

|            |   |                  |             |                               |
|------------|---|------------------|-------------|-------------------------------|
| <b>WuB</b> | <b>IV A.</b>  | <b>§ 195 BGB</b> | <b>1.01</b> | <b>Bürgerliches Recht/BGB</b> |
| BGH        | Geschlossene Immobilienfonds; kurze Verjährung von Prospekthaftungsansprüchen |                  |             |                               |

Amtl. Leitsatz

Prospekthaftungsansprüche, die sich aus dem Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ergeben, verjähren in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers, spätestens aber drei Jahre nach dem Erwerb des Anteils.

B G H, Urteil vom 18. Dezember 2000  
(II ZR 84/99, Stuttgart) – WM 2001, 464

Aus den Gründen

... Die Grundsätze zur allgemeinen Prospekthaftung hat die Rechtsprechung in Analogie zu den gesetzlich geregelten Prospekthaftungstatbeständen entwickelt (...). Diese Tatbestände sehen durchweg vor, daß Ansprüche aus Prospekthaftung in sechs Monaten nach Kenntnis des Anlegers von dem Prospektfehler, spätestens jedoch nach drei Jahren verjähren... 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. = WM 1982, 554 vertretenen Standpunkt, der in der Literatur allgemein Zustimmung gefunden hat (...), abzugehen.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich auch aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 1. Juni 1994 (BGHZ 126, 166 ff. = WM 1994, 1371 = NJW 1994, 2226 f.) zu Prospekthaftungsansprüchen bei Baugerwerbmodellen (...), weder die Notwendigkeit noch eine Rechtfertigung dafür, die Prospekthaftungsansprüche bei geschlossenen Immobilienfonds in Abweichung von der allgemein für die Prospekthaftung geltenden kurzen Verjährung der

dreijährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB zu unterwerfen. Die Entscheidung vom 1. Juni 1994 basiert auf der Prämisse, daß sich Baugerwerbmodelle von anderen Anlageformen grundlegend unterscheiden. Auf dieser Grundlage wird in der Entscheidung zur Verjährung von Prospekthaftungsansprüchen bei Baugerwerbmodellen eine Lösung erarbeitet, die ausschließlich in den Besonderheiten dieser Anlageform ihre Ableitung und Erklärung findet. Im Unterschied zu anderen Anlageformen ist das Baugerwerbmodell 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 Baugerwerbmodellen in erheblichem Umfang vom Werkvertragsrecht geprägt. Wegen dieser Besonderheit der Baugerwerbmodelle wird in der Entscheidung vom 1. Juni 1994 bei der Verjährungsfrage ausschließlich auf werkvertragliche Gesichtspunkte abgestellt... Anders als Baugerwerbmodelle 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 Publikums-kommanditgesellschaften - ein auf Dauer angelegter gesellschaftsrechtlicher Zusammenschluß, wobei diese Fonds sich von anderen gesellschaftsrechtlich geprägten Anlageformen im wesentlichen lediglich dadurch unterscheiden, daß eine Immobilie (...) den wesentlichen Vermögensgegenstand der Gesellschaft bildet. Die Interessenlage gleicht damit derjenigen der Anleger und der Prospektverantwortlichen bei an-

deren von der Prospekthaftung erfaßten Tatbeständen in allen wesentlichen Punkten . . .

#### Anmerkung

Der BGH klärt mit seinem Urteil abschließend die bislang umstrittene Frage der Verjährungsfrist von Prospekthaftungsansprüchen, die sich aus dem Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ergeben.

Seit BGHZ 83, 222, 224 ff. = WM 1982, 554 hat sich in der Rechtsprechung und in der Literatur die überwiegende Ansicht gebildet, dass Prospekthaftungsansprüche in Analogie zu den gesetzlich geregelten Prospekthaftungstatbeständen ebenfalls in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers, und spätestens drei Jahre nach dem Beitritt zu der Gesellschaft oder dem Erwerb der Anteile, verjähren (vgl. *Kiethe*, BB 1999, 2253, 2257; MünchKomm/*Emmerich*, BGB, 3. Aufl., vor § 275 Rdn. 152; *Staudinger/Löwisch*, BGB, 13. Aufl., Vorb. zu § 275 Rdn. 93; vgl. auch *Assmann/Schütze*, Handbuch des Kapitalanlagerechts, 2. Aufl., § 7 Rdn. 170 ff.).

Die Diskussion um die Verjährung der allgemeinen Prospekthaftungsansprüche hatte der BGH selbst durch seine Rechtsprechung zu Prospekthaftungsansprüchen bei Bauherrenmodellen wieder eröffnet. Insbesondere in seinem Urteil vom 1.6.1994 (WM 1994, 1371 = WuB IV A. § 812 BGB 1.95 *Voit*) hatte er zugunsten der langen Verjährungsfrist des § 195 BGB für derartige Prospekthaftungsfälle entschieden, da die vertraglichen Beziehungen bei Bauherrenmodellen in erheblichem Umfang vom Werkvertragsrecht geprägt seien.

Aufgrund der enormen praktischen Relevanz des durch diese Rechtsprechung gesteckten Rahmens für die Verjährungsfrist konnte es nicht verwundern, dass auch auf dem Gebiet der geschlossenen Immobilienfonds aus Sicht der Anleger zur langen, aus Sicht der Haftenden zur kurzen Frist tendiert wurde. Dogmatisch lassen sich durchaus beide Ansichten rechtfertigen, nicht zuletzt deshalb, weil der geschlossene Immobilienfonds sowohl Elemente einer Immobilienanlage als auch den gesellschaftsrechtlichen Zusammenschluss eines Fonds in sich vereint. Ersteres legt nahe, die Rechtsprechung des BGH zu Bauherrenmodellen heranzuziehen, Letzteres die Rechtsprechung

zu anderen Kapitalanlagen, insbesondere zu Publikumsmanditgesellschaften.

Diesen Streit hat der BGH im vorliegenden Urteil abschließend entschieden und die Vergleichbarkeit von geschlossenen Immobilienfonds mit den Bauherrenmodellen verneint. Der Entscheidung von 1994 folgend, fokussiert sich die Argumentation des BGH auch hier wesentlich auf den Vergleich zum Werkvertragsrecht und auf die Prämisse, der Erwerber eines Bauherrenmodells sei kein Käufer, sondern Bauherr.

Der Bauherr stehe demnach rechtlich und wirtschaftlich dem Werkbesteller gleich, nicht aber der Anleger eines geschlossenen Immobilienfonds. Überhaupt fehle es gänzlich an werkvertraglichen Elementen. Vielmehr stehe, ähnlich wie bei Publikumsmanditgesellschaften, ein auf Dauer angelegter gesellschaftsrechtlicher Zusammenschluss im Mittelpunkt (BGH WM 2001, 464).

Dem wird man für die Fälle zustimmen können, in denen der Immobilienfonds die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft hat, denn in diesem Fall erfolgt der Erwerb und Errichtung der Immobilie allein durch die Gesellschaft. Auch wenn für den geschlossenen Immobilienfonds die Form der BGB-Gesellschaft gewählt wird, muss man wohl aus diesem Blickwinkel eine Ähnlichkeit zur Bauherreneigenschaft verneinen, jedenfalls wenn die Immobilie auf Dauer von den Vermögensbereichen der einzelnen Gesellschafter abgegrenzt bleiben soll (vgl. hierzu auch *Schmidt/Weidert*, DB 1998, 2309 ff., 2313).

In künftigen Fällen wird man besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung des geschlossenen Immobilienfonds im Detail zu richten haben. Sofern der Einzelfall deutliche Züge eines Bauherrenmodells trägt, also etwa nicht auf unbestimmte Dauer angelegt ist, der Anleger einen Teil der fraglichen Immobilie nach den Grundsätzen des WEG zu Eigentum erwerben soll bzw. der Anleger als Bauherr der Immobilie auftritt, und daher rechtlich und wirtschaftlich einem Werkbesteller gleichsteht, könnte Raum für die Anwendung von § 195 BGB bleiben. Freilich wird dies für die Mehrzahl der geschlossenen Immobilienfonds nicht zutreffen. In jedem Fall gibt die Rechtsprechung des BGH nun auch auf diesem Gebiet eine klare Linie vor.

RA Dr. Oliver Wulff, LL.M., München