Oberlandesgericht Köln, 8 U 90/03

Datum:	13.05.2006
Gericht:	Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper:	8. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	8 U 90/03
ECLI:	ECLI:DE:OLGK:2006:0513.8U90.03.00

Vorinstanz:	Landgericht Köln, 2 O 364/02

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 27.11.2003 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln – 2 O 64/02 – und das diesem Urteil zugrundeliegende Verfahren aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung – auch über die Kosten des Berufungsverfahrens – an die 2. Zivilkammer des Landgerichts Köln zurückverwiesen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

G r ü n d e : 1

I. 2

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Schadensersatz im Form der Rückabwicklung einer Beteiligung an einem Bauträgermodell "Studentenappartements L., N.-straße". 3

Die Beklagte zu 1) war als Abwicklungsbeauftragte bei diversen Bauträgermodellen tätig, bei denen im Strukturvertrieb Wohnanlagen mit i.d.R. Kleinstwohnungen (Studentenappartements, Altenwohnungen, etc.) vertrieben wurden. Die Aufträge beruhten auf notariell beurkundeten Geschäftsbesorgungsverträgen, die die Beklagten zu 1) mit den jeweiligen Erwerbern abschloss. Der Beklagte zu 3) ist der Geschäftsführer der Beklagten zu 4

1). Der Beklagte zu 2) trat u.a. als deren Bevollmächtigter bei der Beurkundung der sog. Stammurkunde vom 11.08.1992 betreffend das hier in Rede stehende Objekt L., N.-straße auf (Anlage B 1, gelbes AH); ferner war er Geschäftsführer einer im Jahre 1994 gegründeten Fa. L. Steuerberatungsgesellschaft mbH, die sich gleichermaßen wie die Beklagte zu 1) und unter gleicher Anschrift als Abwicklungsbeauftragte im Rahmen von Bauträgermodellen betätigte. Bauträger bei den von der Beklagten zu 1) und/oder der Fa. L. Steuerberatungsgesellschaft mbH abgewickelten Modellen waren in der Regel verschiedene, personell teilweise miteinander verflochtene Firmen, hier die Fa. GbR S. C. GmbH, T. S. und M. Ferien- Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH + Co Ferienanlagen KG, die zwischenzeitlich insolvent ist.

Im Jahre 1992 vermittelte der Zeuge C. als Mitarbeiter der Fa. S.-Treuhand Finanz- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, die sich selbst als Vertriebsbeauftragte bezeichnete, der Klägerin die Wohneinheit Nr. 38 in dem Objekt L., N.-Straße zum kalkulierten Gesamtaufwand von 105.540 DM zzgl. 3 % Vermittlungsprovision. In dem Angebotsprospekt für dieses Bauträgermodell war als Prospektherausgeberin bzw. –verantwortliche, Grundstückseigentümerin, Bauträgerin, Finanzierungsvermittlerin, Zins-, Nebenkosten- und Mietgarantin sowie Mietvermittlerin und Leistungserbringerin für Konzeption, Aufbereitung, Prospektgestaltung und -herausgabe die Bauträgerin, die Fa. GbR S. C. GmbH, T. S. und M. Ferien- Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH + Co Ferienanlagen KG, genannt (Seite 33, 34 des Prospektes, Bl. 130, 131, 134 GA). Lt. Prospekt waren ferner die für den Erwerb erforderlichen Verträge von einem unabhängigen, im Prospekt nicht benannten Abwicklungsbeauftragten, hier der Beklagte zu 1), nach Bevollmächtigung durch den Erwerber und entsprechend der jeweiligen Beauftragung abzuschließen (Seite 29, 31 des Prospektes, Bl. 126, 128 GA). Dabei war ausdrücklich auf den auf die Abwicklung beschränkten Aufgabenkreis des Abwicklungsbeauftragten hingewiesen sowie darauf, dass er weder an der Gestaltung des Prospektes mitgewirkt noch diesen überprüft noch sonstige Prüfungen vorgenommen hat oder dies zu seinen Aufgaben gehörte. Wegen der weiteren Einzelheiten des Prospektes wird auf die zur Akte gereichte Ablichtung (Bl. 100 ff GA) Bezug genommen. 5

Am 13.10.1992 unterbreitet die Klägerin der Beklagen zu 1) ein notariell beurkundetes "Angebot zum Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages und Vollmacht" (Bl. 18 ff GA), gerichtet auf den Abschluss von Verträgen und Vornahme von Handlungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der von der Klägerin gewünschten Einheit Nr. 38 und deren Verwaltung vorgesehenen waren. Die Beklagte zu 1) nahm das Angebot an und schloss in der Folgezeit für die Klägerin mit der Bauträgerin den Kauf- und Werklieferungsvertrag über die Wohneinheit sowie die im Angebot im einzelnen bezeichneten Funktionsträgerverträge, jedoch ohne Endfinanzierungsvermittlung, die ausgenommen war, weil die Klägerin die Beteiligung vollständig mit eigenen Mitteln bestritt. Hinsichtlich der Einzelheiten der Verträge wird auf die jeweiligen Musterverträge (Anlage B 3, gelber AH) verwiesen. Die Schlussabrechnung erhielt die Klägerin mit Schreiben der Beklagten zu 1) vom 25.04.1995 (Bl. 71 ff GA). In diesem waren für Grundstück und Gebäude als "reiner Kaufpreis für den erworbenen Grundstücks- und Gebäudeanteil" (Bl. 71 R GA) 81.604,00 DM berechnet, an Funktionsträgergebühren einschließlich eines Honorars für die Beklagten zu 1) 12.063,00 DM, für Notar, Grunderwerbssteuer und Sonstiges 4.841,45 DM sowie für Bauzeitzinsen 1.075,38 DM, insgesamt damit 99.58,83 DM. 6

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin Ersatz des ihr angeblich entstandenen Schadens in Höhe von insgesamt 103.987,03 DM (53.167,72 €) Zug um Zug gegen Übertragung der von ihr erworbenen Miteigentumsanteile auf die Beklagten. Wegen der 7

Schadensberechnung i.e. wird auf Seite 16 f der Klageschrift (Bl. 16 f GA) Bezug genommen.

Die Klägerin hat behauptet, der Strukturvertrieb sei von den Beklagten zusammen mit den Gebrüdern U. als sog. "U.-Gruppe, Köln" gesteuert. Die Beklagte zu 1) und als deren "Hintermänner" und "Drahtzieher" die Beklagten zu 2) und zu 3) seien die Initiatoren der jeweils von ihnen entwickelten "Kapitalanlagepakete", auch desjenigen in L.. Die Beklagten hätten verschiedene Bauträger in ganz Deutschland akquiriert, für die sie dann die Konzeptionierung, Prospektierung und Kalkulation sowie Finanzierung und den Vertrieb übernommen bzw. organisiert hätten. Entgegen den Anpreisungen des von den Beklagten geschulten C., der als zusätzliches Einkommen fälschlicherweise eine monatliche Mieteinnahme von 285,00 DM und mehr zugesichert habe, sei der Immobilienerwerb wegen einer für sie, die Klägerin, nicht erkennbaren, im Kaufpreis versteckten Innenprovision von 18,4 %, die für den Vertrieb bestimmt gewesen sei, von Anfang an unrentabel und zum Scheitern verurteilt. Ebenso hätten die von den Beklagten abgeschlossenen Funktionsträgerverträge nur den Sinn gehabt, diese selbst zu bereichern. Eine Veräußerung der Wohnung sei nur mit erheblichem Verlust, nämlich nur zu etwa 30 – 40 % des Kaufpreises möglich; die Wohnung sei schon im Zeitpunkt des Kaufes 1992 höchstens 54.810 DM wert gewesen. Zudem sei im Prospekt über die tatsächlichen Darlehenskosten getäuscht worden sowie darüber, dass sie sich quasi von selbst bezahlten. 8

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, die Beklagten hafteten ihr aus c.i.c. des Treuhandvertrages, ferner aus c.i.c. i.V.m. § 278 BGB für das Verschulden des von ihr gesteuerten Vertriebs bzw. dessen Mitarbeiter C. sowie aus § 826 BGB und § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB wegen Verheimlichung der von ihnen kalkulierten verdeckten Innenprovision und § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 1 § 1 RBerG wegen unerlaubter bzw. verhinderter Rechtsberatung. Die Beklagten hätten auch von Anfang an gewusst bzw. wissen müssen, dass die von ihnen 9

abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge gegen das Rechtsberatungsgesetz verstießen. 10

Die Beklagten sind den Ausführungen der Klägerin entgegengetreten. Sie haben behauptet, der im Prospekt genannte Prospektherausgeber, also die Bauträgerin, habe die Gesamtkonzeption der Kapitalanlage erstellt bzw. Konzeptionär des Bauvorhabens L., N.-straße sei ein Rechtsanwalt F. aus O.. Wegen der ihnen vorgeworfenen Aufklärungspflichtverletzungen haben sie auf den Geschäftsbesorgungsvertrag, insbesondere I. Ziffer 6 der Stammurkunde (Seite 4 f, Anlage B 1, gelber AH), sowie auf die Angaben im Prospekt (Seite 29, Bl. 126 GA) verwiesen, nach denen ihre Tätigkeit mit eindeutig und abschließend definiertem Aufgabenkreis auf die abwicklungstechnische Durchführung des Erwerbsvorganges beschränkt gewesen sei. Auch über die übliche, von dem Bauträger aus dem Kaufpreis gezahlte Innenprovision sei nicht aufzuklären gewesen. Im Prospekt sei zudem darauf hingewiesen, dass der kalkulierte Aufwand von 77,32 % für Grundstück und Gebäude noch Kosten für Vertrieb und Marketing enthielt. 11

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil die Klägerin weder (vor-) vertragliche noch deliktische Schadensersatzansprüche dargetan habe. Besondere Umstände, die eine Durchgriffshaftung gegen die Beklagten zu 2) und zu 3) begründen könnten, seien ebenfalls nicht ersichtlich. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, dass, auch wenn der Geschäftsbesorgungsvertrag wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nichtig sei, Ansprüche aus c.i.c. wegen Aufklärungspflichtverletzung über den Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz ausschieden, weil die Beklagten mangels Kenntnis dieses Umstandes nicht schuldhaft gehandelt hätten; sie hätten ihn auch nicht kennen müssen. Im 12

übrigen habe keine Veranlassung bestanden, über die abzuschließenden Verträge und die Rentabilität der Kapitalanlage aufzuklären, weil sich die vertragliche Tätigkeit der Beklagten nach dem Inhalt des Geschäftsbesorgungsvertrages allein auf die Abwicklung beschränkt und eine eingehende rechtliche und wirtschaftliche Beratung nicht zum Aufgabenkreis der Beklagten gehört habe, worauf die Klägerin ausdrücklich hingewiesen worden sei. Ansprüche aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. dem Rechtsberatungsgesetz schieden darüber hinaus aus, weil der geltend gemachte Schaden nicht vom Schutzzweck der Norm erfasst sei. Denn dabei gehe es um Schäden, die dem Rechtssuchenden durch eine mangelhafte Rechtsberatung entstanden seien, die hier nicht geltend gemacht werde, sondern nur Mängel im wirtschaftlichen Bereich. Die Vermeidung wirtschaftlicher Risiken werde jedoch nicht vom Schutzzweck des Rechtsberatungsgesetzes erfasst. Ebenso wenig seien Ansprüche aus § 826 BGB oder § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 263 StGB begründet. Es fehlten schon Anhaltspunkte dafür, dass die erworbene Wohnung unangemessen überteuert gewesen sei. Schließlich stünden der Klägerin auch keine Ansprüche auf Rückzahlung der an die Beklagte zu 1) gezahlten Vergütung gemäß § 812 Abs. 1 BGB zu, weil die Klägerin bei der Inanspruchnahme der Dienste eines Rechtsanwaltes anstelle der Beklagten zu 1) ebenfalls ein Honorar in gleicher Höhe (§ 287 ZPO) hätte zahlen müssen und sie dieses erspart habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten der tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf die Ausführungen in dem angefochtenen Urteil (Bl. 363 - 372 GA) Bezug genommen. 13

Die Klägerin hat gegen das Urteil frist- und formgerecht Berufung eingelegt und ihr Rechtsmittel, mit dem sie ihren erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt, ordnungsgemäß begründet. 14

Die Klägerin rügt, das Landgericht habe wesentlichen Vortrag unter Verstoß gegen § 286 ZPO, Art. 103 GG völlig außer acht gelassen, so u.a. ihren Vortrag zu der Initiatorenstellung der Beklagten, den Vortrag zu der von ihnen neben sonstigen wertlosen Funktionsträgergebühren einkalkulierten verdeckten Innenprovision und zu der Berechnung einer Finanzierungsvermittlungsgebühr sowie zu der Überteuerung der Immobilie. Über diese Umstände hätten die Beklagten sie aufklären müssen. Nach der Vermutung für aufklärungsrichtiges Verhalten hätte das Landgericht bei Beachtung dessen feststellen müssen, dass sie sich niemals auf das Geschäft eingelassen hätte, so dass der Klage stattzugeben gewesen wäre. 15

Darüber hinaus beruhe das Urteil auf fehlerhafter Rechtsanwendung betreffend den aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. dem Rechtsberatungsgesetz folgenden Schadensersatzanspruch. Hinsichtlich der Frage des Verschuldens habe das Landgericht fehlerhaft auf das eines Notars abgestellt, wohingegen die Beklagten als Steuerberater die Verbotswidrigkeit ohne weiteres hätten erkennen können. Des weiteren habe das Landgericht den Schutzbereich der Normen des Rechtsberatungsgesetzes verkannt. Wenn die Beklagte zu 1) außerdem ihrer Verpflichtung entsprochen und den Geschäftsbesorgungsvertrag wegen des Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz nicht angenommen hätte und ein Rechtsanwalt eingeschaltet worden wäre, hätte dieser sie, die Klägerin, ordnungsgemäß über die Provisionen aufgeklärt. Auch dann wäre es nicht zum Abschluss des Geschäftes gekommen. Das gleiche gelte, wenn sie gewusst hätte, dass die Beklagten den "ihnen angehängten U.-Vertrieb" beauftragt hatten, die Immobilieninvestition zu vertreiben. 16

Wegen der Einzelheiten des Berufungsvorbringens wird auf die Berufungsbegründung vom 03.03.2004 (Bl. 422 ff. GA) Bezug genommen. 17

18

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Köln vom 27.11.2003, Az.: 2 O 364/03, die Beklagten zu verurteilen, an sie 53.167,72 Euro nebst 5 % über dem Basiszinssatz des Diskont-Überleitungs-Gesetzes liegenden Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen Zug um Zug gegen lastenfreie Übertragung aller ihrer Rechte an dem in dem Grundbuch von L. beim Amtsgericht Kassel., Band x, Bl. xx, Flur xxx , Flurstück Nr. xxxx LB xxxxx, N.-straße 80 zu 153,81/10.000 Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichnet; 19

gegebenenfalls 20

wegen eines Verfahrensfehlers das Urteil und das dem Urteil zugrundeliegende Verfahren aufzuheben und die Sache an das Landgericht zurückzuverweisen. 21

Die Beklagten beantragen, 22

die Berufung zurückzuweisen. 23

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil und treten den ihrer Meinung nach von Anfang an unsubstantiierten Behauptungen und Rechtsansichten der Klägerin entgegen. 24

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens des Beklagten wird auf die Berufungserwiderung vom 07.04.2004 (Bl. 468 ff GA) Bezug genommen. 25

II. 26

Die zulässige Berufung der Klägerin hat Erfolg. 27

Wenngleich das Landgericht (vor-)vertragliche und deliktische Schadensersatzansprüche sowie bereicherungsrechtliche Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagten wegen eines Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz im Ergebnis zu Recht zurückgewiesen hat, war das angefochtene Urteil einschließlich des ihm zugrunde liegenden Verfahrens entsprechend dem in der mündlichen Verhandlung vom 22.4.2004 gestellten Antrag der Klägerin gemäß § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO wegen eines wesentlichen Verfahrensmangels aufzuheben. Das Landgericht hat schlüssigen und substantiierten Vortrag der Klägerin, der weitere Schadensersatzansprüche rechtfertigen könnte, übergangen und dadurch ihren Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs gemäß Art. 103 Abs. 1 GG verletzt. 28

1. 29

Das Landgericht hat zu Recht eine Haftung der Beklagten aus c.i.c. wegen der fehlenden Aufklärung über die Unwirksamkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages gemäß § 134 BGB i.V.m. Art. 1 § 1 RBerG (vgl. dazu auch Senat, Urteil vom 6.11.2003 – 8 U 44/03 -) mangels Verschuldens der Beklagten abgelehnt. 30

Entgegen der Auffassung der Klägerin hätten die Beklagten den Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz auch nicht erkennen müssen, so dass eine Aufklärung darüber nicht schuldhaft unterblieb. Der Senat verkennt zwar nicht, dass gemessen an den Vorschriften des Rechtsberatungsgesetzes und den einschlägigen Vorschriften des Steuerberatungsgesetzes durchaus begründete Anhaltspunkte dafür bestanden, dass mit Geschäftsbesorgungsverträgen der vorliegenden Art gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen würde. Gleichwohl ist davon die für das Verschulden entscheidende Frage zu 31

trennen, ob die Beteiligten bei einer Weiterentwicklung bestehender Vertragstypen und –konstellationen (wie hier der Übergang von den früheren Bauherrenmodellen mit den zugrunde liegenden Treuhandverträgen zu Bauträgermodellen mit Geschäftsbesorgungsverträgen) die bisher beanstandungsfrei waren, damit rechnen mussten, dass diese Verträge gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen könnten, wenn bezogen auf die konkreten Geschäfte und Vertragskonstellationen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses 1992 weder in der einschlägigen Rechtsprechung noch in der Literatur noch in Standesrichtlinien Hinweise auf die mögliche Nichtigkeit oder auch nur Bedenken daran gegeben waren (vgl. BGH 145, 265, 278). Insoweit können nach Auffassung des Senats an einen Steuerberater oder eine Steuerberatungsgesellschaft keine strengeren Anforderungen gestellt werden als an den juristisch fachkundigen Notar, der die – nichtigen – Verträge beurkundet hat (vgl. BGHZ 145, 265, 278; BGH ZIP 2003, 1692, 1696).

2. 32

Darüber hinaus bestand eine Aufklärungspflicht der Beklagten auch nicht nach den allgemeinen Grundsätzen der vorvertraglichen Vertrauenshaftung (vgl. nunmehr §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2, Abs. 3 BGB), wonach die Vertragspartner zur gegenseitigen Sorgfalt verpflichtet sind. 33

Ein besonderes Vertrauen haben weder die Beklagte zu 1) als (vermeintliche) Vertragspartnerin noch die Beklagten zu 2) und zu 3) als deren Vertreter von der Klägerin in Anspruch genommen. Die Parteien hatten schon keinen näheren Kontakt, der ein solches, über ein übliches Vertragsverhältnis hinausgehendes Vertrauen rechtfertigen könnte. 34

Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) als Geschäftsbesorgerin auf der Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages umfassend für die Klägerin tätig wurde, rechtfertigt ebenfalls keine besondere Haftung. Denn nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag oblag der Beklagten zu 1) eine fest umrissene, genau definierte Tätigkeit, die über die Abwicklung hinaus keinen weiteren rechtlichen oder tatsächlichen Spielraum bot. Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag resultierende Treuepflichten gingen deshalb nicht soweit, dass die Beklagte zu 1) und ihre Vertreter neben der ordnungsgemäßen Abwicklung ihres Auftrages auch noch die besonderen Vermögensinteressen der Klägerin zu beachten und sie über die Chancen und Risiken des Geschäftes und der wertbildenden Faktoren aufzuklären hatte. 35

Für die Beklagte zu 1) als Geschäftsbesorgerin und die Beklagten zu 2) und zu 3) als ihre Vertreter gilt dies auch, soweit die Beklagten von der versteckten Innenprovision als für die Klägerin besonders nachteiligen und nicht erkennbaren Umstand wussten. Entsprechend der Rechtsprechung des BGH zur Hinweis- und Aufklärungspflicht der im Rahmen eines Bauträgermodells darlehensgebenden Bank über versteckte Innenprovisionen (vgl. nur BGH ZIP 2003, 1692, 1694 m.w.N.; BGH NJW 2004, 59, 62) kann nach Auffassung des Senats auch der Geschäftsbesorger allenfalls dann zur Aufklärung über eine ihm bekannte versteckte Innenprovision verpflichtet sein, wenn die Provision zu einer so wesentlichen Verschiebung des Verhältnisses zwischen Kaufpreis und Verkehrswert der Kapitalanlage beiträgt, dass der Geschäftsbesorger zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses von einer die Grenze der Sittenwidrigkeit überschreitenden Übervorteilung des Käufers durch den Verkäufer ausgehen musste, d.h. wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch ist, wie der Wert der Gegenleistung (vgl. BGH NJW 2003, 424, 425 f m.w.N.). Das ist hier, wie das Landgericht in anderem Zusammenhang ausgeführt hat, indes nicht hinreichend dargelegt. Die Behauptung, die Wohnung sei schon im Zeitpunkt des Kaufes 1992 höchstens 54.810,- DM wert gewesen oder allenfalls zu 30-40 % des von ihr Gezahlten zu verkaufen, reicht dazu nicht aus. Es hätte vielmehr der Darlegung konkreter dem Beweis zugänglicher Angaben zu 36

den wertbildenden Faktoren bedurft.

Schließlich enthielt auch der Prospekt keine Angaben, die ein besonderes Vertrauen der Klägerin in die Beklagten hätten begründen können. In ihrer Funktion als Geschäftsbesorgerin hatte die Beklagte zu 1) bzw. die Beklagten zu 2) und zu 3) als deren Geschäftsführer und Bevollmächtigter mit dem Prospekt nichts zu tun; sie vollzogen nur die von der Klägerin, wenn auch auf der Grundlage des Prospektes, bereits getroffene Anlageentscheidung. 37

3. 38

Die Beklagten haften ferner nicht für in Anspruch genommenes Vertrauen, weil, wie die Klägerin behauptet hat, C. als Vermittler der Immobilienanlage sie nicht richtig und vollständig informiert hatte, hier insbesondere über die zu erzielende Rendite und die versteckte Innenprovision. Denn die Klägerin hat schon nicht schlüssig darzulegen vermocht, dass den Beklagten das Verhalten des Zeugen C. zuzurechnen ist (§ 278 BGB). Eine Zurechnung des möglicherweise fehlerhaften Verhaltens C. setzt voraus, dass C., der Mitarbeiter der Firma S.-Treuhandfinanz- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH war, bei der Vermittlung der Immobilienanlage an die Klägerin als Erfüllungsgehilfe der Beklagten oder ihnen sonst zurechenbar im Vertrieb tätig geworden war. Eine Verbindung der Beklagten zu der Firma S.-Treuhandfinanz- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH mit der Folge, dass ihnen das Verhalten deren Mitarbeiters C. zuzurechnen wäre, hat die Klägerin nicht schlüssig vorgetragen. Die Klägerin hat zwar behauptet, dass der Strukturvertrieb von den Beklagten zusammen mit den Gebrüdern U. als sog. "U.-Gruppe, Köln" gesteuert sei und die Beklagten Hand in Hand mit dieser "U.-Gruppe" zusammenarbeiteten. Ob und welche rechtlichen oder tatsächlichen Beziehungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb zwischen der Firma S.-Treuhandfinanz- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH und den Beklagten und/oder mit der sog. "U.-Gruppe" bestanden und/oder ob und in welcher Weise die Beklagten mit der sog. "U.-Gruppe" verflochten waren, lässt sich weder ihren Angaben noch den von ihr vorgelegten Unterlagen entnehmen. Daraus ergeben sich nicht die geringsten Anhaltspunkte dafür, dass es zwischen den Beklagten und der Firma S.-Treuhandfinanz- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH oder "U.-Gruppe" rechtliche oder tatsächliche Verbindungen gab. Allein der von der Klägerin behauptete, nicht aber belegte Umstand, dass die Beklagten zu 2) und 3) die Vertriebsmitarbeiter und auch C. geschult hätten, reicht für eine Zurechnung nicht aus. 39

4. 40

Mangels Verschuldens – wie oben zu Ziffer 1. bereits dargelegt - scheiden Schadensersatzansprüche aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. dem Rechtsberatungsgesetz als Schutzgesetz ebenfalls aus. Zudem ist der geltend gemachte Schaden nicht vom Schutzzweck der Norm umfasst. Das Rechtsberatungsgesetz dient dem Schutz der Allgemeinheit und auch dem einzelnen insoweit, als er vor der Gefahr bewahrt werden soll, die Erledigung seiner Rechtsangelegenheiten Personen zu überlassen, die nicht über die für eine ordnungsgemäße Erledigung erforderliche Sachkunde verfügen. Es soll verhindert werden, dass der Rechtsuchende durch eine unzulängliche oder fehlerhafte Besorgung seiner Rechtsangelegenheiten Rechtsnachteile erleidet oder Rechtspositionen verliert (vgl. nur Rennen/Caliebe, Rechtsberatungsgesetz, 3. Aufl. 2001, Art. 1 § 1 Rn. 11 m.w.N.). Im konkreten Fall ist der Schaden der Klägerin indes nicht dadurch entstanden, dass die Beklagte zu 1) den Geschäftsbesorgungsvertrag – rechtlich – fehlerhaft oder unzulänglich erfüllt hat, sondern dadurch dass - vor Vertragsschluss – keine ordnungsgemäße Aufklärung über das Anlagegeschäft und die damit verbundenen wirtschaftlichen Risiken erfolgte. Das ist 41

vom Schutzzweck des Rechtsberatungsgesetzes nicht mehr umfasst, wie schon die Überlegung zeigt, dass – wäre ein Rechtsanwalt tätig geworden – auch dieser keine Veranlassung gehabt hätte, auf einen Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz hinzuweisen, und damit die Klägerin vom Abschluss des Geschäfts hätte abhalten können. Darüber hinaus hätten sich auch für einen Rechtsanwalt allein auf der Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages keine über den Vertragsinhalt hinausgehenden Beratungspflichten über die wirtschaftlichen Belange des Anlagegeschäftes ergeben (s.o. zu Ziffer 2).

5. 42

Schließlich hat das Landgericht auch bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen die Beklagten wenigstens auf Rückzahlung der Vergütung zu Recht und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. Urteil vom 6.11.2003 – 8 U 44/03 -) abgelehnt. Die tatsächlichen Umständen des hier zu beurteilenden Falles rechtfertigen keine abweichende Beurteilung. 43

6. 44

Verfahrensfehlerhaft hat das Landgericht indessen nicht in Erwägung gezogen, dass aufgrund des Sachvortrages der Klägerin eine Haftung der Beklagten nach den Grundsätzen der Prospekthaftung in Betracht kommt. 45

a) Der Prospekthaftung auch im Rahmen von Bauträgermodellen (vgl. BGHZ 145, 121 125 f) unterliegen in erster Linie diejenigen, die für die Geschicke des von der Klägerin sogenannten "Kapitalanlagepaketes" und für die Herausgabe des Prospektes verantwortlich sind, namentlich die Initiatoren, Gründer und Gestalter, einschließlich der sog. Hintermänner (vgl. BGHZ 145, 121, 125; BGH NJW 2004, 1376, 1378 f.; BGH, Urteil vom 12.2.2004 – III ZR 259/02 -). 46

Die Klägerin hat dazu in erster Instanz behauptet, dass die Beklagten als Initiatoren der verschiedenen Bauträgermodelle, auch desjenigen in L., in ganz Deutschland Bauträger akquiriert und für diese Konzeptionierung, Prospektierung, Kalkulation sowie die Finanzierung und den Vertrieb übernommen bzw. organisiert hätten. Dazu hat sie umfangreich Unterlagen vorgelegt und sich auf Zeugenaussagen in anderen Verfahren berufen, in denen diese Behauptungen ausweislich der vorgelegten Sitzungsprotokolle im einzelnen bestätigt wurden. 47

Diesen Vortrag hätte das Landgericht nicht übergehen dürfen, weil die Klägerin damit hinreichend substantiiert zu den Voraussetzungen einer Initiatorenstellung der Beklagten im Rahmen der Prospekthaftung vorgetragen hat. Zwar waren die Behauptungen der Klägerin und die von ihr vorgelegten Unterlagen, Urteile und Protokolle der Zeugenaussagen weitgehend nicht auf das konkrete Anlagemodell in L., N.-straße bezogen. Zu dem hier in Rede stehenden Objekt L., N.-straße hat die Klägerin sich darauf beschränkt zu behaupten, dass es bei diesem Objekt "genauso" war. Bei den an die Substantiierung zu stellenden Anforderungen sind freilich die Schwierigkeiten der Klägerin zu sehen, an ausreichende Informationen zur Substantiierung ihrer Klage zu gelangen. Sie wird regelmäßig nur das an Informationen erhalten können, was in anderen Prozessen zur Sprache kommt. Betreffen diese Prozesse aber andere Objekte, hat die Klägerin zur Darlegung ihrer angeblichen Schadensersatzansprüche keine andere Möglichkeit als auf die Gleichmäßigkeit zu verweisen, die im übrigen auch kennzeichnend für die Geschäfte der vorliegenden Art ist. Zur Substantiierung reichte es daher aus, dass sich dem Vortrag der Klägerin jedenfalls entnehmen ließ, dass die Beklagten - wie bei anderen Objekten – auch dasjenige, an dem sie 48

sich beteiligte, initiierten, kalkulierten und für dessen Realisierung sorgten; zu diesen Behauptungen hat die Klägern in erster Instanz auch konkret Zeugenbeweis angeboten. Auf die Ausführungen in ihrem Schriftsatz vom 7.11.2003 (Bl. 281 ff. GA), in dem sie vertiefend zur Initiatorenstellung der Beklagten zu 1) vorgetragen hat, kommt es daher nicht an, so dass dahinstehen kann, ob dieser Vortrag wegen Versäumung der Schriftsatznachlassfrist bis zum 6.11.2003 verspätet war und/oder das Landgericht ihn dennoch hätte beachten müssen. Unerheblich ist darüber hinaus, dass die Klägerin im Berufungsverfahren ihre erstinstanzlichen Beweisangebote nicht mehr wiederholt hat, sondern ergänzend zu ihrem Berufungsvorbringen pauschal auf den erstinstanzlichen Vortrag sowie die Beweisantritte erster Instanz verwiesen hat. Das reicht ebenfalls aus, wenn das erstinstanzlich unter Beweis gestellte Vorbringen als unerheblich angesehen bzw. – wie hier – nicht beachtet worden ist und der Berufungskläger gerade dies zu Recht angreift (vgl. Zöller-Gummer/Heßler, ZPO, 24. Aufl., 2004, § 520 Rn. 41 a.E. m.w.N.).

b) Auch zu den weiteren Voraussetzungen einer Prospekthaftung hat die Klägerin schlüssig vorgetragen. 49

Als Initiatoren der Kapitalanlage und Prospektverantwortliche wären die Beklagten verpflichtet gewesen, über die verdeckte Innenprovision als für die Kaufentscheidung wesentlichen Umstand aufzuklären (vgl. BGH, Urteil vom 12.2.2004 – III ZR 359/02 -). Dem genügte entgegen dem Einwand der Beklagten nicht schon, dass in dem Prospekt der für Grundstück und Gebäude kalkulierte Aufwand "incl. Vertrieb und Marketing" bezeichnet war. Diese Angabe war in Hinblick auf die Höhe der jeweiligen Kosten zumindest unvollständig. Sie war auch irreführend, weil der Erwerber den prospektierten Angaben nicht entnehmen konnte, dass in den angegebenen 77,32 % eine an den Vertrieb fließende (weitere) Provision von 18,4 % enthalten war. Gegen einen Hinweis auf die versteckte Innenprovision spricht darüber hinaus, dass die Beklagte zu 1) und für sie der Beklagte zu 3) diese Position in der Schlussabrechnung als "reiner" Kaufpreis für Grundstück und Gebäude bezeichnete und somit die den Beklagten bekannte versteckte Innenprovision ebenfalls verschleierten. Waren die Beklagten, wie die Klägerin behauptete, tatsächlich (Mit-)Initiatoren, wären sie auch darüber aufklärungspflichtig gewesen. Denn diese Stellung ist bedeutsam für die Beurteilung der Interessenlage und möglicher Interessenkonflikte der an dem gesamten Projekt Beteiligten sowie für die Frage, wer ggfls. zur Verantwortung gezogen werden kann. 50

Da in wesentlichen Punkten unvollständige und/oder unrichtige Prospektangaben grundsätzlich dazu geeignet sind, die Investitionsentscheidung eines Anlageinteressenten zu beeinflussen, besteht schon eine Vermutung dafür, dass die Klägerin den Vertrag nicht abgeschlossen hätte, wenn sie über die vorgenannten wesentlichen und für sie nachteiligen Umstände aufgeklärt worden wäre. Das gilt nicht nur unter dem wirtschaftlichen Aspekt der Werthaltigkeit der Immobilie, sondern auch in Hinblick auf die Gefahr der Interessenkollision der Beklagten als ihre Vertragsabwickler. 51

Ist ein in wesentlichen Punkten unrichtiger Prospekt ursächlich für den, hier ausweislich des Auftragsscheines vom 8.10.1992, auf seiner Grundlage erfolgten Erwerb, so ist dem Anleger auch derjenige Schaden zu ersetzen, den er dadurch erlitten hat, dass er den Angaben vertraute, mit denen in dem Prospekt geworben wurde. Der in seinem Vertrauen getäuschte Anleger ist so zu stellen, wie er stehen würde, wenn die für den Prospekt Verantwortlichen ihrer Aufklärungspflicht nachgekommen wären. Da der Anleger in diesem Fall die Anlage nicht erworben hätte, besteht der ihm zu ersetzende Schaden in dem Betrag, den er für den Erwerb der betroffenen Anlage aufgewendet hat, es sei denn der Aufklärungsmangel dient ihm nur als Vorwand zur Rückgängigmachung einer Investitionsentscheidung, die aus 52

anderen Gründen gescheitert ist (vgl. BGHZ 123, 106, 111 f, 114). Dafür liegen hier bei der schon von vornherein für die Klägerin unrentablen Kapitalanlage jedoch keine Anhaltspunkte vor. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Klägerin, die das Immobiliengeschäft vollständig mit eigenen Mitteln finanziert hatte und bei der als Rentnerin mit niedrigen Einkünften die Steuerersparnis keine Rolle gespielt haben dürfte, die Wohnung gekauft hätte, wenn sie gewusst hätte, dass von ihrer Investition in Höhe von insgesamt 109.718,32 DM neben Kosten und Provisionen in Höhe von 25,68 % noch eine weitere Provision von 18,4 % des Gesamtaufwandes von 105.540,- DM, insgesamt also mindestens 43.190,78 DM entfielen. Ggfls. wird das Landgericht aber zu beachten haben, dass sich die Klägerin nach der Differenzhypothese die mit der Anlage erzielten Vorteile anrechnen lassen muss. Insoweit hat die Klägerin bislang nur die ab 1996 erzielten Mieten angerechnet, obwohl das Objekt schon Ende 1993 fertiggestellt sein sollte. Zu berücksichtigen sind auch etwaige Steuervorteile, soweit sie bei der Klägerin, wenn möglicherweise auch nur in ganz geringem Umfange, angefallen sind.

c) Die Frage, ob der Klägerin gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche aus Prospekthaftung und weiter damit ggfls. einhergehende deliktische Ansprüche zustehen, hängt nach alledem davon ab, ob die Beklagten, neben der Stellung der Beklagten zu 1) als Geschäftsbesorgerin, des Beklagten zu 3) als deren Geschäftsführer und des Beklagten zu 2) als Bevollmächtigten, Initiatoren des Projektes bzw. Prospektverantwortliche waren. Den entsprechenden Beweisantritten der Klägerin durch Vernehmung der Zeugen S., D., Q., I., Y. (Bl. 12 GA), A. (Bl. 10 GA) und C. (Bl. 245 GA) sowie des von den Beklagten benannten Zeugen Rechtsanwalt F. (Bl. 199 GA) wird das Landgericht daher zur weiteren Sachaufklärung nachzugehen haben. Angesichts der erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung, die der Rechtsstreit für die Parteien hat, hat der Senat es nicht für sachdienlich gehalten, die bei der gebotenen Berücksichtigung der klägerischen Behauptungen erforderliche umfangreiche und aufwendige Beweisaufnahme zur Sachverhaltsaufklärung selbst durchzuführen und den Parteien dadurch eine Tatsacheninstanz zu nehmen. 53

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert (§§ 542 Abs. 1, 543 Abs. 1, Abs. 2 ZPO). Insbesondere ist der Senat nicht von Entscheidungen anderer Gerichte abgewichen, soweit die Frage betroffen war, ob die Beklagte zu 1) als Geschäftsbesorgerin die Nichtigkeit der von ihr abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge wegen Verstoßes gegen das Rechtsberatungsgesetz hätte erkennen müssen. 54

Streitwert für das Berufungsverfahren: 53.167,72 Euro. 55

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE