



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

TEIL-VERSÄUMNISURTEIL

II ZR 233/01

Verkündet am:
3. Februar 2003
Boppel
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Röhrich und die Richter Dr. Hesselberger, Dr. Kurzwelly, Kraemer und die Richterin Münke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 16. Juli 2001 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage gegen die Beklagten zu 1 und 2 abgewiesen 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:

Der Kläger macht gegen die Beklagten Ansprüche aus Prospekthaftung geltend.

Er beteiligte sich im Jahre 1994 über eine "Treuhanderin", welche die erforderlichen Verträge für ihn abschließen sollte, mit einer Einlage von 1.457.647,00 DM auf der Grundlage eines Prospekts an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die den Erwerb, die Restaurierung, den Aufbau, die Vermietung und die Verwaltung des Anwesens A.-B.-Straße 12 in L. zum Gegenstand hatte. Gesellschafter waren zu diesem Zeitpunkt die Beklagte zu 1, deren Geschäftsführer der Beklagte 2 war, und der Beklagte zu 3. Mit der Renovierung und Erweiterung des Anwesens beauftragte die Gesellschaft das Unternehmen R., dessen Geschäftsführer der Beklagte zu 2 war. Bei der Renovierung wurden Schädigungen der Holzbalken durch echten Hausschwamm festgestellt; die Beseitigung sollte 497.496,00 DM kosten. Die Gesellschafterversammlung beschloß im März 1996, daß auf den Kläger ein Anteil von 86.645,43 DM entfallen sollte. Der entsprechenden Zahlungsaufforderung kam der Kläger nicht nach. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist inzwischen aufgelöst worden.

Mit seiner Klage verlangt der Kläger von den Beklagten wegen Unrichtigkeit des Prospekts die Zahlung von 86.645,43 DM sowie einen "Finanzierungsaufwand" für die Zeit vom 1. April 1996 bis 28. Februar 1997 wegen verzögerter Baufertigstellung durch die zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 35.924,16 DM (insgesamt 121.939,59 DM). Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 73.014,27 DM stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Das Berufungsgericht hat sie vollständig abgewiesen. Mit der Revision begehrt der Kläger, das landgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Entscheidungsgründe:

A.

Der Beklagte zu 3 ist inzwischen verstorben. Da er im Revisionsverfahren bisher durch einen Prozeßbevollmächtigten nicht vertreten war, ist das Verfahren insoweit unterbrochen (§§ 246 Abs. 1, 239 Abs. 1 ZPO).

B.

Die Revision führt zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Da die Beklagten zu 1 und 2 im Verhandlungstermin trotz dessen rechtzeitiger Bekanntgabe nicht vertreten waren, ist über die sie betreffende Revision durch Versäumnisurteil zu entscheiden (§§ 330, 557 ZPO a.F.). Das Urteil beruht jedoch inhaltlich nicht auf der Säumnis, sondern auf einer Sachprüfung (BGHZ 37, 79, 82).

I. Das Berufungsgericht läßt es dahingestellt, ob die Prospektangaben unrichtig gewesen sind und sich die Beklagten dies zurechnen lassen müssen, weil jedenfalls die für die bürgerlich-rechtliche Prospekthaftung entwickelte Verjährungsfrist, wonach Ansprüche auf Grund fehlerhafter Prospektangaben in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers, spätestens aber nach Ablauf von drei Jahren nach Erwerb des Anteils, verjähren (Sen.Urt. v. 18. Dezember 2000 - II ZR 84/99, ZIP 2001, 369, 370 m.w.N.; v. 14. Januar 2002

- II ZR 40/00, WM 2002, 813, 814), bei Klageerhebung längst abgelaufen gewesen sei. Dies greift die Revision im Ergebnis mit Erfolg an.

1. Das Berufungsgericht verkennt, daß die Beklagten zu 1 und 3 als Gründungsgesellschafter gegenüber dem Kläger bei Anbahnung der Vertragsverhandlungen über dessen Beitritt zu der Gesellschaft die Stellung künftiger Vertragspartner hatten. In Ermangelung anderweiter Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß der eingeschaltete sog. Treuhänder den Beitrittsvertrag nicht nur für Rechnung des Klägers, sondern auch in dessen Namen, rechtlich also in dessen offener Vertretung, abgeschlossen hat (so auch der Treuhandvertrag vom 3. Dezember 1994 unter 2.1.1.; s. ferner Gesellschaftsvertrag unter 4.3. Abs. 3). In einer Personengesellschaft wird die Gesellschafterstellung durch den Abschluß eines Aufnahmevertrages mit den übrigen Gesellschaftern erlangt. Nach den allgemeinen Grundsätzen der Haftung aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen haften die Beklagten zu 1 und 3 deshalb als Vertretene für eine etwaige Vernachlässigung der ihnen bei den Vertragsverhandlungen obliegenden Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten sowohl für eigenes Verschulden wie für ein etwaiges Verschulden der Personen, die sie zum Abschluß des Beitrittsvertrages ermächtigt haben. In einem solchen Falle verjährt der Anspruch aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen nach bisherigem, auf den vorliegenden Fall noch anwendbarem Recht auch dann in dreißig Jahren, wenn über den Beitritt unter Verwendung von (fehlerhaften) Prospekten verhandelt worden ist (Sen.Urt. v. 14. Januar 1985 - II ZR 124/82, WM 1985, 534, 535; v. 10. Oktober 1994 - II ZR 95/93, ZIP 1994, 1851, 1852; v. 14. Januar 2002 - II ZR 40/00, WM 2002, 813, 814).

2. Auf die kurze Prospekthaftung, auf die das Berufungsgericht abstellen will, können sich die Beklagten zu 1 und 3 als Vertragspartner des Klägers nicht

berufen. Sie gilt nur für die Prospekthaftungsansprüche im engeren Sinne, deren Grundlage typisiertes Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Prospekt gemachten Angaben derjenigen Personen sind, die für die Herausgabe des Prospekts verantwortlich sind, ohne selber die Stellung eines Vertragspartners des mit dem Prospekt Geworbenen einzunehmen.

3. Auch die Voraussetzungen, unter denen der Senat ausnahmsweise später der Gesellschaft beigetretene Publikumsgesellschafter nicht für das Verschulden von Prospektverantwortlichen und Verhandlungsvertretern haften läßt, sind hinsichtlich der Beklagten zu 1 und 3 angesichts ihrer Stellung als Gründungsgesellschafter der Fondsgesellschaft nicht erfüllt.

II. 1. Dagegen war der Beklagte zu 2 nicht Gesellschafter der Fondsgesellschaft und - nach den bisherigen Feststellungen der Vorinstanzen - auch nicht Vertragspartner des Klägers. Er würde damit, auch bei Mitverantwortlichkeit für eine Fehlerhaftigkeit des Prospekts, nur auf Grund typisierten Vertrauens innerhalb der kurzen Verjährungsfrist haften. Anders verhielte es sich nur, wenn er sich an den Vertragsverhandlungen, die zum Beitritt des Klägers geführt haben, mit einem Anspruch auf persönliches Vertrauen beteiligt hätte. Auch dazu enthält das Berufungsurteil keine Feststellungen.

2. Die Revision meint, angesichts der Besonderheit des Falles gelte die kurze Verjährungsfrist nicht. Der Senat habe seine Auffassung auch damit begründet, mit der abgelaufenen Zeit träten zunehmend Beweisschwierigkeiten auf. Der Schaden, den der Kläger geltend mache, ergebe sich aber unzweifelhaft und exakt aus dem von den Prospektangaben abweichenden baulichen Zustand der erworbenen Immobilie. Diese Argumentation übersieht, daß die Prospekthaftung typisierend in Analogie zu den gesetzlich geregelten Prospekt-

haftungstatbeständen (§ 20 Abs. 5 KAGG, § 12 Abs. 5 AuslInvestmG, § 47 BörsG, § 13 VerkaufsprospektG i.V.m. § 47 BörsG; BGHZ 71, 284, 286; 111, 314, 316 ff.; 115, 213, 217 ff.; 123, 106, 109 f.) entwickelt wurde und ausnahmsweise entfallende Beweisschwierigkeiten rechtssystematisch keine Ausnahme begründen können.

3. Ebenso verhält es sich mit der weiteren Argumentation der Revision, der Fall müsse in die für den Bereich der Bauherren- und Bauträgermodelle geltenden Verjährungsregelung einbezogen werden. Allein der Umstand, daß der von dem Kläger behauptete Prospektfehler einen Mangel des Investitionsobjekts betraf und zu einem späteren Zeitpunkt unter besonderen Voraussetzungen auch der Erwerb von Wohneigentum möglich war, vermag eine Unterstellung unter die Verjährungsregelung des Werkvertragsrechts nicht zu begründen.

III. Falls die Prospektangaben, was im Revisionsverfahren zugunsten des Klägers zu unterstellen ist, fehlerhaft waren, könnte die gegen die Beklagten zu 1 und 3 gerichtete Klage im Hauptantrag Erfolg haben. Ist der Anlageinteressent durch unrichtige Prospekte oder Verletzung der Aufklärungspflichten bewogen worden, einer Anlagegesellschaft als Gesellschafter beizutreten, so kann er zwischen zwei Möglichkeiten des Schadensausgleichs wählen. Er kann an seiner Beteiligung festhalten und den Ersatz des Betrages verlangen, um den er seine Gesellschaftsbeteiligung wegen des durch den Schwamm begründeten Mangels an dem Investitionsobjekt der Gesellschaft zu teuer erworben hat (vgl. BGH, Urt. v. 8. Dezember 1988 - VII ZR 83/88, NJW 1989, 1793); er kann aber auch verlangen, so gestellt zu werden, wie er gestanden hätte, wenn er der Gesellschaft nicht beigetreten wäre.

Hier hat der Kläger die erste Möglichkeit gewählt. Ein Schaden könnte für ihn etwa eingetreten sein, wenn er Miteigentümer des Anwesens oder Eigentümer einer Wohnung geworden ist oder die Sanierung trotz vorher beendeter Gesellschaft von den bisherigen Gesellschaftern bindend verabredet worden ist. Hierzu fehlen bis jetzt die tatrichterlichen Feststellungen.

IV. Nach alledem kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben. Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht - gegebenenfalls nach ergänzendem Vortrag der Parteien - die Gelegenheit, die noch erforderlichen Feststellungen zu treffen.

Röhricht

Hesselberger

Kurzwelly

Kraemer

Münke