

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 278/95

Verkündet am:
12. Juni 1997
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Thomas M. F[REDACTED],
K[REDACTED]straße [REDACTED], E[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. von [REDACTED] -

g e g e n

Sabine B[REDACTED],
G[REDACTED]straße [REDACTED], F[REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juni 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Streck, Schlick, Dörr und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - 13. Zivilsenat in Freiburg - vom 15. November 1995 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten Schadensersatz wegen unrichtiger Auskunft im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Kapitalanlage.

Der Kläger beteiligte sich mit einer Einlage von 100.000 DM an der I ████████ Immobilienfonds Nr. 18 K ████████ KG (Fonds KG). Fondsobjekt ist ein mehrstöckiges Geschäftshaus in P ████████. Der Fonds wurde von der inzwischen in Konkurs gefallenen Firma I ████████ AG, B ████████, initiiert, deren Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Schwiegersohn der Beklagten, K., war. Dieser war zugleich persönlich haftender Gesellschafter der Fonds KG und Geschäftsführer der inzwischen ebenfalls in Konkurs gefallenen Generalübernehmerin der Umbau- und Sanierungsarbeiten, der Bau und Boden B ████████ GmbH, die das Geschäftshaus für einen Festpreis von 2,5 Mio. DM umbauen sollte und die gegenüber der Fonds KG eine Mietgarantie übernommen hatte. Die Beklagte war für die I ████████ AG als Anlagevermittlerin tätig. Sie wies den Kläger, mit dem sie damals befreundet war, auf eine Beteiligung an der Fonds KG hin, wobei sie ihm den Werbeprospekt überreichte, und brachte ihn im weiteren Verlauf mit ihrem Schwiegersohn zusammen, mit dem der Kläger weitere Verhandlungen führte, die im Dezember 1988 mit seiner Beteiligung ihren Abschluß fanden. Zu diesem Zeitpunkt war das Geschäftshaus nicht fertig umgebaut und nur zum Teil vermietet. Der Kläger nahm zur Finanzierung seiner Beteiligung ein Darlehen in Höhe von rund 119.000 DM auf. Die dafür vierteljährlich zu zahlenden Zinsen konnte



er zunächst aus Ausschüttungen der Fondsgesellschaft aufbringen, die aus Mietgarantiezahlungen der Generalübernehmerin stammten. Als die Generalübernehmerin Ende 1990 in Konkurs fiel, blieben die Ausschüttungen aus. Die Beklagte lehnte die vom Kläger erbetene Übernahme seiner Beteiligung ab.

Der Kläger nimmt die Beklagte als Anlagevermittlerin wegen unrichtiger Auskunft über den Stand der Umbauarbeiten und der Vermietung auf Schadensersatz Zug um Zug gegen Abtretung seines Kommanditanteils in Anspruch.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Klageanspruch weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Der Senat hat aufgrund der Feststellungen des Berufungsgerichts von einem Auskunftsvertrag zwischen den Parteien auszugehen.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Haftung der Beklagten setze zumindest ein auf Auskunftserteilung gerichtetes Vertragsverhältnis zwischen den Parteien voraus. Die

Beklagte sei bezüglich des Fondsobjekts als Anlagevermittlerin tätig gewesen. Im Rahmen der Anlagevermittlung sei es für die Annahme eines Auskunftsvertrages nicht erforderlich, daß der Vertrag auch die Vermittlung erfasse, sondern es genüge, wenn der Interessent deutlich mache, daß er, auf eine bestimmte Anlageentscheidung bezogen, die besonderen Kenntnisse und Verbindungen des Vermittlers in Anspruch nehmen wolle und der Anlagevermittler die gewünschte Tätigkeit beginne. Die Interessenlage erfordere es in diesen Fällen, in der Erteilung von Auskünften nicht nur einen unverbindlichen Rat zu erblicken, sondern einen Vertrag, der die volle vertragliche Haftung des Auskunftgebers nach sich ziehe. Für den vorliegenden Fall komme es danach auf die Frage, ob die Anlage durch die Beklagte oder durch K. vermittelt worden sei, nicht an. Die Beklagte könne sich der Haftung für unrichtige oder unvollständige Auskünfte auch nicht durch den Hinweis auf das seinerzeit zum Kläger bestehende Freundschafts- bzw. Gefälligkeitsverhältnis entziehen, zumal sie ihre Vermittlungstätigkeit häufig über persönliche Bekanntschaften und Beziehungen auf gesellig-freundschaftlicher Grundlage betreibe. Gleichwohl reiche das Ergebnis der Verhandlung und der Beweisaufnahme nicht aus, um eine Haftung der Beklagten zu bejahen.

Indem das Berufungsgericht in dieser Weise die Voraussetzungen eines Auskunftsvertrages erörtert, Einwendungen gegen das Zustandekommen eines solchen Vertrages begegnet und seinen Ausführungen zu den Rechtsbeziehungen der Parteien die Haftungsfrage gegenüberstellt, gibt es hinreichend deutlich zu erkennen, daß es einen Auskunftsvertrag bejaht. Dagegen ist aus Rechtsgründen nichts zu erinnern.

2. Auf dieser Grundlage kann indes eine Haftung der Beklagten nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung verneint werden. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Prospekt über das Fondsobjekt unrichtige bzw. irreführende Angaben über den Grund der Umbauarbeiten und der Vermietung enthielt. Trotzdem hält es die Beklagte nicht für verpflichtet, bei Aushändigung des Prospekts ("in diesem frühen Stadium") die Fehlinformationen richtigzustellen. Das, so meint es, wäre nur dann geboten gewesen, wenn die Beklagte selbst den Kläger weiterhin beraten und seinen Anlageentschluß herbeigeführt hätte. Dieser sei jedoch ohne Beteiligung der Beklagten erst in einem Gespräch des Klägers mit K. gefallen.

Diese Erwägungen rechtfertigen die Abweisung der Klage nicht. Ist nämlich zwischen den Parteien ein Auskunftsvertrag zustande gekommen, so war die Beklagte auch zur Richtigstellung der fehlerhaften Prospektangaben verpflichtet. Daß die (gebotene) Aufklärung bereits in einem "frühen Stadium" der Verhandlungen unterblieben ist, ist dabei rechtlich ebenso bedeutungslos wie der Umstand, daß der Kläger seinen endgültigen Anlageentschluß ohne weitere verbindliche Beratung durch die Beklagte erst in einem Gespräch mit K. gefaßt hat. Denn die Beklagte schuldete als Auskunftsverpflichtete dem Kläger in jeder Phase der Verhandlungen, also von Anfang an, zutreffende Informationen über alle Umstände, die für seine Anlageentscheidung wesentlich waren, ihm insbesondere den Eindruck vermittelten, daß es sich um eine sichere und wirtschaftliche Kapitalanlage handele (vgl. Senatsurteil v. 13. Mai 1993 - III ZR 25/92 - NJW-RR 1993, 1114). Die Informationen, um die es hier geht,

nämlich die Fertigstellung des Umbaus und die vollständige, langfristige Vermietung des Gebäudes, betrafen solche für die Bewertung der Anlage wesentlichen Umstände. Wenn im Zuge der Vermittlung der Verhandlungspartner des Klägers wechselte, entband dies die Beklagte nicht von der Pflicht, die dem Kläger übermittelten Fehlinformationen richtigzustellen. Sie durfte auch nicht darauf vertrauen, daß K. die von ihr unterlassene Richtigstellung nachholen werde. Sie hätte sich vielmehr selber zum Zwecke der Richtigstellung auch noch in die Verhandlungen zwischen dem Kläger und K. einschalten müssen.

3. Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar (§ 563 ZPO). Insbesondere ist der Kausalzusammenhang zwischen dem etwaigen Fehlverhalten der Beklagten und dem Schaden des Klägers nicht deswegen zu verneinen, weil K. als weiterer Verhandlungspartner des Klägers es ebenfalls unterlassen hat, die unrichtigen Angaben zu korrigieren.

Eine Auseinandersetzung mit der von der Revision angesprochenen Frage, ob eine Haftung der Beklagten aus

Gesichtspunkten der unerlaubten Handlung in Betracht kommt,
ist in diesem Revisionsverfahren nicht veranlaßt.

Rinne

Streck

Schlick

Dörr

Ambrosius