Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Juni 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 29. Oktober 1998 aufgehoben.

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

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte, die der H. Unternehmensgruppe angehört, war Initiatorin, Projektplanerin und nach ihren eigenen Angaben Prospektherausgeberin für das Modernisierungsobjekt J. in M., das zum Ziel hatte, ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Mädchenwohnheim so umzubauen und zu modernisieren, daß 92 Eigentumswohnungen entstehen sollten. Bauträger und Verkäufer für die vorgesehenen Eigentumswohnungen war die K. GmbH. In den Erwerb war unter anderem die H. GmbH eingeschaltet, die auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen mit Erwerbsinteressenten in deren Namen Verträge über den Erwerb von Wohnungseigentum und die Finanzierung abschloß. Nach Kenntnisnahme einer von der H. Unternehmensgruppe ausgearbeiteten und den Klägern von dem als "Wirtschaftlichkeitsberater" auftretenden N. präsentierten Berechnung vom 10. Januar 1994, die auf ihre persönlichen Verhältnisse zugeschnitten war und die Auswirkungen der Werbungskosten, Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen bis zum Jahr 1997 darstellte, entschlossen sich die Kläger zum Kauf einer Eigentumswohnung zum Preis von 124.992 DM; zur Finanzierung aller mit dem Erwerb zusammenhängenden Kosten nahmen sie zwei Kredite von insgesamt 165.600 DM auf.

Da sich in der Folgezeit die finanziellen Prognosen nicht verwirklichten, insbesondere auch Zahlungen aus einer Mietgarantie ausblieben, verlangen die Kläger unter dem Gesichtspunkt fehlerhafter Beratung und Aufklärung mit ihrer Klage von der Beklagten Schadensersatz in Höhe von 165.600 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Abgabe einer notariellen Erklärung, mit der der Be-

klagten Eigentum an der Wohnung eingeräumt werden soll. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Mit ihrer Revision verfolgen die Kläger ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Dies ist, da die Revisionsbeklagte im Verhandlungstermin nicht vertreten war, durch Versäumnisurteil auszusprechen, das inhaltlich auf einer Sachprüfung beruht (BGHZ 37, 79, 81).

I.

Das Berufungsgericht verneint eine Haftung der Beklagten als Initiatorin des Modernisierungsobjekts. Die Grundsätze über die Prospekthaftung führten hier zu keiner Haftung der Beklagten, da sie tatsächlich weder einen Prospekt noch eine sonstige schriftliche Verkaufsinformation herausgegeben habe. Eine Haftung werde auch nicht durch das Unterlassen einer Prospektherausgabe begründet, weil es insoweit an einer gesetzlich normierten Pflicht fehle und den Initiator eine generelle Informationspflicht für mögliche Anleger nicht treffe. Die Beklagte hafte ferner nicht für mögliche Fehler in der Berechnung vom 10. Januar 1994. Denn die Kläger hätten nicht bewiesen, daß die den Absen-

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

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

der "H. Unternehmensgruppe" ausweisende Berechnung von der Beklagten stamme oder die Kläger das angenommen hätten. Im übrigen weise die Berechnung keine Unrichtigkeiten auf. Soweit der Vermittler N. eingeschaltet gewesen sei, hätten die Kläger nicht bewiesen, daß er für die Beklagte aufgetreten sei oder sie fehlerhaft beraten habe.

II.

Diese Beurteilung hält den Rügen der Revision in maßgebenden Punkten nicht stand.

1. Eine Haftung der Beklagten kommt aus dem Gesichtspunkt der positiven Forderungsverletzung eines Beratungsvertrages in Betracht. Mit der Berechnung vom 10. Januar 1994 sollte auf der Grundlage der Einkommenssituation der Kläger dargestellt werden, wie sich der beabsichtigte Erwerb der zur Vermietung vorgesehenen Immobilie bei einer Vollfinanzierung des Kaufpreises und der mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten in der Zeit von 1994 bis 1997 in der Liquidität der Kaufinteressenten auswirkte. Die Berechnung weist als Erwerber die Kläger und als Berater die H. Unternehmensgruppe aus. Sie sollte, wie in dem Schriftstück formuliert wird, Entscheidungshilfe für die Kaufinteressenten sein, war also erkennbar Grundlage für eine weittragende Entscheidung der Kläger, die über kein Eigenkapital verfügten und angesichts des ihnen angebotenen Engagements auf eine zuverlässige Information angewiesen waren (vgl. hierzu Senatsurteil vom 19. März 1992 - III ZR 170/90 - NJW-

RR 1992, 1011). Es ist daher vom stillschweigenden Abschluß eines Beratungsvertrages der Kläger mit der H. Unternehmensgruppe auszugehen.

Dieser Würdigung steht nicht der Hinweis in der Berechnung entgegen, der Erwerber solle unbedingt seinen persönlichen Berater auf die in ihr angegebenen ca.-Werte ansprechen. Denn hierdurch wird nicht in Frage gestellt, daß die von der H. Unternehmensgruppe herrührende Berechnung Grundlage der Beratung sein sollte und gewesen ist.

2. Die Revision beanstandet mit Recht, daß das Berufungsgericht die Berechnung der H. Unternehmensgruppe nicht der Beklagten zugerechnet hat.

a) Gibt eine Unternehmensgruppe, die für sich betrachtet kein Rechtssubjekt ist, sondern sich nach dem naheliegenden Sinn dieser Bezeichnung aus einer Mehrheit von Personen im Rechtssinne zusammensetzt, eine Erklärung ab, mit der entsprechend den vorstehenden Ausführungen eine vertragsmäßige Beratung übernommen wird, dann entstehen grundsätzlich zu jedem Mitglied einer solchen Personenmehrheit, das mit dem in Frage stehenden Projekt befaßt und auch nach seiner Firmenbezeichnung der Unternehmensgruppe zuzuordnen ist, entsprechende rechtsgeschäftliche Beziehungen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Unternehmensgruppe - wie hier - nicht deutlich macht, daß die von ihr abgegebene Erklärung nur ein bestimmtes Mitglied treffen soll. Daß der Vertragspartner bei Begründung des geschäftlichen Kontaktes Kenntnis davon hat, wer der Unternehmensgruppe im einzelnen angehört, ist nicht notwendige Voraussetzung dafür, daß überhaupt vertragliche Beziehungen zu den - im Streitfall gesamtschuldnerisch haftenden - Mitgliedern der Gruppe begründet werden. Der Umstand, daß die Kläger im Zeitpunkt ihrer

Beratung aufgrund der Berechnung vom 10. Januar 1994 noch keine Kenntnis von der Beklagten und den von ihr wahrgenommenen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Modernisierungsobjekt hatten, schließt daher eine vertragliche Beziehung zwischen den Parteien nicht aus. Die vertragliche Einbindung der Beklagten beruht insoweit auf ihrer Zugehörigkeit zur Unternehmensgruppe und auf ihrer - hier als Initiatorin sogar maßgeblichen - Befassung mit dem Projekt. Stellt sie nicht von sich aus in Frage, daß der oder die für die H. Unternehmensgruppe Handelnden befugt gewesen seien, in ihrem Namen Erklärungen abzugeben, besteht kein Vertretungsproblem. Es kommt dann auch nicht darauf an, ob bei Fehlen einer entsprechenden Vertretungsberechtigung eine Rechtsscheinhaftung begründet sein könnte, was das Berufungsgericht offenbar verneinen möchte. Ebensowenig ist es unter diesen Umständen, die dadurch gekennzeichnet sind, daß die Urheberschaft hinsichtlich der Berechnung in einer den Kunden benachteiligenden Weise verschleiert wird, entscheidend, welches der der Unternehmensgruppe angehörenden Unternehmen die Berechnung gefertigt hat.

b) Zudem ist nach dem gegenwärtigen Sachstand nicht einmal auszuschließen, daß die Berechnung von der Beklagten selbst stammt. Der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten hat sich auf Befragen in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nicht dazu erklären können, welches Unternehmen der H. Unternehmensgruppe die Berechnung vom 10. Januar 1994 erstellt hat. Soweit im Tatbestand des angefochtenen Urteils hierzu wiedergegeben wird, die Beklagte habe in erster Instanz behauptet, die Berechnung stamme von der H.-F.-K.-GmbH - diese Angaben greift das Berufungsgericht in den Entscheidungsgründen erkennbar mit dem Bemerken auf, sie seien nicht widerlegt -, rügt die Revision mit Recht, daß den erstinstanzlichen Schriftsätzen

der Beklagten eine entsprechende Behauptung nicht zu entnehmen ist. Auch das landgerichtliche Urteil weist eine solche Behauptung der Beklagten nicht aus, sondern stellt im Gegenteil fest, N. habe den Klägern im Zuge der Beratungsgespräche eine Ankaufsberechnung der Beklagten mit der Aufschrift "H. Unternehmensgruppe" überreicht. Da der Tatbestand des Berufungsurteils gemäß § 314 ZPO Beweis nur für das mündliche Vorbringen vor dem erkennenden Gericht und nicht für das Parteivorbringen im ersten Rechtszug erbringt (vgl. BGH, Urt. v. 10. November 1995 - V ZR 179/94 - WM 1996, 89, 90), fehlt es hinsichtlich der Urheberschaft der Berechnung an einer das Revisionsgericht bindenden Feststellung.

3. Geht man davon aus, daß sich die Beklagte als ein Mitglied der H. Unternehmensgruppe die Berechnung vom 10. Januar 1994 zurechnen lassen muß, dann läßt sich - wie die Revision mit Recht rügt - auch nicht verneinen, daß der Vermittler N. in ihrem Pflichtenkreis tätig geworden ist. Daß N. nicht wußte, welchem Unternehmen der H. Unternehmensgruppe der von ihm in seiner Zeugenaussage genannte Ansprechpartner T. angehörte, ist nicht entscheidend. Es kommt auch nicht darauf an, ob die Firma G. und Partner, für die N. seinerzeit tätig war, einen Vertriebsvertrag mit einem bestimmten anderen Unternehmen der H. Unternehmensgruppe als der Beklagten hatte. Für den hier in Rede stehenden Beratungsvertrag ist entscheidend, daß den Klägern die für den Vertrieb zuständige Gesellschaft weder in der Ankaufsberechnung noch durch den Vermittler offengelegt wurde. Dem an den Vermittler gerichteten Anschreiben ist zu entnehmen, daß er - wenn er nicht gar der in der Berechnung genannte persönliche Berater sein sollte - von der H. Unternehmensgruppe eingeschaltet wurde, um die Berechnung mit den Kaufinteressenten zu besprechen, sie auf dieser Grundlage zu beraten und ihre Ent-

schließung zu fördern. Die H. Unternehmensgruppe und die für sie haftende Beklagte können sich der Verantwortung für die Vertragsverhandlungen, die der Sache nach mit dem Angebot der Kläger auf Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der H. GmbH abgeschlossen waren, nicht durch Einschaltung eines selbständigen Vermittlers entziehen (vgl. Senatsurteil vom 9. Juli 1998 - III ZR 158/97 - NJW 1998, 2898, 2899). Die Beklagte hat daher nach § 278 BGB für ein etwaiges Fehlverhalten des Vermittlers einzustehen.

4. Was die Richtigkeit der Immobilienberechnung angeht, beanstandet die Revision den Vortrag und Beweisantritt der Kläger als übergangen, in M. werde für Mietwohnungen in vergleichbarer Wohnanlage ein maximaler Mietzins von 10 DM pro Quadratmeter gezahlt und sei als ortsüblich anzusehen, während die Immobilienberechnung einen Quadratmeterpreis von 22 DM zugrunde lege. Ein solcher Preis sei nach dem Vorbringen der Kläger als absolute Ausnahme nur in reinen Spitzenlagen und für die erworbene Wohneinheit in einem Altbau unter keinen Umständen erzielbar. Das Berufungsgericht, das sich im Hinblick auf seine Rechtsauffassung nur knapp mit der Richtigkeit der Immobilienberechnung beschäftigt hat, geht auf das insoweit streitige Vorbringen nicht näher ein. Die Klärung dieser Frage ist nicht deshalb entbehrlich, weil den Klägern für die ersten fünf Jahre eine Mietgarantie in Höhe der veranschlagten Miete gegeben worden ist. Denn im Rahmen der hier in Rede stehenden Immobilienberechnung kam es nicht allein darauf an, ob die zugrunde gelegten Zahlen für den Zeitraum von 1994 bis 1997 zutrafen; daß sich die Verhältnisse für den anschließenden Zeitraum grundlegend ändern konnten, mußte ebenfalls offengelegt werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn - wie hier - das gesamte Vorhaben fremdfinanziert wird und die Diskrepanz so erheblich ist, wie sie von den Klägern behauptet wird.

Soweit in der Immobilienberechnung ausgeführt wird, für die Richtigkeit könne keine Haftung übernommen werden, liegt hierin eine nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG unzulässige Einschränkung der Haftung für die Erfüllung einer sogenannten Kardinalpflicht (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 2000 - III ZR 62/99 - WM 2000, 426, 429). Denn es war gerade Gegenstand des Beratungsvertrages, die Kläger richtig und umfassend für die von ihnen zu treffende Anlageentscheidung zu informieren.

III.

Danach kann das angefochtene Urteil nicht bestehenbleiben. Für das weitere Verfahren weist der Senat noch auf folgendes hin:

1. Sollte die Beklagte erstmals in Frage stellen, die für die Unternehmensgruppe Handelnden seien nicht befugt gewesen, für sie verbindliche Erklärungen abzugeben, kommt ihre Haftung aus Rechtsscheingesichtspunkten in Betracht. Da sie Projektplanerin, Initiatorin des Bauvorhabens und nach ihren Angaben Prospektherausgeberin war, wird sie sich schwerlich darauf berufen können, ihr sei das Tätigwerden der H. Unternehmensgruppe unbekannt gewesen. Vielmehr liegt der Verdacht einer Verschleierung der tatsächlichen Verhältnisse nahe. Einer Rechtsscheinhaftung stünde daher auch nicht entgegen, daß die Kläger von der genauen Firmenbezeichnung der Beklagten und ihren Aufgaben in der Unternehmensgruppe erst mit Abgabe des Angebots auf Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages Kenntnis erlangt haben.

2. Im weiteren Verfahren besteht auch Gelegenheit, auf die Rüge der Revision näher einzugehen, die auf die Liquidität abstellende Berechnung hebe nicht genügend hervor, daß die durch Abschluß eines Lebensversicherungsvertrages sicherzustellende Tilgung unberücksichtigt geblieben sei und den in steuer- und immobilienrechtlichen Dingen unerfahrenen Klägern nicht vor Augen gestanden habe. Es besteht auch Anlaß zur näheren Prüfung, inwieweit die Beklagte verpflichtet war, auf Risiken hinzuweisen, die sich aus der der Berechnung zugrunde gelegten höheren Abschreibung nach § 7 i EStG ergeben konnten und sich hier nach dem Vorbringen der Kläger verwirklicht haben.

Rinne Wurm Streck

Schlick Dörr