

<b>WuB</b>	<b>IG 8.</b>	<b>Prospekthaftung</b>	<b>1.02</b>	<b>Bankrecht</b>
<b>OLG München</b>	<b>Geschlossene Immobilienfonds; Haftung des Treuhänders; Prospektmängel; kurze Verjährung</b>			

Leitsätze

1. Die bloße Benennung als Treuhänder im Prospekt eines geschlossenen Immobilienfonds begründet als solche keine Prospektverantwortlichkeit.
2. Der Prospekt über eine Immobilienanlage muß den potentiellen Anleger oder Erwerber über solche Umstände des angebotenen Modells sachlich zutreffend und vollständig informieren, die für seine Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sind (hier: Produktion von Durchhandelsgewinnen; Vorbelaustungen des Mietgarantiegebers; Wertsteigerungspotential; Eigenkapitalbeschaffungsgebühr; Nachfinanzierungsbedarf).

O L G München, Urteil vom 10. August 2001 (21 U 5224/00) – WM 2002, 689

Aus den Gründen

... Die Ansprüche bestehen nicht nach den Grundsätzen der Prospekthaftung i.e.S.

Die Prospekthaftungsgrundsätze i.e.S. sind im Streitfall, der den Beitritt zu geschlossenen Immobilienfonds betrifft, ... grundsätzlich anwendbar (vgl. BGH WM 2001, 464 = NJW 2001, 1203 f. = MDR 2001, 638).

Der Prospekt ist von ausschlaggebender Bedeutung für den Kapitalanleger, gleich, ob es sich bei der ins Auge gefaßten Anlage um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung oder um den Erwerb einer Immobilie handelt (BGHZ 111, 314, 317 = WM 1990, 1276) ...

Die Benennung der Dr. X.-Treuhands-Steuerberatungsgesellschaft mbH, ... im Prospekt als Treuhänderin begründet als solche noch keine Prospektverantwortlichkeit (vgl. BGH WM 1995, 344, 345 = NJW 1995, 1025).

Die Frage, ob die Beklagte zu 2 als Gründungsgesellschafterin der Prospekthaftung unterliegt, kann offenbleiben, da kein haftungsbegründender Prospektfehler gegeben ist. Immerhin ist sie bei den Fonds 57 und 59 jeweils einer der 4 Gründungsgesellschafter und dar-

über hinaus an der GbR als sogenannter Beteiligungstreuhänder beteiligt, um für die einzelnen Treugeber das im Gesellschaftsvertrag/Treuhandvertrag bezeichnete Treugut treuhänderisch aufgrund von Treuhandverträgen zu halten (...). Nach der Fondskonzeption war die Beklagte zu 2 die Hauptgesellschafterin, welche die eingesammelten Kapitalanteile der zuwerbenden Anleger halten sollte und in der Folgezeit gehalten hat. Die jeweilige Gesellschaft ist bei ihrer Konstituierung mit Sitz und unter der Adresse der Beklagten zu 2 (... ) gegründet worden ... Nach § 4 Nr. 1, c, aa der Fondsgesellschaftsverträge hatte die Beklagte zu 2 die Fondsgesellschaften in der Investitionsphase steuerlich zu beraten, vor allem für die „Interessenwahrnehmung in allen die Gesellschaft und damit die Treugeber/Gesellschafter in der Investitionsphase betreffenden steuerlichen Fragen“ zu sorgen. Die Beklagte zu 2 hatte ferner ein eigenes wirtschaftliches Interesse an den Fondsgesellschaften. Sie hat sich in den Gesellschaftsverträgen neben der Tätigkeit als Treuhänderin der Anleger u.a. die Befragung mit der ständigen Steuerberatung, Buchhaltung u.ä. der Gesellschaften auch - auf die Dauer von 10 Jahren - für die Vermietungsphase gegen entsprechende Gebühren versprochen lassen. Die Gestaltung der Fondsgesellschaften war von vornherein auf die Anwerbung der Anleger durch Prospekte gerichtet ...

Es liegt kein haftungsbegründender Prospektfehler in den Prospektunterlagen für die Fonds 57 und 59 vor.

Nach der Rechtsprechung des BGH muß der Prospekt einer Immobilienanlage den potentiellen Anleger oder Erwerber über alle Umstände des angebotenen Modells sachlich richtig und vollständig informieren, die für seine Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können (BGH WM 2001, 25 = NJW 2001, 436, 437 m.w.N.) ...

Ein Prospektfehler folgt nicht aus der Behauptung des Klägers, die Beklagte zu 2 habe entgegen ihrer vertraglichen Verpflichtung den Generalübernehmervertrag für die Errichtung des Bauvorhabens nicht abge-

schlossen, sondern dies der Fondsmitgliedern, der H. GmbH & Co. überlassen. Diese habe dadurch erhebliche sogenannte Durchhandelsgewinne zugunsten ihrer Tochtergesellschaft, der H. GmbH als Generalübernehmerin, produziert, denen keine realen Bauleistungen gegenüber stünden.

In den Prospekten ist der - damals bereits vollzogene - Abschluß des Generalübernehmer- und des Generalunternehmervertrags offengelegt . . .

Die Einzel- und Gesamtkosten der Fonds sind in den Prospektunterlagen insofern richtig wiedergegeben, als die abgerechneten Leistungen im Rahmen des kalkulierten Einzel- und Gesamtaufwands gebildet sind. Aus dem Sachvortrag des Klägers ergibt sich nichts anderes. Bereits im landgerichtlichen Urteil wird zutreffend darauf hingewiesen, daß die Verflechtung am Gesamtvertragswerk beteiligter Gesellschaften eine übliche Konstellation bei solchen Fonds darstelle, mit der der Anleger ohnehin rechnen müsse; darüber hinaus wird der potentielle Anleger in den Prospekten beider Fonds ausdrücklich darauf hingewiesen, daß zwischen H., HI. und E. sowohl finanziell als auch personell enge Verbindungen bestehen . . .

Wenn sich dadurch ein ungünstiges Preis-Leistungsverhältnis zu Lasten des Klägers ergeben haben sollte, so fällt dies unter den hier gegebenen Umständen in den Risikobereich des Klägers, der Gelegenheit hatte, die Unterlagen vor seinem Beitritt mit seinem Anlageberater zu prüfen und dies auch getan hat . . .

Ein haftungsbegründender Prospektfehler besteht nicht in einem Fehlen einer Aufklärung der Anleger über die von dem Kläger behauptete erhebliche Belastung der Mietgarantin durch Mietgarantieverpflichtungen mindestens in zweistelliger Millionenhöhe aus zahlreichen, mindestens 15 unmittelbar vorangegangenen Fondsprojekten wegen mangelhafter Vermietung.

Die Prospekte verdeutlichen bei sorgfältiger und eingehender Lektüre hinreichend die Risiken der Mietgarantien auch im Hinblick auf die Bonität der Mietgarantin . . .

Die Begrenzung der Mietgarantie ist in den Prospektunterlagen für die Fonds 57 und 59 zutreffend wiedergegeben . . . Der Prospekt weist mehrfach darauf hin, daß die Dauer der Mietgarantie 5 Jahre beträgt. Zur Höhe der Mietgarantie wird ausgeführt, daß diese bis zu

einem Gesamtbetrag - also nicht jährlich, sondern für die gesamte Garantedauer - des Zweifachen der angesetzten Mietgarantiegebühr gewährt wird . . .

Ein haftungsbegründender Prospektfehler wird nicht durch eine fehlende Unterrichtung des Klägers darüber begründet, daß das nach den Prospekten angeblich zu erwartende Wertsteigerungspotential tatsächlich nicht gegeben gewesen sei. Die Wertsteigerung einer Immobilie hängt von mehreren Faktoren, der Entwicklung der Wirtschaftslage und im Besonderen der Mietpreise ab. Dem sorgfältigen Prospektleser ist klar, daß darauf bezogene, zumal längerfristige Vorhersagen keine Sicherheit bieten können. Konkrete Anhaltspunkte dafür, daß die Prognosen in den Prospekten über Objekte in Baden-Baden und am Rande der Bundeshauptstadt aus der damaligen Sicht der Beklagten so unrealistisch waren, daß eine Richtigstellung dem Kläger gegenüber geboten gewesen wäre, ergeben sich aus dem Vortrag des Klägers nicht . . .

Die Prospekte der Fonds 57 und 59 werden den inhaltlichen Anforderungen gerecht, soweit die Provisionen und Vergütungen dargestellt werden. Die Weiterleitung eines Teils der Eigenkapitalbeschaffungsgebühr von der E. an die A. führt ebenfalls noch nicht zu einem haftungsbegründenden Prospektfehler. Die Eigenkapitalbeschaffungsgebühr ist jeweils in Prozent ausgewiesen (. . .) und betragsmäßig . . . dargestellt. Die Weiterleitung eines (größeren) Teils dieser Gebühr von der im Prospekt als Empfängerin angegebenen E. an die A. führt nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Anlegers . . .

Auf die Möglichkeit eines Nachfinanzierungsbedarfs als solchem und dessen Berechnung ist in den Prospekten ausreichend hingewiesen (. . .).

Prospekthaftungsansprüche des Klägers im Zusammenhang mit seiner Beteiligung . . . wären überdies verjährt.

Prospekthaftungsansprüche, die sich aus dem Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ergeben, verjähren in 6 Monaten ab Kenntnis des Prospektfehlers, spätestens aber in 3 Jahren nach dem Erwerb des Anteils (BGH WM 2001, 464 = NJW 2001, 1203 f.) . . .

Die Klage ist . . . auch deshalb unbegründet, weil ein dadurch entstandener Schaden nicht ausreichend dargestellt und unter Beweis gestellt ist . . .

Im Streitfall hat der Kläger jedoch nach Kenntnis von den angeblichen Aufklärungsmängeln an seiner Anla-

Prospektverantwortlichkeit setze nach ständiger Rechtsprechung des BGH vielmehr ein standardisiertes, dem Prospektverantwortlichen typischerweise entgegengebrachtes Vertrauen voraus und sei nicht davon abhängig, dass die jeweiligen Personen und ihr Einfluss im Prospekt offenbart werden oder den Anlegern sonst bekannt geworden sind. Die Prospektverantwortlichkeit treffe weitergehend auch diejenigen, die aufgrund ihrer besonderen beruflichen und wirtschaftlichen Stellung oder aufgrund ihrer Fachkunde eine Garantierung innehaben, sofern sie durch ihr nach außen in Erscheinung tretendes Mitwirken an dem Prospekt einen Vertrauensstatbestand geschaffen haben (st. Rspr.; z.B. BGH WM 2000, 2447 = WuB I G 4. - 1.01 Koller; BGH WM 2001, 25 = WuB I G 5. - 6.01 Köndgen).

Insoweit ist zu beachten, dass die - wie vorliegend - unmittelbare oder mittelbare maßgebliche gesellschaftsrechtliche Beteiligung eines Treuhänders eine Haftung für den Inhalt des Prospekts indizieren kann (BGH WM 1991, 2092 = WuB I G 9. - 2.92 von Heymann = NJW 1992, 228, 229; Koch, DStR 1999, 1617, 1619). Ist der Treuhänder zusätzlich maßgeblich an der Konzeption des Prospekts beteiligt, wobei allein die Mitwirkung an der steuerlichen Konzeption allerdings unbedeutend ist, kann der Treuhänder als Prospektverantwortlicher im engeren Sinne haften (BGH a.a.O.).

Ob im vorliegenden Fall die Treuhänderin in diesem Sinne unter Heranziehung der vorstehend dargelegten Umstände als Prospektverantwortlicher anzusehen wäre, lässt das OLG München offen, da kein haftungsbe gründender Prospektfehler vorliege (siehe nachfolgend Ziffer 2). Im Hinblick auf die ausführende Darlegung der einzelnen Umstände der Einbindung der Treuhänderin in die streitgegenständliche Fondskonzeption in den Entscheidungsgründen lässt sich allerdings vermuten, dass das OLG München dem Grunde nach der Annahme einer Prospektverantwortlichkeit nicht abgeneigt gewesen wäre.

2. Nach Auffassung des OLG München lag im vorliegenden Fall kein haftungsbegründender Prospektfehler vor, der Prospekt war den von der Rechtsprechung aufgestellten Standards (vgl. BGH WM 2001, 25 = WuB I G 5. - 6.01 Köndgen) gerecht geworden, potentielle Anleger oder Erwerber über alle Umstände des angebotenen Anlagemodells, die für ihre Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sind, sachlich richtig und voll-

... ..

geentscheidung festgehalten, tut dies nach wie vor und verlangt als Schadensersatz nicht die Rückabwicklung der Verträge, sondern trägt zu dem ihm entstandenen Schaden vor, daß er bei ordnungsgemäßer Aufklärung die Kapitalanlage zu entsprechend reduzierten Kosten erworben hätte . . .

Dementsprechend ist von Seiten der Beklagten auch bestritten, daß der Kläger die Beteiligungen zu den geminderten Beträgen hätte erlangen können. Der Kläger hat aber keinen entsprechenden Beweis angeboten . . .

#### Anmerkung

Das OLG München befasst sich in der vorliegenden Entscheidung zum einen mit der häufig problematisierten Fragestellung, unter welchen Voraussetzungen ein in einem Prospekt benannter Treuhänder als Prospektverantwortlicher anzusehen ist. Darüber hinaus untersucht das OLG München den streitgegenständlichen Prospekt auf eine Fülle möglicher Mängel, insbesondere hinsichtlich etwaiger Durchhandelsgewinne, finanzieller Vorbelastungen des Mietgarantiegebers, einem fehlenden Wertsteigerungspotential, etc.

1. Vorliegend war die beklagte Treuhänderin nicht nur im Prospekt als solche benannt, darüber hinaus war sie, ausweislich der Entscheidung, bei den streitgegenständlichen Fonds jeweils einer der vier Gründungsgesellschafter und weiter an der GbR als Beteiligungstreuhänder beteiligt. Sie war dabei nach der Fondskonzeption die Hauptgesellschafterin, welche die eingesammelten Kapitalanteile der Anleger halten sollte. Weiterhin wurde die jeweilige Gesellschaft mit Sitz und unter Adresse der Treuhänderin gegründet. Die Treuhänderin sollte die Fondsgesellschaften in der Investitionsphase steuerlich beraten. Zudem war eine Beauftragung mit der ständigen Steuerberatung der Gesellschaften - auf die Dauer von zehn Jahren - für die Vermietungsphase versprochen, so dass insoweit ein eigenständiges wirtschaftliches Interesse bestand.

Hinsichtlich der Prospektverantwortlichkeit der Treuhänderin weist das OLG München zunächst in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BGH darauf hin, dass die bloße Nennung im Prospekt nicht ausreichend ist (vgl. BGH WM 1995, 344, 345 = WuB I G 8. - 1.95 Schwark; Assmann, Handbuch des Kapitalanlage rechts, § 7 Rdn. 59; Koch, DStR 1999, 1617, 1619). Eine

mann/Schütze, Handbuch des Kapitalanlagerrechts, 2. Aufl., § 7 Rdn. 170 ff.; Wulff, WuB IV. A. § 195 BGB 1.01).

4. Das OLG München verneint auch Ansprüche aus Prospekthaftung im weiteren Sinne, aus culpa in contrahendo, im Hinblick auf den abzuschließenden Treuhandvertrag und aus Auftragsrecht. Es mangle insbesondere bereits an einem haftungsbegründenden Prospekfehler.

5. Mögliche Ansprüche scheiterten nach Auffassung des OLG München schließlich auch daran, dass der Kläger einen durch die behaupteten Pflichtverletzungen entstandenen Schaden nicht hinreichend dargetan und unter Beweis gestellt habe.

Im Falle einer Prospekthaftung sei der in seinem Vertrauen enttäuschte Kapitalanleger so zu stellen, wie er stehen würde, wenn die Prospektverantwortlichen ihren Aufklärungspflichten nachgekommen wären; der Anleger kann dann im Wege des Schadensersatzes Rückgängigmachung seiner Beteiligung verlangen (vgl. BGH WM 2000, 1503, 1505 = WuB I G 8. - 2.00 Horn/Felke; WM 1995, 344, 347 = WuB I G 8. - 1.95 Schwark; WM 1993, 1787 = WuB I G 9. - 1.94 Assmann). Insofern gebe es für den Interessenten für seine Anlagenscheidung nur die Wahl, das Anlagemodell als Ganzes mit allen Einzelverträgen zu akzeptieren oder von einer Beteiligung am Vorhaben ganz abzusehen (vgl. BGH WM 1984, 240). Im vorliegenden Fall beharrte der Kläger jedoch nicht Rückabwicklung der Beteiligung, sondern, trotz anerkannter - angebotlicher - Aufklärungsmängel, den Ersatz des Differenzbetrages zwischen den Erwerbskosten und dem tatsächlichen - reduzierten - Wert der Beteiligung. Beweis dafür, dass der Kläger die streitgegenständlichen Beteiligungen zu den von ihm angegebenen Werten hätte erwerben können, hatte er nicht angeboten.

6. Die Entscheidung des OLG München enthält eine äußerst intensive, geradezu schulmäßige Prüfung möglicher Anspruchsgrundlagen unter dem Gesichtspunkt der Prospekthaftung. Dies wird sicherlich zur weiteren Stabilisierung der Rechtsprechung in Bezug auf geschlossene Immobilienfonds beitragen. In dieser Form wäre die detaillierte Auseinandersetzung mit den rechtlichen und tatsächlichen Einzelaspekten in der möglichen Fehldarstellung in Anlageprospekten in der gerichtlichen Praxis höchst wünschenswert.

RA Dr. Oliver Wulff, LL.M., München

ständig zu informieren. Dabei handelte es sich insbesondere um folgende Punkte:

Der Prospekt hatte nach Auffassung des OLG München die Anleger ausreichend über die Interessenlage der an dem Projekt beteiligten Gesellschaften unterrichtet und die Verflechtungen der am Gesamtvertragswerk beteiligten Gesellschaften ausgewiesen.

Ebenso sei hinreichend auf die Tatsache, dass die Mietgarantin durch Mietgarantieverpflichtungen aus vorangegangenen Fondsprojekten in zweistelliger Millionenhöhe belastet war, hingewiesen worden.

Beachtlich ist, dass es das OLG München offenbar grundsätzlich nicht für einen haftungsbegründenden Prospekfehler hält, wenn das prospektierte Wertsteigerungspotential der Anlage tatsächlich nicht gegeben war. Nach Auffassung des OLG München hängt die Wertsteigerung einer Immobilie von mehreren Faktoren ab. Es sei dem sorgfältigen Prospektleser klar, dass hierauf bezogene, insbesondere längerfristige Prognosen keine Sicherheit bieten könnten. Es habe auch keine konkreten Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die gegebenen Prognosen schon seinerzeit so unrealistisch waren, dass eine Richtigstellung geboten gewesen wäre. Ob dem in dieser apodiktischen Form gefolgt werden kann, bleibt dahingestellt. Es dürfte eine nicht unmaßgebliche Rolle gespielt haben, dass der Kläger offenbar über einen branchenkundigen Berater verfügte.

Auch auf die Weiterleitung eines Teils der Eigenkapitalbeschaffungsgebühr ebenso wie die Möglichkeit eines sog. Nachfinanzierungsbedarfs sei, so das OLG München, im Prospekt ausreichend hingewiesen worden.

3. Im Übrigen geht auch das OLG München nunmehr (und entgegen OLG München, Urt. v. 17.11.2000 - 23 U 2136/99, DB 2001, 580) mit der Rechtsprechung des BGH konform, wonach Prospekthaftungsansprüche, die sich aus dem Beitritt zu einem geschlossenen Immobilienfonds ergeben, in sechs Monaten ab Kenntnis des Prospekthefters, spätestens aber in drei Jahren nach Erwerb des Anteils verjähren (BGH WM 2001, 464 = WuB IV A. § 195 BGB 1.01 Wulff). Dies dürfte mittlerweile auch die in der Literatur vorherrschende Ansicht darstellen (vgl. MünchKomm/Emmerich, BGB, 3. Aufl., vor § 275 Rdn. 152; Staudinger/Löwisch, BGB, 13. Aufl., Vorb. zu § 275 Rdn. 93; Kiethe, BB 1999, 2253, 2257; Ass-