

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 41/84

URTEIL

Verkündet am

14. Januar 1985
Spengler,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Margarethe H. G. Weg 24, E.,

Klägerin und Revisionsklägerin,

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

gegen

die B. [REDACTED] und W. [REDACTED] AG, vertreten
durch ihre Vorstandsmitglieder Dr. Wilhelm [REDACTED],
Dr. Hans [REDACTED] Werner [REDACTED], Dr. Hans [REDACTED],
Klaus [REDACTED] und Rolf [REDACTED] Straße 11,
M. [REDACTED]

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 1985 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. h.c. Stimpel und die Richter Dr. Schulze, Dr. Bauer, Dr. Kellermann und Brandes

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 20. Dezember 1983 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von der verklagten Bank Schadensersatz, weil sie und der Dipl. Kaufmann W. [REDACTED], der ihr seine Ansprüche abgetreten hat, sich aufgrund unrichtiger, von der Beklagten zu vertretender Prospektangaben mit Verlust an zwei Immobilienfonds beteiligt hätten.

Die Beklagte war als Treuhandkommanditistin an zwei Gesellschaften beteiligt, die sie am 10. März 1971 mit der CB C. [REDACTED] GmbH, einem Unternehmen der Unternehmensgruppe

Heinz M. und am 24. September 1971 mit Heinz M. persönlich gegründet hatte. In der zuerst genannten Gesellschaft war die GmbH, in der zweiten Heinz M. persönlich haftender Gesellschafter ohne Kapitaleinlage. Gesellschaftszweck waren jeweils Immobilienfonds zum Erwerb, zur Bebauung und zur Verwaltung von Grundbesitz, und zwar einer Büro- und Wohnanlage (Fonds 1) und eines Geschäfts- und Bürohauses (Fonds 2), jeweils in München. Das Kapital für die Pflichteinlage der Beklagten, die in einem Falle 16 Mio DM und im anderen 20 Mio DM betrug, wurde in der Weise aufgebracht, daß die Beklagte geworbenen Interessenten Unterbeteiligungen am Kommanditanteil, sogenannte Hausbesitzanteile, gegen Bezahlung bestimmter Beteiligungssummen und eines Agios einräumte und fortan die Gesellschafterrechte als Treuhänderin der Anteilsberechtigten ausübte. Für beide Fonds wurde mit Prospekten geworben, die die Beklagte und die Unternehmensgruppe Heinz Mosch gemeinsam herausgegeben und in denen sie sich als die richtigen Partner für eine sichere Kapital-Anlage herausgestellt hatten. Die Zeichnungsscheine, die den Prospekten beigelegt und ausgefüllt an die Unternehmensgruppe M. zu senden waren, enthielten unter anderem die folgende vorgedruckte Erklärung der Interessenten:

Aufgrund der "Allgemeinen Bedingungen für HAUSBESITZ-ANTEILE MÜNCHEN 72" der CB C. GmbH & Co. Bürobaucenter KG, M., die von mir als rechtsverbindlich anerkannt werden, übernehme ich von der H. u. M., als Treuhandkommanditistin verbindlich HAUSBESITZ-ANTEILE MÜNCHEN'72 in Höhe von (es folgt der Betrag) zuzüglich 5 % Ausgabe-kosten (Agio).

Von diesem Wortlaut unterschied sich der des Zeichnungsscheins für den zweiten Fonds - vom Namen der Gesellschaft abgesehen - nur insofern, als hinter MÜNCHEN'72 "FONDS 2" eingefügt war. Zustande kam das Treuhandverhältnis nach § 3 Abs. 2 der Allgemeinen Bedingungen für Hausbesitzanteile, sobald die Beklagte



als Treuhänderin den Gegenwert des gezeichneten Anteils entgegennahm. Die Klägerin zeichnete am 24. April 1971 für Fonds 1 und am 21. Oktober 1971 für Fonds 2 jeweils 10.000 DM und zahlte an die Beklagte einschließlich Agio insgesamt 21.000 DM. Den gleichen Betrag zahlte der Dipl. Kaufmann W [REDACTED], der am 18. Oktober 1971 für Fonds 2 20.000 DM gezeichnet hatte. W [REDACTED] hat der Klägerin am 10. August 1979 seinen Anteil übertragen und ihr alle Ansprüche gegen die Beklagte abgetreten.

Die Klägerin macht geltend, die in den Prospekten in Aussicht gestellte Rendite, insbesondere die Höhe der jährlichen Barausschüttung und des durchschnittlichen Wertzuwachses, sei aufgrund bestimmter, von der Klägerin im einzelnen näher dargelegter, der Beklagten bekannt gewesener Umstände von vornherein nicht zu erzielen gewesen. Hätte die Beklagte hierüber aufgeklärt, wären sie und der Zedent W [REDACTED] nicht beigetreten; sie wären dann auch nicht in Höhe der Beteiligungssummen nebst Agio sowie der Zinsen geschädigt worden, die ihnen entgangen seien, weil sie das Geld nicht günstiger anderweitig anlegen konnten.

Die Klägerin klagt auf Zahlung von 42.000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Übertragung der drei Hausbesitzanteile, wobei sie Zahlungen in Höhe von insgesamt 20.867,50 DM mit den Zinsen verrechnet. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Zurückverweisung.

I. Das Berufungsgericht ist allerdings zutreffend der Ansicht, daß die Einrede der Verjährung durchgreift, soweit die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der vom Senat entwickelten Prospekthaftung zum Schadensersatz verpflichtet ist. Für diese Haftung, die nicht an persönliches, sondern an typisiertes Vertrauen anknüpft, hat der Senat in Anlehnung an die gesetzlich geregelte Haftung für unrichtige Prospekte ausgesprochen, daß daraus abgeleiteten Ansprüche nicht in 30 Jahren verjähren, sondern in 6 Monaten seit dem Zeitpunkt, in dem der Anleger von der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit des Prospekts Kenntnis erlangt, spätestens jedoch in drei Jahren seit dem Beitritt (BGHZ 83, 222, 225 ff.). Dabei ist es unerheblich, ob die Anleger die mit den Prospekten geworben werden, sich unmittelbar oder - wie im vorliegenden Falle - mittelbar über einen Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen sollen.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Klägerin und der Zedent [REDACTED] die Treuhandverträge mit der Beklagten im Jahre 1971 geschlossen und im Jahre 1980 die Klage erhoben; in diesem Zeitpunkt war die dreijährige Frist längst abgelaufen, so daß die Beklagte sich mit Erfolg auf Verjährung beruft, soweit Ansprüche aus Prospekthaftung im Streit sind.

II. Die Revision wendet sich aber mit Recht gegen die Begründung mit der das Berufungsgericht Ersatzansprüche verneint hat, die nach hergebrachter Rechtsprechung zum Verschulden bei Vertragsverhandlungen gegen die Beklagte bestehen könnten.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, Voraussetzung einer solchen, der gewöhnlichen Verjährung unterliegenden Vertragshaftung sei, daß die Kontrahenten überhaupt miteinander verhandelt hätten und für den Vertragsentschluß des Zeichners die Person

des Verhandlungspartners sowie das ihm entgegengebrachte persönliche Vertrauen entscheidend gewesen seien; die Klägerin und der Zedent W. hätten aber nicht mit der Beklagten verhandelt, sondern die Anteile unmittelbar von einer Vertriebsorganisation der Unternehmensgruppe M. gekauft.

Das Berufungsgericht hat dabei verkannt, daß die von ihm geforderten, im Tatsächlichen aber vermißten Voraussetzungen erforderlich sind, wenn es um die Haftung von Vertretern oder Beauftragten (Sachwaltern), nicht aber um die des künftigen Vertragspartners wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen geht. Nur wenn Vertreter und Sachwalter auch für ihre Person Vertrauen des Zeichners in Anspruch nehmen und dadurch die Vertragsverhandlungen beeinflussen, sind sie ausnahmsweise neben dem künftigen Vertragspartner, für den sie auftreten, in das durch die Anbahnung von Vertragsverhandlungen begründete Schuldverhältnis einbezogen (vgl. Sen.Urt. v. 4.5.1981 - II ZR 193/80, LM BGB § 276 (Ci) Nr. 36; v. 21.5.1984 - II ZR 83/84, WM 1984, 889, 890; v. 1.10.1984 - II ZR 158/84, WM 1984, 1529). Auf diesen Personenkreis hat der Senat auch ausdrücklich nur abgestellt, als er im Urteil vom 22. März 1982, das das Berufungsgericht als Beleg für seine Meinung zitiert, die Fälle, in denen der Zeichner persönlich vertraut, von denen abgrenzte, in denen es um das für die Prospekthaftung ausreichende typisierte Vertrauen geht (BGHZ 83, 222, 227). Die Beklagte haftet unter ganz anderen Voraussetzungen für Verschulden bei Vertragsverhandlungen. Sie hatte nicht die Stellung eines Dritten, der für den künftigen Vertragspartner verhandelt und dabei ausnahmsweise seine eigene Haftung begründet, sie war vielmehr selbst diejenige, mit der die Zeichner die Treuhandverträge schließen wollten und sollten. Nach dem Wortlaut der vorformulierten Zeichnungsscheine übernahmen die Anleger die Hausbesitzanteile von der Beklagten, der Treuhandkommanditistin,

und diese nahm das darin liegende Vertragsangebot zugleich mit dem vom Ersterwerber gezahlten Gegenwert des Anteils an (§ 3 Abs. 2 der Allgemeinen Bedingungen). Unerheblich ist, daß die Klägerin und der Zedent W. ausschließlich mit einer Vertriebsorganisation der Unternehmensgruppe M. verhandelt und den Zeichnungsschein an diese adressiert haben. Soweit die Gruppe die ihr zugesandten Zeichnungsscheine an die Beklagte weiterleitete, damit diese die Offerten der Zeichner annehmen konnte, hatte sie lediglich die Stellung eines Boten. Im übrigen wurde sie als Verhandlungs- und Abschlußgehilfin im Verantwortungsbereich der von ihr vertretenen Beklagten tätig. Die aus der Anbahnung von Vertragsverhandlungen entstandenen Pflichten traf deshalb grundsätzlich die Beklagte, die nach § 278 BGB schuldhaftige Verfehlungen der Beauftragten, die für sie die Beitrittsverhandlungen geführt haben, ebenso zu verantworten hat wie eigene (vgl. BGHZ 84, 141, 143).

Der Senat hat diesen Rechtsgrundsatz lediglich eingeschränkt soweit Beitrittsverhandlungen zu Publikumsgesellschaften im Namen von Anlagegesellschaftern geführt werden, die schon zu einem früheren Zeitpunkt, aber nach Gründung der Gesellschaft beigetreten und regelmäßig von jedem Einfluß auf künftige Beitrittsverhandlungen ausgeschlossen sind (vgl. Urt. v. 14.12.1972 - II ZR 82/70, LM HGB § 132 Nr. 3). Zu diesem Personenkreis gehört die Beklagte aber nicht. Die Beklagte hat die Kommanditgesellschaft mitgegründet und die Allgemeinen Bedingungen für Hausbesitzanteile mitgestaltet, die Inhalt der Treuhandverträge geworden sind.

Die Beklagte ist hiernach der Klägerin nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Prospekthaftung, sondern auch nach hergebrachten Grundsätzen vorvertraglicher Haftung schadensersatz-

pflichtig, wenn und soweit sie in Kenntnis oder schuldhafter Unkenntnis der wahren Verhältnisse einen in wesentlichen Punkten unrichtigen, unvollständigen oder irreführenden Emissionsprospekt herausgegeben oder ihre Erfüllungsgehilfin, die Unternehmensgruppe Mosch, die auch auf deren Kalkulation beruhenden Angaben in den Prospekten bei den Beitrittsverhandlungen schuldhaft nicht richtig gestellt hat.

2. Die Klägerin hat im einzelnen dargelegt, weshalb die in dem von der Beklagten und der Unternehmensgruppe M. gemeinsam herausgegebenen Prospekt in Aussicht gestellte Rendite, insbesondere die jährliche Barausschüttung, von vornherein nicht zu erzielen gewesen sei: Die künftigen Mieten seien so hoch kalkuliert worden, daß sie nicht realisierbar gewesen seien, und die realisierbaren hätten nicht ausgereicht, die im Prospekt verschwiegenen überhöhten Kosten zu decken. Die Beklagte habe in den Prospekten stark überhöhte Baupreise ausgewiesen und dadurch über den Wert der Fondsobjekte getäuscht. Beim Fonds 1 seien nicht 23,8 Mio DM, sondern nur 17.194.710 DM, beim Fonds 2 anstatt 26,7 Mio DM nur 15.657.000 DM verbaut worden. Die Differenzbeträge seien unter anderem auf Provisionen zugunsten der Beklagten in Höhe von insgesamt 710.000 DM sowie darauf zurückzuführen gewesen, daß M. die von ihm übernommenen Ausschüttungsgarantien in Höhe von 2.880.000 DM und 3,3 Mio DM auf die Baupreise aufgeschlagen habe. Es seien von vornherein höhere Baupreise zu erwarten gewesen, weil man beim Fonds 2 mit einer Bauverzögerung um Jahre und einer laufenden Steigerung des Festpreises (schließlich bis 1,5 Mio DM) habe rechnen müssen. Der Prospekt habe auch nicht erkennen lassen, daß die Beklagte die Kredite habe gewähren sollen und daß dabei schlechtere als marktübliche Bedingungen vorgesehen gewesen seien; die Beklagte habe auch die Laufzeit der Kredite für den Fonds 2 von 33 Jahren, wie im

Prospekt vorgesehen, auf 23 Jahre verkürzt; dadurch seien bei diesem Fonds die jährlichen Tilgungslasten erhöht und die Mittel für die Barausschüttung verkürzt worden.

Diese Tatsachen, insbesondere die Höhe der tatsächlichen und vereinbarten Baupreise sowie die Sonderzuwendungen zugunsten der Gründergesellschaften können für den Beitrittsentscheidungs von wesentlicher Bedeutung sein. Über sie hatten die Prospekt deshalb wahrheitsgemäß und vollständig Auskunft zu erteilen.

Die Klägerin hat ferner vorgetragen, daß sie und der Zed. Warlimont nicht beigetreten wären, wenn die Prospekte wahrheitsgemäße Aussagen über die beiden Fonds enthalten hätten; sie hätten dann nicht nur die Beteiligungssummen und Agios in Höhe von insgesamt 42.000 DM gespart, sondern dieses Geld auch anderweitig zinsgünstig anlegen können. Die Klägerin verrechnet die bereits erhaltenen Beträge auf die Zinsen und verzichtet Zug um Zug gegen Zahlung des Schadensersatzes auf die Beteiligungen. Damit hat sie auch die Ursächlichkeit des Prospekts und den darauf zurückzuführenden Schaden schlüssig dargelegt.

3. Die Revision verweist zutreffend darauf, daß das Berufungsgericht hierzu sowie zu Prospektinhalt und Verschulden der Beklagten oder ihrer Erfüllungshilfen nichts festgestellt hat. Der Senat teilt nicht die Ansicht der Beklagten, das Berufungsgericht habe diese Feststellungen dadurch getroffen, daß es sich den Entscheidungsgründen des landgerichtlichen Urteils angeschlossen und zur Meidung unnötiger Wiederholungen darauf Bezug genommen habe. Denn soweit es um die Haftung wegen Verschuldens anlässlich der Beitrittsverhandlungen geht, lassen die Ausführungen im Berufungsurteil eher den Schluß zu, daß da

Berufungsgericht dem Landgericht zwar insofern folgt, als es einen Anspruch gegen die Beklagte aus tatsächlichen Gründen verneint, daß es dabei aber von anderen tatsächlichen Gründen als das Landgericht ausgeht. Das Berufungsgericht hat nämlich seine Ansicht damit begründet, daß die Parteien nicht miteinander verhandelt hätten und für die Anleger das persönliche Vertrauen in die Bank nicht entscheidend gewesen sei. Demgegenüber hat sich das Landgericht mit Behauptungen zum falschen oder irreführenden Inhalt der Prospekte befaßt, die die Klägerin in der Berufungsinstanz noch erweitert und deren Bewertung durch das Landgericht sie dabei angegriffen hat. Das Landgericht ist auf die nach Ansicht der Klägerin für die Unrichtigkeit der Prospekte sprechenden Gesichtspunkte nur teilweise eingegangen, so daß auf Grund seiner Entscheidungsgründe nicht beurteilt werden kann, ob die in der Berufungsinstanz dagegen erhobenen Einwände von vornherein unbegründet waren. Deshalb hätte das Berufungsgericht sich selbst mit den Angriffen gegen die Feststellungen des Landgerichts auseinandersetzen müssen, wenn es wie dieses der Meinung war, daß es auf den Prospektinhalt ankam. Die Tatsache, daß es davon abgesehen hat, rechtfertigt - eher als die gesicherte Feststellung des Gegenteils - die Annahme, das Berufungsgericht habe die von ihm angeführten tatsächlichen Gründe für hinreichend tragfähig und es deshalb für überflüssig gehalten, auf die von der Klägerin angegriffenen Gründe des Landgerichts noch einzugehen. Diese hat das Berufungsgericht somit nicht festgestellt, als es auf das Urteil des Landgerichts verwies. Die Revision hat das mit Recht gerügt.

4. Die sich nach herkömmlichen Grundsätzen aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen ergebenden Ansprüche unterliegen nicht der kurzen Verjährung wie die Prospekthaftung; sie verjähren auch dann in 30 Jahren, wenn über den Beitritt unter Verwendung

von Prospekten verhandelt worden ist (vgl. BGHZ 83, 222, 227; Sen.Urt. v. 1.10.1984 - II ZR 158/84, WM 1984, 1529). Insoweit würde die Einrede der Verjährung also nicht durchgreifen.

III. Die Sache wird zurückverwiesen, damit das Berufungsgericht Gelegenheit erhält, die fehlenden Feststellungen nachzuholen.

Stempel

Dr. Schulze

Dr. Bauer

Dr. Kellermann

Brandes