

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 276 Fa, Fb

Zur Frage der Haftung einer Anlagevermittlungsgesellschaft bei mangelnder Aufklärung eines durch Prospekt geworbenen Käufers von Anteilen eines ausländischen Immobilien-Fonds.

BGH, Urt. v. 10. April 1978 - II ZR 103/76 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 103/76

URTEIL

Verkündet am

10. April 1978

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der A [REDACTED] I [REDACTED] A [REDACTED] mbH, ver-
treten durch die Geschäftsführer Hubertus C [REDACTED] v [REDACTED] D [REDACTED],
Dr. H. R [REDACTED], Urs Z [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],
M [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Wilhelm B [REDACTED],

2. Klara Be [REDACTED],

beide wohnhaft A [REDACTED] Straße [REDACTED], S [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 1978 durch
die Richter Fleck, Dr. Schulze, Dr. Kellermann, Bundschuh
und Dr. Skibbe

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 13. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom
19. Mai 1976 wird auf Kosten der Beklagten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

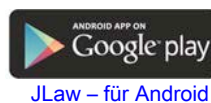
Tatbestand:

Die Kläger haben im September 1970 durch Vermittlung
der Beklagten 1.920,51 Anteile des U [REDACTED] S [REDACTED] I [REDACTED]
P [REDACTED] F [REDACTED] Limited (nachstehend: USIP) zum Preise
von 9,87 US-Dollar je Anteil zusätzlich Ankaufsspesen
erworben. Die USIP gehörte zu den ausländischen Invest-
ment-Gesellschaften, die ihre Anteile bei Inkrafttreten
des Auslandsinvestmentgesetzes am 1. November 1969 in der
Bundesrepublik Deutschland und West-Berlin öffentlich
vertrieben. Sie hatte die Anzeige nach §§ 7, 15 Auslands-
investmentgesetz erstattet, hat jedoch mit Schreiben vom
8. Juli 1971 gegenüber dem Bundesaufsichtsamt für das
Kreditwesen auf die Rechte aus der Vertriebsanzeige ver-
zichtet. Sie befindet sich inzwischen in Liquidation.

Die Kläger halten die Beklagte für verpflichtet,
ihnen den dadurch entstandenen und noch entstehenden Schaden
zu ersetzen, daß sie im September 1970 die erwähnten
1.920,51 Anteile gekauft haben. Sie habe es pflichtwidrig



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



unterlassen, darauf hinzuweisen, daß die im Sondervermögen des USIP-Fonds befindlichen Grundstücke zu rund 75 % belastet gewesen seien. Letzteres ist unstreitig.

Die Beklagte ist eine Anlagegesellschaft mbH, die nach den Angaben in ihren Werbeprospekten auf die "Anlageberatung und Vermögensplanung" gerichtet ist. Sie vertrieb nach der am 29. April 1970 dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen erstatteten Anzeige auch die Anteile des USIP-Fonds, für den sie mit einer eigenen Werbeschrift "A [REDACTED] stellt vor:" warb (GA 95/96).

Landgericht und Oberlandesgericht haben auf den Antrag der Kläger festgestellt, daß die Beklagte den Klägern den Schaden zu ersetzen hat, der diesen aus dem Ankauf von 1.920,51 Anteilen des USIP-Fonds entstanden ist und noch entstehen wird. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält die Beklagte zum Ersatz des den Klägern entstandenen Schadens mit der Begründung für verpflichtet, sie habe es fahrlässig unterlassen, die Kläger darauf hinzuweisen, daß die Grundstücke des USIP-Fonds zu rund 75 % ihres Wertes mit Grundpfandrechten belastet gewesen seien; für die Beklagte als Anlageberatungsgesellschaft sei erkennbar gewesen, daß eine solche Belastung nicht mehr im Rahmen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung gelegen habe. Zumindest hätte die Beklagte darauf hinweisen müssen, daß die Belastung höher gewesen sei, als bei deutschen Immobilienfonds ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung entsprochen habe.

Das Berufungsgericht nimmt hierbei an, zwischen den Parteien sei ein "Vermittlungsvertrag" zustande gekommen, der für die Beklagte Aufklärungs- und Hinweispflichten begründet habe. Hilfsweise führt es an, solche Aufklärungs- und Beratungspflichten seien jedenfalls aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß entstanden. Bei der Bestimmung des Umfangs dieser Verpflichtungen geht es im Anschluß an Stellungnahmen des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen vom 13. Januar und 24. April 1975 (GA 183 f, 215 f) von § 37 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG) in der Neufassung vom 14. Januar 1970 aus, wonach bei deutschen Immobilienfonds die Belastungsgrenze 50 % des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten darf. Es sieht bei einem Überschreiten dieser Grenze grundsätzlich auch die Voraussetzungen von § 2 Nr. 4 f des am 1. November 1969 in Kraft getretenen Gesetzes über den Vertrieb ausländischer Investmentanteile und über die Besteuerung der Erträge aus ausländischen Investmentanteilen vom 28. Juli 1969 (Auslandsinvestmentgesetz) als erfüllt an; eine diesen Satz überschreitende Beleihung sei mit dem hier aufgestellten Grundsatz einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung nicht vereinbar.

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision können im Ergebnis nicht durchgreifen.

I. Ihr ist zwar zuzustimmen, daß ein Vermittlungs- oder Maklervertrag mit dem vom Berufungsgericht angenommenen Inhalt nicht zustande gekommen ist. Aus dem Vorbringen der Kläger, insbesondere aus dem von ihnen vorgelegten Werbeprospekt (GA 95/96), der Vertriebsmitteilung gegenüber dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen vom 29. April 1970 und dem vom Berufungsgericht angeführten Schreiben vom 24. September 1970 folgt vielmehr, daß die Beklagte für

den USIP-Fonds als Handelsvertreter im Sinne des § 84 HGB tätig geworden ist; sie war ständig damit betraut, Fonds-Verkäufe der USIP zu vermitteln. Das angefochtene Urteil ist jedoch deshalb zu bestätigen, weil die Beklagte unter dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß haftet.

1. Zwischen den Parteien ist unstreitig, daß die Beklagte nicht nur mit einem Prospekt des USIP-Fonds geworben, vielmehr eine eigene Werbeschrift ("Argenta stellt vor:") herausgegeben hat. In dieser Schrift hat sie u. a. darauf hingewiesen, daß sie "eine deutsche Gesellschaft für Anlageberatung und Vermögensplanung" sei, deren Stammkapital 250.000 DM betrage, und hinsichtlich der USIP Angaben gemacht über Anlageziel, Vermögen, derzeitig verwalteten Grundbesitz, Anlageergebnisse (der Wertzuwachs hat danach in der Zeit von der Gründung im Oktober 1968 bis 30. 6. 1970 28,4 % und in der Zeit vom 1. 8. 1969 bis 30. 6. 1970 13,1 % betragen), Treuhandbank und Prüfer. Als Anlageziel des USIP-Fonds hat sie herausgestellt: "Wertzuwachs ausschließlich durch Vermietung von Gebäuden, die auf eigenem Grundbesitz in Siedlungszentren errichtet werden."

2. Die Verpflichtungen aus dem durch die Anbahnung von Vertragsverhandlungen eines Vertreters begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis treffen zwar grundsätzlich den Vertretenen, hier also den USIP-Fonds. Wie der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ausgesprochen hat, kann jedoch der Vertragspartner in Ausnahmefällen den Vertreter selbst in Anspruch nehmen, nämlich immer dann, wenn dieser für seine eigene Person in erheblichem Maße Vertrauen in Anspruch genommen und dadurch die Vertragsverhandlungen beeinflußt hat, oder wenn er dem Verhandlungsgegenstand besonders nahesteht und deshalb am Abschluß des Geschäfts ein eigenes Interesse hat (vgl. BGHZ 56, 81 m. w. N.; Urt. v. 29. 8. 75 - VIII ZR 101/73, WM 1975, 309).

Ob bei den hier gegebenen Umständen mit dem Berufungsgericht angenommen werden kann, daß die Beklagte dem Verhandlungsgegenstand besonders nahestand und ein so starkes eigenes wirtschaftliches Interesse an dem Geschäftsabschluß hatte, daß eine Gleichstellung mit dem Vertretenen gerechtfertigt ist, kann offenbleiben. Die Beklagte hat jedenfalls den Klägern gegenüber besonderes Vertrauen im Sinne dieser Rechtsprechung in Anspruch genommen.

Die Beklagte hat durch ihr Auftreten als auf die "internationale" Anlageberatung und Vermögensplanung gerichtete Anlagegesellschaft den Eindruck besonderer Sachkunde erweckt und in Verbindung mit der öffentlichen Werbung für den USIP-Fonds und die in diesem Zusammenhang von ihr abgegebenen Erklärungen über Ziel, Gestaltung, Bedeutung und Ergebnisse des Fonds einen zusätzlichen, auf ihre Person gegründeten Vertrauenstatbestand geschaffen. Sie ist den Klägern gegenüber als inländische, sachkundige Anlagegesellschaft aufgetreten und hat in dieser Eigenschaft einen Fonds als vertrauenswürdig herausgestellt, der seinen Sitz und die Vermögensanlage im Ausland hatte und deshalb von den Klägern praktisch nicht auf Bonität und inneren Wert überprüft werden konnte. Diese durften sich deshalb auf die Angaben der Beklagten verlassen und davon ausgehen, sie persönlich habe den von ihr vorgestellten Fonds mit aller Sorgfalt, wie von einer solchen Anlagegesellschaft zu erwarten ist, im Rahmen ihrer Angaben geprüft und werde sie über alle Umstände aufklären, die für den Entschluß, sich am USIP-Fonds zu beteiligen, von wesentlicher Bedeutung waren.

3. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zu Recht angenommen, daß zu den von der Beklagten hiernach zu offenbarenden Tatsachen auch die besonders hohe Belastung der Fonds-Grundstücke (mit rund 75 %) gehörte.

a) Eines Hinweises auf diese Tatsache war die Beklagte entgegen der Auffassung der Revision nicht schon deshalb enthoben, weil der Vertrieb der USIP-Anteile im Bundesgebiet damals zulässig war: Nach der Übergangsregelung des Auslandsinvestmentgesetzes durften ausländische Investmentgesellschaften ihre Anteile nach dem Inkrafttreten des Gesetzes (1. November 1969) im Inland weitervertreiben; sie mußten lediglich binnen zwei Monaten die in § 7 Auslandsinvestmentgesetz vorgeschriebene Anzeige erstatten und spätestens nach sechs Monaten die in § 2 festgelegten Voraussetzungen erfüllen, die unter anderem die Einschaltung einer Depot-Bank und den Inhalt der Vertragsbedingungen betrafen. Waren diese Voraussetzungen nicht rechtzeitig erfüllt, so hatte das Bundesaufsichtsamt den weiteren Vertrieb der Anteile zu untersagen (§ 8 Abs. 2). Als weitere Untersagungsgründe sind unter anderem Gesetzesverstöße sowie die Nichterfüllung gewisser Rechenschafts- und Publizitätspflichten aufgeführt (§ 8 Abs. 3 und 4). Jedoch ist eine umfassende Bonitätsprüfung und entsprechend intensive Beaufsichtigung schon mit Rücksicht auf die rechtlichen und praktischen Schwierigkeiten für ausländische Investmentgesellschaften nicht vorgesehen. Infolgedessen bot in der hier infrage stehenden Zeit der Umstand, daß eine ausländische Investmentgesellschaft ihre Anteile im Inland vertreiben durfte, keine Gewähr für die Sicherheit der ihr anvertrauten Gelder und deren wirtschaftlich ordnungsgemäße Verwendung zum vollen Nutzen der Anleger.

b) Der Revision mag zuzustimmen sein, daß eine Verpflichtung zur Mitteilung der ungewöhnlichen Belastung nicht schon deshalb bejaht werden kann, weil nach § 37 Abs. 3 letzter Satz KAGG die Belastung "insgesamt 50 v. H. des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Grundstücke nicht überschreiten darf"; denn diese

Bestimmung ist nicht Teil des Auslandsinvestmentgesetzes geworden. Eine solche Offenbarungspflicht ist hier jedoch deshalb anzuerkennen, weil die Belastung der Fonds-Grundstücke mit etwa 75 % ein Umstand war, der für den Geschäftswillen eines Kaufinteressenten von entscheidender Bedeutung sein konnte und ihm deshalb redlicherweise nicht vorenthalten werden durfte. Eine so hohe Belastung beeinträchtigt sowohl die Sicherheit als auch die Rentabilität der Geldanlage und bedeutet für den Anleger allgemein ein hohes Risiko.

Unerheblich ist hierbei, ob es, wie die Revision meint, bei einem Grundstücksfonds, wie er hier vorliegt, durchaus "wirtschaftlich" sein kann, mit einer verhältnismäßig hohen Fremdfinanzierung besonders wertvolle und gewinnträchtige Renditeobjekte zu erstellen, und ob diese Form der Finanzierung im Ausland stärker als in Deutschland verbreitet ist. Denn das ändert nichts daran, daß ein solches Verfahren, jedenfalls wenn es zu einer Belastung des Fondsvermögens von rund 75 % führt, mit einem über deutsche Maßstäbe weit hinausgehenden Risiko verbunden ist, mit dem ein deutscher Anleger im allgemeinen auch bei einem ausländischen Immobilienfonds nicht rechnet und über das aufgeklärt zu werden er daher erwarten darf. Eine solche Aufklärung war daher auch hier unerläßlich, um bei den Klägern ein falsches Bild zu vermeiden, sie vor einer Fehleinschätzung der Risiken zu bewahren und ihnen eine sachgemäße Beurteilung des USIP-Fonds zu ermöglichen. Dem wurde die von der Beklagten herausgegebene Werbeschrift nicht gerecht. Denn sie erweckte - insbesondere durch den darin angeführten hohen Wertzuwachs und den Hinweis, die Gebäude würden auf eigenem Grundbesitz errichtet - den Eindruck, es handle sich um eine ebenso sichere wie ertragskräftige Geldanlage. Eine solche Aussage war angesichts der Wirklichkeit jedenfalls nicht ohne nähere Angaben über die Beleihungshöhe zu verantworten.

Hieran vermag der Hinweis der Revision auf den unter Beweis gestellten Vortrag der Beklagten, die Leitung des USIP-Fonds habe ihr wiederholt die Rückführung der Fremdmittel auf das in Deutschland erlaubte Maß zugesichert, nichts zu ändern. Denn nach der rechtlich fehlerfreien tatrichterlichen Würdigung war damit die tatsächliche Rückführung der Belastung nicht in einer Weise gesichert, daß die Beklagte von einer Unterrichtung der Klägerin über die derzeit noch zu verzeichnende Belastungshöhe hätte absehen dürfen. Deshalb kommt es auch nicht darauf an, ob die Einstellung des Vertriebs von USIP-Fonds-Anteilen in Deutschland, wie die Beklagte entgegen einem Rundschreiben der USIP vom 29. Oktober 1971 (GA 104 ff) ohne nähere Substantiierung behauptet hat, nicht auf die Frage der Grundstücksbeleihung, sondern auf den Wegfall der Depot-Bank zurückzuführen war.

4. Das Verschulden der Beklagten folgt daraus, daß sie, wie unstreitig ist, die außerordentlich hohe Belastung - über ihren Geschäftsführer Urs Zondler - kannte. Danach war für sie auch das damit für die Anleger verbundene Risiko erkennbar, das die Aufklärungspflicht begründet.

5. Die Feststellung des Berufungsgerichts, der unterlassene Hinweis sei ursächlich dafür gewesen, daß die Kläger USIP-Fonds-Anteile gekauft haben, ist rechtlich fehlerfrei.

II. Der Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß steht nicht entgegen, daß § 12 des Auslandsinvestmentgesetzes eine Prospekthaftung unter strengeren Voraussetzungen begründet. Denn dieses Gesetz schließt eine weitergehende und andersartige vertragliche Verpflichtung oder Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluß nicht aus.

III. Aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsschluß können die Kläger Ersatz des sogenannten Vertrauensschadens verlangen, d. h. Ersatz des Schadens, den sie dadurch erlitten haben, daß sie auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben der Beklagten vertraut haben. Da es nach den unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts (BU 20) ohne Verletzung der Aufklärungspflicht durch die Beklagte nicht zum Kauf der USIP-Fonds-Anteile gekommen wäre, können die Kläger danach den Ersatz des Schadens verlangen, der durch den Vertragsschluß entstanden ist. Entgegen der Auffassung der Revision überschreitet das angefochtene Feststellungsurteil nicht die insoweit gegebenen Grenzen.

Das Berufungsgericht konnte auch in tatrichterlicher Würdigung davon ausgehen, daß mit einer zum Erlaß eines Feststellungsurteils ausreichenden Wahrscheinlichkeit der auf die Kläger entfallende Liquidationserlös ihre Aufwendungen für den Erwerb der Anteile nicht voll ausgleichen wird.

Fleck

Bundschuh

Dr. Schulze

Dr. Skibbe

Dr. Kellermann