BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 256/03

Verkündet am:
23. September 2004
K i e f e r
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. September 2004 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 11. Juli 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt Schadensersatz wegen einer unrentierlichen Geldanlage. Der Beklagte war langjähriger Steuerberater des Klägers. 1998 warb der Beklagte bei seinen Klienten für eine "Kapitalanlage mit Steuereffekt" in Form der Beteiligung an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Deren Zweck war es, ein Grundstück in der Innenstadt von Bad W. zu erwerben, das darauf stehende denkmalgeschützte Gebäude zu sanieren und die darin ausgebauten Wohnungen zu vermieten. Im Erdgeschoß befinden sich vier kleinere

Ladenlokale sowie Räume für ein Tagescafé, die gleichfalls vermietet werden sollten.

In seinem Anschreiben vom 9. November 1998, mit dem er für das Projekt warb, führte der Beklagte unter anderem folgendes aus:

> "Entscheidend sind die Möglichkeiten zur Vermietung. Fast überall und damit auch in W. gibt es Leerstände. Man sollte sich aber wenig Sorgen um solche Vermieter machen, die schlechte Räume in schlechter Lage anbieten oder die zu teuer und mit zu wenig Eigenkapital gebaut haben. ... Die Lage des Objekts steht außer Diskussion. Das Projekt beginnt, sich in Wildbad herumzusprechen. Für die geplanten Gewerbeeinheiten liegen schon Anfragen qualifizierter ortsansässiger Einzelhändler vor. Auch für die Wohnungen ist schon Bedarf erkennbar. Ein verbleibendes Restrisiko darf jedoch nicht verschwiegen werden. …
>
> Steuerlich halte ich das Projekt für außerordentlich interessant, da die Baugenehmigung schon seit über einem Jahr vorliegt. Die vorläufige Bescheinigung des Landesdenkmalamtes über die Denkmaleigenschaft liegt ebenfalls vor. Die Umplanungen sind mit dem Denkmalamt abgestimmt. Es ist damit sichergestellt, daß die Umbaukosten mit jährlich 10 % abgeschrieben werden können."

In dem dem Schreiben beigefügten Prospekt wurde gleichfalls mitgeteilt, daß für die im Erdgeschoß befindlichen Läden und das Café schon Interesse aus dem Kreis ortsansässiger Unternehmer zu erkennen sei. Zu den Steuerfragen enthielt der Prospekt folgende Aussage:

> "Wegen der Denkmaleigenschaft des Gebäudes sind die Sanierungs- und Umbaukosten des Gebäudes im Jahre der Bauvollendung und in den neun Folgejahren mit jeweils 10 % steuerlich abzuschreiben. … Insbesondere die erhöhten Abschreibungen führen dazu, daß das eingesetzte Eigenkapital nach drei Jahren zur

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Hälfte, nach fünf Jahren gänzlich aus Steuereffekten zurückgeflossen ist. ..."

Der Finanzplan des Prospekts wies jährliche Mieteinnahmen von voraussichtlich 251.580 DM aus, von denen 97.500 DM auf die Gewerberäume entfallen sollten.

Der Kläger beteiligte sich aufgrund der Empfehlung des Beklagten an der am 14. Dezember 1998 gegründeten Gesellschaft mit einer Einlage in Höhe von 25.000 DM.

Während die Wohnungen vermietet werden konnten, blieben die Bemühungen, Gewerbetreibende für die Erdgeschoßräume zu finden, erfolglos. Infolgedessen und aufgrund einer Erhöhung der veranschlagten Sanierungskosten mußten die Gesellschafter Nachschüsse leisten.

Der Kläger behauptet, entgegen den Angaben des Beklagten in dem Schreiben vom 9. November 1998 habe es Ende dieses Jahres keine Interessenten für die Gewerberäume gegeben.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, nach dem Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme sei davon auszugehen, daß schon am 9. November 1998 für die geplanten Gewerbeeinheiten Anfragen ortsansässiger Einzelhändler vorgelegen hätten und Interesse aus dem Kreis ortsansässiger Unternehmer zu erkennen gewesen sei. Die Vernehmung der vom Kläger benannten Zeugen hat das Berufungsgericht im wesentlichen mit der Begründung abgelehnt, an der Bewertung der Beweislage ändere sich auch dann nichts, wenn die in das Wissen der Zeugen gestellten Tatsachen richtig seien. Die Behauptungen des Klägers führten nicht zu dem Schluß, daß die Aussage des erstinstanzlich vernommenen Architekten insgesamt unglaubhaft sei.

II.

Dies hält den Beanstandungen der Revision nicht stand.

1. Sollte der Vortrag des Klägers, im Gegensatz zu den Angaben des Beklagten in seinem Schreiben vom 9. November 1998 habe es seinerzeit keine

Interessenten für die zu vermietenden Gewerberäume gegeben, zutreffen, besteht ein Anspruch auf Schadensersatz.

a) Der Beklagte hat bei der Vermittlung der Anlage seine besondere Erfahrung als Steuerberater bei der Beurteilung wirtschaftlicher Sachverhalte und seine Seriosität als Mittel zur Förderung des Absatzes gegenüber seinen Klienten eingesetzt. Er war deshalb zur richtigen und vollständigen Information über diejenigen tatsächlichen Umstände, die für den Anlageentschluß der Interessenten von besonderer Bedeutung waren, verpflichtet (vgl. z.B.: Senatsurteil vom 13. Januar 2000 - III ZR 62/99 - NJW-RR 2000, 998). Zu diesen bedeutsamen Informationen gehörte unter anderem das bereits vorhandene Interesse an der Anmietung der in dem Anlageobjekt vorhandenen Gewerbeeinheiten.

b) Nach dem Vortrag des Klägers hat der Beklagte gegen seine vorvertraglichen Aufklärungspflichten verstoßen. Das Berufungsgericht hat den Erklärungen des Beklagten in dem Schreiben vom 9. November 1998 die Aussage beigemessen, das Objekt sei bei einigen Einzelhändlern grundsätzlich auf eine positive Resonanz gestoßen und diese interessierten sich für die Einzelheiten der geplanten Erweiterung des in Bad W. zur Verfügung stehenden Gewerberaums. Diese Auslegung hält sich innerhalb des tatrichterlichen Beurteilungsspielraums und wird von der Revision auch nicht beanstandet. Der Kläger behauptet, diese Erklärung des Beklagten sei objektiv wahrheitswidrig.

c) Entgegen der Ansicht des Beklagten ist ein etwaiger gegen ihn gerichteter Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung seiner vorvertraglichen Aufklärungspflicht noch nicht verjährt.

(1) Die Verjährung trat nicht spätestens drei Jahre nach Erwerb des Gesellschaftsanteils durch den Kläger ein. Zwar verjährt ein Schadensersatzanspruch wegen Prospekthaftung im engeren Sinne in bestimmten Fällen entsprechend den inzwischen außer Kraft getretenen § 20 Abs. 5 KAGG und § 12 Abs. 5 AuslInvestmG spätestens innerhalb von drei Jahren ab Kauf (z.B.: BGHZ 83, 222, 226; BGH, Urteil vom 18. Dezember 2000 - II ZR 84/99 - VersR 2002, 107, 108; Bamberger/Roth/Henrich, BGB, § 195 Rn. 16). Diese Grundsätze gelten zum Beispiel für Prospekthaftungsansprüche, die sich im Falle des Beitritts zu einem geschlossenen Immobilienfonds gegen die Gründer und Initiatoren einer Publikums-KG aus typisiertem, von der Garantenstellung hergeleitetem Vertrauen ergeben. Richten sich die Ansprüche jedoch, wie hier, gegen Personen, die aufgrund der Inanspruchnahme besonderen persönlichen Vertrauens haften, gelten die genannten Verjährungsvorschriften nicht analog (BGHZ 83, 222, 227; OLG München OLGR 2000, 188, 189).

(2) Ob sich die Verjährung der gegen den Beklagten gerichteten Ansprüche nach § 195 BGB in der hier im Ansatz noch maßgeblichen bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung (vgl. Art. 229 § 6 Abs. 1 und 4 EGBGB) richtet oder die kürzere Verjährungsfrist des § 68 StBerG maßgebend ist (vgl. hierzu BGHZ 115, 213, 226), kann auf sich beruhen. Auch wenn die letztgenannte Bestimmung anwendbar ist, ist die etwaige Schadensersatzforderung des Klägers nicht verjährt. Der Lauf der dreijährigen Verjährungsfrist nach § 68 StBerG beginnt mit dem Eintritt des Schadens. Der Schaden konnte erst mit der Fertigstellung der nicht vermieteten Gewerberäume entstehen. Geschädigt ist der falsch beratene Vertragspartner erst dann, wenn der zu befürchtende Vermögensverlust oder dessen konkrete Gefahr tatsächlich eintritt und der Kapitalverlust nicht nur mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu befürchten ist

(BGHZ 83, 328, 333 f; Bamberger/Roth/Henrich, BGB, § 199 Rn. 13). Solange der Berater berechtigt geltend machen kann, es lasse sich noch nicht absehen, ob sich die Empfehlung der Anlage doch als sachgemäß erweise, ist ein Schaden noch nicht eingetreten (BGHZ aaO, S. 334). Zwischen dem 9. November 1998 und der Fertigstellung der Gewerberäume bestand noch die realistische Möglichkeit, Mietinteressenten zu finden. Erst mit dem Eintritt des Leerstandes der vermietbaren Räumlichkeiten konkretisierte sich die Gefahr, daß das Interesse von Gewerbetreibenden an den Ladenlokalen und den Caféräumen hinter den Ankündigungen des Beklagten in seinem Werbeschreiben zurückblieb. Die Bauarbeiten an den Gewerberäumen waren zumindest im August 1999 noch nicht abgeschlossen, wie sich aus dem Bericht des Beklagten vom 30. August 1999 ergibt. Der Lauf einer dreijährigen Verjährungsfrist nach § 68 StBerG ist demnach mit der Klageerhebung im Juli 2002 rechtzeitig gehemmt worden (§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB n.F. i.V.m. Art. 229 § 6 Abs. 1 EGBGB).

2. Ob die Angaben des Beklagten über die Anfragen von Mietinteressenten für die Gewerberäume in dem Schreiben vom 9. November 1998 unzutreffend waren, ist zwischen den Parteien strittig. Beide haben insoweit Zeugenbeweis angeboten. Das Berufungsgericht hat die Vernehmung der vom Kläger benannten Zeugen im wesentlichen mit der Erwägung abgelehnt, auch wenn die unter Beweis gestellten Behauptungen zuträfen, folge daraus nicht, daß die Angaben des Beklagten über das Mieterinteresse unrichtig oder die Aussagen des Zeugen H. insgesamt unglaubhaft seien.

Das Berufungsgericht hat sich bei dieser Bewertung nicht, wie es erforderlich gewesen wäre, umfassend mit dem Prozeßstoff und den Beweisergebnissen auseinandergesetzt. Die Würdigung des Sachverhalts und der erhobe-

nen Beweise ist deshalb fehlsam. Das Berufungsgericht hätte, wie die Revision zu Recht rügt, zumindest die vom Kläger benannten Zeugen K. , F. und B. vernehmen müssen.

a) Das Berufungsgericht ist der Ansicht gewesen, der Vortrag des Klägers schließe nicht aus, daß die Firma K. grundsätzlich Interesse an einem Gewerbelokal gehabt habe. Dies trifft indessen nicht zu. Vielmehr hat der Kläger ausgeführt, dem von ihm als Zeugen angegebenen K. sei der Beitritt zur Gesellschaft - nicht die Anmietung eines Ladens - angeboten worden. Diesem habe die rechtliche Gestaltung nicht zugesagt, und er habe das Vorhaben ad acta gelegt. Dieses Vorbringen ist dahin zu verstehen, daß K. zu keiner Zeit ernsthaft daran gedacht hat, Ladenräume in dem betreffenden Objekt mietweise zu übernehmen und sich für Einzelheiten zu interessieren. Dies steht im
Widerspruch zu den Angaben des Beklagten und der Aussage des Zeugen H. .

b) Entgegen den Ausführungen im Berufungsurteil ist es nach dem Vortrag des Klägers weiter ausgeschlossen, daß der von ihm als Zeuge benannte Inhaber des Modehauses F. vor dem 9. November 1998 ein Interesse für Einzelheiten des Projekts gezeigt hat. Der Kläger hat in der Berufungsbegründung ausdrücklich vortragen lassen, F. habe nie Interesse zur Anmietung gehabt. Dies ist mit der Aussage des Zeugen H. , die sich der Beklagte durch Bezugnahme in der Berufungserwiderung zu eigen gemacht hat, unvereinbar.

c) Desgleichen beruhen die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht die Vernehmung des Zeugen B. abgelehnt hat, auf einem Mißverständnis des klägerischen Sachvortrags. Die Vorinstanz hat die Einvernahme dieses vom Kläger angebotenen Zeugen nicht für erforderlich gehalten, weil der Zeuge H. nicht erklärt habe, mit B. gesprochen zu haben. Dem liegt die Vorstellung zugrunde, nach dem klägerischen Vortrag sei nicht auszuschließen, daß ein anderer Vertreter des Cafés P. Interesse an dem strittigen Anwesen bekundet habe. Die Behauptung des Klägers ist jedoch bei zutreffender Betrachtung dahingehend zu verstehen, daß der jeweilige Betreiber des Cafés P. nicht in Kontakt zu dem Zeugen H. oder dem Beklagten getreten sei und auch kein Interesse an der Anmietung der Caféräume gehabt habe. Diese Behauptung steht im Gegensatz zu der Aussage des Zeugen H. , der, ohne seinen Ansprechpartner zu nennen, bekundet hat, das Café P. habe Mietinteresse angemeldet.

d) Hätte das Berufungsgericht die Zeugen K. , F. , B. und möglicherweise auch Sch. gehört und hätten sie den jeweils in ihr Wissen gestellten Vortrag des Klägers bestätigt, wäre die Glaubhaftigkeit der gesamten Angaben des Zeugen H. in Frage gestellt. Das Berufungsgericht hätte die einzelnen Aussagen gegeneinander abwägen und sich gegebenenfalls auch von dem Zeugen H. zur Beurteilung seiner Glaubwürdigkeit einen persönlichen Eindruck verschaffen müssen. Es ist nicht auszuschließen, daß das Berufungsgericht bei der erforderlichen Gesamtwürdigung der erhobenen Beweise und der unstrittigen Tatsachen zu dem Ergebnis gekommen wäre, die Behauptung des Klägers über das mangelnde Interesse an der Anmietung der Ladenlokale in dem strittigen Anwesen sei zutreffend.

e) Die Ablehnung der Vernehmung der vom Kläger benannten Zeugen läßt sich auch nicht aus anderen Gründen rechtfertigen. Das Berufungsgericht hat zwar darauf hingewiesen, der Kläger sei den Angaben des Zeugen H. zu dem Interesse des Cafés B. und der Firma W. nicht entgegengetreten. Dieser Gesichtspunkt allein trägt aber die Zurückweisung der Beweisanträge nicht. In der vorinstanzlichen Entscheidung ist nicht ausgeführt, bereits die als unstrittig behandelten Nachfragen des Betreibers des Cafés B. und der Firma W. genügten, um das in dem Schreiben vom 9. November 1998 behauptete Interesse von Gewerbetreibenden zu belegen. Vielmehr hat das Berufungsgericht das unterlassene Bestreiten des Klägers als Argument für die Erwägung herangezogen, die Glaubhaftigkeit der Bekundungen des Herrn H. sei durch "die vom Kläger behaupteten Unkorrektheiten in den Angaben des Zeugen" nicht insgesamt beeinträchtigt. Eine ordnungsgemäße Beurteilung des Beweiswerts der Aussagen dieses Zeugen ist jedoch erst nach Vernehmung der oben genannten weiteren Zeugen möglich (siehe oben lit. d).

f) Schließlich war der Verzicht auf die vom Kläger angebotenen Beweise auch nicht im Hinblick auf die Aussage der Zeugin Hö. rechtsfehlerfrei möglich. Aus deren Bekundungen geht nur hervor, daß sie selbst zu dem maßgeblichen Zeitpunkt Interesse an einem der vorgesehenen Ladenlokale hatte. Dies genügt jedoch nicht, um das nach den Angaben des Beklagten in seinem Werbeschreiben vorhandene Interesse mehrerer Gewerbetreibender zu begründen. Dementsprechend hat auch das Berufungsgericht die Aussagen der Zeugin nur im Zusammenhang mit den Bekundungen des Zeugen H. berücksichtigt.

3. Das Berufungsgericht wird bei der neuen Verhandlung und Entscheidung auch die weiteren Beanstandungen der Revision, auf die hier einzugehen kein Anlaß besteht, zu erwägen haben.

Schlick Wurm Streck

Dörr Herrmann