



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

II ZR 18/01

Verkündet am:  
7. Juli 2003  
Boppel  
Justizamtsinspektor  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ:                   nein  
BGHR:                   ja

BGB §§ 195, 276 Fb a.F.

Die Verpflichtung eines Treuhandgesellschafters zur Aufklärung künftiger Anleger eines Fonds über alle wesentlichen Umstände der Anlage umfaßt auch Angaben hinsichtlich des Umfangs einer zugesagten Mietgarantie.

BGH, Urteil vom 7. Juli 2003 - II ZR 18/01 - OLG München  
LG München I

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Mai 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Röhrich und die Richter Prof. Dr. Goette, Dr. Kurzwelly, Münke und Dr. Graf

für Recht erkannt:

I. Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 17. November 2000 hinsichtlich der Kläger zu 2 bis 6 sowie 8 und 9 - unter Zurückweisung des diese Kläger betreffenden weitergehenden Rechtsmittels der Beklagten zu 4 - aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

1. Die Berufung der Kläger zu 2 bis 6 sowie 8 und 9 gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 8. Dezember 1998 - 28 O 14294/97 - wird zurückgewiesen.

2. Auf die Berufung der Beklagten zu 3 wird das Urteil des Landgerichts München I vom 8. Dezember 1998 - 28 O 22899/98 - wie folgt abgeändert:

Die Klagen der Kläger zu 2 bis 6 sowie 8 und 9 gegen die Beklagte zu 3 werden abgewiesen.

3. Auf die Berufung der Beklagten zu 4 wird - unter Zurückweisung ihres weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des Landgerichts München I vom 8. Dezember 1998 - 28 O 22899/98 - wie folgt abgeändert:

Gegen die Beklagte zu 4 werden die Klagen der Kläger zu 4 und 6 sowie des Klägers zu 3 - soweit seine Beteiligung an der HAT 50 betroffen ist - abgewiesen.

Im Übrigen verbleibt es bei der Entscheidung des Landgerichts.

- II. Die Sache wird zur weiteren Verhandlung und Entscheidung über den Betrag sowie die Kosten - einschließlich der Kosten des Revisionsverfahrens - an das Landgericht München I zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger, die sich an drei geschlossenen Immobilienfonds beteiligt hatten, verlangen von den Beklagten Schadensersatz und Freistellung von den in diesem Zusammenhang eingegangenen Verpflichtungen und Verbindlichkeiten. Sie gründen ihre Ansprüche insbesondere auf Prospekthaftung und positive Vertragsverletzung.

Die Beklagten zu 1 und 2 waren Geschäftsführer einer Vermögensberatungsgesellschaft mbH, die ihrerseits als persönlich haftende Gesellschafterin der inzwischen in Vermögensverfall geratenen Ha. A mbH & Co. KG (im folgenden: Ha. A.) fungierte. Diese beiden Unternehmen und die Beklagten zu 1 und 2 persönlich gründeten mit Einlagen von jeweils 5.000,00 DM bzw. 10.000,00 DM die H.-Gewerbefonds H. 48, H. 50 und H. 52. Zweck jeder Gesellschaft war es, ein hierfür erworbenes Grundstück in D. bzw. L. mit einem Büro- und Geschäftshaus zu bebauen, es anschließend zu vermieten und zu verwalten. Die jeweils erforderlichen Mittel sollten von Anlegern aufgebracht werden, mit deren Anwerbung die Beklagte zu 3 beauftragt worden war. Hierfür standen Prospekte zur Verfügung, die aus dem eigentlichen Prospekt als Teil A sowie dem Beteiligungsgesellschafts- und einem Treuhandvertrag als Teil B bestanden. In den Prospekten bezeichnete sich die Ha. A. als "Projektinitiator, Projektherausgeber", die Beklagte zu 3 wurde mit "Vertriebskoordination" näher bezeichnet und die Beklagte zu 4, eine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft, wurde als "Treuhand" aufgeführt. Die Beklagte zu 4 hatte jeweils an der Errichtung der Gesellschaftsverträge für die einzelnen Fonds mitgewirkt und war dem Fonds H. 48 auch als weitere Gesellschafterin mit einer Einlage von 5.000,00 DM sowie als Beteiligungstreuhänderin für die Anleger des Fonds beigetreten. An den Fonds H. 50 und H. 52 übernahm die Beklagte zu 4 keine eigene gesellschaftliche Beteiligung, bestellte aber in Ausübung der ihr in den Verträgen erteilten Vollmachten der Anleger für alle drei Fonds die Ha. A. zur Geschäftsführerin.

Die Kläger beteiligten sich, wie folgt, an den einzelnen Fonds:

	Beitritt	H. 48	H. 50	H. 52
Kl. zu 1	22.09.1994			200.000 DM
Kl. zu 2	26.07.1993	300.000 DM		
Kl. zu 3	03.07.1993	300.000 DM		
Kl. zu 3 u. 4	07.12.1993		100.000 DM	
Kl. zu 5	27.09.1993	100.000 DM		
Kl. zu 6	15.06.1994			170.000 DM
Kl. zu 7	17.08.1994			90.000 DM
Kl. zu 8	24.08.1993	50.000 DM		
Kl. zu 9	24.08.1993	200.000 DM		

Die Einlagen wurden größtenteils durch Bankdarlehen finanziert und teilweise durch mitvermittelte Kapitallebensversicherungen abgesichert.

Alle drei Fondsgesellschaften entwickelten sich nach Fertigstellung und Übergabe der Bauten nicht wie erwartet. Die Gebäude konnten nur zu einem geringen Teil vermietet werden. Die Ha. A. teilte am 31. Januar 1997 den Anlegern mit, daß die eingegangenen Mietgarantien schon zum Jahresende 1996 erschöpft gewesen seien.

Die Kläger begehren von den Beklagten die Freistellung von den Verpflichtungen aus den von ihnen im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Kredit- und Lebensversicherungsverträgen sowie Ersatz ihrer diesbezüglichen bisherigen und zukünftigen Aufwendungen sowie des eingesetzten Eigenkapitals gegen Abtretung ihrer Beteiligungen an den Fondsgesellschaften. Sie sind der Ansicht, daß die Angaben zur Mietgarantie sowie zu einer Vielzahl anderer

Punkte in den Prospekten unzutreffend seien. Insbesondere werde der Eindruck erweckt, daß sich die Begrenzung der Mietgarantien nur jeweils auf ein Vermietungsjahr und nicht auf einen einmaligen Betrag für die gesamte Garantiedauer beziehe.

Die Beklagten halten die Prospektangaben für zutreffend und berufen sich im Übrigen auf die Verjährung eventueller Ersatzansprüche.

Das Landgericht hat die Klage gegen die Beklagten zu 3 und 4 dem Grunde nach wegen falscher Prospektangaben für gerechtfertigt erklärt und gegen die Beklagten zu 1 und 2 abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht auch die Klagen gegen die Beklagten zu 1 und 2 für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten zu 3 und 4 hat es zurückgewiesen.

Die Revision der Beklagten ist hinsichtlich der Kläger zu 1 und 7, deren Ansprüche innerhalb von drei Jahren nach Beitritt zum Fonds klageweise geltend gemacht worden sind, durch Senatsbeschluß vom 24. Februar 2003 nicht angenommen worden. Die Beklagten verfolgen mit der Revision ihren Klageabweisungsantrag gegen die Kläger zu 2 bis 6 und 8 bis 9 weiter.

#### Entscheidungsgründe:

Die Revision der Beklagten zu 1 bis 3 führt im Umfang der Annahme zur Abweisung der Klagen. Dasselbe gilt für die Revision der Beklagten zu 4, soweit sich Kläger an den Fonds H. 50 und H. 52 beteiligt haben; im Übrigen verbleibt es beim Grundurteil des Landgerichts.

I. Die Revision der Beklagten zu 1 bis 3 führt zur Abweisung der Klagen der Kläger zu 2 bis 6 und 8 bis 9, weil die Ansprüche verjährt sind.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats verjähren Ansprüche aus typisierter Prospekthaftung - auch soweit sie den Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds betreffen - in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers, spätestens aber drei Jahre nach dem Erwerb der Anteile (Sen.Urt. v. 18. Dezember 2000 - II ZR 84/99, ZIP 2001, 369). Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts können sich Anleger auf eine längere Verjährungsdauer nur dann berufen, wenn Initiatoren, Gründer oder Gestalter der Gesellschaft sowie deren Vertreter oder Sachwalter bei Anbahnung der Vertragsverhandlungen nicht nur typisiertes, sondern auch persönliches Vertrauen in Anspruch genommen und dadurch das Zustandekommen des Beitritts beeinflusst haben (BGHZ 83, 222, 223 f.; Sen.Urt. v. 17. Februar 1986 - II ZR 238/84, NJW-RR 1986, 968). Diese Voraussetzungen treffen nach den bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts auf die Beklagten zu 1 bis 3 nicht zu.

2. Sowohl die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Kenntnis eines Prospektfehlers als auch die Frist von drei Jahren ab Beitritt eines Anlegers war bei Einreichung der Klagen am 31. Juli 1997 verstrichen. Die Kläger zu 2 bis 5 und 8 bis 9 sind den Fonds noch im Jahre 1993, der Kläger zu 6 ist am 17. Juni 1994 beigetreten.

II. Die Revision der Beklagten zu 4 hat nur insoweit Erfolg, als den Klagen Beteiligungen an den Fonds H. 50 und H. 52 zugrunde lagen.

1. Auch gegenüber der Beklagten zu 4 sind Ansprüche wegen typisierter Prospekthaftung verjährt. Sie hat jedoch bei Zustandekommen des Beitritts von Anlegern teilweise persönliches Vertrauen in Anspruch genommen. Anders als bei den Fonds H. 50 und 52 war sie dem Fonds H. 48 auch selbst als Gesellschafterin beigetreten. Sie war damit direkte Vertragspartnerin der künftigen Anleger des Fonds (vgl. hierzu Sen.Urt. v. 14. Januar 1985 - II ZR 41/84, WM 1985, 533). Deshalb ist die Beklagte zu 4 den Anlegern des Fonds H. 48 auch nach den Grundsätzen vorvertraglicher Haftung schadensersatzpflichtig, wenn und soweit sie ihrer Verpflichtung zur Aufklärung der Anleger als ihren künftigen Vertragspartnern über alle für einen Beitritt wesentlichen Punkte, insbesondere auch die negativen Umstände der Anlage, schuldhaft nicht genügt. Dies gilt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann, wenn über den Beitritt zu einem Fonds unter Verwendung von Prospekten verhandelt wird (Sen.Urt. v. 1. Oktober 1984 - II ZR 158/84, WM 1984, 1529; Sen.Urt. v. 10. Oktober 1994 - II ZR 95/93, WM 1994, 2192, 2193; Sen.Urt. v. 14. Januar 2002 - II ZR 40/00, DStR 2002, 778). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, welche der Revisionsentscheidung zugrunde zu legen sind, waren die Angaben über die Mieteingangsgarantien im Prospekt des Fonds H. 48 unrichtig. Der Anspruch der Kläger zu 2, 3, 5 sowie 8 und 9 als Anleger dieses Fonds nach den Grundsätzen eines Verschuldens bei Vertragsverhandlungen verjährte nach der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, welche hier nach Maßgabe der Überleitungsvorschrift des Art. 229 § 6 EGBGB Anwendung findet, erst nach 30 Jahren (BGHZ 83, 222, 227; Sen.Urt. v. 14. Januar 1985 aaO).

2. An den Fonds H. 50 und H. 52 war die Beklagte zu 4 demgegenüber nicht als Gesellschafterin beteiligt, so daß sich insoweit Ihre Haftung, wie die der übrigen Beklagten, auf die bei Erhebung der Klage verjährten Ansprü-

che aus typisierter Prospekthaftung beschränkte. Das Urteil des Landgerichts war in diesem Umfang aufzuheben und die Klagen abzuweisen.

III. Das Landgericht wird nunmehr sowohl über die Höhe der Ansprüche der dem Grunde nach erfolgreichen Kläger als auch über die gesamten Kosten des Verfahrens zu entscheiden haben.

IV. Abweichend von der Streitwertfestsetzung im Annahmebeschuß vom 24. Februar 2003 wird der Streitwert bis zur Annahmeentscheidung auf 664.679,45 €, ab der Annahmeentscheidung auf 537.025,78 € festgesetzt.

Röhricht

Goette

Kurzwelly

Münke

Graf