i.G., an der die Beklagten zu 1 bis 4 jeweils einen Anteil von 12.500,-- DM hielten, als Komplementärin in die R. KG ein. Diese beauftragte die Beklagten zu 6 u.a. damit, einen Verkaufsprospekt zu erstellen. Dieser wurde in zweiter Auflage am 1. März 1995 herausgegeben. Die Kläger beteiligten sich mit einem Kommanditanteil in Höhe von 84.000,-- DM. Grundlage der Beteiligung war neben dem Prospekt vom 1. März 1995 ein mit der Beklagten zu 5 geschlossener Geschäftsbesorgungs- und Treuhandvertrag, durch den die Beklagte zu 5 die Funktion einer Treuhandkommanditistin übernahm.

Die Realisierung des Bauvorhabens verzögerte sich. Der A. kündigte am 5. August 1996 den Mietvertrag fristlos, weil der als "spätester Beginn" vorgesehene 1. Juli 1996 nicht eingehalten worden war. Die Übergabe der Klinik fand am 17. Dezember 1996 statt; die ersten Patienten wurden im April 1997 aufgenommen. Die Auslastung der Klinik blieb weit hinter den Erwartungen zurück.

Die Kläger erklärten mit Schreiben vom 16. Juni 1997 gegenüber der R. KG die Anfechtung und gegenüber dem Vertriebsunternehmen den Widerruf der abgegebenen Willenserklärungen. Sie haben beantragt, die Beklagten zu 1 bis 6 als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 84.000,-- DM zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung des von ihnen an der R. KG gehaltenen Kommanditeils in Höhe von 84.000,-- DM. Hilfsweise begehren sie, an sie 84.000,-- DM zu zahlen. Die Beklagten haben u.a. die Einrede der Verjährung erhoben. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen; das Oberlandesgericht hat ihr im wesentlichen stattgegeben. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten zu 3 bis 6.

Das Verfahren gegen die Beklagte zu 6 ist inzwischen unterbrochen (§ 240 ZPO).

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten zu 3 bis 5 führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I. 1. Nach der Rechtsprechung des Senats verjähren die im Wege der Rechtsfortbildung entwickelten Prospekthaftungsansprüche in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers und spätestens drei Jahre nach dem Beitritt zu der Gesellschaft oder dem Erwerb der Anteile (BGHZ 83, 222, 224 ff.). Dies gilt - wie der Senat inzwischen klargestellt hat - auch für Prospekthaftungsansprüche, die sich aus dem Beitritt zu geschlossenen Immobilienfonds ergeben (Urt. v. 18. Dezember 2000 - II ZR 84/99, ZIP 2001, 369).

2. Die Kläger sind dem Fonds am 3. August 1995 beigetreten. Die Klage ist im April 1998 erhoben worden. Zu diesem Zeitpunkt war die Drei-Jahres-Frist noch nicht abgelaufen. Die Beklagten haben indes unter Beweistritt vorgetragen, daß die streiterheblichen Tatsachen den Klägern bereits in der ersten Gesellschafterversammlung der R. KG am 10. Dezember 1996 bekannt geworden seien. Ist die richtig, so wären die Ansprüche seit Mitte 1997 verjährt.

Allerdings haben die Beklagten am 28. Oktober/3. November 1997 Erklärungen abgegeben, wonach sie auf die Einrede der Verjährung verzichten. Diese Erklärungen stehen aber unter dem Vorbehalt, daß die Verjährung nicht schon im Zeitpunkt ihrer Abgabe eingetreten ist. Das wäre der Fall, wenn der Vortrag der Beklagten über die Kenntnis der Kläger zuträfe. Insoweit fehlen die erforderlichen Feststellungen.

3. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben nicht, daß die Beklagten zu 3 bis 5 als Gründungsmitglieder oder das Management bildende Initiatoren des Fonds, die besonderen Einfluß ausüben und Mitverantwortung tragen, auftraten. Eine Haftung der Beklagten als Prospektverantwortliche aus Verschulden bei Vertragsschluß (vgl. dazu BGHZ 79, 337, 341 f.; Sen.Urt. v. 10. Oktober 1994 - II ZR 95/93, ZIP 1994, 1851, 1852) ist deshalb beim gegenwärtigen Stand des Verfahrens nicht ersichtlich.

II. Die Revision der Beklagten zu 5 muß aus einem weiteren Grund Erfolg haben.

Die Beklagte zu 5 hat als Treuhandkommanditistin zwar noch keine Garantienstellung für die Richtigkeit zugleich aller übrigen, die nicht steuerlichen Gesichtspunkte betreffenden Angaben des Prospekts übernommen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. dazu nur BGHZ 84, 141, 144; BGH, Urt. v. 1. Dezember 1994 - III ZR 93/93, NJW 1995, 1025) traf sie aber als Treuhandkommanditistin, welche die Interessen der Anleger als ihre Treugeber wahrzunehmen hatte, die Verpflichtung, diese über alle wesentlichen Punkte, insbesondere auch die regelwidrigen Umstände der Anlage, aufzuklären, die ihr bekannt waren oder bei gehöriger Prüfung bekannt sein mußten und die für die von den Anlegern zu übernehmenden mittelbaren Beteiligungen von Bedeutung waren. Zu diesen subjektiven Voraussetzungen sind dem Berufungsurteil, das sich mit dem Hinweis auf die Funktion der Beklagten zu 5 als Treuhandkommanditistin begnügt, keine Feststellungen zu entnehmen.

Die Feststellungen des Berufungsgerichts bieten von dem zugrunde gelegten Sachverhalt her auch keinen sicheren Anhaltspunkt dafür, daß sich die Beklagte zu 5 bei dem Abschluß des Treuhandvertrages und damit auch der Erfüllung ihrer Aufklärungspflicht von der Gesellschaft hat vertreten lassen und deshalb für deren Unterlassen nach § 278 BGB einzustehen hätte.

Diese Feststellungen werden nach der Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht nachzuholen sein. Sollte das Berufungsgericht zu der Überzeugung gelangen, daß die Beklagte zu 5 in haftungsbegründender Weise gegen ihre Verpflichtung verstoßen hat, könnte sich die Beklagte zu 5 als unmittelbare Vertragspartnerin der Anleger allerdings nicht auf die kurze Verjäh-

rungsfrist berufen, die nur für die auf typisiertem Vertrauen beruhenden Ansprüche aus Prospekthaftung gilt.

III. Die weiteren Rügen der Revision geben zu folgenden Bemerkungen Anlaß:

1. Das Berufungsgericht gelangt in einer für die Revision nicht angreifbaren Weise zu dem Ergebnis, der maßgebende Prospekt enthalte unrichtige Angaben.

a) Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Prospekthaftungsgrundsätzen, die an ein typisiertes Vertrauen des Anlegers auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der von den Prospektverantwortlichen gemachten Angaben anknüpfen, hat der Prospekt, der im allgemeinen die Grundlage für den Beitrittsentschluß des mit ihm geworbenen Interessenten bildet, diesem ein zutreffendes Bild von der angebotenen Kapitalbeteiligung zu vermitteln. Dazu gehört, daß sämtliche Umstände, die für die EntschlieÙung der mit dem Prospekt angesprochenen Anlageinteressenten von Bedeutung sind oder sein können, richtig und vollständig dargestellt werden. Ändern sich diese Umstände nach der Herausgabe des Prospekts, so haben die Verantwortlichen davon durch Prospektberichtigung oder durch entsprechende Hinweise bei Abschluß des Vertrages Mitteilung zu machen (BGHZ 123, 106, 109 f.).

b) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß durch falsche Angaben der Eindruck eines öffentlich-rechtlichen und gemeinnützigen Charakters und damit der Anschein der Seriosität und Absicherung des Vorhabens erzeugt wurde. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision gehen fehl.

aa) Der Prospekt enthält falsche Angaben zum Betreiber der Anlage. Herausgestellt wurde der A. als langfristiger Mieter des Objekts. Damit verknüpft die Verkehrsanschauung die Erwartung, der kompetente Mieter werde die Klinik selber betreiben. Soweit auf Seite 4 des Prospektes die Möglichkeit einer Untervermietung durch den A. erwähnt wird, ist darauf hinzuweisen, daß zum Zeitpunkt des Erscheinens des Prospekts ein solcher Untermietvertrag bereits geschlossen worden war. Diese unvollständige und falsche Aussage kann nicht durch einen versteckten Hinweis im Dokumententeil kompensiert werden; der Anlageinteressent braucht in diesem Teil keine wesentlich neuen Angaben zu erwarten.

bb) Ohne Rechtsfehler stellt das Berufungsgericht fest, daß der Prospekt in Bezug auf das finanzierende Kreditinstitut falsch ist. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang eine Verletzung des § 138 ZPO rügt, verkennt sie, daß die Tatsache, daß das Prospekt nicht öffentlich-rechtlich, sondern von der Sü. B.bank finanziert wurde, in das Verfahren eingeführt war. Unzulässiger neuer Tatsachenvortrag ist es hingegen, wenn sich die Revision auf das landgerichtliche Urteil in einem Parallelrechtsstreit beruft, aus dem sich ein Grundsatzausgangspunkt der S. L.bank ergeben soll. Die Revision legt nicht dar, daß diese angebliche Tatsache im Berufungsverfahren nicht bekannt war.

cc) Der Prospekt war auch fehlerhaft, was die "Einbindung" des Sozialministeriums des Landes M. angeht. Der Tatrichter hat den Begriff "Einbindung" ohne Rechtsfehler dahin ausgelegt, mit diesem sei mehr gemeint als bloße Information über den Stand der Planung. Der Begriff erweckt den Eindruck, das Projekt werde von Seiten des Landes befürwortet und gefördert. Die

damit verbundene Sicherstellung der kassenärztlichen Zulassung ist für eine solche Spezialklinik wirtschaftlich überlebenswichtig.

2. Die in dem Prospekt enthaltene Beschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit ist wegen Verstoßes gegen § 9 ABGB unwirksam. Da der Prospekt die einzige Grundlage für den späteren Vertragsschluß ist, ist es für den Anleger regelmäßig ohne Bedeutung, ob sich die Rechte und Pflichten aus der Beteiligung an dem Immobilienfonds geändert haben. Der Schaden ist infolge des durch den Prospekt veranlaßten Beitritts zu den Immobilienfonds entstanden. Die Aufklärungspflicht der Prospektverantwortlichen und daraus sich ergebende Prospekthaftung ist daher für den Schutz des Investors von grundlegender Bedeutung. Auch ein Haftungsausschluß für leichte Fahrlässigkeit widerspricht der Aufgabe des Prospekts, die potentiellen Anleger verlässlich, umfassend und wahrheitsgemäß zu informieren (Seibel/Graf von Westphalen, BB 1998, 169, 173).

3. Die Fehlerhaftigkeit des Prospekts ist kausal für die Anlageentscheidung der Anleger. Es entspricht nach der ständigen Rechtsprechung des Senats der Lebenserfahrung, daß ein Prospektfehler für die Anlageentscheidung ursächlich geworden ist. Daß gerade dieser Prospektfehler zum Scheitern des Projekts geführt hat, ist nicht erforderlich (Sen.Urt. v. 29. Mai 2000 - II ZR 280/98, ZIP 2000, 1297, 1298 m.w.N.).

4. Die Feststellung des Berufungsgerichts, der Schaden betrage 84.000,-- DM, ist richtig, zumindest aber hinnehmbar.

a) Im Rahmen der Schadensberechnung sind vorteilhafte Umstände, die mit dem schädigenden Ereignis in einem qualifizierten Zusammenhang stehen, zu berücksichtigen, soweit ihre Anrechnung dem Sinn und Zweck des Schadensersatzes entspricht und weder den Geschädigten unzumutbar belastet noch den Schädiger unbillig entlastet (BGHZ 109, 380, 392 m.w.N.). Es soll ein gerechter Ausgleich zwischen den bei dem Schadensfall widerstreitenden Interessen herbeigeführt werden. Der Geschädigte darf nicht besser gestellt werden, als er ohne das schädigende Ereignis stünde. Andererseits sind nicht alle durch das Schadensereignis begründeten Vorteile auf den Schadensersatzanspruch anzurechnen, sondern nur solche, deren Anrechnung mit dem jeweiligen Zweck des Ersatzanspruchs übereinstimmt (BGHZ 136, 52, 54 m.w.N.; Sen.Urt. v. 2. April 2001 - II ZR 331/99).

b) Steuervorteile sind auch dann nicht zu berücksichtigen, wenn die Schadensersatzleistung für den Kläger ebenfalls zu versteuern ist. Da eine KG Einnahmen aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG erzielt, gilt gleiches auch für die Kommanditisten, so daß alle Einnahmen der Anleger aus ihrer Kommanditeinlage der Steuer unterfallen (vgl. auch BGHZ 74, 103, 114 ff.).

IV. Die Sache war an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es die noch erforderlichen Feststellungen treffen kann.

Röhricht

Hesselberger

Goette

Kurzwelly

Münke