BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 298/90

URTEIL

Verkündet am:
10. Februar 1992
Spengler
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

C[redacted] L[redacted]versicherung AG, vertreten durch ihren Vorstand, Dieter W[redacted] und Dr. Axel B[redacted], C[redacted] Allee [redacted], K[redacted],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [redacted] und Dr. v. [redacted] -

gegen

den Zahnarzt Dr. Manfred H[redacted], R[redacted]straße [redacted], N[redacted],

Kläger und Revisionsbeklagter,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Boujong und die Richter Brandes, Dr. Hesselberger, Dr. Henze und Dr. Goette

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Grundurteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 12. Juli 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

14

Tatbestand:

Die Beklagte und der Kaufmann Clemens V[redacted] waren Gesellschafter der Grundstücksgesellschaft bürgerlichen Rechts "W[redacted] B[redacted]" (im folgenden: GbR). Gemäß Vertrag vom 26. November 1981 übertrug die Beklagte ihren Geschäftsanteil an der Gesellschaft mit Wirkung vom gleichen Tage an Herrn S[redacted]. Das Gesellschaftsvermögen der GbR bestand aus einer an einen gewerblichen Zwischenvermieter verpachteten Wohnanlage. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses und Umwandlung der zum "W[redacted] B[redacted]" gehörenden 597 Wohneinheiten in Eigentumswohnungen ließ Vedder diese über die Firma C[redacted] Immobilien-Service GmbH & Co. KG (im folgenden: Firma C[redacted]), deren Mitgesellschafter und Geschäftsführer er war, zum Verkauf anbieten. Die Firma C[redacted] warb Interessenten mit einem von ihr erstellten Prospekt, der "gesicherte hohe Mieteinnahmen von derzeit monatlich 11,20 DM/qm brutto" und eine "garantierte Kaltmiete über Mietpool von durchschnittlich monatlich 7,50 DM/qm" versprach und weiterhin einen Erwerb der Eigentumswohnungen über die Treuhand-Kommanditgesellschaft K[redacted] und K[redacted] Steuerberatungsgesellschaft als Treuhänderin vorsah. Die Erwerber hatten danach die Treuhänderin zu beauftragen und umfassend zu bevollmächtigen, die im Rahmen des Erwerbs notwendigen Verträge für die Erwerber abzuschließen. Der Kläger, der einen Erwerb von 34 Eigentumswohnungen in Aussicht genommen hatte, erteilte der Treuhänderin einen entsprechenden Auftrag. Diese schloß am 7. November 1981 im Namen der Klägerin die notariell beurkundeten Kaufverträge mit der GbR, die durch den bei der Firma C[redacted] angestellten, von der Beklagten und V[redacted] mit der Veräußerung der Eigentumswohnungen bevollmächtigten Kaufmann M[redacted] vertreten wurde.

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

Mit der Behauptung, die im Prospekt enthaltenen Angaben zur Miethöhe seien unrichtig, nimmt die Klägerin die Beklagte als ehemalige Gesellschafterin der GbR auf Schadenersatz in Anspruch und verlangt mit der am 26. Mai 1988 eingereichten, am 9. Juni 1988 zugestellten Klage Zug um Zug gegen Übertragung der Eigentumswohnungen Erstattung der von ihm im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnungen gemachten Aufwendungen.

Die Beklagte hält sich nicht für schadenersatzpflichtig. Sie ist der Ansicht, mit den Angaben im Prospekt über die Mieteinnahmen sei keine Eigenschaft der veräußerten Wohnungen zugesichert worden. Zudem entfalle eine Haftung der Beklagten auch deswegen, weil sie schon mit Wirkung zum 16. Oktober 1981 aus der GbR ausgeschieden sei. Darüber hinaus seien die Ansprüche nach der hier entsprechend anwendbaren Vorschrift des § 159 Abs. 1 HGB verjährt.

Das Landgericht hat dem Klagebegehren im wesentlichen stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter.

Entscheidungsgründe:

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

I.

Der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, die Beklagte habe dem Kläger wegen Vorspiegelung einer nicht

vorhandenen Eigenschaft entsprechend § 463 Satz 2 BGB Schadenersatz zu leisten, ist zwar unzutreffend. Entgegen der Ansicht der Revision führt dieser Umstand allein aber nicht zur Klageabweisung, da sich der von dem Kläger geltend gemachte Schadenersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß ergibt.

1. Im vorliegenden Fall sind die zu den erzielten Mieten im Prospekt enthaltenen Angaben "gesicherte hohe Mieteinnahmen von derzeit 11,20 DM/qm brutto" und "garantierte Kaltmiete über Mietpool von durchschnittlich 7,50 DM/qm" keine Ertragsangaben, die Aufschluß über die konkret verkauften Eigentumswohnungen geben. Sie stellen somit keine Eigenschaften der an den Kläger veräußerten Wohnungen i.S. der §§ 459 Abs. 2, 463 Satz 2 BGB dar (zum Mietertrag eines Hausgrundstücks als Eigenschaft i.S. des § 459 Abs. 2 BGB vgl. BGHZ 79, 183, 185; BGH, Urt. v. 16. Dezember 1964 - V ZR 170 u. 171/62, WM 1965, 272, 273; v. 19. September 1980 - V ZR 51/78, NJW 1981, 45, 46; v. 2. April 1982 - V ZR 54/81, WM 1982, 696, 697; v. 30. Oktober 1987 - V ZR 144/86, WM 1988, 48, 51; v. 12. Februar 1988 - V ZR 184/86, WM 1988, 1238 f.; v. 2. Dezember 1988 - V ZR 91/87, NJW 1989, 1795; Staudinger/Honsell, BGB 12. Aufl. § 459 Rdn. 53 a.E.; Soergel/Huber, BGB 11. Aufl. § 459 Rdn. 18). Da diese Prospektaussage allgemein für alle Wohnungen des insgesamt 597 Eigentumswohnungen umfassenden Gesamtkomplexes unabhängig von Lage, Größe und Ausstattung der Einzelwohnung gilt, kann es sich bei den angegebenen Mietbeträgen nur um Durchschnittsmieten handeln. Der Prospekt ist deshalb, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, dahin zu verstehen, daß zur Zeit seiner Herausgabe

im Spätsommer/Herbst 1981 die zum Verkauf stehenden Wohnungen durchschnittlich zu einem Bruttomietzins von monatlich 11,20 DM/qm brutto vermietet waren. Eine Angabe darüber, wie hoch der konkrete Mietertrag jeder einzelnen der erworbenen Eigentumswohnungen ist, läßt sich dagegen dem Prospekt nicht entnehmen. Die in ihm enthaltenen Angaben zur Miethöhe mögen daher, wie die Revision annimmt, als Eigenschaft des Mietwohnungskomplexes in Betracht kommen, wenn dieser in seiner Gesamtheit die Kaufsache bilden würde. Eine derartige Aussage über die durchschnittlichen, auf den Quadratmeter umgerechneten Mieteinkünfte einer aus 597 Wohnungen bestehenden Wohnanlage kann jedoch nicht als Eigenschaft der einzelnen veräußerten Eigentumswohnung angesehen werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts steht der Klägerin daher kein Schadenersatzanspruch entsprechend § 463 Satz 2 BGB zu.

2. Dem Berufungsgericht kann jedoch im Ergebnis darin gefolgt werden, daß die Prospektangaben über den durchschnittlich erzielten Bruttomietertrag falsch waren und für den Kaufentschluß des Klägers zumindest mitursächlich geworden sind. Der geltend gemachte Schadenersatzanspruch folgt daher aus Verschulden bei Vertragsschluß (BGH, Urt. v. 30. Oktober 1987 aaO S. 50; v. 20. November 1987 - V ZR 66/86, WM 1988, 95, 96; v. 30. März 1990 - V ZR 13/89, WM 1990, 1344).

a) In dem Prospekt ist ein Bruttomietertrag von monatlich 11,20 DM/qm angegeben, der sich aus Nebenkosten von monatlich 3,70 DM/qm, Kosten für WEG, Verwaltung und Instandhaltungsrücklage von monatlich 1,15 DM/qm sowie einer nach Abzug beider Posten sich ergebenden Nettomiete von monatlich

6,35 DM/qm zusammensetzt. Nach dem von den Parteien vorgelegten Gutachten des Sachverständigen I[redacted] beträgt die durchschnittliche Bruttomiete 9,50 DM/qm. Sie setzt sich aus einer Nettomiete von monatlich 6,35 DM/qm, Unkosten für WEG, Verwaltung und Instandhaltungsrücklage von monatlich insgesamt 1,15 DM/qm sowie einem unter Zugrundelegung der Kosten für Heizung, Antenne, Wasser, Aufzug und Kanal anfallenden Nebenkostenbetrag von monatlich 2,00 DM/qm zusammen.

b) Die Differenz von monatlich 1,70 DM/qm, um die der in dem Prospekt enthaltene Nebenkostenbetrag den von dem Sachverständigen ermittelten übersteigt, kann jedoch nach den vom dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen eine Schadenersatzpflicht nicht auslösen. Das wäre nur dann der Fall, wenn der dem Vermieter effektiv zur Last fallende Nebenkostenbetrag höher gewesen ist (z.B. monatlich 3,70 DM/qm) als der Betrag, den er nach dem Mietvertrag auf die Mieter umlegen konnte (z.B. monatlich 2,00 DM/qm). Denn nur in diesem Falle könnte davon ausgegangen werden, daß die Wohnungskäufer durch die unrichtigen Prospektangaben zum Erwerb veranlaßt worden sind. War hingegen ein Mehr an den Vermieter belastenden Umlagekosten nicht vorhanden, fielen demgemäß im Beispielsfall monatlich 1,70 DM/qm weniger Kosten an als von V[redacted] im Prospekt veranschlagt, führte das zwar bei den Erwerbern zu einem entsprechenden Einnahmeausfall; jedoch standen dem in dieser Höhe auch keine Ausgaben für effektiv angefallene Nebenkosten gegenüber. Unter diesen Umständen ist es dem Käufer letztlich gleichgültig, ob er eine Bruttomiete von monatlich 11,20 DM/qm einnimmt und monatlich 3,70 DM/qm für Nebenkosten abführen muß oder ob die Einnahmen monatlich 9,50 DM/qm betragen und Neben-

kosten in Höhe von monatlich 2,00 DM/qm anfallen. Es verbleibt ihm stets ein Nettomietbetrag von monatlich 6,35 DM/qm oder ein Kaltmietbetrag von monatlich 7,50 DM/qm. Das Berufungsgericht trifft keine Feststellungen dazu, welche der dargelegten Voraussetzungen vorliegend gegeben war.

c) Die im Prospekt gemachten Angaben über die Durchschnittsmiete sind aber deswegen falsch, weil diese unter Zugrundelegung einer Vollvermietung errechnet worden ist. Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Wie das Berufungsgericht festgestellt hat, ist der Sachverständige I[redacted] unter Zugrundelegung einer Vollvermietung für das Jahr 1981 zu einer Nettomiete von 6,35 DM/qm gelangt. Das entspricht dem nach den Prospektangaben für das Jahr 1981 zugrunde zu legenden durchschnittlichen Nettomietertrag. Die nach dem Prospekt vorgenommenen Mietberechnungen beruhen demnach ebenfalls auf der Annahme einer Vollvermietung. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts und dem Vortrag der Parteien ist jedoch unstreitig, daß bei Veräußerung der Wohnungen im Jahre 1981 eine Vollvermietung nicht gegeben war. Das hat zur Folge, daß der durchschnittliche Mietertrag unter den im Prospekt angegebenen gelegen hat. Unter diesen Umständen steht dem Kläger ein Schadenersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß grundsätzlich zu.

II.

Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß die Beklagte im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vom 7. November 1981 noch Gesellschafterin der GbR war. Dies hat es im wesentlichen aus § 2 Nr. 1 des zwischen der Beklagten

und dem Erwerber S[redacted] geschlossenen Anteilsübertragungsvertrages vom 26. November 1981 geschlossen, nachdem die Beklagte aus der GbR ausscheidet und ihren 10 %-igen Gesellschaftsanteil dem Neugesellschafter mit Wirkung zum 26. November 1981 abtritt. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe insoweit die unter Beweis gestellte Behauptung der Beklagten übergangen, der Mitgesellschafter V[redacted], der Erwerber S[redacted] und die Beklagte hätten mündlich vereinbart und seien sich demgemäß darüber einig gewesen, daß die Beklagte bereits per 15. Oktober 1981 aus der Gesellschaft ausscheide. Dieser übereinstimmende Wille der an der Übertragung des Gesellschaftsanteils Beteiligten gehe der schriftlichen Dokumentation vor. Diese Rüge der Revision ist nicht begründet.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist zwar ein überstimmender Wille der Vertragspartner für die Auslegung einer Willenserklärung rechtlich auch dann allein maßgebend, wenn er im Erklärungsinhalt keinen oder nur einen unvollkommenen Niederschlag gefunden hat (vgl. u.a. Sen.Urt. v. 30. Mai 1988, BGHR BGB § 133 - Wille 4; v. 17. Oktober 1988, BGHR BGB § 133 - Wille 5, jeweils m.w.N.). Darum geht es im vorliegenden Falle jedoch nicht. Vielmehr ist hier entscheidend, ob nach dem Willen der Betroffenen die mündlich getroffene Vereinbarung über das Ausscheiden der Beklagten aus der GbR per 15. Oktober 1981 oder die schriftlich getroffene Regelung über das Ausscheiden zum 26. November 1981 wirklich gewollt und damit für die Parteien verbindlich war. Im ersten Falle fielen mit Rücksicht darauf, daß der Erwerb der 90 %-igen Anteilsmehrheit durch V[redacted] nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststel-

lungen erst am 12. Oktober 1981 wirksam geworden ist, nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG Grunderwerbssteuer an (vgl. BFH, Urt. v. 31. Juli 1991 - II R 17/88, BStBl. 1991, Teil II S. 892; Urt. v. 13. Februar 1980 - II R 18/75, BStBl. 1980, Teil II, S. 364), im letzten Falle erhofften sich die Beteiligten, aufgrund der zwischen dem Anteilserwerb durch V[redacted] einerseits und S[redacted] andererseits liegenden längeren Frist von der Anwendung des § 42 AO verschont und zur Zahlung von Grunderwerbssteuer nicht herangezogen zu werden. Das Berufungsgericht hat den Vortrag der Beklagten unter Berücksichtigung dieses Umstandes in tatsächlicher Hinsicht dahingehend gewürdigt, daß es den Parteien auf das Ausscheiden der Beklagten zum 26. November 1981, nicht aber bereits zum 16. Oktober 1981 ankam. Es hat offensichtlich die Vereinbarung über das Ausscheiden zum 16. Oktober 1981 als von den Beteiligten nicht ernsthaft gewollt (§ 117 Abs. 1 BGB) oder mit einem von ihnen allen gewollten Vorbehalt versehen (§ 116 Satz 2 BGB) angesehen. Dagegen ist aus Rechtsgründen nichts einzuwenden. Folgerichtig brauchte es die von der Beklagten angebotenen Beweise auch nicht zu erheben.

III.

Der Revision ist jedoch insoweit zu folgen, als die geltend gemachte Forderung nicht der Regelverjährungsfrist von 30 Jahren (§ 195 BGB) unterliegt, sondern entsprechend § 159 Abs. 1 HGB in fünf Jahren verjährt.

1. Ein Anspruch aus Verschulden bei Vertragsschluß verjährt in der Regel nach 30 Jahren (BGH, Urt. v. 10. Juli 1986 - III ZR 133/85, NJW 1986, 2564, 2567 m.w.N.). Inner-

halb der kurzen Verjährungsfrist des § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsschluß nur insoweit, als sich das Verschulden auf unrichtige Angaben über die Beschaffenheit der Kaufsache bezieht. Dann ist bei fahrlässigen Falschangaben die Verschuldenshaftung aus Konkurrenzgründen ausgeschlossen. Fälle der Arglist nimmt § 477 Abs. 1 Satz 1 BGB ohnehin von der Verjährung aus. Betrifft zudem das Verschulden, was nach den obigen Ausführungen der Fall ist, Umstände, die nicht zur Beschaffenheit der Sache zählen, gleichwohl aber für den Kaufentschluß von Bedeutung waren, besteht mit der vertraglichen Gewährleistungshaftung von vornherein kein sachlicher Zusammenhang. Damit ist auch für die Anwendung des § 477 BGB kein Raum (BGHZ 79, 183, 186 f.; BGH, Urt. v. 30. Oktober 1987 aaO S. 51; v. 28. März 1990 - VIII ZR 169/89, NJW 1990, 1659, 1661; v. 30. März 1990 aaO). Für die Haftung der GbR verbleibt es deshalb bei der 30-jährigen Verjährungsfrist.

2. Die Beklagte, die als ehemalige Gesellschafterin der GbR von dem Kläger für Gesellschaftsschulden haftbar gemacht wird, kann sich jedoch auf die Sonderverjährung des § 159 Abs. 1 HGB berufen.

Nach Abs. 1 dieser Vorschrift verjähren die Ansprüche gegen einen Gesellschafter aus Verbindlichkeiten der Gesellschaft in fünf Jahren nach der Auflösung der Gesellschaft oder nach dem Ausscheiden des Gesellschafters, sofern nicht die Ansprüche gegen die Gesellschaft einer kürzeren Verjährung unterliegen. Im Schrifttum wird die Frage einer analogen Anwendung des § 159 HGB auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts überwiegend bejaht (MünchKomm./Ulmer, BGB 2. Aufl. § 714 Rdn. 49 f.; Soergel/Hadding, BGB 11. Aufl.

§ 714 Rdn. 49; Lindacher, JuS 1982, 504, 507 f.; bejahend für Erwerbs- bzw. Mitunternehmergesellschaften bürgerlichen Rechts: Wiedemann/Frey, DB 1989, 1809 ff.; K. Schmidt, GesR 2. Aufl. § 58 V 2; ablehnend Flume, Die Personengesellschaft, 1977, § 16 IV 7 S. 344 f.; Nicknig, Die Haftung der Mitglieder einer BGB-Gesellschaft für Gesellschaftsschulden, 1972 S. 91 f.).

Der Senat entscheidet die Frage dahin, daß § 159 Abs. 1 HGB auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts entsprechend anzuwenden ist.

a) Anders als im Recht der Personenhandelsgesellschaften fehlt in den §§ 705 ff. BGB eine Vorschrift über die Verjährung von Ansprüchen gegen einen aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgeschiedenen Gesellschafter. Dieses Schweigen kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht als Verweisung auf die allgemeine Verjährungsfrist des § 195 BGB angesehen werden. Die angesprochene Frage wird in den Gesetzesmaterialien nirgendwo behandelt (vgl. Nicknig aaO S. 91 f. unter Hinweis auf Mot. II, S. 591 ff. und Prot. II, S. 424 ff.). Für den historischen Gesetzgeber konnte sich die Frage einer Sonderverjährung nicht stellen, weil er die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vertragsverhältnis zwischen den Gesellschaftern und nicht als - jedenfalls teilweise - verselbständigte Organisation angesehen hat, die eigene Gläubiger haben kann (Wiedemann/Frey aaO S. 1811). Die für eine Analogie erforderliche Regelungslücke kann daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts bejaht werden (MünchKomm./Ulmer aaO Rdn. 50; Wiedemann/Frey aaO). Argumente gegen diese Lösung lassen sich auch nicht

aus dem von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur zeitlichen Begrenzung der Nachhaftung von Gesellschaftern vom 16. August 1990 (BR-Drucks. 446/49) entnehmen. Dieser Entwurf steht im Zusammenhang mit den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen eines besonderen Verjährungstatbestandes für Ansprüche, die gegen die aus einer Personenhandelsgesellschaft ausgeschiedenen Gesellschafter aus einem Dauerschuldverhältnis gerichtet sind (vgl. BGHZ 70, 132, 136; 87, 286, 289 ff.; K. Schmidt, DB 1990, 2357). Er betrifft deshalb, worauf auch das Berufungsgericht zutreffend hinweist, nicht die hier zur Entscheidung anstehende Frage.

b) Das Berufungsgericht hat eine entsprechende Anwendung des § 159 Abs. 1 HGB noch aus einem anderen Grunde abgelehnt. Es meint, die Situation der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei grundsätzlich deswegen eine andere als die der oHG oder KG, weil die Haftung des Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für Gesamthandsverpflichtungen - anders als bei Gesellschaften einer Personenhandelsgesellschaft, bei denen sich die persönliche Haftung auf den Haftungsverband gründet (§ 128 Satz 1 HGB) - grundsätzlich auf Rechtsgeschäften mit den Gläubigern beruhe. Dies habe zur Folge, daß die Bestimmung des § 130 Abs. 1 HGB hier nicht gelte. Ein in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts eintretender Gesellschafter hafte deshalb für solche - auch rechtsgeschäftlich begründeten - Gesamthandsverpflichtungen, die aus der Zeit vor seinem Beitritt stammten, grundsätzlich nicht, es sei denn, er mache sich diese Schulden zu eigen.

Allerdings kommt nach der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 74, 240, 243) eine "akzessorische" Haftung der Gesell-

schafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts entsprechend § 128 ff. HGB nicht in Betracht. Die unterschiedliche Ausgestaltung der Gesellschafterhaftung in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und in der Personenhandelsgesellschaft finde, wie der Senat dazu ausgeführt hat, ihre Rechtfertigung darin, daß die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts einer Vielzahl recht unterschiedlicher Personenverbindungen zur Verfügung stehe, die unterschiedslose Strenge der handelsrechtlichen Haftungsvorschriften zur Vielgestaltigkeit dieser Erscheinungsformen wenig passend erscheine, dem Interesse der Beteiligten häufig nicht gerecht werde und im Rechtsverkehr daher in vielen Fällen nicht geboten erscheine. Belasse man es hingegen bei den allgemeinen Grundsätzen des bürgerlichen Rechts, könnten die diesem Rechtsbereich adäquaten differenzierenden Haftungsfolgen erreicht werden. Diese Überlegungen schließen indessen nicht aus, daß es nicht im Einzelfall geboten sein kann, eine Regelungslücke durch die entsprechende Anwendung einer für die Personenhandelsgesellschaft geltenden Norm auszufüllen, wenn die Vorschrift einen auch auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts zutreffenden Lebenssachverhalt sachgerecht regelt.

c) Das ist vorliegend der Fall.

aa) Es sind keine sachlichen Gründe dafür ersichtlich, ehemalige Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegenüber dem aus einer oHG oder KG ausgeschiedenen Gesellschafter verjährungsrechtlich ungünstiger zu stellen (MünchKomm./Ulmer aaO Rdn. 50). Ein solcher Grund ergibt sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch nicht daraus, daß den Gläubigern einer Personenhandelsgesellschaft

die Sonderverjährung des § 159 HGB deshalb zugemutet werden kann, weil ihnen gleichsam als Äquivalent gemäß § 130 HGB die in die Gesellschaft neu eintretenden Gesellschafter für die Altverbindlichkeiten haften. Die Sonderverjährung kommt nämlich auch dann den ausscheidenden Gesellschaftern zugute, wenn an ihrer Stelle keine neuen Gesellschafter in die Gesellschaft eintreten.

bb) Die kurze Verjährungsfrist des § 159 Abs. 1 HGB findet vielmehr ihre Rechtfertigung darin, daß nach dem Ausscheiden eines Gesellschafters aus der Gesellschaft dessen Beteiligung am Gesellschaftsvermögen beendet ist und er keinen Einfluß mehr auf die Geschicke der Gesellschaft nehmen kann. Er verliert alle gesellschaftsrechtlichen Einfluß- und Kontrollrechte und kann nicht einmal absehen, wie sich das Unternehmen nach seinem Ausscheiden entwickelt (vgl. dazu BGHZ 87, 286, 290; Sen.Urt. v. 6. Juni 1968 - II ZR 118/66, WM 1968, 889, 890). Es besteht deshalb ein Bedürfnis, seine trotz des Ausscheidens fortdauernde persönliche Haftung zeitlich zu begrenzen (Staub/Schilling, HGB 3. Aufl. § 159 Anm. 1; Heymann/Sonnenschein, HGB, 1989 § 159 Rdn. 1). Die Gesellschaftsgläubiger, deren Ansprüche regelmäßig durch den Rechtsverkehr mit der Gesellschaft entstanden sind, sollen ihre Befriedigung bei Ausscheiden eines Gesellschafters nur noch aus dem Vermögen der fortbestehenden Gesellschaft und daneben aus dem Vermögen der in der Gesellschaft Verbleibenden suchen, wenn sie nicht innerhalb einer bestimmten Zeit nach Auflösung des gesellschaftlichen Bandes von der persönlichen Haftung der Gesellschafter mit ihrem Privatvermögen Gebrauch gemacht haben (Staub/Schilling aaO). Normzweck und Funktion des § 159 HGB ist es deshalb, die Ge-

sellschafter vor einer dauernden Inanspruchnahme zu schützen (Sen.Urt. v. 6. Juni 1968 aaO; Nicknig aaO S. 92; Nassall, WM 1991, 1977, 1978). Dieser der Sonderverjährung des § 159 HGB zugrundeliegende Rechtsgedanke wird auch der Haftungssituation eines aus einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgeschiedenen Gesellschafters gerecht, dessen Schutzbedürftigkeit aus den dargelegten Gründen in gleicher Weise wie die eines aus einer Personenhandelsgesellschaft ausscheidenden Gesellschafters gegeben ist.

d) Die Berücksichtigung der Gläubigerbelange gebietet im Recht der Gesellschaft bürgerlichen Rechts keine strengere Handhabung der Verjährungsdauer als bei den Personenhandelsgesellschaften. Zwar sind die Haftungsverhältnisse für die Gläubiger einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bei einer Änderung im Gesellschafterbestand schon wegen des Fehlens einer Registerpublizität in der Regel schwerer zu durchschauen als bei einer Personenhandelsgesellschaft. Die Beibehaltung einer einmal erlangten persönlichen Haftung eines Gesellschafters ist deshalb für die Gesellschaftsgläubiger im Falle seines Austritts aus der Gesellschaft von besonderem Interesse. Dieses Sicherungsinteresse rechtfertigt indessen nicht die Annahme einer 30-jährigen Verjährungsfrist. Vielmehr reicht eine fünfjährige Verjährungsfrist aus, wie sie § 159 Abs. 1 HGB für das Recht der Personenhandelsgesellschaft vorsieht, wie sie für die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze einer Nachhaftung ausgeschiedener Gesellschafter bei Dauerschuldverhältnissen gilt und in dem Entwurf eines Gesetzes zur zeitlichen Begrenzung der Nachhaftung von Gesellschaftern vorgesehen ist. Soweit ein Gesellschaftsgläubiger nicht ohne weiteres in der Lage

ist, die Entwicklung der Haftungsverhältnisse in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu überblicken, wird diesem Unsicherheitsfaktor dadurch Rechnung getragen, daß - anders als § 159 Abs. 2 HGB es für die Personenhandelsgesellschaft bestimmt, wonach die Verjährung mit dem Ende des Tages beginnt, an welchem das Ausscheiden des Gesellschafters in das Handelsregister des für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Gerichts eingetragen wird - die Verjährung erst mit der Kenntnis des Gläubigers vom Ausscheiden des Gesellschafters beginnt. Das kann zwar im Gegensatz zu der in § 159 Abs. 2 getroffenen Regelung dazu führen, daß die Verjährungsfrist nicht einheitlich, sondern - je nach Kenntniserlangung durch die Gläubiger - zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu laufen beginnt. Das rechtfertigt jedoch nicht, die analoge Anwendung des § 159 Abs. 1 HGB auf die Gesellschaft bürgerlichen Rechts abzulehnen. Einmal stellt sich die Anknüpfung des Verjährungsbeginns an die Eintragung in das Handelsregister lediglich als eine technische Ausgestaltung der Verjährung dar, an die wegen des Fehlens der Registerpublizität für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht angeknüpft werden kann. Zum anderen führt das weder für den aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausscheidenden Gesellschafter noch den Gläubiger zu unabwendbaren und damit unzumutbaren Nachteilen. Ebenso wie der aus einer Personenhandelsgesellschaft ausscheidende Gesellschafter im eigenen Interesse darauf hinwirken wird, daß sein Ausscheiden möglichst bald in das Handelsregister eingetragen wird, hat es der aus einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausscheidende Gesellschafter in der Hand, den Gläubigern sein Ausscheiden alsbald zur Kenntnis zu bringen. Der Gläubiger kann nach Kenntniserlangung vom Ausscheiden die zur Wahrung seiner Rechte erforderlichen Maßnahmen an dem Lauf der Verjährungsfrist ausrichten.

e) Wann die Erwerber der Eigentumswohnungen persönlich Kenntnis von dem Ausscheiden der Beklagten aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts erlangt haben, hat das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - nicht festgestellt. Einer solchen Feststellung bedarf es noch, da der Zeitpunkt dieser Kenntniserlangung für die Beurteilung der Frage entscheidend ist, ob die vorliegende Klage vor oder nach Ablauf der Verjährungsfrist erhoben worden ist.

Die Revision meint allerdings, der Kläger müsse sich die Kenntnis seiner Treuhänderin über das Ausscheiden der Beklagten aus der GbR zurechnen lassen. Da die Treuhänderin diese Kenntnis bereits im Jahr 1981 gehabt habe, sei die Forderung verjährt. Dem vermag der Senat nicht zu folgen.

aa) Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt der Revision, daß derjenige, der einen anderen mit der Erledigung bestimmter Angelegenheiten in eigener Verantwortung betraut, sich das in diesem Rahmen erlangte Wissen des anderen zurechnen lassen muß (BGHZ 83, 293, 296 m.w.N.). Ergibt sich aus dem zwischen dem Kläger und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhandvertrag, daß der Treuhandauftrag auch die Prüfung und gegebenenfalls Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen des Klägers gegenüber der GbR und ihren Gesellschaftern aus dem Kaufvertrag umfaßte, müßte sich der Kläger die in diesem Rahmen erlangte Kenntnis über das Ausscheiden der Beklagten aus der GbR zum 26. November 1981 zurechnen lassen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist durch Auslegung des Treuhandvertrages zu ermitteln.

bb) In Nr. II dieses Vertrages ist bestimmt, daß der Treugeber den Treuhänder beauftragt, "seine Interessen im Zusammenhang mit dem Kauf seiner Eigentumseinheit, deren Finanzierung und Verwaltung und alle damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte und Handlungen wahrzunehmen".

Der Treuhandvertrag erfüllt die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 AGBG. Die zitierte Klausel ist demgemäß objektiv auszulegen, d.h. es ist auf den objektiven Inhalt und typischen Sinn unter Berücksichtigung des mit den Bedingungen verfolgten wirtschaftlichen Zweckes abzustellen, wobei diese Umstände nach dem Verständnis redlicher und verständiger Vertragspartner bei Maßgeblichkeit der von den Bedingungen betroffenen Verkehrskreise zu werten sind (vgl. u.a. BGHZ 7, 365, 368; 17, 1, 3; 22, 90, 98; 22, 109, 113; 84, 268, 272).

Der Wortlaut der zitierten Klausel ist weit gefaßt. Die Wahrnehmung der "Interessen des Treugebers im Zusammenhang mit dem Kauf seiner Eigentumseinheit" läßt zwar die Deutung zu, daß davon auch Ansprüche gegen den Verkäufer aus dem Kaufvertrag oder den vorvertraglichen Verhandlungen umfaßt werden. Ein solches Verständnis widerspricht jedoch der Stellung des Treuhänders, wie sie sich nach dem Inhalt des Treuhandvertrages sowie dem mit ihm verfolgten wirtschaftlichen Zweck darstellt.

Der Treuhänder hat zwar die Aufgabe, den von dem Treugeber in Aussicht genommenen Kaufvertrag mit dem Verkäufer abzuschließen (II. 1 des Vertrages). Beratung und Mithilfe beim Abschluß dieses Kaufvertrages obliegen jedoch nicht dem

Treuhänder; vielmehr soll diese Aufgabe eine Baubetreuungsgesellschaft übernehmen, mit der der Treuhänder für den Treugeber einen Betreuungsvertrag abzuschließen beauftragt wird (II. 3 des Vertrages). Auch im übrigen hat der Treuhänder nicht die Aufgabe, Interessen und Rechte des Treugebers gegenüber dem Verkäufer zu wahren. Der Treuhänder hat für den Treugeber zwar den Abschluß einer größeren Zahl von Verträgen vorzunehmen, die sich als Folgewirkung des abgeschlossenen Kaufvertrages ergeben. Darunter ist jedoch kein Vertrag mit dem Verkäufer (II. 3-14 des Vertrages). Soweit der Treuhänder bevollmächtigt ist, Rechtshandlungen für den Treugeber vorzunehmen, betreffen diese nicht die Wahrung von Rechten der Kläger gegenüber dem Verkäufer (IV. 2-6 des Vertrages).

Diese in dem Treuhandvertrag getroffenenen Regelungen machen hinreichend deutlich, daß die Tätigkeit des Treuhänders nach dem Inhalt und Zweck des Vertrages nicht auf eine Beratung und Unterstützung des Treugebers zum Zwecke der Wahrung seiner im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag entstandenen Rechte gegenüber dem Verkäufer ausgerichtet ist. Ersichtlich fällt dem Treuhänder lediglich die Aufgabe zu, den Käufer bei den Maßnahmen zu unterstützen, die nach Abschluß des Kaufvertrages als dessen Folgewirkungen anfallen, jedoch keine Rechtswahrung gegenüber dem Verkäufer beinhalten. Der Treuhänder handelt vielmehr auch im Interesse des Verkäufers, da er durch Übernahme der im Treuhandvertrag festgeschriebenen Aufgaben dem Verkäufer den Absatz der Wohnungen erleichert.

Die zitierte Klausel, nach welcher der Treugeber den Treuhänder mit der Wahrnehmung seiner Interessen im Zusammenhang mit dem Kauf seiner Eigentumseinheit beauftragt, ist daher nach Ansicht des Senats unter Berücksichtigung dieser gesamten Umstände nach dem Verständnis der betroffenen Verkehrskreise nicht so zu verstehen, daß der Treuhandauftrag die Wahrung der Rechte gegenüber dem Verkäufer aus dem Kaufvertrag und den vorvertraglichen Verhandlungen umfaßt. Der Kläger braucht sich daher die von der Revision dargelegte Kenntnis des Treuhänders von dem Ausscheiden der Beklagten aus der GbR nicht entsprechend § 166 Abs. 1 BGB zurechnen zu lassen.

IV.

Zur Entscheidung der Frage, ob der geltend gemachte Anspruch entsprechend § 159 Abs. 1 HGB verjährt ist, ist somit noch zu prüfen, wann der Kläger Kenntnis von dem Ausscheiden der Beklagten aus der GbR erlangt habt. Der Rechtsstreit war daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es noch die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

Boujong Brandes Dr. Hesselberger

Dr. Henze Dr. Goette