
Datum: 25.11.1998
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 U 100/95
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1998:1125.2U100.95.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 8 O 256/93

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 27. April 1995 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 8 O 256/93 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 25.000,-- DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die jeweiligen Sicherheitsleistungen dürfen durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse erbracht werden. Der Wert der Beschwer der Kläger übersteigt 60.000,-- DM.

Tatbestand

1

Die Kläger nehmen die Beklagte im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung im Rahmen eines sogenannten Erwerbmodells als Treuhänder auf Schadensersatz in Anspruch.

2

Im Jahre 1990 waren die Kläger - die Klägerin zu 1) ist Hausfrau und der Kläger zu 2), ihr Ehemann, arbeitet als Kraftfahrer - durch eine Anlagenberaterin geworben worden, sich an dem Erwerbmodell in D. - H., S.straße, zu beteiligen. Verkäuferin der Wohnungseinheiten war die C. R. M. Fünfte Hamburg KG, deren persönlich haftende Gesellschafterin die P. Immobilien Gesellschaft mbH ist. Als Vermittler wurde eine I. Unternehmensberatung mit Sitz in der Schweiz tätig, die die T. Immobilien Treuhand GmbH (im Folgenden: T. GmbH) als Vertriebsbeauftragte einschaltete. Diese war Herausgeberin eines Emissionsprospekts über das Anlageobjekt. Für die Durchführung des Vertriebs bediente sich die T. GmbH der P.

3

GmbH, für die selbständige Anlageberater tätig waren, unter anderem der Zeugin K., die den Klägern die in Rede stehende Eigentumswohnung vermittelte.

Die Beklagte, eine Wirtschaftsprüfungs- und Treuhandgesellschaft, war die in dem Emissionsprospekt der T. GmbH die für die Beteiligung an der Anlage vorgesehene Treuhänderin, die für die Erwerber als Geschäftsbesorger tätig sein und die nach dem Modell vorgesehenen Verträge abschließen sollte. Der Emissionsprospekt bestand aus einem allgemeinen Teil (A) mit Informationen über D. und den umliegenden Wirtschaftsraum sowie einem besonderen Teil (B) mit Angaben über das Objekt. In diesem Teil waren unter anderem Beschreibungen der Einzelheiten des Objekts, Beispielrechnungen über Einnahmen, Ausgaben, Steuern und Liquidität sowie Erläuterungen dazu, zur Prospekt-darstellung und zu steuerlichen Grundlagen enthalten. 4

In dem Abschnitt über vertragliche Grundlagen heißt es unter der Überschrift 5

"Treuhänderische Abwicklung " (Seite 30 des Prospekts): 6

" ... Der Treuhänder hat an der Gestaltung dieses Prospektes nicht mitgewirkt, Prospektangaben nicht überprüft und macht sich diese auch nicht zu eigen. 7

Die Pflichten und Rechte des Treuhänders ergeben sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag. Der Treuhänder vertritt die Erwerber bei dem Abschluß des Kaufvertrages, bezüglich der Finanzierung und beim Abschluß der sonstigen vorgesehenen Verträge. Weitere Aufgaben, also insbesondere auch die Prüfung des Objektes in bautechnischer Hinsicht, die Prüfung der Angaben des Grundstückseigentümers, der sonstigen Vertragspartner und die Prüfung des derzeitigen Mietzinses sowie die Prüfung der im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung vom Prospektherausgeber prognostizierten anfallenden Kosten kommen dem Treuhänder nicht zu. Er hat diesbezüglich demzufolge keine Prüfung vorgenommen. 8

Der Treuhänder überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbs im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Demgemäß kommen ihm Beratungs- bzw. Aufklärungspflichten hinsichtlich der ausschließlich vom Erwerber zu treffenden Investitionsentscheidung nicht zu ... " 9

Der Abschnitt "Prospektherausgeber / Prospektverantwortung" (Seite 33 des Prospekts) lautet unter anderem: 10

" Herausgeber des Prospektes ist die T. Immobilien Treuhand GmbH ... 11

... Für die Erstellung der wirtschaftlich / steuerrechtlichen und zivilrechtlichen Aussagen und evtl. Vertragsvorschläge im Prospekt hat sich der Prospektherausgeber ausgewiesener Berufsträger in den entsprechenden Berufsgruppen - Steuerberater / Rechtsanwälte - bedient. Diese haben die prospektmäßige und vertragliche Gestaltung im ausschließlichen Auftragsverhältnis zum Prospektherausgeber vorgenommen und haften ausschließlich diesem gegenüber. 12

... Für die Abwicklung der Kapitalanlage hat der Prospektherausgeber ein Angebot der Treuhandgesellschaft vorliegen. Diese Treuhandgesellschaft wird ausschließlich im Auftrag und im Interesse der zukünftigen Erwerber tätig werden. Die Treuhandgesellschaft hat weder bei der Konzeption noch bei der Erstellung dieses Prospektes mitgewirkt. Die Treuhandgesellschaft übernimmt die abwickelnde Tätigkeit für den Erwerber nach Maßgabe 13

der in diesem Prospekt vom Prospektherausgeber gemachten Vorgaben und des mit dem Anleger zu schließenden Geschäftsbesorgungsvertrages".

Im Anschluß an die Beschreibung der Wohnungstypen und -größen enthält der Prospekt (Seiten 14 - 16) verschiedene "Beispielrechnungen" für den Erwerb von Wohnungen unterschiedlicher Größe, die in eine "Erwerbsphase" und eine "Vermietungsphase" aufgegliedert sind. Die Beispielrechnungen wurden für eine Einkommensteuerbelastung einschließlich Kirchensteuer von 55 % sowie alternativ 45 % erstellt und enthalten Angaben über die monatliche und jährliche Unterdeckung vor Tilgung. In einem anschließenden Abschnitt des Prospekts (Seiten 17 - 19) werden die Beispielrechnungen erläutert. Dort ist erwähnt, daß die Bank von dem aufzunehmenden Fremdkapital ein Damnum einbehalte, welches mitfinanziert werde. Nach Ablauf der ersten Zinsbindungsfrist sei entweder erneut ein Damnum aufzunehmen oder aber eine entsprechend höhere Nominalverzinsung zu leisten (Seite 17). Unter der Überschrift "Erläuterungen zur Prospekt-darstellung" (Seiten 25 - 27) wird neben Angaben zur Finanzierung und Miete/Mietgarantie der kalkulierte Gesamtaufwand in einzelne Positionen mit entsprechenden Prozentzahlen aufgeteilt. Hiernach beträgt der Anteil für Grundstück, Gebäude einschließlich Vertrieb und Marketing 82,31 % und für Finanzierungsvermittlung 2,5 %. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Prospekt

(Anlage zur Klageschrift) ergänzend Bezug genommen. 15

Im Jahre 1988 hatten die Kläger ein zu versteuerndes Einkommen von 64.406,- DM. In Kenntnis des Prospektinhalts entschlossen sie sich zum Erwerb der 60 qm großen Eigentumswohnung Nr. 63 . Sie gaben am 3. März 1990 ein Angebot auf Abschluß eines Treuhandgeschäftsbesorgungsvertrages in notariell beurkundeter Form ab (UR.- Nr. 57/ 1990 des Notars B. in V., Bl. 67). Darin wurde die Beklagte mit der Wahrnehmung der " Rechte und Interessen bei der Abwicklung - ggf. auch Rückabwicklung - des Erwerbsvorgangs sowie deren Finanzierung und allen damit zusammenhängenden Rechtsgeschäften und Handlungen" beauftragt. Ferner wurde darauf hingewiesen, daß sich die nähere Ausgestaltung sowie die Haftung des Treuhänders aus der Stammurkunde ergebe. 16

In dem Abschnitt " II. Treuhandauftrag" heißt es unter anderem: 17

"... 6. Der Treuhänder schuldet dem Erwerber nicht die Übereignung des Grundbesitzes. Er übernimmt keine Haftung für das Zustandekommen der angestrebten Vertragsverhältnisse, für die Bonität der Vertragspartner sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der Verträge, den Eintritt des angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Erfolges - diese sind weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage - sowie eventuelle Schäden, die der Erwerber durch Verletzung seiner Mitwirkungspflicht oder als Folge der Kündigung durch den Treuhänder erleidet." 18

Bei der in Bezug genommenen Stammurkunde handelt es sich um die " Stammurkunde zur Vorbereitung eines Geschäftsbesorgungsvertrages " des Notars Z. in J. (Ur. Nr. 1552/1989-z) vom 21. November 1989. Darin hatte die Beklagte unter anderem erklärt: 19

" I 5. Hinweise zur Rechtsstellung des Erwerbers: ... Der Treuhänder überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Demgemäß kommen ihm Beratungs -bzw. Aufklärungspflichten hinsichtlich der ausschließlich vom Erwerber zu treffenden Investitionsentscheidung nicht zu. Der Treuhänder hat auch an der Erstellung von etwa zu Vertriebszwecken verwandtem Prospektmaterial nicht mitgewirkt und macht sich diese nicht zu eigen. 20

...	21
VI. Weitere Rechte und Aufgaben des Treuhänders, Vergütung	22
... 6. Für den Eintritt der vom Erwerber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Zielsetzungen und Folgen kann eine Haftung nicht übernommen werden; diese sind weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage. ... Die Verpflichtung des Treuhänders erstreckt sich auf den Abschluß der vorgesehenen Verträge. Der Treuhänder haftet nicht für die ordnungsgemäße Erfüllung von vertraglichen Verpflichtungen Dritter..."	23
Auf die Ablichtung der Urkunde im Sonderband der Akten dieses Rechtsstreits wird ergänzend verwiesen.	24
Nach der Annahme dieses Angebots durch die Beklagte schloß diese für die Kläger am 10. Mai 1990 einen notariellen Kaufvertrag über die Wohnung Nr. 63.	25
Im Kaufpreis von 110.871,57 DM sind an die Verkäuferin, die M. Fünfte Hamburg KG zu zahlende 84.000,-- DM enthalten. Ferner sollten 7.500,-- DM an die I. GmbH, von 14.571,57 DM an die T. GmbH und eine Investitionsrücklage von 4.800,-- DM geleistet werden..	26
Insgesamt betrug die Kostenbelastung der Kläger gemäß der Abrechnung der Beklagten 150.277,56 DM. Auf die Kapitalflußrechnung vom 18. Juli 1991 wird insoweit Bezug genommen.	27
Die Kläger haben vorgetragen, die Beklagte habe ihre sich aus dem Treuhandverhältnis ergebenden Aufklärungs - und Beratungspflichten verletzt und sich damit schadenersatzpflichtig gemacht. Der Verkaufsprospekt enthalte in Teil B falsche und irreführende Angaben. Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen sei der Prospekt irreführend, weil er in seinen Beispielrechnungen von Steuersätzen von 45 % und 55 % ausgehe, die Kläger aber als Kleinverdiener eine niedrigere Steuerbelastung und damit auch geringere Steuervorteile zu erwarten gehabt hätten. Außerdem seien die ihnen durch den Erwerb der Wohnung entstandenen laufenden Belastungen abweichend von den Prospektangaben deutlich höher. Ferner seien die Angaben im Prospekt zur Provisionsstruktur unrichtig. Von dem erbrachten Gesamtaufwand seien lediglich 84.000,-- DM an die Verkäuferin geflossen; der übrige ausweislich des Prospekts als Kaufpreis ausgewiesene Restbetrag sei als verdeckte Provision zahlreichen Zwischengesellschaften zugute gekommen. Schließlich sei der Kauf als sittenwidrig anzusehen, weil die Gestehungskosten um 100 Prozent über dem wirklichen wirtschaftlichen Wert der Immobilie lägen.	28
Die Kläger haben beantragt,	29
1) die Beklagte zu verurteilen, die Kläger von deren	30
Darlehensverpflichtungen gegenüber der Deutschen Hypothekenbank	31
F., Darlehensnummer 214.730 über nominell DM 60.000,-- DM	32
ebenso freizustellen, wie gegenüber der weiteren Darlehensverpflichtung	33
der Kläger der D. Bank AG, Filiale S., über DM	34
90.000,--, Kto.-Nr.:442/8 524 542, die die Kläger zur Finanzierung des	35

Erwerbs der Eigentumswohnung im Anwesen S.str.,	36
D. 17, im Rahmen eines Erwerbermodells eingegangen sind,	37
2) festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet ist, den Klägern	38
Schadensersatz zur Abdeckung sämtlicher weiterer Schäden zu bezahlen,	39
die die Kläger durch den Erwerb der Eigentumswohnung Nr.63 im Anwe-	40
sen D. - H., S.str., bisher erlitten haben und	41
weiterhin erleiden werden,	42
3) auszusprechen, daß die Verurteilung zur Freistellung und zur Zahlung von	43
Schadensersatz gemäß den vorstehenden Hauptanträgen Ziffer 1 und 2 zu	44
erfolgen habe Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums an der Woh-	45
nung Nr. 63 im Anwesen S.str. , D., eingetragen im	46
Grundbuch von H., Amtsgericht Duisburg - Ruhrort, Blatt 7399,	47
Flur 18, Flurstücke 507, 510, 508, 513, 506, 509, 514 und 801.	48
Die Beklagte hat beantragt,	49
die Klage abzuweisen.	50
Sie hat behauptet, die Kläger seien durch die Beraterin, die Zeugin K., umfassend und	51
vollständig über Chancen und Risiken des Projekts aufgeklärt worden, insbesondere darüber,	
daß die im Prospekt genannten Steuersätze nicht auf die Kläger zuträfen. Statt dessen seien	
sie mit einem persönlichen Berechnungsbeispiel informiert worden, welches auf ihre	
individuellen Verhältnisse abgestellt worden sei. Die Beklagte hat die Auffassung vertreten,	
selbst eine mögliche Falschberatung durch den Zeugen stelle im übrigen kein Fehlverhalten	
der Beklagten dar. Ein Mißverhältnis zwischen Kaufpreis für die Eigentumswohnung und den	
Gestehungskosten, welches sich bei einem größeren Provisionsanteil als offengelegt ergebe,	
bestehe nicht. Schließlich hat die Beklagte sich auf Verjährung berufen.	
Das Landgericht hat durch Urteil vom 27. April 1995 nach Vernehmung von Zeugen die Klage	52
abgewiesen. Es hat insbesondere ausgeführt, die Beklagte sei zwar grundsätzlich als	
Prospektgarantin verantwortlich. Die im Prospekt und in der Stammurkunde vorgenommenen	
Einschränkung sei wegen Verstoßes gegen § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG unwirksam. Bei einer	
wertenden Gesamtbetrachtung ergebe sich aber kein Ansatzpunkt für eine Haftung aus der	
Position als Treuhänder.	
Die Beispielrechnungen im Prospekt seien insoweit irreführend, als sie von Steuersätzen der	53
Erwerber von 55 % beziehungsweise 45 % ausgingen. Dieser Umstand sei aber letztlich nicht	
geeignet, eine Haftung der Beklagte auszulösen, weil nach dem Ergebnis der	
Beweisaufnahme davon auszugehen sei, daß die Prospektangaben in diesem Bereich nicht	
ausschlaggebend für die Anlageentscheidung der Kläger gewesen seien. Außerdem könne	
nicht davon ausgegangen werden, daß die tatsächliche Belastung der Kläger in den Jahren	
seit dem Erwerb der Wohnung von den ihnen zuvor gemachten Angaben erheblich abweiche.	

Der Sachvortrag der Kläger hierzu sei nicht hinreichend. Außerdem fehle es an einem Beweisantritt im Hinblick auf die erzielten Steuervorteile. Eine Haftung der Beklagten folge auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Verschweigens von Provisionsanteilen. Es reiche aus, wenn dem Erwerber deutlich gemacht werde, welche Gesamtbelastung er für den Erwerb der Immobilie zu tragen habe. Die Höhe der Zahlungen der Kläger an die Gesellschaften I. und T. sei nicht zu beanstanden. Eine Haftung der Beklagten werde weiterhin nicht dadurch ausgelöst, daß Verflechtungen zwischen den am Verkauf und am Vertrieb beteiligten Firmen dem Anleger nicht offengelegt worden seien. Hinsichtlich der Position Damnum seien die Kläger im Prospekt ebenfalls ausreichend informiert worden. Schließlich sei der von den Klägern geschlossene Kaufvertrag über die Eigentumswohnung nicht wegen Wuchers sittenwidrig, weil kein grobes Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung bestehe. Wegen der weiteren Einzelheiten wir auf das Urteil und dessen Verweisungen Bezug genommen.

Gegen das ihren erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten am 11. Mai 1995 zugestellte Urteil wenden sich die Kläger mit der am 12. Juni 1995 (Montag) eingelegten Berufung, die sie - nach entsprechender Verlängerung - mit am 18. September 1995 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz begründet haben. 54

Die Kläger wiederholen und ergänzen ihr Vorbringen aus der ersten Instanz. Sie tragen insbesondere vor, die Beklagte habe als Volltreuhänderin umfassende Aufklärungspflichten gehabt, denen sie nicht nachgekommen sei. Die Erwerber seien über die wirtschaftlichen Auswirkungen des Erwerbermodells getäuscht worden. Außerdem seien im Kaufpreis versteckte Innenprovisionen verschwiegen worden. Dies gelte auch für Verflechtungen und Vereinbarungen zwischen Verkäuferin und Vertriebsorganisation. Die Beklagte hätte ohne weiteres sehen können und müssen, daß die angeworbenen Klein- und Durchschnittsverdiener völlig ungeeignet seien für den Erwerb einer vollfinanzierten Eigentumswohnung. Der Gesamtaufwand werde auch noch in gefährlicher Weise erhöht durch ein Disagio. Für den hier angegangenen Erwerberkreis, zu welchem die Kläger gehörten, habe der Kauf der Eigentumswohnung zwangsläufig zu einem großen Verlustgeschäft werden müssen, weil steuerliche Vorteile bei derartigen Einkommensgruppen die Aufwendungen für Zins, Tilgung, Lebensversicherung und nicht umlagefähige Nebenkosten nie auch nur annähernd ausgleichen könnten. 55

Die Kläger haben in zweiter Instanz zunächst beantragt, 56

unter Abänderung des angefochtenen Urteils nach ihren im ersten 57

Rechtszuge zuletzt gestellten Anträgen zu erkennen und eine Bürgschaft 58

einer deutschen Großbank oder Sparkasse als Sicherheitsleistung 59

zuzulassen. 60

Durch Kaufvertrag vom 10. Oktober 1997 vor Notar Dr. K. in D. 61

(Urkundenrolle Nr. 571/ 1997 H) haben die Kläger die Eigentumswohnung zum Preise von 112.200,-- DM verkauft. 62

Mit Schriftsatz vom 21. Oktober 1997 haben sie daraufhin zunächst angekündigt zu beantragen, die Beklagte zu verurteilen, an sie 38.077,56 DM zu zahlen zuzüglich 4 % Zinsen aus 150.277,56 DM bis zum 22. Oktober 1997 sowie weitere 4 % Zinsen aus 38.077,56 DM 63

ab dem 23. Oktober 1997 bis zum Zahlungstage, sowie jeden weiteren Schaden zu ersetzen, welchen die Kläger durch den Erwerb der Eigentumswohnung Nr. 63 im Anwesen D. - H., S.straße , bisher erlitten haben und weiterhin erleiden werden.

Nunmehr beziffern die Kläger ihren Schaden neu und tragen vor, zu der Differenz zwischen dem ursprünglich vollfinanzierten Gesamtaufwand (150.277,56 DM) und dem Verkaufserlös (112.200,- DM) kämen weitere Schadensposten hinzu, nämlich eine gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung (3.710,20 DM) sowie Zuzahlungen unter Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile in den Jahren 1990 bis 1997 (317,60 DM, 9.393,56 DM, 8.138,28 DM, 5.334,01 DM, 11.411,60 DM 7.341,64 DM, 6.310,03 DM, 9.946,81 DM). Insgesamt ergebe sich ein Schaden von 99.981,29 DM. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz der Kläger vom 28. Januar 1998 Bezug genommen. 64

Nunmehr beantragen die Kläger, 65

1) die Beklagte zu verurteilen, an sie 89.707,26 DM zu zahlen 66

nebst 4 % Zinsen seit dem 31. Oktober 1997 bis zum Zahlungstage, 67

2) festzustellen, daß im übrigen der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt 68

ist. 69

Die Beklagte widerspricht der Teilerledigungserklärung und beantragt, 70

1) die Berufung zurückzuweisen, 71

2) ihr zu gestatten, eine Sicherheitsleistung auch durch Bürgschaft 72

einer deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse 73

erbringen zu dürfen. 74

Sie hält daran fest, sie sei - wie sich aus dem Prospekt und den Vereinbarungen der Parteien ergebe - als Treuhänderin mit nur beschränktem Aufgabenkreis tätig geworden. Eine Haftung komme deswegen weder aus dem Gesichtspunkt der Prospekthaftung noch wegen Verletzung von Pflichten als Treuhänder in Betracht. Außerdem weist sie darauf hin, daß den Aufwendungen der Kläger die Mieteinnahmen und die erheblichen Steuervorteile - für das Jahr 1991 beispielsweise 1991 2.292,- DM - gegenüberstünden. Bei Saldierung von Einnahmen und Ausgaben ergebe sich kein Schaden. Schließlich trägt die Beklagte vor, daß 12.000,- DM Provision zurückgezahlt worden seien, ferner 4.800,- DM Instandhaltungsrücklage und 1.661,24 DM erstattete Mietgarantie. 75

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die in beiden Rechtszügen gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst vorgelegten Unterlagen Bezug genommen. Die beigezogenen Akten 2 U 101 / 95, 2 U 102/95 und 2 U 103/95 OLG Köln sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem Senat gewesen. 76

Der Senat hat Beweis erhoben über den Verkehrswert der Eigentumswohnung 77

durch Einholung schriftlichen Gutachten des Sachverständigen B. vom 27. Januar 1997 (Bl. 668 ff) und 23. Mai 1997 (Bl. 740 ff). Auf den Inhalt dieser Gutachten wird Bezug genommen. 78

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 79

Die formell bedenkenfreie Berufung der Kläger ist nicht begründet.	80
Das Landgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen.	81
Den Klägern steht gegen die Beklagte kein Schadensersatzanspruch zu.	82
Die Voraussetzungen einer Prospekthaftung sind nicht erfüllt. Die Beklagte haftet auch weder wegen Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht aus culpa in contrahendo noch aus positiver Vertragsverletzung oder auf deliktischer Grundlage oder nach Bereicherungsgrundsätzen.	83
Die Kläger haben nach der Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses zwischen den Parteien das wirtschaftliche Risiko der Beteiligung an dem Erwerbmodell selbst zu tragen und können für etwaige finanzielle Nachteile nicht die Beklagte verantwortlich machen.	84
Ein Schadensersatzanspruch wegen irreführender oder falscher Prospektangaben besteht nicht. Die zur Prospekthaftung bei der Beteiligung an Publikumskommanditgesellschaften entwickelten Grundsätze (vgl. BGHZ 71, 282; 79, 337) hat die höchstrichterliche Rechtsprechung auf Bauherren - oder Erwerbmodelle übertragen (BGHZ 111, 314; NJW-RR 1992, 879). Sie wendet sie auf Anlagemodelle an, die Elemente der reinen Kapitalbeteiligung und des konventionellen Bauherrenmodells in sich vereinigen (vgl. BGHZ 115, 213; Thode in Reithmann -Meichssner - von Heymann, Kauf vom Bauträger, 7. Auflage, N Rdn. 2 ff).	85
Diesen Modellen ist gemeinsam, daß der Prospekt die wichtigste Informationsquelle ist, die den Anleger in die Lage versetzt, die Anlage objektiv zu beurteilen und sein etwa bestehendes finanzielles Risiko richtig einzuschätzen. Die hervorragende Bedeutung des Prospekts für die Informationsvermittlung und die damit verbundene Beeinflussung des Anlageentschlusses rechtfertigt bei diesen Anlagemodellen die zivilrechtliche Verantwortlichkeit derjenigen, die durch den Prospekt auf den Entschluß des Kapitalanlegers Einfluß genommen haben.	86
Wegen falscher oder unvollständiger Prospektangaben haften diejenigen Personen, die für die Geschicke des Unternehmens und damit für die Herausgabe des Prospekts verantwortlich sind. Dazu zählen die Initiatoren, Gründer und Gestalter der Gesellschaft, soweit sie das Management bilden oder beherrschen. Darüber hinaus haften aber auch diejenigen Personen, die hinter der Gesellschaft stehen und neben der Geschäftsleitung besonderen Einfluß ausüben und deshalb Mitverantwortung tragen (vgl. BGHZ 115, 213 (218); BGH NJW 1995, 1025; Thode, a.a.O., Rdn. 10 ff; Brych / Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 2. Aufl., Rdn. 868 ff). Die Berechtigung, diesen Personenkreis in Anspruch zu nehmen, gründet sich auf das Vertrauen, das ihm von Anlegern typischerweise entgegengebracht wird, und auf seinen Einfluß auf die Gesellschaft bei der Initiierung des Projekts.	87
Eine solche Stellung hatte die Beklagte nicht inne. Als Herausgeber des Prospekts ist die T. Immobilien Treuhand GmbH namentlich erwähnt (Seite 33). Diese Gesellschaft hat die Gesamtkonzeption der Kapitalanlage erstellt. In dem Prospekt ist sowohl in dem Abschnitt "Treuhänderische Abwicklung" (Seite 30) als auch in dem Abschnitt "Prospektherausgeber / Prospektverantwortung" ausdrücklich hervorgehoben, daß die Treuhandgesellschaft weder bei der Konzeption noch bei der Erstellung und Gestaltung des Prospekts mitgewirkt hat. Daß die Beklagte den Inhalt des Prospekts in irgendeiner Weise beeinflußt hätte, wird von den Klägern nicht behauptet. Sie tragen nicht vor, die Beklagte habe - entgegen den Angaben im	88

Prospekt - an der Gestaltung des Prospekts mitgewirkt oder sei an der Konzeption des Projekts durch gewichtige Einflußnahme beteiligt gewesen.

Eine Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt trifft allerdings auch diejenigen, die auf Grund ihrer besonderen beruflichen und wirtschaftlichen Stellung oder auf Grund ihrer Fachkunde eine Garantenstellung einnehmen, sofern sie durch ihr nach außen tretendes Mitwirken am Emissionsprospekt einen Vertrauenstatbestand schaffen (vgl. BGH NJW 1992, 879, (883); NJW 1995, 1025; Thode a.a.O. N 10; Weimann, Prospekthaftung, § 6 Rdn. 30). Von solchen Personen erwartet der Anleger eine besondere berufliche Sachkunde und persönliche Zuverlässigkeit. Diese Berufs - oder Sachwalterhaftung kommt aber nur in Betracht, wenn der berufsmäßige Sachkenner durch nach außen in Erscheinung tretendes Mitwirken am Emissionsprospekt hervortritt und damit besonderes Vertrauen des Anlegers in Anspruch nimmt. Das ist hier nicht der Fall. 89

Im Prospekt ist mehrfach klargestellt, daß die Beklagte in keiner Weise an der Planung und der Erstellung des Prospekts mitgewirkt habe. Im Gegenteil ist deutlich gemacht, daß die Beklagte die Prospektangaben nicht überprüft und sich diese auch nicht zu eigen gemacht hat. Nach dem Inhalt des Prospekts vertritt der Treuhänder die Erwerber bei dem Abschluß des Kaufvertrages, bezüglich der Finanzierung und beim Abschluß der sonst vorgesehenen Verträge. Weitere Aufgaben, also insbesondere Prüfung des Objekts in bautechnischer Hinsicht, Prüfung der Angaben des Grundstückseigentümers, der sonstigen Vertragspartner und Prüfung des derzeitigen Mietzinses sowie Prüfung der im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung vom Prospektherausgeber prognostizierten anfallenden Kosten kommen dem Treuhänder nicht zu. Ausdrücklich ist im Prospekt erwähnt, daß die Beklagte keine Prüfung in Bezug auf diesen Aufgabenkreis vorgenommen hat. Dies bezieht sich nicht zuletzt auf die Frage, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbs im Rahmen der individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Beklagte ist nicht als Sachverständige bezeichnet oder als Garantin für die Seriosität des Erwerbsmodells. Sie hat keinerlei Erklärungen hierzu abgegeben. Damit ist ein zusätzlicher Vertrauenstatbestand für den Anleger erkennbar gerade nicht geschaffen worden. Eine Prospekthaftung der Beklagten scheidet demnach aus. 90

Die Beklagte kann nicht nach den allgemeinen Grundsätzen über Verschulden beim Vertragsschluß oder über die Rechtsfolgen der positiven Vertragsverletzung mit Erfolg auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. 91

Nach der hier maßgeblichen Ausgestaltung des Aufgabenkreises der Beklagten ist keine Pflichtverletzung festzustellen. Die Pflichten eines Treuhänders, namentlich seine Aufklärungs- Auskunfts - und Mitwirkungspflichten, ergeben sich aus dem Gesetz (§§ 675, 664 - 667 BGB) und den jeweiligen Vertragsbeziehungen, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Standesrichtlinien und allgemeinen Grundsätzen (vgl. von Heymann in: Reithmann / Meichssner / von Heymann, a.a.O., M 10). Soweit im Schrifttum Begriffe wie "Kontotreuhänder" oder "Basistreuhandler" verwendet werden (vgl. Reithmann in Reithmann / Meichssner / von Heymann, a.a.O., D 67; Koeble, Zur Haftung des Treuhänders bei Baumodellen, in Festschrift für Hermann Korbion zum 60. Geburtstag, Seite 215 ff; Brych/ Pause, a.a.O., Rdn. 839 f) handelt es sich um eine typisierende Beschreibungen, ohne daß damit ein abschließendes Bild der Person und Aufgabe des Treuhänders gezeichnet wäre. Der genaue Umfang des für den Treuhänder verbindliche Pflichtenkreises hängt vielmehr im Wesentlichen von der konkreten Vertragsgestaltung ab (vgl. BGHZ 102, 220 (226); NJW - RR 1989, 1102; WM 1988, 54 (56); NJW - RR 1987, 273 (274); Thode, a.a.O., N. 20, 21). Dazu zählt auch eine etwaige Beschränkung des Tätigkeitsbereichs, wie sie hier aus dem Prospekt 92

hervorgeht.

Zu Recht weist die Beklagte darauf hin, daß sie nach dem Inhalt des Treuhandvertrages nicht umfassend beauftragt war, sondern ihr nur ein genau definierter, beschränkter Aufgabenkreis im Sinne der Abwicklung der abzuschließenden Verträge zukam. In dem " Angebot auf Abschluß eines Treuhandgeschäftsbesorgungsvertrages mit Vollmacht" vom 10 März 1990 (unter II. 6) und der maßgeblichen "Stammurkunde zur Vorbereitung eines Geschäftsbesorgungsvertrages" vom 21. November 1989 ist (unter VI.) hervorgehoben, daß die vom Erwerber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Zielsetzungen und Folgen weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage sind. Die Verpflichtung des Treuhänders erstreckt sich vielmehr auf den Abschluß der vorgesehenen Verträge. 93

Danach gehörte eine umfassende Beratung der Erwerber gerade nicht zu den von dem Treuhänder übernommenen Vertragspflichten. Nur bei einer Vertragsgestaltung, bei der der Treuhänder vollständig beauftragt ist, die Rechte und Interessen der Erwerber wahrzunehmen, kommt seine uneingeschränkte Haftung in Betracht (vgl. BGH WM 1991, 767; Thode, a.a.O. N 19; Brych / Pause a.a.O., Rdn. 927 ff). Lediglich solche Treuhänder, die eine umfassende Interessenwahrnehmung für die Treugeber übernommen haben, sind im Rahmen ihrer vertraglichen Aufgaben verpflichtet, die Erwerber über etwaige Abweichungen zwischen Prospektangaben und tatsächlicher Durchführung oder über erkennbare Irrtümer, Fehler sowie Falschberechnungen des Prospekts zu informieren (vgl. dazu etwa Thode a.a.O. N 19). 94

Eine solche vertragliche Einschränkung des Pflichtenkreises der Beklagten ist rechtlich nicht zu beanstanden. Grundsätzlich können zwar die Erwerber erwarten, vor Abschluß eines Treuhandvertrages über Tatsachen, die für die Beurteilung der Anlage wesentlich sind, unterrichtet zu werden. Sieht sich der Treuhänder aber dazu nicht in der Lage, so muß er die Interessenten dahin unterrichten, daß die gebotene Prüfung nicht erfolgt ist (vgl. etwa BGH NJW 1982, 2493). Schon dies ist jedoch hier mit der notwendigen Deutlichkeit geschehen. 95

Deshalb kann bei der vorliegenden Vertragsausgestaltung dahinstehen, ob man eine Haftungsbeschränkung durch sogenannte Verwahrungserklärung für zulässig hält. Die Möglichkeit einer Haftungsbeschränkung durch Prospektvorbehalte wird zum Teil anerkannt, wenn durch die Verwahrungserklärung der Umfang des Vertrauenstatbestands als solcher und damit der Umfang der zurechenbaren Prospekterklärungen für den Adressaten erkennbar eingegrenzt wird (vgl. dazu die Nachweise bei Thode a.a.O. N 99). Dies gilt aber nur für Vertrauenstatbestände, die durch den Prospekt begründet werden. Bereits diese aber sind im Hinblick auf das Verhältnis der Parteien zueinander - wie ausgeführt - nicht gegeben. 96

Auf die Frage der Zulässigkeit einer Haftungsfreizeichnung im Treuhandverhältnis im Hinblick auf den Eintritt der von den Erwerbern verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Zielsetzungen kommt es hier ebenfalls nicht an, da der Pflichtenkreis des Treuhänders vertraglich - wie oben erwähnt - auf den Abschluß der vorgesehenen Verträge beschränkt ist. 97

Diese Regelung ist nicht gemäß § 9 AGBG unwirksam. Nach der Ausgestaltung des Prospekts und der entsprechenden Verträge kommt nämlich dem Treuhänder nicht die für den Erwerber im Hinblick auf die Anlagenentscheidung wesentliche Rolle zu. Er hat zudem kein besonderes persönliches Vertrauen in Anspruch genommen (vgl. zu der ähnlichen Vertragsgestaltung OLG Köln, OLGR Köln 1996, 237; Thode a.a.O. N 101 mit weiteren Nachweisen). In diesem Fall kann von einer unangemessenen Benachteiligung der Erwerber nicht ausgegangen werden. 98

Keine andere Beurteilung ergibt sich aus dem ebenfalls zwischen den Parteien abgeschlossenen Steuerberatungsvertrag (vgl. Sonderband zu den Akten dieses Rechtsstreits, Bl. 102 ff). Gegenstand diese Vertrages ist ausdrücklich die objektbezogene Steuerberatung für die Erwerbsphase (§ 2 des Vertrages), nicht eine weitere Beratung darüber, ob die Anlage steuerlich sinnvoll ist. In § 5 1. des Vertrages ist zulässigerweise vereinbart, daß die von den Erwerbern verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Zielsetzungen und Folgen weder Vertragsinhalt und Geschäftsgrundlage sind.	
Demnach brauchten die von den Klägern behaupteten wirtschaftlichen und steuerlichen Nachteile des Erwerbermodells nicht aufgeklärt zu werden.	100
Schließlich haftet die Beklagte nicht aus dem Gesichtspunkt der unerlaubten Handlung nach den § 826 BGB, 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 263 StGB oder nach Bereicherungsrecht (§ 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB).	101
Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Schädigung der Kläger durch die Beklagte bestehen nicht. Das Rechtsgeschäft zwischen den Parteien ist insbesondere nicht sittenwidrig im Sinne von § 138 BGB. Bei Grundstückskäufen wird Sittenwidrigkeit bejaht, wenn ein besonders grobes Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Dies kann angenommen werden, wenn der Wert der Leistung den der Gegenleistung um mehr als 200 Prozent übersteigt (vgl. nur BGH NJW - RR 1990, 1199; NJW 1992, 899; Palandt - Heinrichs, BGB, 57. Aufl., § 138, Rdn 34 mit weiteren Nachweisen). Das ist hier nicht der Fall. Nach dem Gutachten des Sachverständigen B. vom 27. Januar 1997 und seinem Ergänzungsgutachten vom 23. Mai 1997, denen der Senat folgt, hatte die Eigentumswohnung der Kläger einen Verkehrswert von 110.000,- DM zum Stichtag 10. Mai 1990. Der Sachverständige ist zutreffend vom Ertragswert ausgegangen, hat aber auch den Sachwert in die Wertermittlung mit einbezogen. Er hat sich an Vergleichspreisen aus dem Immobilienmarkt in D. orientiert, die er unter anderem durch Auskunft des Gutachterausschusses bei der Stadt D. festgestellt hat. Seine Bewertung beruht also nicht nur auf der Kaufpreisentwicklung in den Wohnanlagen in der S.straße. Der Gutachter hat im übrigen einen größeren Reparaturrückstau zugrundegelegt, so daß gegen die Richtigkeit seiner Wertermittlung keinerlei Bedenken bestehen. Bei Gegenüberstellung von Kaufpreis wie auch Gesamtaufwand zu dem vom Sachverständigen zum Stichtag ermittelten Verkehrswert kann nicht von einem sittenwidrigen Mißverständnis ausgegangen werden.	102
Damit scheiden Ansprüche aus unerlaubter Handlung oder ungerechtfertigter Bereicherung aus.	103
Der Feststellungsantrag betreffend die teilweise Erledigung des Rechtsstreites	104
(vgl. zur Zulässigkeit nur Thomas - Putzo, ZPO, 21. Aufl., § 91 a , Rdn. 32 mit weiteren Nachweisen) erweist sich damit ebenfalls als unbegründet. Eine Erledigung ist nicht eingetreten, weil ein Ersatzanspruch von Anfang an nicht begründet gewesen ist.	105
Die Entscheidungen über die Kosten des Berufungsverfahrens und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711, 108 Abs. 1 ZPO.	106
Der Wert der Beschwer war nach § 546 Abs. 2 ZPO festzusetzen.	107
Berufungsstreitwert : Bis 160.000,- DM	108
