

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. h.c. Röhricht und die Richter Dr. Hesselberger, Prof. Dr. Goette, Dr. Kurzwelly und Kraemer

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten zu 2 werden das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. März 1999 aufgehoben und das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Ulm vom 16. Mai 1997 abgeändert, soweit zum Nachteil des Beklagten zu 2 entschieden worden ist.

Die Klage gegen den Beklagten zu 2 wird abgewiesen.

Die Kosten der ersten und zweiten Instanz tragen die Parteien wie folgt:

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Klägerin und der Beklagte zu 1 je zur Hälfte; die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2 trägt die Klägerin allein; die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1 trägt dieser selbst.

Die Kosten der Revisionsinstanz tragen die Parteien wie folgt:

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Klägerin zu 88 % und der Beklagte zu 1 zu 12 %;

die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2 trägt die Klägerin allein; die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1 trägt dieser selbst.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin zeichnete am 20. November 1990 zwei Gesellschaftsanteile gemäß Zeichnungsschein des In. B.. Herausgeber des Prospekts zu diesem geschlossenen Immobilienfonds war die I.-GmbH, deren damaliger Geschäftsführer unter anderem der Beklagte zu 2 war; dieser war zugleich mit 50 % an der Gesellschaft beteiligt. Die Klägerin geriet wegen der finanziellen Belastungen durch die zur Finanzierung ihrer Gesellschaftsanteile auf sie abgeschlossenen Lebensversicherung in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Sie nimmt den Beklagten zu 2 als Gesamtschuldner neben dem wegen fehlerhafter Anlagevermittlung belangten Beklagten zu 1 auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. Die Klägerin wirft dem Beklagten zu 2 vor, daß der Prospekt zu dem (streitbefangenen) geschlossenen Immobilienfonds fehlerhaft und insbesondere die Finanzierung über die Kapitallebensversicherung nicht in der im Prospekt angegebenen Weise möglich gewesen sei. Der Beklagte zu 2 bestreitet dies und erhebt die Einrede der Verjährung.

Das Landgericht hat der Klage gegen beide Beklagte stattgegeben, das Oberlandesgericht hat die Berufung beider Beklagten zurückgewiesen. Die Revision des Beklagten zu 1 ist durch Senatsbeschluß vom 11. September 2000 nicht angenommen worden. Der Beklagte zu 2 verfolgt mit seiner Revision seinen Antrag, die Klage abzuweisen, weiter.

Entscheidungsgründe:

Da die Klägerin im Verhandlungstermin trotz dessen rechtzeitiger Bekanntgabe nicht vertreten war, ist über die Revision des Beklagten zu 2 durch Versäumnisurteil zu entscheiden (§§ 557, 331 ZPO). Das Urteil beruht jedoch inhaltlich nicht auf der Säumnis, sondern auf umfassender Sachprüfung (vgl. BGHZ 37, 79, 82).

Die Revision des Beklagten zu 2 ist begründet und führt zur Abweisung der gegen diesen gerichteten Klage wegen Verjährung der Klageforderung.

I. 1. Das Berufungsgericht hat die von dem Beklagten zu 2 erhobene Einrede der Verjährung nicht durchgreifen lassen, weil es von einer Verjährungsfrist von 30 Jahren ausgegangen ist. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision haben Erfolg.

2. Die Grundsätze zur allgemeinen Prospekthaftung hat die Rechtsprechung in Analogie zu den gesetzlich geregelten Prospekthaftungstatbeständen entwickelt (etwa BGHZ 71, 284, 286 ff.; 111, 314, 316 ff.; 115, 213, 217 ff.; 123, 106, 109 f.). Diese Tatbestände sehen durchweg vor, daß Ansprüche aus Prospekthaftung in sechs Monaten nach Kenntnis des Anlegers von dem Pro-



spektfehler, spätestens jedoch nach drei Jahren verjähren. Dies ist etwa in § 20 Abs. 5 KAGG und § 12 Abs. 5 AuslInvestmG sowie seit Inkrafttreten des Dritten Finanzmarktförderungsgesetzes vom 1. April 1998 in § 47 BörsG und § 13 VerkaufsprospektG i.V.m. § 47 BörsG vorgesehen. Dabei stellen § 20 Abs. 5 KAGG und § 12 Abs. 5 AuslInvestmG für den Beginn der Dreijahresfrist auf den Kaufvertrag, § 47 BörsG und § 13 VerkaufsprospektG i.V.m. § 47 BörsG auf die Prospektherausgabe ab.

Unter diesen Umständen lag es nahe, die gesetzlichen Bestimmungen nicht nur bei den Haftungsvoraussetzungen, sondern auch bei der Verjährungsfrist als Maßstab zu berücksichtigen. Dies hat dazu geführt, daß der Senat in Anlehnung an die damals bereits in Kraft gewesenen Bestimmungen des § 20 Abs. 5 KAGG und des § 12 Abs. 5 AuslInvestmG entschieden hat, daß auch die in der Rechtsprechung entwickelten Prospekthaftungsansprüche in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers und spätestens drei Jahre nach dem Beitritt zu der Gesellschaft oder dem Erwerb der Anteile verjähren. Der Senat sieht keinen Anlaß, von diesem seit BGHZ 83, 222, 224 ff. vertretenen Standpunkt, der in der Literatur allgemein Zustimmung gefunden hat (vgl. Assmann, Prospekthaftung 1985, S. 371; Kiethe, BB 1999, 2253, 2257; MünchKomm.-Emmerich, BGB 3. Aufl. Vor § 275 Rdn. 152; Soergel/Wiedemann, BGB 12. Aufl. Vor § 275 Rdn. 344; Staudinger/Löwisch, BGB 13. Aufl. Vorbem. zu § 275 ff. Rdn. 93; speziell zum geschlossenen Immobilienfonds: Michalski/Schulenburg, NZG 1999, 615; Schmidt/Weidert, DB 1998, 2309, 2313 ff.; Wagner, NZG 1999, 614 f.), abzugehen.

3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich auch aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 1. Juni 1994 (VII ZR 36/93,

BGHZ 126, 166 ff. = NJW 1994, 2226 f.) zu Prospekthaftungsansprüchen bei Bauherrenmodellen (vgl. auch BGH, Urt. v. 7. September 2000 - VII ZR 433/99, zum Bauträgermodell) weder die Notwendigkeit noch eine Rechtfertigung dafür, die Prospekthaftungsansprüche bei geschlossenen Immobilienfonds in Abweichung von der allgemein für die Prospekthaftung geltenden kurzen Verjährung der dreißigjährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB zu unterwerfen. Die Entscheidung vom 1. Juni 1994 basiert auf der Prämisse, daß sich Bauherrenmodelle von anderen Anlageformen grundlegend unterscheiden. Auf dieser Grundlage wird in der Entscheidung zur Verjährung von Prospekthaftungsansprüchen bei Bauherrenmodellen eine Lösung erarbeitet, die ausschließlich in den Besonderheiten dieser Anlageform ihre Ableitung und Erklärung findet.

Im Unterschied zu anderen Anlageformen ist das Bauherrenmodell nicht auf unbestimmte Dauer angelegt; es zielt vielmehr darauf ab, daß der Anleger einen Teil der fraglichen Immobilie nach den Grundsätzen des WEG zu Eigentum erwirbt. Zudem muß der Anleger aus konzeptionellen Gründen als Bauherr der Immobilie auftreten. Er muß rechtlich und wirtschaftlich dem Werkbesteller gleichstehen. Allein im Hinblick auf diese Umstände sind die vertraglichen Beziehungen bei Bauherrenmodellen in erheblichem Umfang vom Werkvertragsrecht geprägt. Wegen dieser Besonderheit der Bauherrenmodelle wird in der Entscheidung vom 1. Juni 1994 bei der Verjährungsfrage ausschließlich auf werkvertragliche Gesichtspunkte abgestellt (BGHZ 126, 166, 171 ff.).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht bereits vom Ansatz her keine Veranlassung, die auf ausschließlich werkvertraglicher Argumentation beruhende Entscheidung vom 1. Juni 1994 zu Bauherrenmodellen

auf geschlossene Immobilienfonds zu übertragen. Anders als Bauherrenmodelle sind geschlossene Immobilienfonds nicht auf den Erwerb von (Teil-)Grundeigentum ausgerichtet. Ihre Konzeption erfordert es zudem nicht, daß die Anleger rechtlich oder wirtschaftlich die Position eines Bauherren einnehmen. Auch sonst sind die vertraglichen Beziehungen zwischen den Beteiligten nicht von werkvertraglichen Elementen geprägt. Im Vordergrund steht - ähnlich wie bei den Publikumskommanditgesellschaften - ein auf Dauer angelegter gesellschaftsrechtlicher Zusammenschluß, wobei diese Fonds sich von anderen gesellschaftsrechtlich geprägten Anlageformen im wesentlichen lediglich dadurch unterscheiden, daß eine Immobilie (selten mehrere Immobilien) den wesentlichen Vermögensgegenstand der Gesellschaft bildet. Die Interessenlage gleicht damit derjenigen der Anleger und der Prospektverantwortlichen bei anderen von der Prospekthaftung erfaßten Tatbeständen in allen wesentlichen Punkten.

II. Danach hat der Beklagte zu 2 die Einrede der Verjährung zu Recht erhoben. Die Verjährungsfrist war unstreitig verstrichen, da die Klägerin ihre Anteile 1990 gezeichnet, ihre Schadensersatzansprüche aber erst mit einer im August 1996 eingereichten Klage rechtshängig gemacht hat.

Röhricht

Hesselberger

Goette

Kurzwelly

Kraemer