
Datum: 06.07.2010
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 3. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 O 76/09
ECLI: ECLI:DE:LGK:2010:0706.3O76.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin, die Rentnerin ist, beteiligte sich am 27.11./01.12.2000 mit einer Einlage von 30.000,00 DM an der "L GmbH & Co. Projekte M2/X KG" (im Folgenden: Fonds oder Fondsgesellschaft). Daneben zahlte sie ein Agio in Höhe von 1.500,00 DM.

2

Die Klägerin und ihr Ehemann hatten in der Vergangenheit ihr Geld stets in "mündelsicheren Spareinlagen" bei der Beklagten angelegt. Vor der streitgegenständlichen Anlageentscheidung fand ein Beratungsgespräch mit einem Mitarbeiter der Beklagten, einem Herrn O, in der Filiale am Y-Platz statt; Einzelheiten des Gesprächs sind streitig.

3

Der Fonds ist von der Beklagten, die auch Gründungskommanditistin war, im Jahr 1999 initiiert worden. Er erwarb zwei Objekte, ein Fachmarktzentrum in M2 sowie ein Bürogebäude in X. Die Gebäude des Fachmarktzentrums waren überwiegend an drei große Einzelhändler, darunter die Fa. A, vermietet. In dem Fondsprospekt heißt es bezüglich des Fachmarktzentrums (Seitenangaben beziehen sich jeweils auf den Fondsprospekt, Anlage K1):

4

5

"Das Fachmarktzentrum in M2 wurde im wesentlichen bis 1989 in seiner jetzigen Form errichtet..." (S. 5)

"Das Fachmarktzentrum besteht aus mehreren Gebäudeabschnitten, die den Bedürfnissen der Mieter und ihre Kunden angepasst wurden. Die Gebäude wurden in mehreren Bauabschnitten in solider Bauweise erbaut..." (S. 17)

"Die Baugenehmigungen für die einzelnen Abschnitte des Fachmarktzentrum in M2 stammen von Ende der achtziger Jahre..." (S. 73)

"Das Fachmarktzentrum in M2 ist Ende der achtziger Jahre fertig gestellt worden. Der Bauzustand des Fachmarktzentrums ist vom TÜV Rheinland im Oktober 1999 geprüft worden." (S. 73)

Unter der Überschrift "Altlasten" heißt es:

"Die Verkäufer haben erklärt, dass ihnen keine schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes auf oder im Kaufgrundstück und auch keine Grundwasserverunreinigungen im Bereich des Kaufgrundstücks bekannt sind." (S. 52)

In der Rubrik "Das Angebot im Überblick" werden unter der Überschrift "Risiken" die Risiken, "die üblicherweise mit Immobilienanlagen einhergehen" erwähnt; wegen näherer Informationen wird auf das Kapitel "Chancen und Risiken" des Prospekts verwiesen (S. 6). In diesem Kapitel finden sich Hinweise auf negative wie positive Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen, die unter anderem zur Verringerung der angenommenen Erträge wie auch zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen könnten sowie Hinweise zur Fungibilität der Anteile (S. 68 ff.).

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Anlageprospekt (Anlage K2 zur Klageschrift) verwiesen.

In den Jahren 2002 bis 2004 erhielt die Klägerin insgesamt 4.301,51 EUR an Ausschüttungen. In den Jahren 2003 bis 2005 wurde sie nicht zur Einkommensteuer veranlagt.

Im Bericht der Fondsgeschäftsführung vom 15. 10. 2004 wurde darauf hingewiesen, dass es unklar sei, ob die Fa. A den 1988 auf 20 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag verlängern werde, da sie in der Nähe einen neuen Standort eröffnet habe; ferner seien im Zusammenhang mit Brandschutzanlagen zusätzliche Investitionen erforderlich. Im Protokoll der Gesellschafterversammlung vom 16. 11. 2005 heißt es, dass die Bausubstanz der von der Fa. A genutzten Halle altersbedingt für eine Einzelhandelsnutzung nicht mehr brauchbar sei, so dass die Fa. A den im Jahr 2009 auslaufenden Mietvertrag nicht verlängern werde. "Die Bausubstanz der A Mietflächen entspricht nicht mehr modernen Anforderungen. Die Bausubstanz besteht aus alten Lagerhallen, die für die Einzelhandelsnutzung vom Voreigentümer umgebaut wurden." Die Fondsgesellschaft erwäge daher den Abriss der Halle. Die an andere Mieter vermieteten Flächen würden aus den 80er Jahren stammen und seien von der Substanz her grundsätzlich für eine Neuvermietung geeignet. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll (Anlage B 4 zur Klageerwiderung) verwiesen.

In späteren Berichten aus dem Jahr 2006 wurde ausgeführt, die Halle stamme vermutlich aus den siebziger Jahren, sei am Ende ihrer Lebenszeit angelangt und könne als

"Schrottimma" bezeichnet werden. In einer Gesellschafterversammlung im Jahr 2007 wurde weiter mitgeteilt, das Alter der Halle sei unklar, sie sei auf jeden Fall vor 1980 errichtet worden, nach Auffassung eines vom Fonds eingeschalteten Architekten etwa um 1960.

Im Jahr 2009 wurde schließlich in einer Gesellschafterversammlung mitgeteilt, dass Teile der Grundstücksflächen in M2 eine alte Mülldeponie seien; die Grundstücksteile, die zuletzt von A genutzt worden seien, seien der Standort einer Chemiefabrik gewesen. Es bestünden erhebliche Bodenverunreinigungen, die selbst im Grundwasser festzustellen seien. Die Fondsgeschäftsführung prüfe Schadensersatzansprüche gegen die Verkäufer des Grundstücks und das mit der Konzeption des Fonds beauftragte Unternehmen. 16

Die Klägerin macht gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche wegen Beratungsfehlern geltend. Sie meint, im Prospekt werde das Alter der A-Halle unzutreffend dargestellt. Außerdem stützt sie sich darauf, dass der Prospekt weder auf Altlasten hinweise noch darauf, dass seinerzeit – ihrer Ansicht nach – keine ausreichende Prüfung des Objekts erfolgt sei. Teilflächen des Geländes seien im Altlastenkataster der Stadt M2 erfasst gewesen. 17

Die Klägerin behauptet, die Anlage sei ihr im Beratungsgespräch als sicher und jederzeit kündbar dargestellt worden. Auf Risiken, insbesondere ein Totalverlustisiko und die fehlende Fungibilität der Anlage, sei nicht hingewiesen worden. Den Prospekt habe sie nie erhalten. 18

Ferner meint die Klägerin, die Beklagte habe sie nicht darauf hingewiesen, dass sie im erheblichen Maße an der Beteiligung partizipiere. Diesen Interessenkonflikt habe die Beklagte nicht ausreichend offengelegt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen der Klägerin (Bl. 27 ff., 61 d. A.) verwiesen. 19

Die Klägerin meint, die ihr gezahlten Ausschüttungen müsse sie sich nicht anrechnen lassen, da sie durch den ihr entgangenen Gewinn überstiegen würden. Bei einer einlagensicheren Alternativanlage hätte sie eine Verzinsung von durchschnittlich 4 % erhalten. 20

Die Klägerin beantragt: 21

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 16.105,69 EUR nebst jährlichen Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 12. Januar 2009 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung der gemäß Beitrittserklärung vom 27.11.2000/ 1.12. 2000 begründeten mittelbaren, von der U GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, X-Weg, #####1 T, gehaltenen Kommanditbeteiligung der Klägerin mit einem Nennbetrag von 30.000,00 DM an der L GmbH & Co. Projekt M2 / X KG, Zeichner-Nr. 208, an die Beklagte. 22

2. Die Beklagte ist mit der Annahme der ihr von der Klägerin angebotenen Übertragung der unter Nr. 1 genannten mittelbaren Kommanditbeteiligung in Verzug. 23

Die Beklagte beantragt, 24

die Klage abzuweisen. 25

Die Beklagte behauptet, Herr O habe mehrere Anlagegespräche geführt und der Prospekt sei der Klägerin im Vorfeld der Zeichnung übergeben worden, was sich bereits aus dem entsprechenden Passus im Zeichnungsschein ergebe. Sie meint, hinsichtlich des Alters der A-Halle seien die Angaben im Prospekt zutreffend, da keine wesentlichen Teile des Komplexes vor den achtziger Jahren errichtet worden seien. Inzwischen habe sich herausgestellt, dass von den 16.000 qm vermietbarer Fläche in M2 tatsächlich ca. 11.000 qm aus den 80er Jahren stammten. Für die Entscheidung der Fa. A, den Mietvertrag nicht zu 26

verlängern, sei auch das Alter der Halle nicht ausschlaggebend gewesen. Von den Altlasten habe sie keine Kenntnis gehabt, sondern sich auf die Angaben der Verkäufer verlassen; auch insoweit sei der Prospekt zutreffend.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung. Bezüglich der angeblich nicht den anlagezielen entsprechenden Eigenschaften der Anlage habe die Klägerin aufgrund der Angaben im Prospekt von diesen Kenntnis nehmen können, also im Jahr 2000, so dass Ende 2004 entsprechende Ansprüche verjährt seien. Dass es Probleme mit dem Alter der Halle gegeben habe, sei dem Protokoll der Gesellschafterversammlung aus dem Jahr 2005 zu entnehmen, so dass diesbezügliche Ansprüche Ende 2008 verjährt seien. Dass die Klägerin erst 2009 von der Altlastenproblematik erfahren habe, ändere nichts an der Verjährung der Ansprüche, da die angeblichen Beratungsfehler einen einheitlichen Schaden nach sich ziehen würden und deshalb die Verjährung nicht gesondert zu laufen beginne. 27

Die Klägerin hat am 31.12.2008 einen Mahnbescheid beantragt, am 04.02.2009 wurde die Klägerin zur Anspruchsbegründung aufgefordert, am 15.09.2009 wurde Akteneinsicht beantragt, die Anspruchsbegründung ging am 30.12.2009 bei Gericht ein. 28

Entscheidungsgründe 29

Die zulässige Klage ist unbegründet. Den Klägern stehen keine Ansprüche auf Schadensersatz gegen die Beklagte zu. 30

1. Die Klägerin behauptet, den Prospekt nie erhalten zu haben. Dies steht jedoch im Widerspruch zum Inhalt der von der Klägerin unterzeichneten Beitrittserklärung, in der es heißt, der Emissionsprospekt sei der Klägerin übergeben worden (Anlage K 10 der Anspruchsbegründung). Darauf kommt es aber nicht weiter an. Die Klägerin führt aus, gestützt auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 3. 12. 2007 – II ZR 21/06 –, die Beklagte müsse sich den Inhalt des Prospekts auch dann zurechnen lassen, wenn er nicht überreicht worden sei (Bl. 58 d.A.). Dies trifft zu, wenn der Prospekt zur Grundlage des Beratungsgesprächs gemacht worden ist (BGH a. a. O.). Dann aber muss sich nicht nur die Beklagte etwaige fehlerhafte Angaben im Prospekt zurechnen lassen, sondern auch hinsichtlich der Klägerin ist davon auszugehen, dass ihr der wesentliche Inhalt des Prospekts in dem Beratungsgespräch, dem er zugrundelag, vermittelt worden ist. Zu diesem wesentlichen Inhalt gehören auch die Frage der Laufzeit und der Fungibilität der Anlage, welche unter einer eigenen Überschrift auf S. 74 des Prospekts erläutert werden. Für einen abweichenden Ablauf des Beratungsgesprächs trüge die Klägerin ohnehin nach allgemeinen Grundsätzen die Darlegungs- und Beweislast. Gleiches würde auch für die Behauptung gelten, dass der Prospekt nicht übergeben worden sei (BGH Urt. v. 19.11.2009, Az. III ZR 169/08). 31

2. Schadensersatzansprüche wegen der unrichtigen Angaben im Prospekt zum Alter der A-Halle sind verjährt. Die vorliegend in Betracht kommenden Ansprüche unterliegen der gesetzlichen Regelverjährung. Diese trat in Überleitungsfällen wie dem Vorliegenden gemäß §§ 195, 199 BGB i. V. m. Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB grundsätzlich mit Ablauf des 31. 12. 2004 ein, soweit bereits am 1. 1. 2002 die subjektiven Voraussetzungen von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB n. F. vorlagen (vgl. BGH, Urt. v. 23. 1. 2007 – XI ZR 44/06 – NJW 2007, 1584). Die Klägerin konnte jedoch bereits 2005 erkennen, dass die Angabe im Prospekt bezüglich des Alters des Fachmarktzentrums M2 fehlerhaft war. Aus dem Protokoll der Gesellschafterversammlung vom 16. 11. 2005 ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit, dass die A-Halle nicht in den achtziger Jahren (im Gegensatz zu den anderen Gebäudeteilen, auf die insoweit ausdrücklich Bezug genommen wird) neu errichtet worden war, sondern dass es 32

sich um ältere Bauteile handelt. Damit war klar, dass die beanstandete Aussage im Prospekt, wonach das Baumarktzentrum "im wesentlichen" in den achtziger Jahren errichtet worden sei, unzutreffend war. Aus dem Protokoll wird auch eindeutig der Zusammenhang zwischen dem altersbedingten Zustand der Halle und der Entscheidung der Fa. A, den Mietvertrag nicht zu verlängern, erkennbar. Die Klägerin stellt auch nicht in Abrede, das Protokoll der Versammlung vom 16. 11. 2005 noch im Jahr 2005 erhalten zu haben. Damit waren der Klägerin sämtliche erforderlichen Informationen zugegangen, so dass die Verjährung am 31. 12. 2008 ablief.

3. Soweit sich die Klägerin auf die im Jahr 2009 bekannt gewordene Altlastenproblematik stützt, so liegt in dieser Hinsicht kein Beratungsfehler vor. Unstreitig hatte die Beklagte – wie auch alle anderen Beteiligten, mit der möglichen Ausnahme der Verkäufer des Grundstücks in M2 – bis zum Jahr 2009 keine Kenntnis von Altlasten und konnte dementsprechend auch weder in der Beratung noch im Prospekt auf sie hinweisen. Ein Beratungsfehler könnte daher nur dann anzunehmen sein, wenn die Beklagte es vorwerfbar unterlassen hätte, insoweit weitere Prüfungen vorzunehmen. Dabei ist bereits unklar, ob eine solche Prüfung überhaupt zu einem Ergebnis geführt hätte. Die Klägerin behauptet zwar, entsprechende Informationen ergäben sich "aus den Bauakten", ohne auch nur deren Aktenzeichen oder die konkrete Fundstelle, auf die sie sich bezieht, anzugeben; welche konkreten Informationen vorlagen, ist völlig unklar. Immerhin ist bis zum Jahr 2009 niemand, weder die Fondsgeschäftsführung, die von ihr beauftragten Unternehmen (wie der TÜV, der im Jahr 1999 eine technische Prüfung der Gebäude durchführte), noch die Mieter oder andere Nutzer des Geländes, auf die Altlastenproblematik aufmerksam geworden. Es war daher nicht zu beanstanden, wenn sich die Beklagte – wie im Prospekt angegeben – auf die Zusicherung der Altlastenfreiheit durch die Verkäufer verließ.

33

4. Soweit die Klägerin Ansprüche darauf stützt, dass sie nicht über das Risiko eines Totalverlusts aufgeklärt worden sei, ist dies nicht zu beanstanden. Auf das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, das im Prospekt auf S. 68 unter der Überschrift "Chancen und Risiken" ausdrücklich erwähnt wird, muss bei einem ImmAlienfonds ohnehin nicht hingewiesen werden (BGH, Urt. v. 27. 10. 2009 – XI ZR 338/08 – juris Rn. 28).

34

5. Soweit die Klägerin Ansprüche darauf stützt, dass die Beklagte nicht offengelegt habe, dass sie in erheblichem Ausmaß an der Beteiligung partizipiere, so begründet dies keinen Beratungsfehler. Das Ausmaß der wirtschaftlichen Beteiligung der Beklagten ist im Prospekt zutreffend wiedergegeben; auch die Klägerin stützt ihren Vortrag allein auf diese Angaben. Die Beklagte war auch nicht gehalten, darüber hinausgehende Hinweise zu erteilen. Selbst im Rahmen der Anlageberatung ist eine Bank nicht gehalten, auf an sie gezahlte Provisionen hinzuweisen (anders als bei sogenannten Rückvergütungen, BGH, Urt. v. 27. 10. 2009 – XI ZR 338/08 – juris Rn. 31; Nobbe, Anmerkung zu OLG Dresden, WM 2009, 1689 WuB I G 1 Anlageberatung 5.10 zum Unterschied zwischen Innenprovisionen und Rückvergütungen). Im vorliegenden Fall scheidet eine Pflichtverletzung der Beklagten aber schon deshalb aus, weil eine solche Aufklärungspflicht nur mit einer möglichen Interessenkollision des zur neutralen Beratung verpflichteten Anlageberaters begründet werden kann. Dass die Beklagte, die an dem Fonds als Gründungsgesellschafterin beteiligt war (und auch als solche von der Klägerin in Anspruch genommen wird), ein weit über etwaige Provisionsinteressen hinausgehendes eigenes Interesse an dessen Erfolg und seinem Vertrieb hatte, war offensichtlich. Eine neutrale Beratung konnte beim Vertrieb eigener Produkte von ihr nicht erwartet werden.

35

6. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

36

Streitwert: 16.105,69

37

