



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XI ZB 3/18

vom

30. März 2021

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

VermVerkProspV § 2 Abs. 2 Satz 3 (Fassung vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Mai 2012)

Zur Darstellung der mit der Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 3 VermVerkProspV in der vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Mai 2012 geltenden Fassung.

BGH, Beschluss vom 30. März 2021 - XI ZB 3/18 - OLG Köln
LG Dortmund

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. März 2021 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Ellenberger, den Richter Dr. Matthias sowie die Richterinnen Dr. Menges, Dr. Dauber und Ettl

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerden des Musterklägers und der Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 gegen den Musterentscheid des Oberlandesgerichts Köln vom 18. Januar 2018 werden zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens und die außergerichtlichen Kosten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin sowie der Musterbeklagten zu 3, 4 und 6 im Rechtsbeschwerdeverfahren tragen der Musterkläger, die Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 und die Beigetretenen zu 1 bis 7 wie folgt:

Musterkläger: 9,94%

Rechtsbeschwerdeführerin zu 1: 9,94%

Rechtsbeschwerdeführer zu 2: 3,98%

Rechtsbeschwerdeführer zu 3: 9,94%

Rechtsbeschwerdeführer zu 4: 2,41%

Rechtsbeschwerdeführer zu 5: 3,30%

Rechtsbeschwerdeführerin zu 6: 3,98%

Rechtsbeschwerdeführer zu 7: 7,77%

Rechtsbeschwerdeführerin zu 8: 1,50%

Beigetretene zu 1:	1,56%
Beigetretene zu 2:	9,94%
Beigetretener zu 3:	11,93%
Beigetretener zu 4:	8,95%
Beigetretener zu 5:	0,94%
Beigetretener zu 6:	3,98%
Beigetretene zu 7:	9,94%

Ihre außergerichtlichen Kosten im Rechtsbeschwerdeverfahren tragen der Musterkläger, die Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 und die Beigetretenen zu 1 bis 7 selbst.

Der Streitwert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird hinsichtlich der Gerichtskosten auf 983.066,83 € festgesetzt.

Der Gegenstandswert für die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird für den Prozessbevollmächtigten des Musterklägers, der Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 und der Beigetretenen zu 1 bis 7 auf 528.059,04 €, für den Prozessbevollmächtigten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin und der Musterbeklagten zu 4 auf 495.360,01 €, für den Prozessbevollmächtigten der Musterbeklagten zu 3 auf 73.500 € und für den Prozessbevollmächtigten der Musterbeklagten zu 6 auf 7.933,27 € festgesetzt.

Gründe:

A.

1 Die Parteien streiten im Rahmen eines Verfahrens nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) im Wesentlichen über die Richtigkeit des bei der Emission des Fonds I. KG (im Folgenden: Fondsgesellschaft) im Jahr 2006 herausgegebenen Prospekts.

2 Es handelte sich um einen geschlossenen Immobilienfonds mit einem Zeichnungskapital von 159.000.000 €. Die Mindestzeichnungssumme betrug 15.000 € nebst 5% Agio. Die Fondsgesellschaft erwarb für einen Kaufpreis von 204.000.000 GBP ein im Jahr 1991 errichtetes Bürogebäude in der C. L. (L. W.). Der Kaufpreis wurde in Höhe von 137.000.000 GBP darlehensfinanziert. Die Immobilie verfügte über eine Mietfläche von 24.250 m², die zu 91,3% der Gesamtjahresmiete an eine Tochtergesellschaft der I. G. und daneben an elf Einzelhandelsunternehmen vermietet war.

3 Die Musterbeklagte zu 3 ist die Rechtsnachfolgerin der vormaligen Treuhänder- und geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft. Die Fondsbeteiligungen wurden durch die übrigen Musterbeklagten vertrieben.

4 Der Prospekt enthält - soweit für das Rechtsbeschwerdeverfahren von Interesse - folgende Angaben:

5 Im Risikokapitel ist zur Fremdfinanzierung auf Seite 46 ausgeführt:

"Bei Vertragsverletzungen, vorzeitiger Fälligestellung der Darlehen oder außerordentlicher Kündigung der Darlehen durch das finanzierende Kreditinstitut können, je nach Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, hohe Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Auflösung der verkonditionierten Darlehensbeträge entstehen. Ferner erhöht sich der auf das Darlehen zu zahlende Zinssatz. Hierdurch kann es zu - unter Umständen auch deutlich - höheren

Kapitaldienstzahlungen kommen, die aus den liquiden Mitteln der Fondsgesellschaft nicht aufgebracht werden können. Auch in so einem Fall kann eine Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen werden."

6 Zu dem von der Fondsgesellschaft aufgenommenen Darlehen enthalten die Seiten 100 und 101 folgende Angaben:

"Zur Durchführung der Investition hat die Fondsgesellschaft neben der Zwischenfinanzierung für das zu platzierende Eigenkapital am 09.01.2006 den Darlehensvertrag für die langfristigen Fremdmittel in Britischen Pfund (GBP) unterzeichnet. Die Fremdmittel wurden in Höhe von 137.000.000,- GBP inkl. einer Zinsvorauszahlung von zehn Prozent, entsprechend 13.700.000,- GBP aufgenommen. [...] Das Darlehen, das von dem Kreditinstitut für eine Laufzeit bis 30.12.2020 zugesagt worden ist, wurde mit variabler Verzinsung (3-Monats-GBP-Libor) für die Gesamtlaufzeit des Darlehens aufgenommen. Das Zinsänderungsrisiko wird fristenkongruent über ein Zinssicherungsgeschäft (GBP-Zinssatzswap) abgesichert. Unter dem Zinsswap zahlt die Fondsgesellschaft fest vereinbarte Zinssätze an das Kreditinstitut und erhält im Gegenzug die Mittel, die erforderlich sind, die variablen Zinszahlungen unter der Kreditvereinbarung zu erfüllen. Somit hat die Fondsgesellschaft faktisch einen festen Zinssatz bis zum Dezember 2020 gesichert. [...]"

7 Die Marktsituation für Mietimmobilien in der C. L. wird auf den Seiten 9, 21, 22 und 23 unter anderem wie folgt dargestellt:

"Der L. Büromarkt im Teilmarkt C. L. befindet sich weiterhin im Aufschwung. Die Flächennachfrage steigt und die Leerstandsrate sinkt. Dies führt bei nur begrenztem Angebot an hochwertigen Objekten zu steigenden Mieten. Anleger können an dieser Marktentwicklung in vollem Umfang teilhaben."

"Per Ende 2005 geht J. L. von einem Leerstand von 10,0 Prozent aus. Für Objekte mit „Grade A“-Qualität wie die Fondsimmoblie L. W. ist die Leerstandsrate Ende 2005 mit 5,5 Prozent noch einmal deutlich niedriger. Für die kommenden Jahre erwarten die Gutachter weiter sinkende Leerstandraten."

"[...] Im Jahr 2004 wurden laut S. insgesamt ca. 446.000 m² neu bezogen, für 2005 vermeldete J. L. eine Gesamtvermietungsleistung von 489.000 m². Immerhin 38 Prozent dieses Vermietungsergebnisses resultieren aus Vermietungen im Banken- und Finanzbereich. Rund 70 Prozent der Vermietungsleistung entfielen auf Büroimmobilien sehr hohen Standards („Grade A-Immobilie“) - ein deutliches Indiz dafür, dass die Mieter anspruchsvoller werden und neue oder aufwändig renovierte Räumlichkeiten präferieren."

"Bei einem derart überschaubaren und attraktiven Business-Bezirk wie der C. L. liegt es auf der Hand, dass die größten Nutznießer dieser zunehmenden Büroflächen-Nachfrage die bereits vorhandenen High-Class-Immobilien sind. Diese Nachfragesteigerung wird zwar auch einige Projektentwickler ermutigen, wieder Neubauprojekte in Angriff zu nehmen. Die spekulative Bautätigkeit bleibt jedoch eingeschränkt. In den Jahren 2006 und 2007 werden nur 315.000 m² fertig gestellt - viel zu wenig in Anbetracht aller genannten Wachstumsfaktoren."

8 Zur Sicherung des der Fondsgesellschaft gewährten Darlehens sowie zum englischen Recht finden sich auf den Seiten 40, 44, 45 und 101 folgende Aussagen:

"Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft, auf die deutsches Recht Anwendung findet. Wesentliche Verträge wie Kaufvertrag, Mietverträge und Objektmanagementvertrag unterliegen jedoch englischem Recht.

Die Frage der Wirksamkeit bzw. Durchsetzbarkeit dieser Verträge kann im Einzelnen nicht abschließend beurteilt werden. Ansprüche hieraus sind vor den dortigen Gerichten geltend zu machen, was unter anderem auf Grund von Sprachbarrieren und erhöhten Kosten die Rechtsverfolgung erschweren kann. So unterliegen die Verfahren den betreffenden Verfahrensordnungen von Großbritannien, diese können unter Umständen auch länger laufen und zu nach deutschem Rechtsempfinden überraschenden Ergebnissen führen; eine eigene rechtliche Einschätzung für den Anleger kann dadurch erschwert werden und es kann notwendig werden, unter Umständen kostenintensiven Rechtsrat eines ausländischen Anwaltes einzuholen."

"Das Beteiligungsobjekt dient über Grundpfandrechte bzw. Sicherungszweckerklärungen der Besicherung der von dem Kreditinstitut zur Verfügung gestellten Darlehen. [...] Sofern es nach einer Kündigung der Darlehen durch das finanzierende Kreditinstitut nicht möglich ist, die für die Ablösung der gekündigten Darlehen erforderlichen Fremdmittel bei einem anderen Kreditinstitut einzudecken, kann es zu einer Zwangsverwertung des als Sicherheit dienenden Objektes der Fondsgesellschaft durch das finanzierende Kreditinstitut kommen. Bei der Zwangsverwertung kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Erlös der Zwangsverwertung nicht ausreicht, um die bei dem finanzierenden Kreditinstitut aufgenommenen Fremdmittel zurückzuzahlen. Für die Fondsgesellschaft ist insoweit auch eine nachfolgende Zwangsliquidation mit Verwertung sämtlicher Aktiva nicht auszuschließen; für den Anleger kann dies letztlich den Totalverlust seiner Beteiligung bedeuten."

"Die Besicherung der langfristigen Endfinanzierung erfolgt durch eine First Legal Charge (vergleichbar einer deutschen Grundschuldeintragung) in Darlehenshöhe nach englischem Recht an ausschließlich 1. Rangstelle, einzutragen im Grundbuch des Fondsobjektes zu Gunsten des finanzierenden Kreditinstitutes. Das Grundpfandrecht umfasst das Finanzierungsobjekt inklusive dem festverbundenen Zubehör. [...]"

9 Auf Seite 44 f. erfolgen auch Ausführungen zu der im Darlehensvertrag enthaltenen Loan-to-Value-Klausel.

10 Die Beendigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft wird auf den Seiten 55 und 98 f. so beschrieben:

"Sofern Anleger ihre Beteiligung wirksam kündigen (erstmalig zum 31.12.2018), kann die Gesellschaft die Zahlung des Auseinandersetzungsguthabens bis zu drei Jahre aussetzen, falls die Liquidität der Gesellschaft dadurch gefährdet ist. Gelingt es der Gesellschaft danach nicht, durch Ausschüttungsreduzierung, Objektverkauf oder sonstige Maßnahmen die notwendige Liquidität zu beschaffen, besteht das Risiko einer Zwangsliquidation. Im Rahmen einer Zwangsliquidation kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Verkaufserlös geringer ist als prognostiziert."

"Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf eine Abfindung, die sich nach dem Verkehrswert der Beteiligung abzüglich der durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Ausgaben richtet. Das Abfindungsguthaben ist an den jeweiligen Inhaber der Forderung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen, von denen die erste zwölf Monate nach Ausscheiden fällig ist. [...] Die Gesellschaft ist berechtigt, das Abfindungsguthaben vorzeitig auszuzahlen oder für den Fall, dass die Liquidität der Gesellschaft gefährdet wird, die Zahlung der Jahresraten jeweils um bis zu drei Jahre auszusetzen."

11 Auf Seite 58 wird in tabellarischer Form der "Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)" dargestellt. Der "Investitionsplan" enthält die Punkte "Aufwand für den Erwerb des Anlageobjektes einschließlich Nebenkosten", "Fondsabhängige Kosten", "Sonstiges" und "Liquiditätsreserve", die ihrerseits weitere Positionen aufweisen. Der "Finanzierungsplan" ist in die Punkte "Eigenkapital" und "Fremdkapital" untergliedert, wobei unter dem Punkt "Fremdkapital" die Positionen "Langfristiges Darlehen (brutto)" und "Zinsvorauszahlung" aufgeführt

sind. Die einzelnen Positionen sind in Euro ausgewiesen. Es wird - außer bei der Position "Zinsvorauszahlung" - jeweils angegeben, in welchem prozentualen Verhältnis sie zur Gesamtinvestition von 346.087.004 € und zum Eigenkapital "(Gezeichnetes Kapital zzgl. Agio)" von 166.950.000 € stehen. Das Agio wird im Investitionsplan unter dem Punkt "Fondsabhängige Kosten" unter der Überschrift "Vergütungen" ("Kapitalvermittlung (inkl. Agio)") und im Finanzierungsplan unter dem Punkt "Eigenkapital" ("Kapitalrücklage (Agio)") aufgeführt.

- 12 Unter der Überschrift "Negativerklärungen gemäß Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV)" führt der Prospekt auf Seite 131 zu § 12 Abs. 3 Nr. 5 VermVerkProspV aus:

"Umstände und Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten, bestehen bei der Treuhandkommanditistin nicht."

- 13 Nachdem der Verkehrswert der Fondsimmoblie bei turnusgemäß anstehenden Überprüfungsterminen (aus zwischen den Beteiligten streitigen Gründen) ausweislich eingeholter Verkehrswertgutachten gesunken war, wodurch erhebliche Zusatzkosten für die Finanzierung entstanden beziehungsweise die im Darlehensvertrag enthaltene Loan-to-Value-Klausel verletzt war, beschloss die Gesellschafterversammlung am 10. Dezember 2014 den Verkauf der Immobilie. Dieser erfolgte am 26. Juni 2015. Danach wurde die Fondsgesellschaft aufgelöst.

- 14 In den Ausgangsverfahren machen der Musterkläger und die Beigeladenen gegen die Musterbeklagten im Wege des Schadensersatzes die Erstattung der Zeichnungssumme abzüglich erhaltener Ausschüttungen sowie die Freistellung von etwaigen Nachteilen der Zeichnung geltend.

- 15 In dem durch Vorlagebeschluss des Landgerichts vom 16. September 2016 eingeleiteten Musterverfahren vor dem Oberlandesgericht hat der Musterkläger verschiedene Prospektfehler geltend gemacht. Diese betreffen - soweit im

Rechtsbeschwerdeverfahren noch von Bedeutung - die Darstellung der Risiken und Besonderheiten der Swapgeschäfte (Feststellungsziel 1a), der wesentlichen Merkmale der Loan-to-Value-Klausel (Feststellungsziel 1c), der zusätzlichen Konkurrenzsituation durch geplante Neubauvorhaben von Büroflächen in demselben Marktsegment (Feststellungsziel 1d), der Risiken eines Zwangsverkaufs (Feststellungsziel 1e), der Weichkosten der Gesamtinvestition (Feststellungsziel 1f), der Auszahlung des Abfindungsguthabens im Falle einer ordentlichen Kündigung (Feststellungsziel 1h) und der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen zwischen der Treuhänderin und dem Emissionshaus (Feststellungsziel 1i). Zur Begründung einer Haftung der Musterbeklagten hat sich der Musterkläger darauf berufen, dass die Prospektmängel bei der gebotenen sachkundigen Prüfung mit bankenüblicher Sorgfalt (Feststellungsziel 3) und auch im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung (Feststellungsziel 4) erkennbar gewesen seien. Den Musterbeklagten obliege die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Prospektmängel richtiggestellt worden seien (Feststellungsziel 5). Die Musterbeklagten sind der Ansicht, dass keine Prospektfehler gegeben sind.

16 Mit Musterentscheid vom 18. Januar 2018 hat das Oberlandesgericht den Musterfeststellungsantrag zu den Feststellungszielen unter 1 als unbegründet zurückgewiesen und festgestellt, dass die Musterfeststellungsanträge zu 3, 4 und 5 gegenstandslos sind. Gegen den Musterentscheid haben der Musterkläger und die Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 Rechtsbeschwerde eingelegt.

17 Mit Beschluss vom 29. Mai 2018 hat der Senat die Musterbeklagte zu 1 zur Musterrechtsbeschwerdegegnerin bestimmt. Die Beigetretenen zu 1 bis 7 sind dem Rechtsbeschwerdeverfahren auf Seiten des Musterklägers und die Musterbeklagten zu 3, 4 und zu 6 sind dem Rechtsbeschwerdeverfahren auf Seiten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin beigetreten. Der Beigetretene zu 6 hat seinen Beitritt mit Schriftsatz vom 22. Mai 2019 zurückgenommen.

18 Der Musterkläger, die Rechtsbeschwerdeführer und die Beigetretenen zu 1 bis 5 und zu 7 wenden sich gegen die Zurückweisung der Feststellungsziele 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 1h und 1i als unbegründet. Sie verfolgen die Feststellungsbegehren zu den Feststellungszielen 1a, 1d, 1e, 1f und 1h und insoweit auch zu den Feststellungszielen 3, 4 und 5 weiter. Hinsichtlich der Feststellungsziele 1c und 1i beantragen sie die Zurückweisung des Antrags als unzulässig, da diese Feststellungsziele nicht hinreichend bestimmt seien. In Bezug auf das Feststellungsziel 1i beantragen sie zudem, die Sache an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, um dem Musterkläger Gelegenheit zu geben, einen Erweiterungsantrag mit der Maßgabe zu stellen, es solle festgestellt werden, dass der Verkaufsprospekt im Hinblick auf § 12 Abs. 3 Nr. 5 VermVerkProspV falsch und irreführend mitteile, dass es im Hinblick auf die Treuhänderin W.

mbH, die als Treuhandkommanditistin fungiere, keine Umstände oder Beziehungen im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 5 VermVerkProspV gebe, die Interessenkonflikte begründen könnten.

B.

19 Die Rechtsbeschwerden haben keinen Erfolg.

I.

20 Das Oberlandesgericht hat zur Begründung des Musterentscheids, soweit für das Rechtsbeschwerdeverfahren von Bedeutung, im Wesentlichen ausgeführt:

21 Der Prospekt weise die behaupteten Fehler nicht auf. Dem Prospekt sei keine unrichtige Darstellung der Risiken des Swapgeschäfts zu entnehmen

(Feststellungsziel 1a). Es handele sich um einen reinen Zinstausch ("Plain-Vanilla-Swap"), der angesichts eines konnexen Grundgeschäfts mit gegenläufigem Risiko kein spekulatives Element aufgewiesen habe. Durch den Swap sei ein virtuell fester Zinssatz vereinbart worden, um dem Risiko des Steigens des variabel vereinbarten Zinssatzes zu begegnen. Auf Seite 101 des Prospekts werde dargestellt, dass das Zinsänderungsrisiko über einen GBP-Zinssatzswap abgesichert und damit faktisch ein fester Zinssatz bis zum Dezember 2020 gesichert werde. Im Abschnitt "Risiken der Beteiligung" werde ausgeführt, dass je nach Zinsentwicklung am Kapitalmarkt hohe Vorfälligkeitsentschädigungen bei vorzeitiger Fälligkeit der aufgenommenen Darlehen entstehen könnten. Die vom Musterkläger angeführten erheblichen Zahlungspflichten, die sich für die Fondsgesellschaft ergeben hätten, belegten kein dem Swap immanentes bzw. eigenes Risiko, das über die im Prospekt enthaltenen Hinweise hinaus aufklärungspflichtig gewesen wäre. Vielmehr handle es sich bei dem Risiko, das durch die vorzeitige Ablösung des Darlehens und der damit einhergehenden Zahlungsverpflichtung aus dem Swap entstehe, um ein allgemeines, jedem fremdfinanzierten Geschäft innewohnendes Risiko, auf das durch die zitierte Prospektstelle in ausreichender Weise hingewiesen werde. Denn im Falle einer vorzeitigen Fälligkeit des Kredits bzw. dessen vorzeitiger Ablösung wäre auch bei einem Festzinsdarlehen eine Vorfälligkeitsentschädigung in erheblicher Höhe angefallen.

22 Ein Prospektfehler sei auch nicht hinsichtlich der Loan-to-Value-Klausel gegeben (Feststellungsziel 1c). Die Darstellung sei ausreichend, um den Anleger über die maßgeblichen Risiken aufzuklären.

23 Die Konkurrenzsituation der Immobilie hinsichtlich der verfügbaren Flächen sei im Prospekt nicht verharmlosend dargestellt (Feststellungsziel 1d). Soweit der Musterkläger unter Bezugnahme auf den L. Office Policy Review von August 2006 ausführe, dass die spekulative Bautätigkeit nicht eingeschränkt

gewesen sei, sondern auf sie umgerechnet 299.798 m² an Flächenzuwachs entfalle, gehe dies ins Leere, da dieser Wert noch unter dem im Prospekt genannten von 315.000 m² liege, so dass insoweit keine Falschangabe ersichtlich sei. Es sei auf Basis des klägerischen Vortrags nicht ersichtlich, dass die im Prospekt getroffene Annahme einer Nachfragesteigerung auf unzutreffender Grundlage erfolgt sei. Insbesondere ergebe sich die Unrichtigkeit der Prognose nicht aus dem L. Office Policy Review von August 2006. Für den Zuwachs an Fläche komme es nicht auf die dort in Tabelle 7 genannte Zahl von 12,5 Millionen sqft [square feet] an. Denn diese beziehe sich auf Baugenehmigungen und betreffe damit ausweislich der Erläuterung noch nicht begonnene Projekte, deren Eintreten in den Markt mithin ungewiss sei. Zudem seien in diese Flächenangabe auch Renovierungen vorhandener Gebäude eingerechnet; durch letztere werde die bereits vorhandene Fläche aber nicht vermehrt, sondern lediglich umgestaltet. Im L. Office Policy Review sei zwar ausgeführt, dass die gegenwärtige Kapazität an Büroflächen die potentielle Nachfrage bis 2026 übersteige und eine Überkapazität von 97% (Zeitraum 2006 bis 2011) bzw. 45% (Zeitraum 2006 bis 2016) gegenüber dem Bedarf bestehe. Dabei müsse jedoch berücksichtigt werden, dass der L. Office Policy Review keine Trennung von verschiedenen Kategorien von Immobilien vornehme und sich mithin hieraus nicht ergebe, dass dieses Überangebot auch im Bereich der sogenannten "Grade A"-Immobilien, zu denen das Fondsobjekt gehört habe, bestanden habe bzw. prognostiziert worden sei. Der Bericht von S. mit Stand Sommer 2005 gehe von denselben absoluten Zahlen der neuen Fertigstellungen im spekulativen Bereich aus wie der Prospekt und stelle dies - anders als der Musterkläger meine - auch nicht als extreme Entwicklung dar. Es werde ausgeführt, dass die aufgezeigten Risikofaktoren bzw. entwickelten Szenarien gerade keine Prognose zuließen, dass die Mieten sich negativ entwickelten bzw. nicht stiegen. In der Folgepublikation von S. aus dem Jahr 2006 werde ausgeführt, dass sich in den nächsten zwei Jahren durch den im niedrigen Bereich bleibenden Zuwachs an Bürofläche durch

spekulative Bautätigkeit einerseits und steigenden Bedarf an bezugsfertigen "Grade A"-Immobilien andererseits der Trend zu steigenden Mieten fortsetzen werde.

24 Auch die Risiken eines Zwangsverkaufs nach englischem Recht seien nicht verharmlosend dargestellt (Feststellungsziel 1e). Der Musterkläger erblicke ein erhöhtes Risiko darin, dass der Kreditgeber nach englischem Recht die Immobilie bei Fälligkeit des Kredits freihändig verkaufen könne, wodurch der Schutz des Schuldners, der in Deutschland durch das Zwangsversteigerungsverfahren gesichert werde, nicht hinreichend gewahrt sei. Dieser Vortrag rechtfertige keine über das Totalverlustrisiko bzw. das allgemeine Risiko wirtschaftlicher Fehlentwicklung der Beteiligung hinausgehende Aufklärungspflicht. Der Prospekt weise auf die grundsätzliche Anwendbarkeit englischen Rechts und die damit einhergehenden Unwägbarkeiten hin. Die Besicherung durch eine "First Legal Charge" werde als zu einer deutschen Grundschuld vergleichbar beschrieben. Aus Besonderheiten des englischen Rechts würden sich keine Umstände ergeben, die den Vertragszweck hinsichtlich der Beteiligung gefährden oder vereiteln könnten. Dies könne der Senat anhand von Literaturquellen selbst beurteilen. Das Risiko, dass der Erlös einer Verwertung hinter den Darlehensverbindlichkeiten zurückbleibe, sei allgemeiner Natur. Auch stelle es keine Gefährdung des Vertragszwecks dar, dass der Darlehensgeber bei einer "mortgage" ab deren Bestellung berechtigt sei, die Immobilie in Besitz zu nehmen. Bereits aus dem vom Musterkläger übergebenen Beitrag von Odersky gehe hervor, dass dieses Recht im Kreditvertrag regelmäßig abbedungen werde. Dann liege keine wesentlich andere Situation als bei der deutschen Grundschuld vor, bei der ebenfalls die Sicherungsabrede maßgeblich dafür sei, welche Befugnisse der Darlehensgeber in Bezug auf die Grundschuld habe. Das britische Recht sehe zudem in Section 103 des Law of Property Act 1925 vor, dass der Sicherungsnehmer sein Recht

zur Veräußerung des Grundstücks nur unter bestimmten einschränkenden Voraussetzungen, zu denen unter anderem die Verletzung der Pflichten aus dem Darlehensvertrag bzw. der Bestellungsurkunde rechne, ausüben dürfe. Der im Prospekt verwendete Begriff der "Zwangsverwertung" suggeriere ferner nicht, dass ein bestimmtes Verfahren einzuhalten wäre, welches bestimmte, dem deutschen Zwangsversteigerungsrecht gleichkommende Vorkehrungen zum Schutz des Schuldners treffe. Im Übrigen habe die Bank auch nach englischem Recht die Pflicht zur bestmöglichen Verwertung des Grundstücks.

25 Die Prospektangaben zu den Weichkosten seien ebenfalls zutreffend (Feststellungsziel 1f). Die auf Seite 58 des Prospekts aufgestellte tabellarische Übersicht sei nicht zu beanstanden. Sie erlaube dem Anleger die Beurteilung, welcher Anteil seines Eigenkapitals inklusive Agio in den Erwerb des Anlageobjekts fließe und welcher Anteil hiervon auf Vergütungen und sonstige Nebenkosten entfalle. Der Prospekt führe sämtliche anfallenden Kosten auf, womit der gebotenen Offenlegung Genüge getan sei. Die Darstellung des Agios einmal bei den Kosten der Kapitalvermittlung im Investitionsplan und einmal im Finanzierungsplan als Kapitalrücklage sei nicht fehlerhaft. Der Finanzierungsplan gebe darüber Auskunft, woher die für die Gesamtfinanzierung notwendigen Mittel stammten. Der Investitionsplan verhalte sich dagegen nur zur Verwendung der Mittel. Dass das Agio zur Begleichung der Kosten für die Kapitalvermittlung vorgesehen gewesen sei, werde insoweit hinreichend deutlich und es werde nicht der unzutreffende Eindruck vermittelt, das Agio stünde ungeschmälert als Kapitalrücklage zur Verfügung.

26 Nicht zu beanstanden seien auch die Informationen im Prospekt über die Auszahlung des Abfindungsguthabens (Feststellungsziel 1h). Die zeitlich gestreckte Auszahlung des Guthabens im Falle eines Ausscheidens werde im Prospekt ausreichend dargestellt. Der Hinweis des Musterklägers, der durchschnittliche Anleger erwarte eine zeitnahe Auszahlung seines Guthabens, verfange

nicht, da dieser bei von ihm zu erwartender sorgfältiger Lektüre über die Modalitäten der Rückzahlung nicht im Unklaren bleiben könne.

27 Unbegründet sei auch die Rüge des Musterklägers, im Prospekt seien die gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen zwischen der Treuhänderin und dem Emissionshaus nicht dargestellt (Feststellungsziel 1i). Den Anforderungen der Rechtsprechung und der VermVerkProspV sei durch die Aufstellung der Vertragspartner auf Seite 120 ff. sowie die zusammenfassende Darstellung der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen auf Seite 125 genügt. Die nach § 12 Abs. 3 Nr. 5 VermVerkProspV erfolgte Angabe, dass keine Interessenkonflikte bei der Treuhänderin bestünden, könne nicht allein deswegen als falsch angesehen werden, weil diese - wie im Prospekt offengelegt werde - mit der Emittentin personell bzw. kapitalmäßig verbunden sei. Die Annahme des Musterklägers, die I. AG erscheine im Prospekt als Emissionshaus, beruhe auf einem Fehlverständnis. Im Prospekt werde ausgeführt, dass "die I. GmbH als 100-prozentige Tochter der I. " Herausgeber/Anbieter sei.

28 Die begehrten Feststellungen, dass Prospektfehler für die Musterbeklagten bei der gebotenen sachkundigen Prüfung mit banküblicher Sorgfalt und auch im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung erkennbar gewesen seien und dass den Musterbeklagten die Darlegungs- und Beweislast für eine Richtigstellung des Prospekts obliege (Feststellungsziele 3, 4 und 5), seien nicht zu treffen, da der Vorlagebeschluss hinsichtlich dieser Feststellungsziele gegenstandslos geworden sei.

II.

29 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung stand.

- 30 1. Die statthaften (§ 20 Abs. 1 Satz 1 und 2 KapMuG) Rechtsbeschwerden des Musterklägers und der weiteren Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 sind zulässig. Zulässig sind auch die Beitritte der noch am Rechtsbeschwerdeverfahren beteiligten Beigetretenen zu 1 bis 5 und zu 7 auf Seiten des Musterklägers und die Beitritte der Musterbeklagten zu 3, 4 und 6 auf Seiten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin.
- 31 a) Die Rechtsbeschwerden sind rechtzeitig eingelegt und begründet worden (§ 20 Abs. 1 Satz 1 KapMuG i.V.m. § 575 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 ZPO). Gleiches gilt für die Beitritte der noch am Rechtsbeschwerdeverfahren beteiligten Beigetretenen zu 1 bis 5 und zu 7 (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 KapMuG). Das Rechtsbeschwerdeverfahren wird von dem Musterkläger als Musterrechtsbeschwerdeführer geführt (§ 21 Abs. 1 Satz 1 KapMuG).
- 32 b) Die Rechtsbeschwerden formulieren einen ordnungsgemäßen Beschwerdeantrag (§ 20 Abs. 1 Satz 1 KapMuG i.V.m. § 575 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Der Antrag benennt mit den Feststellungszielen 1a, 1c, 1d, 1e, 1f, 1h und 1i sowie den Feststellungszielen 3, 4 und 5, soweit sie sich auf die Feststellungsziele 1a, 1d, 1e, 1f und 1h beziehen, die angegriffenen Teile des Musterentscheids und lässt erkennen, welche Abänderungen beantragt werden (vgl. Senatsbeschlüsse vom 21. Oktober 2014 - XI ZB 12/12, BGHZ 203, 1 Rn. 54 zu § 15 KapMuG aF, vom 22. November 2016 - XI ZB 9/13, BGHZ 213, 65 Rn. 44 und vom 23. Oktober 2018 - XI ZB 3/16, BGHZ 220, 100 Rn. 35 mwN).
- 33 c) Zulässig sind die Rechtsbeschwerden auch, soweit geltend gemacht wird, es habe zu den Feststellungszielen 1c und 1i keine Sachentscheidung ergehen dürfen, weil die Feststellungsziele 1c und 1i nicht bestimmt genug formuliert seien, und diesbezüglich die Zurückweisung der Anträge als unzulässig begehrt wird (vgl. Senatsbeschlüsse vom 15. Dezember 2020 - XI ZB 24/16, WM

2021, 478 Rn. 162, zur Veröffentlichung bestimmt in BGHZ, und vom 23. Februar 2021 - XI ZB 29/19, n.n.v., Rn. 27).

34 d) Die Beitritte der Musterbeklagten zu 3, 4 und 6 auf Seiten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin sind rechtzeitig eingelegt und begründet worden (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 KapMuG). Das Rechtsbeschwerdeverfahren wird von der Musterbeklagten zu 1 als Musterrechtsbeschwerdegegnerin geführt (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 1 KapMuG).

35 2. Die Rechtsbeschwerden sind unbegründet.

36 a) Ohne Erfolg bleiben die Rechtsbeschwerden, soweit sie sich dagegen wenden, dass das Oberlandesgericht die Feststellungsziele 1c und 1i als zulässig behandelt und in der Sache eine Entscheidung getroffen hat. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden sind die Feststellungsziele hinreichend bestimmt.

37 Der Vorlagebeschluss (§ 6 Abs. 1 KapMuG) und der Erweiterungsbeschluss (§ 15 Abs. 1 KapMuG) treten im Musterverfahren an die Stelle einer verfahrenseinleitenden Klageschrift und müssen die vom Oberlandesgericht zu treffenden Feststellungen nach § 11 Abs. 1 Satz 1 KapMuG i.V.m. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO bestimmt bezeichnen (vgl. Senatsbeschluss vom 19. September 2017 - XI ZB 17/15, BGHZ 216, 37 Rn. 64; BGH, Beschluss vom 21. Juli 2020 - II ZB 19/19, WM 2020, 1774 Rn. 26). Ein auf die Feststellung eines Prospektfehlers gerichtetes Feststellungsziel ist nur dann hinreichend bestimmt formuliert, wenn es die beanstandete Aussage oder Auslassung der Kapitalmarktinformation selbst wiedergibt (Senatsbeschluss vom 19. September 2017 aaO Rn. 65; BGH, Beschluss vom 10. Juli 2018 - II ZB 24/14, WM 2018, 2225 Rn. 33; vgl. BGH, Beschluss vom 17. Dezember 2020 - II ZB 31/14, WM 2021, 285 Rn. 66).

terkläger und die weiteren Rechtsbeschwerdeführer haben die Rechtsbeschwerden hinsichtlich dieser Feststellungsziele wirksam auf die begehrte Abweisung des Antrags als unzulässig beschränkt (vgl. Senatsbeschlüsse vom 21. Oktober 2014 - XI ZB 12/12, BGHZ 203, 1 Rn. 133, vom 22. November 2016 - XI ZB 9/13, BGHZ 213, 65 Rn. 104 und vom 6. Oktober 2020 - XI ZB 28/19, WM 2020, 2411 Rn. 72).

43 b) Unbegründet sind die Rechtsbeschwerden ferner, soweit sie hinsichtlich der Feststellungsziele 1a, 1d, 1e, 1f und 1h die erstinstanzlich begehrten Feststellungen weiterverfolgen. Das Oberlandesgericht hat das Vorliegen von Prospektfehlern zu Recht verneint.

44 Dabei ist das Oberlandesgericht zutreffend davon ausgegangen, dass gemäß § 32 Abs. 2 Satz 1 VermAnlG auf den vorliegenden Prospekt das Verkaufsprospektgesetz in der bis zum 31. Mai 2012 geltenden Fassung (im Folgenden: VerkProspG aF) anzuwenden ist, da der Verkaufsprospekt vor dem 1. Juni 2012 veröffentlicht worden ist.

45 Nach § 8g Abs. 1 Satz 1 VerkProspG aF muss der Verkaufsprospekt alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben enthalten, die notwendig sind, um dem Publikum eine zutreffende Beurteilung des Emittenten und der Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 VerkProspG aF zu ermöglichen. Nach § 8g Abs. 2 VerkProspG aF i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 VermVerkProspV in der vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Mai 2012 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) muss der Verkaufsprospekt über die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die für die Beurteilung der angebotenen Vermögensanlagen notwendig sind, Auskunft geben und richtig und vollständig sein. Dazu gehört eine Aufklärung über Umstände, die den Vertragszweck vereiteln können, und über solche Umstände, von denen zwar noch nicht feststeht, die es aber wahrscheinlich machen, dass sie den vom Anleger verfolgten Zweck gefährden. Für die Frage, ob ein Prospekt nach diesen

Grundsätzen unrichtig oder unvollständig ist, kommt es nicht allein auf die darin wiedergegebenen Einzeltatsachen an, sondern wesentlich auch darauf, welches Gesamtbild der Prospekt dem Anleger von den Verhältnissen des Unternehmens vermittelt. Hierbei sind solche Angaben wesentlich, die ein Anleger "eher als nicht" bei seiner Anlageentscheidung berücksichtigen würde. Abzustellen ist auf die Kenntnisse und Erfahrungen eines durchschnittlichen Anlegers, der als Adressat des Prospekts in Betracht kommt und der den Prospekt sorgfältig und eingehend liest (st. Rspr., Senatsbeschluss vom 6. Oktober 2020 - XI ZB 28/19, WM 2020, 2411 Rn. 25 mwN).

46 Gemessen an diesen Grundsätzen hat das Oberlandesgericht zu Recht angenommen, dass der Prospekt, den der Senat selbst auslegen kann (Senatsbeschlüsse vom 21. Oktober 2014 - XI ZB 12/12, BGHZ 203, 1 Rn. 75 mwN, vom 22. November 2016 - XI ZB 9/13, BGHZ 213, 65 Rn. 58 und vom 6. Oktober 2020 - XI ZB 28/19, WM 2020, 2411 Rn. 26), keinen Fehler aufweist.

47 aa) Ohne Erfolg wenden sich die Rechtsbeschwerden gegen die zu Recht getroffene Annahme des Oberlandesgerichts, ein Prospektfehler liege hinsichtlich der Darstellung der Risiken und Besonderheiten der Swapgeschäfte des Fonds (Feststellungsziel 1a) nicht vor.

48 Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 VermVerkProspV aF sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken in einem gesonderten Abschnitt, der nur diese Angaben enthält, darzustellen. Dabei ist das den Anleger treffende maximale Risiko in seiner Größenordnung zu beschreiben (§ 2 Abs. 2 Satz 4 VermVerkProspV aF). Für die Darstellung eines Risikos ist es erforderlich, dass der Prospekt erläutert, welches Ereignis zur Verwirklichung eines bestimmten Risikos führen kann (vgl. Maas in

Assmann/Schlitt/von Kopp-Colomb, Wertpapierprospektgesetz/Vermögensanlagegesetz, 3. Aufl., § 2 VermVerkProspV Rn. 41; Voß in Arndt/Voß, Wertpapierverkaufsprospektgesetz und Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte, 2008, § 2 Rn. 106).

49 (1) Bei dem durch die Fondsgesellschaft vereinbarten Zinsswap handelt es sich nicht um ein spekulatives Geschäft, über dessen Risiken in dem Prospekt aufzuklären gewesen wäre. Das Oberlandesgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Fondsgesellschaft den Zinsswap als Sicherungsgeschäft im Hinblick auf den variabel verzinslichen Kredit abgeschlossen hat. Die Fondsgesellschaft hat - wie sich für den Anleger aus der Darstellung des Zinsswaps auf Seite 101 des Prospekts ergibt - mittels der Swap-Vereinbarung das variabel verzinsliche Darlehen in ein synthetisches Festzinsdarlehen umgewandelt. Die erstinstanzliche Behauptung des Musterklägers, es habe sich bei dem Swap um ein "hochspekulatives und gefährliches Termingeschäft" gehandelt, haben der Musterkläger und die weiteren Rechtsbeschwerdeführer im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht weiterverfolgt.

50 (2) Das Oberlandesgericht hat zutreffend die Darstellung der mit der Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken als ausreichend angesehen. Beschrieben wird in dem vom Oberlandesgericht zitierten Passus auf Seite 46 des Prospekts das Risiko einer Insolvenz der Fondsgesellschaft. Als mögliche auslösende Ereignisse werden Vertragsverletzungen, vorzeitige Fälligestellung der Darlehen oder außerordentliche Kündigung der Darlehen durch das finanzierende Kreditinstitut genannt. Als Grund dafür, warum diese Situationen zu einer Insolvenz führen können, werden unter anderem, "je nach Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, hohe Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Auflösung der ver konditionierten Darlehensbeträge" angegeben. Damit wird dem Anleger deutlich vor Augen geführt, dass es bei den genannten Ereignissen zu erheblichen Zah-

lungsverpflichtungen kommen kann und welche Folgen daraus entstehen können. Unerheblich ist dabei, ob diese Zahlungsverpflichtungen sich aus dem Darlehensvertrag oder aus der Swap-Vereinbarung ergeben. Denn dies ändert weder an dem Risiko noch an der Ursache des Risikos etwas. Der Anleger kann aufgrund der Informationen des Prospekts das mit der Fremdfinanzierung verbundene Risiko sachgerecht einschätzen.

51 Dass die Fremdfinanzierung - aufgenommen war ein Darlehen in Höhe von 137.000.000 GBP - vorliegend auch das Risiko des Totalverlusts mit sich bringen kann, ist im Prospekt ebenfalls ausreichend dargestellt. So wird auf Seite 45 f. des Prospekts ausgeführt, dass es zur Zwangsverwertung des als Sicherheit dienenden Objekts kommen kann, wenn es der Fondsgesellschaft nach einer Kündigung des Darlehens durch das Kreditinstitut nicht möglich ist, das gekündigte Darlehen abzulösen. Es ist auch dargestellt, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Erlös der Zwangsverwertung nicht ausreicht, um die aufgenommenen Fremdmittel zurückzuzahlen, und dass dies die Zwangsliquidation und den Totalverlust der Beteiligung zur Folge haben kann. Auch hier ändert der eventuell zu zahlende Auflösungsbetrag bei der vorzeitigen Beendigung des Swap-Vertrags weder etwas an dem Risiko (Totalverlust) noch der Ursache des Risikos (Kündigung des Darlehensvertrages durch die Bank), so dass er entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden auch insoweit nicht gesondert zu erwähnen ist.

52 bb) Zu Recht hat das Oberlandesgericht auch keinen Prospektfehler festgestellt, soweit der Prospekt die durch geplante Neubauvorhaben von Büroflächen in demselben Marktsegment entstehende zusätzliche Konkurrenzsituation darstellt (Feststellungsziel 1d).

53 Zu den Umständen, über die der Prospekt ein zutreffendes und vollständiges Bild zu vermitteln hat, gehören auch die für die Anlageentscheidung wesentlichen Prognosen über die voraussichtliche künftige Entwicklung des Anlageobjekts (BGH, Urteil vom 12. Juli 1982 - II ZR 175/81, WM 1982, 862, 865; Senatsurteil vom 27. Oktober 2009 - XI ZR 337/08, WM 2009, 2303 Rn. 19; Senatsbeschluss vom 6. Oktober 2020 - XI ZB 28/19, WM 2020, 2411 Rn. 44). Prognosen sind nach den bei ihrer Erstellung gegebenen Verhältnissen und unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Risiken zu erstellen (BGH, Urteile vom 12. Juli 1982 aaO und vom 18. Juli 2008 - V ZR 71/07, WM 2008, 1798 Rn. 11; Senatsurteil vom 27. Oktober 2009 aaO; Senatsbeschluss vom 6. Oktober 2020 aaO). Der Prospekt darf eine optimistische Erwartung der Prognose einer zukünftigen Entwicklung zugrunde legen, solange die die Erwartung rechtfertigenden Tatsachen sorgfältig ermittelt sind und die darauf gestützte Prognose der künftigen Entwicklung aus damaliger Sicht vertretbar ist (Senatsurteil vom 27. Oktober 2009 aaO Rn. 22; vgl. BGH, Beschluss vom 17. Dezember 2020 - II ZB 31/14, WM 2021, 285 Rn. 103).

54 Nach diesen Maßgaben stellt der Prospekt die künftige Konkurrenzsituation im Marktsegment des Anlageobjekts vertretbar dar. Von den Rechtsbeschwerden nicht beanstandet, hat das Oberlandesgericht als unstreitig zugrunde gelegt, dass die Fondsimmoblie als "Grade A"-Immobilie, also als Immobilie mit einem sehr hohen Standard, einzustufen war. Die Marktverhältnisse sind in Bezug auf das Segment der "Grade A"-Immobilien in dem Prospekt nicht unrichtig oder unvollständig dargestellt. Auf der Grundlage einer rechtlich nicht zu beanstandenden sorgfältigen tatrichterlichen Würdigung des L. Office Policy Review vom August 2006 (Anlage KapK5) sowie der Berichte der Firma S. aus dem Sommer 2005 (Anlage KapK7) und dem Frühjahr 2006 (Anlage KapK6) ist das Oberlandesgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Angaben im Prospekt, es seien zukünftig eine steigende Nachfrage nach Büroflächen, eine sinkende

Leerstandsrate und in den Jahren 2006 und 2007 nur eine spekulative Neubautätigkeit im Umfang von 315.000 m² zu erwarten, vertretbar waren.

55 (1) Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden ergibt sich aus dem Prospekt deutlich, dass die Ausführungen auf das Marktsegment der "Grade A"-Immobilien zugeschnitten sind. So wird die Leerstandsrate sowohl allgemein als auch in Bezug auf Objekte mit "Grade A"-Qualität angegeben (Seite 21 des Prospekts). Die Höhe und Entwicklung der sogenannten "headline rent" wird bezogen auf "Grade A"-Immobilien dargestellt (Seite 23 des Prospekts). Für das Jahr 2005 wird eine Gesamtvermietungsleistung von 489.000 m² angegeben und darüber informiert, dass 70% der Vermietungsleistung auf "Grade A"-Büroimmobilien entfielen (Seite 22 des Prospekts). Es ist auch ein Schaubild zur "sinkende[n] Verfügbarkeit von Büroflächen in der C. L. (Prognose)" enthalten, bei dem sich der Darstellung für den Zeitraum von 1992 bis 2004 das Flächenmaß sowohl für die "Grade A"-Büroflächen als auch für die "Grade B"-Büroflächen entnehmen lässt (Seite 22 des Prospekts). Dies illustriert sowohl die Nachfrage nach "Grade A"-Büroflächen als auch den Umfang derartiger Flächen. Vor diesem Hintergrund waren die von den Rechtsbeschwerden geforderten Angaben über die mögliche Zahl der Nachfrager für "Grade A"-Immobilien und das Flächenverhältnis zwischen "Grade A"-Büroflächen und Büroflächen allgemein in der L. City nicht erforderlich.

56 Der Prospekt enthält zudem - was nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 VermVerkProspV in der vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Mai 2012 geltenden Fassung (im Folgenden aF) erforderlich ist - auf die Fondsimmoblie bezogene Angaben, wobei unter anderem ausdrücklich angegeben wird, dass es sich um ein Objekt mit "Grade A"-Qualität handelt (Seite 21 des Prospekts). Auf Seite 23 ist ausgeführt, dass das Objekt im Rahmen von zwölf Mietverträgen "vollständig vermietet" sei und zur Zeit Gesamtmieteinnahmen von 11.287.350 GBP pro Jahr erziele. Auf Seite 8

wird als Hauptmieterin die I. Ltd benannt, deren Mietvertrag am 28. September 2016 endet und 91,3% der Gesamtjahresmiete ausmacht. Auf Seite 101 ff. werden die abgeschlossenen Mietverträge ausführlich dargestellt.

57 (2) Soweit die Rechtsbeschwerden der Ansicht sind, dass die Darstellung der Konkurrenzsituation sich nicht nur auf "Grade A"-Immobilien habe beschränken dürfen, sondern das zu erwartende Gesamtangebot an Büroflächen und den Gesamtmarkt hätte umfassen müssen, ergibt sich daraus keine Unvertretbarkeit der Prognose. Da die Prognose nur auf ihre Vertretbarkeit hin zu untersuchen ist, kommt dem Emittenten bei der Auswahl des Prognoseverfahrens und der Informationen, die ihr zu Grunde gelegt werden, ein Beurteilungsspielraum zu, der nur einer eingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegt (BGH, Beschluss vom 17. Dezember 2020 - II ZB 31/14, WM 2021, 285 Rn. 77). Der hohe Standard einer Immobilie ist wie die Lage ein für die Bewertung maßgebender Umstand, weil er sich auf den Vermietungserfolg auswirkt (vgl. BGH, Urteile vom 2. März 2009 - II ZR 266/07, WM 2009, 789 Rn. 7 und vom 9. November 2007 - V ZR 281/06, NZM 2008, 379 Rn. 8). Auch in den Berichten der Firma S. wird mit diesen Kategorien gearbeitet. Dass der Prospekt die Prognose auf "Grade A"-Immobilien in der C. L. bezieht, ist daher nicht zu beanstanden.

58 cc) Das Oberlandesgericht hat zu Recht die Feststellung nicht getroffen, dass der Verkaufsprospekt nicht darüber informiert, dass im englischen Recht grundbuchrechtlich besicherte Immobilien von der Kreditbank freihändig ohne Zwangsversteigerungsverfahren nach Fälligkeit des Kredits verkauft werden können, und damit die Risiken eines Zwangsverkaufs unrichtig, irreführend und verharmlosend darstellt (Feststellungsziel 1e).

- 59 Ohne Erfolg beanstanden die Rechtsbeschwerden mit der Verfahrensrüge, dass das Oberlandesgericht das englische Recht unzureichend ermittelt habe. Der deutsche Tatrichter hat - auch im Verfahren nach dem KapMuG - ausländisches Recht im Wege des Freibeweises zu ermitteln (§ 11 Abs. 1 Satz 1 KapMuG i.V.m. § 293 ZPO). In welcher Weise er sich die notwendigen Kenntnisse verschafft, liegt in seinem pflichtgemäßen Ermessen. Das Rechtsbeschwerdegericht überprüft insoweit nur, ob der Tatrichter sein Ermessen rechtsfehlerfrei ausgeübt, insbesondere die sich anbietenden Erkenntnisquellen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls hinreichend ausgeschöpft hat (st. Rspr., Senatsurteile vom 23. April 2002 - XI ZR 136/01, WM 2002, 1186, 1187 und vom 13. Dezember 2005 - XI ZR 82/05, BGHZ 165, 248, 260; BGH, Beschluss vom 24. Mai 2017 - XII ZB 337/15, NJW-RR 2017, 902 Rn. 14).
- 60 Gemessen daran ist es nicht zu beanstanden, dass das Oberlandesgericht - wie die Rechtsbeschwerden rügen - kein Rechtsgutachten über die Rechtspraxis bei der Grundstücksverwertung nach englischem Recht eingeholt und auch keinen Sachverständigen zu Rate gezogen hat, um das eigene Verständnis der Auslegung des englischen Rechts überprüfen zu lassen.
- 61 Das Oberlandesgericht ist nach Auslegung des Prospekts zutreffend davon ausgegangen, dass der dort verwendete Begriff der "Zwangsverwertung" nicht suggeriert, dass ein bestimmtes Verfahren einzuhalten wäre, welches dem deutschen Zwangsversteigerungsrecht gleichkommende Vorkehrungen zum Schutz des Schuldners trifft. Schon deshalb bestand für den Anleger kein Anlass, auf eine bestimmte Dauer einer solchen "Zwangsverwertung" zu vertrauen. Das Oberlandesgericht hat zudem zu Recht angenommen, dass über die Informationen zur Anwendbarkeit englischen Rechts (Seite 40 des Prospekts) und zur Kreditsicherung durch eine "First Legal Charge" (Seite 101 des Prospekts) hinaus weitere Angaben nur dann erforderlich wären, wenn sich aus Besonderheiten des

englischen Rechts Umstände ergäben, die den Vertragszweck hinsichtlich der Beteiligung gefährden oder vereiteln könnten.

62 Das Oberlandesgericht hat unter diesem Gesichtspunkt das englische Recht ermittelt und sich dabei zu Recht auf die im Feststellungsziel aufgeführten besonderen Umstände - Verwertung gleich nach Fälligkeit des Darlehens, freihändiger Verkauf durch die Kreditbank - konzentriert. Die gerichtliche Ermittlungspflicht bezieht sich auch im Anwendungsbereich des § 293 ZPO nur auf Rechtsfragen und nicht auf entscheidungserhebliche Tatsachen (BGH, Urteil vom 25. Juni 2019 - X ZR 166/18, NJW 2019, 3374 Rn. 25).

63 Das Oberlandesgericht hat die Vorschrift in Section 103 Law of Property Act 1925 sowie deutsch- und englischsprachiges wissenschaftliches Schrifttum zum englischen Grundstücksrecht herangezogen und sorgfältig ausgewertet. Dabei hat es sich auch mit der von dem Musterkläger vorgelegten Literaturstelle (Anlage KapK9 sowie Odersky in Ring/Grziwotz/Keukenschrijver, BGB, 4. Aufl., Bd. 4, Länderbericht Großbritannien, Rn. 18) befasst. Erforderlich war nur eine rechtsvergleichende Betrachtung, wobei die zahlreichen Erkenntnisquellen leicht zugänglich waren. Es stellten sich keine umstrittenen Auslegungsfragen des englischen Rechts, die eine vertiefte Auseinandersetzung mit der englischen Rechtsprechung erforderlich gemacht hätten. Die Rechtsbeschwerden haben auch keine Umstände dafür aufgezeigt, dass es sich um eine derart komplexe Rechtslage handelte, dass sie nur mit Hilfe eines Sachverständigen aufzuklären wäre.

64 dd) Ohne Erfolg bleiben die Rechtsbeschwerden auch, soweit das Oberlandesgericht in Bezug auf die Darstellung der Weichkosten (Feststellungsziel 1f) einen Prospektfehler verneint hat.

65 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 9 VermVerkProspV aF sind die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, die insbesondere Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstige Kosten ausweist, anzugeben

(vgl. auch BGH, Urteil vom 6. Februar 2006 - II ZR 329/04, WM 2006, 905 Rn. 9; Beschluss vom 21. April 2015 - II ZR 169/14, juris Rn. 12; Urteile vom 3. November 2015 - II ZR 270/14, WM 2016, 72 Rn. 16, vom 21. Juni 2016 - II ZR 331/14, WM 2016, 1487 Rn. 16 und vom 12. Oktober 2017 - III ZR 254/15, WM 2017, 2188 Rn. 22).

66 Wie das Oberlandesgericht zutreffend ausgeführt hat, genügt der Prospekt diesen Anforderungen. Er geht sogar darüber hinaus, indem er innerhalb der anzugebenden Kostenblöcke nach einzelnen Kostenpositionen differenziert (vgl. Unzicker, VerkProspG, 2010, § 9 VermVerkProspV Rn. 82). Bei den einzelnen Positionen ist neben einer Wertangabe in absoluten Zahlen jeweils der prozentuale Anteil am Eigenkapital (inklusive Agio) sowie an der Gesamtinvestition in der Tabelle ausgewiesen. Der Anleger kann dadurch im Detail entnehmen, in welchem Umfang seine Beteiligung wofür verwendet wird, und kann somit jede Position für sich genommen oder in der Zusammenschau mit anderen Positionen in seine Anlageentscheidung miteinfließen lassen. Aufgrund dieser Aufgliederung in Einzelpositionen ist die Angabe nicht erforderlich, welche dieser Positionen unter dem Begriff der "Weichkosten" zusammengefasst werden könnten und wie hoch der Gesamtweichkostenanteil ist.

67 Auch soweit die Rechtsbeschwerden die fehlende Angabe eines prozentualen Anteils für die Position "Zinsvorauszahlung" beanstanden, bleiben sie ohne Erfolg. Der prozentuale Anteil der Zinsvorauszahlung kann durch den Anleger mittels einer einfachen Rechnung ermittelt werden, so dass eine derartige Angabe nicht erforderlich war (vgl. BGH, Urteil vom 12. Dezember 2013 - III ZR 404/12, WM 2014, 118 Rn. 15 f.; Beschluss vom 23. September 2014 - II ZR 319/13, juris Rn. 37 ff.). Die Höhe der einbehaltenen Zinsvorauszahlung ist mit 19.904.112 € angegeben. Ferner sind das Eigenkapital (zuzüglich Agio) mit 166.950.000 € sowie die Gesamtinvestition mit 346.087.004 € beziffert.

- 68 Die Darstellung wird entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden nicht dadurch irreführend, dass der Prospekt das Agio sowohl im Investitionsplan bei den fondsabhängigen Kosten (als Teil der Position "Kapitalvermittlung" in Höhe von 19.875.000 €) als auch im Finanzierungsplan (Position "Kapitalrücklage" in Höhe von 7.950.000 €) aufführt und der Investitions- sowie der Finanzierungsplan in einer Tabelle dargestellt sind.
- 69 Da § 9 Abs. 2 Nr. 9 VermVerkProspV aF eine gesonderte Ausweisung sowohl der voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts als auch der geplanten Finanzierung verlangt, sind sowohl Angaben zur Mittelherkunft als auch zur Mittelverwendung erforderlich (vgl. Unzicker, VerkProspG, 2010, § 9 VermVerkProspV Rn. 78).
- 70 Beide Pläne sind durch graphisch deutlich hervorgehobene Überschriften klar voneinander abgegrenzt. Wie das Oberlandesgericht zutreffend ausgeführt hat, ist der Tabelle ferner unmittelbar zu entnehmen, dass der Finanzierungsplan die Mittelherkunft skizziert, während im Investitionsplan die Mittelverwendung dargestellt ist. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden ist daher für einen Anleger bei der zu erwartenden sorgfältigen und eingehenden Lektüre des Prospekts (vgl. Senatsurteil vom 14. Mai 2013 - XI ZR 335/11, juris Rn. 32) unschwer zu erkennen, dass das Agio - der Vorschrift des § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB entsprechend - bei dem Eigenkapital dargestellt wird, zur Kapitalvermittlung verwendet werden soll und deshalb hinsichtlich der Mittelverwendung auch im Investitionsplan erwähnt ist. Die Angaben über die Herkunft der Mittel erlauben angesichts des Gesamtbilds von Investitions- und Finanzierungsplan für den Anleger erkennbar keinen Schluss darauf, dass die Mittel noch nicht verplant und noch vorhanden wären.
- 71 ee) Das Oberlandesgericht ist zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, dass der Prospekt keine unzureichenden oder irreführenden Angaben zur Auszahlung

des Abfindungsguthabens im Falle einer ordentlichen Kündigung enthält (Feststellungsziel 1h). Entgegen den Ausführungen der Rechtsbeschwerden beschreibt nicht nur die - auf Seite 141 des Prospekts abgedruckte - Regelung in § 22 Nr. 5 des Gesellschaftsvertrags die Modalitäten bei der Auszahlung des Abfindungsguthabens. Wie das Oberlandesgericht zutreffend ausgeführt hat, werden auch im Abschnitt "Rechtliche Grundlagen" die wesentlichen Details wie die Auszahlung in fünf Jahresraten, die Fälligkeit der ersten Rate und die Berechtigung der Gesellschaft zur Aussetzung der Zahlung der Jahresraten dargestellt.

72

Es ist nicht irreführend, dass der Prospekt im Abschnitt "Angebot im Überblick" unter der Überschrift "Prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis" unter dem Punkt "Laufzeit der Beteiligung" ausführt, die Laufzeit sei unbefristet und eine Kündigung erstmals zum 31. Dezember 2018 möglich, ohne dies mit einem Hinweis auf die gesellschaftsvertragliche Regelung zu verbinden. Der durchschnittliche Anleger hat - entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden - aufgrund dieser Information keinen Anlass für die Annahme, das Abfindungsguthaben werde "zeitnah" ausgezahlt. Eine Vielzahl der Verkaufsprospekte enthält als grundsätzlich zulässige freiwillige Angabe einen an den Anfang gestellten Abschnitt, der einen ersten Überblick über die Vermögensanlage gibt (vgl. Voß in Arndt/Voß, Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz und Verordnung über Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte, 2008, § 2 VermVerkProspV Rn. 112). Die Prospektverantwortlichen dürfen eine sorgfältige und eingehende Lektüre des Prospekts bei den Anlegern voraussetzen (vgl. Senatsurteil vom 31. März 1992 - XI ZR 70/91, ZIP 1992, 912, 915) und müssen daher nicht davon ausgehen, dass sich der Anleger auf den Abschnitt "Angebot im Überblick" beschränkt. Bereits aus der Funktion eines solchen Abschnitts ergibt sich, dass dort nicht alle wesentlichen Details zu den einzelnen Themen aufgeführt sind. Einem Anleger ist klar, dass er dazu nähere Angaben in den jeweiligen späteren Abschnitten des Prospekts finden wird,

so dass es nicht notwendig ist, dass im "Überblick" Verweise auf diese Ausführungen erfolgen. Bereits dadurch, dass ausgeführt wird, dass eine Kündigung erstmals zum 31. Dezember 2018 möglich ist, wird dem Anleger deutlich, dass er für weitere Informationen den restlichen Prospekt heranziehen muss. Denn bei einer Kündigung stellen sich immer die grundlegenden Fragen, wann und in welcher Form sie zu erfolgen hat. Nach der Regelung zur Kündigung in § 21 des Gesellschaftsvertrags folgt mit § 22 die Bestimmung zur Abfindung, so dass der Anleger umfassend über seine Rechtsstellung im Falle seines Ausscheidens aufgeklärt wird.

- 73 c) Ohne Erfolg bleiben die Rechtsbeschwerden auch, als sie die Feststellungsziele 3, 4 und 5 weiterverfolgen, soweit sich diese auf die Feststellungsziele 1a, 1d, 1e, 1f und 1h beziehen. Das Oberlandesgericht hat zutreffend im Tenor und in den Gründen des Musterentscheids zum Ausdruck gebracht, dass der Vorlagebeschluss hinsichtlich der Feststellungsziele 3, 4 und 5 gegenstandslos geworden ist, weil ihre Entscheidungserheblichkeit im Musterverfahren entfallen ist (vgl. Senatsbeschlüsse vom 22. November 2016 - XI ZB 9/13, BGHZ 213, 65 Rn. 106 f. und vom 19. September 2017 - XI ZB 17/15, BGHZ 216, 37 Rn. 49).

III.

- 74 Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens folgt aus § 26 Abs. 1 KapMuG. Danach haben der Musterkläger, die Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 und die Beigetretenen zu 1 bis 7 die gesamten Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens nach dem Grad ihrer Beteiligung zu tragen. Das gilt auch für den Beigetretenen zu 6, der seinen Beitritt zurückgenommen hat (vgl. Senatsbeschluss vom 23. Oktober 2018 - XI ZB 3/16, BGHZ 220, 100 Rn. 75).

75 Die Kosten der Rechtsbeschwerde im Sinne des § 26 Abs. 1 KapMuG umfassen auch die außergerichtlichen Kosten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin und der auf ihrer Seite beigetretenen Musterbeklagten zu 3, 4 und 6. Ein unterlegener Beteiligter hat nach dem Grad seiner Beteiligung die außergerichtlichen Kosten eines obsiegenden Beteiligten auch dann zu tragen, wenn dieser in dem ausgesetzten Verfahren nicht sein Prozessgegner war. Denn die Beteiligten stehen sich als Beteiligte des Rechtsbeschwerdeverfahrens gegenüber. Aufgrund der Beitrittsregelungen in § 20 KapMuG kann es dazu kommen, dass auf beiden Seiten eine große Anzahl von Personen beteiligt ist, was einem Beitretenden auch klar ist. Der Zugang zum Rechtsbeschwerdeverfahren wird hierdurch nicht unzumutbar erschwert, weil die Kostenhaftung des Musterklägers und der Beigeladenen durch § 26 Abs. 5 KapMuG begrenzt wird.

76 Der Musterkläger, die weiteren Rechtsbeschwerdeführer und die auf Seiten des Musterklägers Beigetretene haben also entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerden nicht lediglich anteilig die außergerichtlichen Kosten ihres jeweiligen Prozessgegners in den ausgesetzten Verfahren zu tragen (aA Vorwerk/Wolf/Riedel, KapMuG, 2. Aufl., § 26 Rn. 9 f.). Anderenfalls müsste entgegen dem Wortlaut des § 26 Abs. 1 KapMuG und trotz des sich aus § 97 Abs. 1 ZPO ergebenden Grundsatzes ein beigetretener, voll obsiegender Musterbeklagter seine gesamten außergerichtlichen Kosten selbst tragen, wenn seine Prozessgegner in den ausgesetzten Verfahren sich nicht am Rechtsbeschwerdeverfahren beteiligt haben.

IV.

77 Die Entscheidung über die Festsetzung des Streitwerts für die Gerichtskosten und die Festsetzung des Gegenstandswerts für die außergerichtlichen Kosten folgt aus § 51a Abs. 2 GKG und § 23b RVG.

- 78 1. Gemäß § 51a Abs. 2 GKG ist im Rechtsbeschwerdeverfahren nach dem Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz bei der Bestimmung des Streitwerts von der Summe der in sämtlichen Ausgangsverfahren geltend gemachten Ansprüche auszugehen, soweit diese von den Feststellungszielen des Musterverfahrens betroffen sind. Infolgedessen sind bei der Streitwertbemessung auch die in den Ausgangsverfahren geltend gemachten Ansprüche der Beigeladenen zu berücksichtigen, die zwar dem Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beigetreten sind, ihre Klage aber nicht innerhalb der Monatsfrist des § 8 Abs. 3 Nr. 2, § 24 Abs. 2 KapMuG zurückgenommen haben (vgl. Senatsbeschlüsse vom 22. November 2016 - XI ZB 9/13, BGHZ 213, 65 Rn. 117 und vom 19. September 2017 - XI ZB 17/15, WM 2017, 2237 Rn. 74). Der Gesamtwert der in sämtlichen ausgesetzten Ausgangsverfahren geltend gemachten Ansprüche beträgt vorliegend 983.066,83 €.
- 79 2. Die Festsetzung des Gegenstandswerts für die außergerichtlichen Kosten richtet sich nach § 23b RVG. Danach bestimmt sich der Gegenstandswert nach der Höhe des von dem Auftraggeber oder gegen diesen im Prozessverfahren geltend gemachten Anspruchs, soweit dieser Gegenstand des Musterverfahrens ist. Für die Prozessbevollmächtigten, die mehrere Beteiligte im Rechtsbeschwerdeverfahren vertreten, ist der Gegenstandswert für die Bestimmung der außergerichtlichen Kosten gemäß § 22 Abs. 1 RVG in Höhe der Summe der nach § 23b RVG zu bestimmenden Streitwerte festzusetzen (Senatsbeschluss vom 23. Oktober 2018 - XI ZB 3/16, BGHZ 220, 100 Rn. 81 mwN).
- 80 Danach ist der Gegenstandswert für die Bestimmung der außergerichtlichen Kosten des Prozessbevollmächtigten des Musterklägers, der Rechtsbeschwerdeführer zu 1 bis 8 und der Beigetretenen zu 1 bis 7 auf 528.059,04 € festzusetzen. Von der mit Schriftsatz vom 11. Dezember 2018 durch den antragstellenden Prozessbevollmächtigten übermittelten Liste weicht die Gegenstandswertfestsetzung insoweit ab, als für den weiteren Rechtsbeschwerdeführer zu 5

ein Betrag von 17.435,27 € (statt 31.500 €), für die Rechtsbeschwerdeführerin zu 8 ein Betrag von 7.933,27 € (statt 6.433,27 €), für die Beigetretene zu 1 ein Betrag von 8.242,34 € (statt 8.424,34 €), für den Beigetretenen zu 4 ein Betrag von 47.250,99 € (statt 47.250 €) und für den Beigetretenen zu 5 ein Betrag von 4.974,40 € (statt 5.000 €) in Ansatz gebracht worden sind.

81 Für den Prozessbevollmächtigten der Musterrechtsbeschwerdegegnerin und der Musterbeklagten zu 4 ist ein Wert von 495.360,01 €, für den Prozessbevollmächtigten der Musterbeklagten zu 3 ist ein Wert von 73.500 € und für den Prozessbevollmächtigten der Musterbeklagten zu 6 ein Wert von 7.933,27 € anzusetzen.

Ellenberger

Matthias

Menges

Dauber

Ettl

Vorinstanzen:

LG Dortmund, Entscheidung vom 16.09.2016 - 7 O 107/15 -

OLG Köln, Entscheidung vom 18.01.2018 - 24 Kap 1/17 -