

/1

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 232/92

Verkündet am:
6. Juli 1994
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. I [REDACTED] und T [REDACTED] B [REDACTED] Gesellschaft mbH, vertreten durch ihren Geschäftsführer Mario O [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagte zu 1 und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

2. T [REDACTED] Gesellschaft K [REDACTED] & K [REDACTED] S [REDACTED] Gesellschaft mbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Dr. Hans K [REDACTED] und Bernd K [REDACTED], C [REDACTED] Straße [REDACTED], Köln,

Beklagte zu 2 und Revisionsklägerin,

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

3. ...
4. ...

g e g e n

1. Hans Jörg und Karin G [REDACTED], A [REDACTED] L [REDACTED] Straße [REDACTED], L [REDACTED],
3. Peter J [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED], W [REDACTED],
4. Rainer K [REDACTED], B [REDACTED] M [REDACTED], E [REDACTED],
5. Wolfgang und Hannelore P [REDACTED], F [REDACTED] Straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 1994 durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Dr. Zülch, Dr. Hübsch, Ball und Wiechers

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Beklagten zu 1 und 2 wird das Teilgrundurteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 28. Oktober 1992 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Kläger nehmen die Beklagten wegen ihrer Beteiligung an dem Bauherrenmodell "S■■■■ A■■■■" in H■■■■/S■■■■ auf Schadensersatz in Anspruch.

Die T■■■■ W■■■■ GmbH (im folgenden nur noch: T. GmbH), die das Schloßgrundstück ■■■■/84 im Wege der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Vermarktung erworben hatte, nachdem der Voreigentümer mit dem gleichen Ziel gescheitert war, plante die Modernisierung der unter Denkmalschutz stehenden Schloßanlage, ihre Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten und deren Vertrieb an Investoren. Mit dem Alleinvertrieb beauftragte sie die Beklagte zu 1, deren Gesellschafter und Geschäftsführer der Beklagte zu 4 ist. Als Treuhänder für die Bauherren schaltete sie die Beklagte zu 2 ein, deren Mitgesellschafter und -geschäftsführer der Beklagte zu 3 ist.

Für das Bauherrenmodell wurde mit einem umfangreichen Verkaufsprospekt geworben. Darin sind die von dem Treuhänder aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages für den Investor abzuschließenden Verträge (Grundstückskaufvertrag, Projektaufbereitungs- und Baureifmachungsvertrag, Konzeptions- und Marketingvertrag, Baubetreuungs- und Nebenkostengarantievertrag, Finanzierungsvermittlungsvertrag, Bürgschaftsvertrag, Zinsgarantievertrag, Vertrag über die Mietervermittlung und Mietgarantie, Finanzierungsbetreuungsvertrag, Höchstpreis- und Fertigstellungsgarantievertrag) im einzelnen aufgeführt und beschrieben. Die Namen der jeweiligen Vertragspartner



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

sind nicht angegeben. Am Ende des Prospektes werden u.a. als "Prospektherausgeber, Baubetreuer und Funktionsträger" die T. GmbH, als "Trehänder" eine "renommierte externe Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft" und als Beauftragte für den "Exklusiv-Vertrieb" die Beklagte zu 1 genannt.

Die Kläger nahmen jeweils in notarieller Urkunde das notariell beurkundete Angebot der Beklagten zu 2 vom 16. November 1984 auf Abschluß eines Geschäftsbesorgungsvertrages nebst Anlagen an, dessen Gegenstand die umfassende Wahrnehmung der Rechte und Interessen des Investors bei der Durchführung des Bauherrenmodelles und die hierauf bezogene steuerliche Beratung des Investors war. Die Anlage III/1 verhält sich über die "Aufschlüsselung des kalkulierten Gesamtaufwandes" nach "Leistung", "Vertragspartner" und "Vergütung in Prozent vom Gesamtaufwand brutto (inkl. USt.)". Danach ist der "in Aussicht genommene Vertragspartner" für die Leistungen "Grundstück- und Grundstücksnebenkosten/Altbausubstanz", "Projektaufbereitung und Baureifmachung", "Konzeption und Marketing", "Baubetreuung incl. Nebenkostengarantie", "Bürgschaft f. Zwischenfinanzierung", "Zinsgarantie" und "Mietervermittlung und Mietgarantie" die T. GmbH. Aufgrund der ihr erteilten Vollmacht schloß die Beklagte zu 2 u.a. die vorgenannten Verträge mit der T. GmbH ab.

Das Bauvorhaben, das ursprünglich Ende April 1986 fertiggestellt sein sollte, verzögerte sich aus mehreren Gründen und wurde erst Anfang September 1987 bezugsfertig. Dadurch entstanden Finanzierungsmehrkosten. Weitere Mehrkosten ergaben sich aus Änderungen gegenüber der ursprünglichen Bauplanung. Einige vorgesehene Leistungen wurden nicht er-

bracht. Schließlich bereitete auch die Vermietung am Anfang Schwierigkeiten. Ob die Höhe der jetzt erzielten Mieten den kalkulierten Mieten entspricht, ist ebenso streitig wie die Frage, ob die Kläger die in Aussicht gestellten Steuervorteile erlangt haben oder noch erlangen.

Die Bauherren mußten die Mehrkosten selbst tragen. Alle diesbezüglichen Garantien der T. GmbH erwiesen sich als wertlos, da diese im August 1987 Konkurs anmelden mußte.

Mit ihrer Klage haben die Kläger zuletzt jeweils die Zahlung von Schadensersatz durch die Beklagten in unterschiedlicher Höhe sowie die Feststellung begehrt, daß ihnen die Beklagten - Zug um Zug gegen Übertragung ihres jeweiligen Miteigentumsanteils - zum Ersatz jeden weiteren Schadens aus der Beteiligung an dem Bauherrenmodell verpflichtet sind und daß sich die Beklagten hinsichtlich der Zug-um-Zug-Leistung im Annahmeverzug befinden. Zur Begründung haben die Kläger geltend gemacht, die Beklagten hätten sie pflichtwidrig in vielfältiger Weise unrichtig und unvollständig über das Bauherrenmodell aufgeklärt; bei richtiger Aufklärung hätten sie sich hieran nicht beteiligt. Die Beklagten haben u.a. die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Landgericht hat die Klage mangels Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten insgesamt abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht durch "Teilgrundurteil" das die "Zahlungsklage" abweisende Endurteil des Landgerichts gegen die Beklagten zu 1 und 2 aufgehoben und die Klage gegen die Beklagten zu 1 und 2 "insoweit" dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Hiergegen

richtet sich die Revision der Beklagten zu 1 und 2, mit der diese die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstreben.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Zahlungsansprüche gegen die Beklagten zu 1 und 2 seien dem Grunde nach gerechtfertigt, während sie der Höhe nach noch nicht entscheidungsreif seien, so daß durch Teilgrundurteil vorab zu entscheiden gewesen sei. Gegenüber den Beklagten zu 3 und 4 sei der Rechtsstreit dagegen insgesamt noch nicht entscheidungsreif. Die Beklagte zu 1 hafte den Klägern als Vertreiberin des Bauherrenmodells sowohl wegen schuldhafter Verletzung eines mit ihnen stillschweigend zustande gekommenen Auskunftsvertrages als auch im Hinblick auf die Inanspruchnahme persönlichen Vertrauens wegen Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen auf Schadensersatz; daher könne auf sich beruhen, ob die Beklagte zu 1 auch Mitinitiatorin des Bauherrenmodells gewesen sei und als solche nach den Grundsätzen der Prospekthaftung einzustehen habe. Die Haftung der Beklagten zu 2 als Treuhänderin der Kläger folge ebenfalls aus Verschulden bei den Vertragsverhandlungen vor Abschluß des Treuhandvertrages. Die Beklagten zu 1

und 2 hätten ihre Aufklärungspflicht schuldhaft verletzt, indem sie die Kläger nicht auf die beherrschende Rolle der T. GmbH hingewiesen hätten, die aus dem Prospekt nicht deutlich genug hervorgehe. Dort sei nur allgemein von Grundstücksveräußerer, Prospektherausgeber, Baubetreuer, Nebenkostengaranten, Fertigstellungs- und Preisgaranten, Zinsgaranten und Mietgaranten die Rede. Dadurch werde verschleiert, daß es sich jeweils um die T. GmbH handle, von deren Bonität das Gelingen des Vorhabens ganz wesentlich abhängе. Deshalb könne dahinstehen, ob der Prospekt noch in anderen Punkten unrichtige oder unvollständige Angaben enthalte, auf welche die Beklagten nicht hinreichend aufmerksam gemacht haben. Es sei davon auszugehen, daß sich die Kläger bei pflichtgemäßer Aufklärung nicht an dem Bauherrenmodell beteiligt hätten. Der in dem Verkaufsprospekt enthaltene vollständige Haftungsausschluß der Beklagten zu 1 für die Prospektangaben sowie die im Treuhandvertrag vereinbarte subsidiäre Haftung der Beklagten zu 2 sei wegen Verstoßes gegen § 9 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bzw. Nr. 2 AGBG unwirksam. Die von den Beklagten erhobene Einrede der Verjährung greife nicht durch. Die Schadensersatzansprüche der Kläger gegen die Beklagte zu 1 aus Verletzung eines Auskunftsvertrages und aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen verjährten gemäß § 195 BGB erst in 30 Jahren. Ob zugunsten der Beklagten zu 2 im Hinblick auf § 68 StBerG die vertraglich vereinbarte dreijährige Verjährungsfrist ab Entstehung des Anspruches eingreife, könne dahinstehen, weil die Beklagte zu 2 die Kläger anlässlich des Konkurses der T. GmbH pflichtwidrig nicht über die gegen sie (Beklagte zu 2) bestehende Regreßmöglichkeit und die kurze Verjährung belehrt habe, sich dadurch erneut

schadensersatzpflichtig gemacht habe und dieser Sekundäranspruch bei Klageerhebung noch nicht verjährt gewesen sei.

II. Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung jedenfalls in zwei entscheidenden Punkten nicht stand.

1. Zu Recht rügen beide Revisionen, daß das Berufungsgericht ein unzulässiges Teilgrundurteil erlassen hat.

Jedenfalls war der Erlaß eine Teilurteils unzulässig. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf ein Teilurteil nach § 301 ZPO nur ergehen, wenn es einen quantitativen, zahlenmäßig oder auf sonstige Weise bestimmten Teil des teilbaren Streitgegenstandes unabhängig von der Entscheidung über den Rest des Anspruches abschließend bescheidet, so daß die Gefahr einander widersprechender Entscheidungen, auch aufgrund einer abweichenden Beurteilung durch das Rechtsmittelgericht, ausgeschlossen ist (aus neuerer Zeit BGHZ 107, 236, 242; Urteil vom 5. Juni 1991 - VIII ZR 168/90 = WM 1991, 1590 unter II 1; Urteil vom 10. Oktober 1991 - III ZR 93/90 = WM 1992, 203 unter III 1; Urteil vom 13. Februar 1992 - III ZR 28/90 = WM 1992, 1031 unter I 1 a).

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Das Berufungsgericht hat lediglich über den Grund der von den Klägern gegen die Beklagten zu 1 und 2 eingeklagten Zahlungsansprüche entschieden, nicht aber über die Feststellungsanträge (Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz des weiteren

Schadens der Kläger aus der Beteiligung an dem Bauherrenmodell und Annahmeverzug der Beklagten). Abgesehen davon, daß ein "Teilgrundurteil" über unbezifferte Feststellungsanträge bereits wesensmäßig ausgeschlossen ist (BGHZ 7, 331, 333; BGH, Urteil vom 31. Januar 1990 - VIII ZR 314/88 = WM 1990, 684 unter II 1; Urteil vom 19. Februar 1991 - X ZR 90/89 = WM 1991, 1356 unter 2; Urteil vom 7. November 1991 - III ZR 118/90 = WM 1992, 432 unter I), läßt sich dem Berufungsurteil auch nicht im Wege der Auslegung entnehmen, daß das Berufungsgericht über die Feststellungsanträge (durch Teilendurteil) mitentscheiden wollte. Vielmehr ergibt sich das Gegenteil aus Bezeichnung, Tenor und Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils. Es ist nur als "Teilgrundurteil", nicht aber zugleich als "Teilendurteil" bezeichnet. Im Tenor heißt es, daß das die "Zahlungsklage" abweisende Urteil aufgehoben werde und "insoweit" die Klage gegen die Beklagten zu 1 und 2 dem Grunde nach gerechtfertigt sei. Dementsprechend heißt es eingangs der Entscheidungsgründe, daß die geltend gemachten "Zahlungsansprüche" dem Grunde nach gerechtfertigt seien. Auch der Hinweis auf noch bestehende Bedenken gegen einen Annahmeverzug der Beklagten am Ende des Berufungsurteils zeigt, daß das Berufungsgericht insoweit noch keine Entscheidung treffen wollte.

Hat das Berufungsgericht danach nur über den Grund der Zahlungsansprüche, nicht aber über die Feststellungsanträge entschieden, besteht die Gefahr abweichender Entscheidungen. Denn über die Feststellungsanträge betreffend die Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz des weiteren Schadens ist nach den gleichen Anspruchsgrundlagen (Verschulden bei Vertragsverhandlungen, positive Vertragsverletzung, Prospekthaftung)

zu entscheiden wie über die Zahlungsanträge. Auch ein Annahmeverzug der Beklagten hinsichtlich der Rückübertragung der Miteigentumsanteile der Kläger setzt voraus, daß diesen der mit den Zahlungs- und Feststellungsanträgen geltend gemachte Schadensersatz zusteht. Schon aus diesem Grunde kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

2. Das Berufungsurteil kann aber auch deswegen keinen Bestand haben, weil das Berufungsgericht die für eine Haftung der Beklagten zu 1 und 2 aus positiver Vertragsverletzung bzw. aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen erforderliche Aufklärungspflichtverletzung zu Unrecht damit begründet hat, die Beklagten zu 1 und 2 hätten die Kläger nicht auf die beherrschende Rolle der T. GmbH hingewiesen.

Es mag zweifelhaft sein, ob die Bezeichnung der T. GmbH am Ende des Prospektes als "Prospektherausgeber, Baubetreuer und Funktionsträger" den Klägern hinreichend deutlich gemacht hat, daß sie namentlich Trägerin der an anderer Stelle des Prospektes im einzelnen aufgeführten Garantien sein soll. Jedenfalls haben die Kläger die vom Berufungsgericht für erforderlich erachtete Aufklärung über die Funktionen der T. GmbH im Rahmen des Bauherrenmodells, deren Fehlen die Kläger im übrigen nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils selbst nicht beanstandet haben, dadurch erhalten, daß ihnen nach der Feststellung des Berufungsgerichts die Vertragsunterlagen vor Abschluß des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Beklagten zu 2 zum eigenen Studium überlassen worden sind. Aus Anlage III/1 des Geschäftsbesorgungsvertrages gehen die Funktionen der T. GmbH (ebenso wie die der anderen Vertragspartner) nebst des hierauf entfallenden pro-

zentualen Anteils an der Vergütung eindeutig hervor. Eines gesonderten Hinweises hierauf bedurfte es nicht. Vielmehr konnten sich die Beklagten darauf verlassen, daß die nach der Feststellung des Berufungsgerichts "wirtschaftlich mehr oder weniger interessierten und versierten Anleger" die ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen wenigstens in einem so wesentlichen Punkt wie dem der Vergütung zur Kenntnis nehmen würden. Bei Interessenten von steuersparenden Bauherrenmodellen ist grundsätzlich davon auszugehen, daß sie über die für eine Beteiligung notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen entweder selbst verfügen oder sich der Hilfe von Fachleuten, etwa eines Rechtsanwalts für die Überprüfung des Vertragswerks, bedienen (BGH, Urteil vom 16. November 1993 - XI ZR 214/92 = ZIP 1994, 116 unter A II 1 b m.w.Nachw.). Danach kann dahinstehen, ob - was aus dem angefochtenen Urteil nicht eindeutig hervorgeht, die Revisionen jedoch geltend machen - zu den den Klägern zur Verfügung gestellten Vertragsunterlagen auch der Baubetreuungsvertrag mit Nebenkostengarantie, der Fertigstellungs- und Höchstbetragsgarantievertrag, der Bürgschaftsvertrag, der Zinsgarantievertrag für die Zwischenfinanzierung und der Mietervermittlungs- und Mietgarantievertrag - gegebenenfalls im Entwurf - gehörten, die sämtlich die T. GmbH als Vertragspartner und Garantiegeber ausweisen.

Da das Berufungsgericht ausdrücklich offengelassen hat, ob der Prospekt in anderen Punkten unrichtige oder unvollständige Angaben enthält, auf die die Beklagten zu 1 und 2 die Kläger nicht hingewiesen haben, ist in der Revisionsinstanz davon auszugehen, daß dies nicht der Fall ist. Daher

fehlt es nach dem maßgeblichen Sachverhalt an einer Aufklärungspflichtverletzung der Beklagten zu 1 und 2.

3. Kann das Berufungsurteil bereits aus den vorgenannten Gründen keinen Bestand haben, kann offenbleiben, ob auch die weiteren Angriffe der beiden Revisionen berechtigt sind. Da es noch tatsächlicher Feststellungen zu Grund und Höhe der von den Klägern geltend gemachten Schadensersatzansprüche bedarf, ist die Sache nicht zur Entscheidung reif (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Deswegen war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 565 Abs. 1 ZPO).

Wolf

Dr. Zülch

Dr. Hübsch

Ball

Wiechers