

Aktenzeichen: 2-19 O 432/11

Böhm, JfA`e

Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



Berufung: 03.10.2013 ✓
Begründung: 03.11.2013 ✓

Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

RSCW Rechtsanwälte, Rückertstr. 25,
97421 Schweinfurt, Geschäftszeichen: 11/11801

gegen

1. die Volksbank Euskirchen eG, v.d.d. Vorstand Bahnhofstr. 7,
53879 Euskirchen,
2. die DZ Bank AG, vertr. d. d. Vorstand, Platz der Republik,
60325 Frankfurt am Main,
3. die DG-Anlagegesellschaft mbH, vertr. d. d. Geschäftsführer, Hahnstr. 70,
60528 Frankfurt am Main,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter zu 1:

Rechtsanwalt Heinrich Wilhelm Drösser,
Belaweg 10, 51069 Köln,

Prozessbevollmächtigter zu 2, 3:

Rechtsanwalt Markus Langen, Bockenheimer Landstraße 20,
60323 Frankfurt am Main,

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main durch den Richter am Landgericht Kurz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18.07.2013 für Recht erkannt:

Die Beklagten zu 2) und 3) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 20.884,90 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 16.09.2011 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der DG-Immobilienanlagengesellschaft Nr. 34, Stammnummer 34.0

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten zu 2) und 3) mit der Übernahme der Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der DG-Immobilienanlagengesellschaft Nr. 34, Stammnummer 34.0, in Annahmeverzug befinden,

Es wird festgestellt, dass die Beklagten zu 2) und 3) die Klägerin von Ansprüchen aller Art freizustellen haben, die in der Zeichnung der Beteiligung an der DG-Immobilienanlagengesellschaft Nr. 34, Stammnummer 34.0 ihre Ursache haben, insbesondere von Steuernachforderungen durch das zuständige Finanzamt und von Forderungen, die von einem Insolvenzverwalter oder von Dritten wegen der Ausschüttungen erhoben werden könnten, die die vorstehende Fondsgesellschaft in der Vergangenheit geleistet hat, insbesondere von Rückforderungsansprüchen nach § 172 HGB,

Die Beklagten zu 2) und 3) werden als Gesamtschuldner zu verurteilt, an die Klägerin außergerichtlich angefallene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.975,52 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 24.10.2011 zu zahlen,

Es wird festgestellt, dass sich die Hauptsache in Höhe von 65.000,00 € erledigt hat.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin $\frac{1}{4}$ und die Beklagten $\frac{3}{4}$ zu tragen.

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

Streitwert:	bis zum 25.06.2013 (119.983 € + 10.000 geschätzt für Freistellungsantrag =)	129.983 €
	ab dem 26.06.2013 (bisheriger Wert abzgl. 65.000 € zzgl. etwa 5.000 € Kostenwert =)	70.000 €

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagte zu 1) aus abgetretenem Recht ihres Ehemannes (nachfolgend: Zedent) auf Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlageberatung, die weiteren Beklagten wegen einer Prospekthaftung im weiteren Sinn in Anspruch.

Der Zedent beteiligte sich am 19.08.1994 nach einer Unterredung mit einem Mitarbeiter der Beklagten zu 1) an dem streitgegenständlichen Immobilienfonds (im folgenden: DG 34) in Höhe von nominal 200.000 DM zzgl. eines Agio von 5 %. Zu der Beteiligung existiert ein Vertriebsprospekt, wegen dessen Einzelheiten auf die Anlage K 5 verwiesen wird. Auf Anraten des Beraters nahm der Zedent zur Finanzierung der Beteiligung ein Darlehen über 100.000 DM auf, dessen Gesamtkosten in der Vertragsurkunde mit 12.611,87 € ausgewiesen werden (Anlage K 1).

Der Zedent hat ab 1994 die Rechenschaftsberichte der Gesellschaft erhalten, aus denen sich die nicht planmäßige Entwicklung des Fonds ergeben hat. Die für 1998 angekündigten Ausschüttungen sind ausgeblieben.

Der Zedent richtete bereits 2003 ein Schreiben an die Beklagte zu 1) und monierte darin den Wertverlust des Objekts und die Verpflichtungen zu späteren Finanzierungen (Anlagenband B).

Der Zedent erhielt Ausschüttungen in Höhe von 4.090,34 € und erzielte in der Folgezeit Steuervorteile aus der Beteiligung. Mit der Beklagten zu 1) hat die Klägerin einen Vergleich geschlossen, in dessen Erfüllung diese Beklagte einen Betrag in Höhe von 65.000,00 € an die Klägerin auszahlte.

Die Klägerin hat im Hinblick auf diese Auszahlung mit Schriftsatz vom 25.06.2013, eingegangen am 26.06.2013, die Hauptsache in Höhe des Zahlungsbetrages für erledigt erklärt.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagte hafte in ihrer Eigenschaft als Gründungskommanditistin unter dem Gesichtspunkt einer Prospekthaftung im weiteren Sinne. Dem Zedenten könne eine Kenntnis aus den Rechenschaftsberichten nicht

entgegen gehalten werden, weil er nicht verpflichtet sei, diese Dokumente auf vermeintliche Fehler hin mit den Angaben des Beraters abzugleichen. Die Beklagten hätten daher als Gesamtschuldner den beim Zedenten entstandenen Schaden zu ersetzen. Dieser bestehe in dem aufgewandten Eigenkapital, unter Abzug der Vergleichssumme. Steuervorteile seien nicht anzurechnen.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 54.983,17 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 16.09.2011 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der DG-Immobilienanlagengesellschaft Nr. 34, Stammnummer 34.0

festzustellen, dass sich die Beklagten mit der Übernahme der Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der DG-Immobilienanlagengesellschaft Nr. 34, Stammnummer 34.0 in Annahmeverzug befindet,

festzustellen, dass die Beklagten die Klägerin von Ansprüchen aller Art freizustellen haben, die in der Zeichnung der Beteiligung an der DG-Immobilienanlagengesellschaft Nr. 34, Stammnummer 34.0 ihre Ursache haben, insbesondere von Steuernachforderungen durch das zuständige Finanzamt und von Forderungen, die von einem Insolvenzverwalter oder von Dritten wegen der Ausschüttungen erhoben werden könnten, die die vorstehende Fondsgesellschaft in der Vergangenheit geleistet hat, insbesondere von Rückforderungsansprüchen nach § 172 HGB,

die Beklagten zu 2) und 3) als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin außergerichtlich angefallene Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.089,00 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 24.10.2011 zu zahlen,

festzustellen, dass sich die Hauptsache im Übrigen erledigt hat.

Die Beklagten zu 2) und 3) beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass das Oberlandesgericht Frankfurt in seinen für sie ungünstigen Entscheidungen den Sachverhalt nicht vollständig in die Überlegungen einbezogen habe und diese Entscheidungen folglich als unzutreffend bewertet werden müssten. Sie behauptet, der Zedent hätte die Beteiligung jedenfalls und auch dann gezeichnet, wenn er umfassend über die fraglichen Punkte des Prospektes aufgeklärt worden wären, weil es ihnen vornehmlich um die Anlage selbst und die damit einhergehenden Steuervorteile gegangen wäre. Letztere beliefen sich auf 30.007,93 €.

Sie sind der Auffassung, der Zedent müsse sich diese erzielten Steuervorteile anrechnen lassen.

Sie erheben die Einrede der Verjährung.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung des Zedenten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 18.07.2013 (Blatt 472ff der Akte) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist teilweise begründet, denn der Klägerin steht aus abgetretenem Recht des Zedenten ein Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte zu.

1.

Eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach ist zu bejahen.

a)

Der Prospekt zu dem streitgegenständlichen Immobilienfonds ist in mindestens zwei Punkten, nämlich bei den Angaben zur Mietbürgschaft und der Darstellung der sogenannten „weichen Kosten“, fehlerhaft. Dies hat das OLG Frankfurt bereits vor geraumer Zeit festgestellt und trotz verschiedener Angriffe der Beklagten im Zusammenhang mit diesem und ähnlich ausgestalteten Immobilienfonds mehrfach bestätigt (vgl. etwa Urteil vom 09.12.2009 zu 23 U 2/09).

b)

Die Einstandspflicht der Beklagten für diese Fehler hat das OLG Frankfurt im Rahmen dieser Rechtsprechung ebenfalls bejaht, und zwar auf der Grundlage einer Haftung der Gründungs- und Treuhandskommanditistin für in Anspruch genommenes Vertrauen (aaO).

c)

Die Kammer sieht keinerlei Veranlassung, im vorliegenden Fall von dieser gefestigten Rechtsprechung abzuweichen, zumal die Beklagte die gegen eine Entscheidung des OLG mit vergleichbarer Ausgangslage, gerade bzgl. des Prospektinhalts, zum BGH eingelegte Revision zurückgenommen hat. Auf die – vom OLG Frankfurt verneinte – Frage, ob die Beklagte auch für behauptete Falschberatungen der Bank als ihren Erfüllungsgehilfen einzustehen hat, kommt es folglich nicht mehr an.

2.

Diese Fehler sind auch kausal für die Anlageentscheidung gewesen. Der Beklagten ist es nicht gelungen, einen substanziellen Sachvortrag zu halten, der eine weitere Sachaufklärung zu diesem Punkt ermöglicht hätte.

Der Zedent hat anlässlich seiner Vernehmung zwar den Rahmen des Erwerbsvorgangs noch schildern können, sich nach dem Ablauf mehrerer Jahre aber erklärtermaßen nicht mehr an alle Details erinnern können. Man habe über die Art der Objekte gesprochen. Bei den Finanzierungskosten sei er davon ausgegangen, dass es sich um Gebühren der Makler und Vermittler handele, ohne dass ein konkreter Empfänger bezeichnet worden sei. Nachdem er erfahren habe, welche Beträge an welche Beteiligten geflossen seien, fehle es ihm aus heutiger Sicht an der „Offenheit“ dieser Verdienste. Seine Vorstellung, dass es sich um Kosten externer Beratungsdienste gehandelt habe, sei falsch gewesen, weil es solche Leistungen nicht gab. Er könne sagen, dass er seinen „Laden zumachen könnte“, wenn er in seinem Bereich ähnlich vorginge.

Mit dieser Aussage hat der Zeuge zwar nicht eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass ihn die Kenntnis der relevanten Punkte von einer Investition abgehalten hätte. Der der Beklagten obliegende Nachweis einer Investition trotz Kenntnis der beschriebenen Aspekte ist damit aber nicht geführt. Die Einschätzung des Zeugen, dass den in der Rubrik „Finanzierungsvermittlung“ angegebenen Kosten keine Gegenleistung gegenüber steht und ein gleichartiges Verhalten in seiner Branche zu erheblichen Nachteilen führen müsste, lässt die doch deutlich hervortretende Vermutung zu, dass eine Kenntnis dieser Umstände einer Anlageentscheidung des Zedenten mit großer Wahrscheinlichkeit entgegen gestanden hätte.

3.

Das Verschulden der Beklagten wird bei feststehender Pflichtverletzung vermutet, Gründe, die zum Ausschluss desselben führen müssten, sind nicht ersichtlich.

4.

Die Ansprüche sind auch nicht verjährt. Die Beklagten haben keine Umstände dargelegt, die eine Kenntniserlangung des Zedenten zu den hier streitentscheidenden Punkten in einem bereits hinreichend lange zurückliegenden Zeitraum nahe legen könnten. Für die eingangs erwähnten Prospektfehler reicht der jeweilige spätere Hinweis in den Rechenschaftsberichten, wie das OLG Frankfurt bereits früher festgehalten hat (Urteil vom 10.02.2010, 23 U 42/09), als Grundlage einer hinreichenden Kenntniserlangung nicht aus. Aus der Aussage des Zedenten lassen sich auch keine Anhaltspunkte dafür gewinnen, dass er etwa anlässlich der Veranstaltung des Anle-

gerschutzvereins 2004 bereits Kenntnis über die hier streitentscheidenden Punkte erlangt haben müsste. Auch dem Schreiben des Zedenten vom November 2003 lassen sich Hinweise hierauf gerade nicht entnehmen. Die Klägerin verweist nicht zu Unrecht darauf, dass die grundlegende Entscheidung des OLG Frankfurt aus dem Jahr 2009 stammt und auch eine – ggf. zurechenbare – Kenntnis der Prozessbevollmächtigten zuvor nicht ohne weitere Anknüpfungspunkte unterstellt werden kann. Bei einem Eingang der Klageschrift im September 2011 kann eine Verjährung demnach nicht festgestellt werden.

5.

Als Schaden anzusetzen ist zunächst der für die Beteiligung gezahlte Betrag einschließlich Agio abzüglich der erhaltenen Fondsausschüttungen und des erhaltenen Vergleichsbetrages, mithin ein Betrag von 38.280,96 EUR (107.371,30 EUR – 4.090,34 EUR – 65.000 EUR).

Hinzu kommen die von der Klägerin dargelegten Zins- und sonstige Zahlungen auf das Finanzierungsdarlehen. Dass diese Zinsen das Ergebnis einer Beratung zur Beteiligungsfinanzierung anzusehen sind, ist unstreitig geblieben und ergibt sich auch aus den Kreditunterlagen. Damit stellen sich die hieraus fließenden Belastungen aber nicht als „freiwillige“ Entscheidung des Zedenten, sondern als mit dem Erwerbsvorgang kausal verknüpfte Elemente dar, deren Erstattung im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs begehrt werden kann. Soweit die Beklagte die Höhe des Betrages mit Nichtwissen bestreitet, kann sie damit im Hinblick auf die Angaben des präsentierten Kreditvertrags, aus dem sich die Höhe dieser Beträge ablesen lässt keinen Erfolg haben. Dieser Betrag macht 12.611,87 € aus.

Hierauf sind indessen die vom Zedenten erlangten Steuervorteile im vorliegenden Fall ebenfalls zu berücksichtigen. Die Anrechnung hieraus erwirtschafteter steuerlicher Vorteile ist dem Oberlandesgericht Frankfurt zufolge „systemimmanent“, gleichermaßen als Fall der Vorteilsausgleichung. Die Berücksichtigung von Steuervorteilen setzt allerdings voraus, dass der Geschädigte im gleichen Zusammenhang nicht steuerliche Nachteile zu erleiden hat, die einer solchen Anrechnung entgegenstehen könnten, sei es durch Nachforderungen des Finanzamtes oder eine Besteuerung des Schadensersatzbetrages selbst. Dem Oberlandesgericht zufolge, dem sich die Kammer insoweit anschließt, stellt indessen die Rückabwicklung eines Immobilien-

geschäftes kein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft dar. Schließlich liegt auch im Fall des Zedenten der Erwerb der Immobilienfondsanteile mehr als 10 Jahre zurück, so dass nach § 23 EStG Festsetzungsverjährung eingetreten ist und mit Nachforderungen nicht mehr gerechnet werden muss (OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 18.07.12, 23 U 48/11, und vom 01.08.2012, 23 U 51/11, jeweils mwN). Bei dieser Konstellation verbleibt es bei der Anrechnung. Die Kammer sieht mangels eines Sachvortrags, aus dem sich etwa eine nachfolgende Steuerpflicht hinsichtlich der evtl. Ersatzleistungen konkret ableiten ließe, keinen Anlass, von diesen Grundsätzen im vorliegenden Fall abzurücken. Dies gilt auch in Ansehung der regelmäßig in Bezug genommenen Entscheidung des BGH vom 18.12.2012 (II ZR 259/11). Denn dieses setzt, ungeachtet der Frage nach der Plausibilität der Gründe im Ganzen, schon im Leitsatz voraus, dass es sich um Erstattungsbeträge handelt, „die Werbungskosten ersetzen“, wofür vorliegend trotz des gegenteiligen Vortrags der Klägerin nichts ersichtlich ist. Insbesondere ergibt sich dieser Ansatz nicht aus den eingereichten Steuerbescheiden. Diese führen, z.B. für 1994 und 2000, in verschiedenen Einkunftsarten ausdrücklich Werbungskosten auf, nicht aber in der Rubrik „Vermietung und Verpachtung“. Zudem entfielen ein an den Kläger auszuzahlender Betrag nach Verrechnung von Steuervorteilen auf den Rest der Ansprüche schon der Natur der Sache nach ausschließlich auf den Bestandteil der Forderung, der den Rückfluss des übrigen, unverminderten Rest - „Kaufpreises“ für die Beteiligung, also gerade keine Erstattung von Werbungskosten, Sonderwerbungskosten oder AfA-Abzügen betrifft.

Die Beklagte hat vorliegend nach Präsentation der Steuerbescheide durch die Klägerin detailliert dargelegt, welche Vorteile der Zedent aus der streitgegenständlichen Anlage, kumuliert über die Jahre, erzielt haben kann. Der Zedent ist dieser Berechnung nicht mehr substantiell entgegen getreten, so dass von einem Betrag in Höhe von 30.007,93 € auszugehen ist.

Die Klage ist daher noch in Höhe von $(38.280,96 + 12.611,87 - 30.007,93 =)$ 20.884,90 € begründet.

6.

Da die genauen Weiterungen in steuerlicher Hinsicht nach wie vor und in beiden Richtungen als offen bezeichnet werden muss, steht dem Zedenten auch ein An-

spruch auf die begehrte Feststellung zu (vgl. insoweit auch die Entscheidung des LG Frankfurt zu 2-30 O 105/12).

7.

Der Annahmeverzug ist aufgrund des in der Klageerhebung liegenden Übertragungsangebots eingetreten und wird insbesondere nicht durch weitere Voraussetzungen tangiert, die im Beteiligungsverhältnis selbst aufgestellt worden sein sollten, weil der Geschädigte hierdurch keinen Nachteil erleiden darf (BGH, Urteil vom 28.11.2007, Az. III ZR 214/06; OLG Frankfurt am Main vom 28.11.2011, Az. 23 U 280/09, zitiert nach juris).

8.

Soweit nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Anspruch des Zedenten durch die Vergleichssumme teilweise ausgeglichen wurde, war antragsgemäß die Erledigung der Hauptsache festzustellen, weil auch unter Berücksichtigung der Steuervorteile ansonsten eine Verurteilung erfolgt wäre, die Klage folglich als zunächst zulässig und begründet angesehen werden muss.

9.

Der Streitwert entspricht bis zum Eingang des Schriftsatzes vom 25.06.2013 dem Klageantrag zu 1. zzgl. eines geschätzten Betrages von 10.000 € für die begehrte Freistellung. Die Feststellung des Annahmeverzugs bleibt außer Ansatz. Die vorgegerichtlichen Kosten sind hier auf eine 1,3 – Gebühr zu reduzieren, weil im Hinblick auf die Vielzahl der unterdessen geführten Verfahren Anhaltspunkte für eine besondere Komplexität der Angelegenheit nicht ersichtlich sind. Diese Gebühr berechnet sich insoweit aus einem Gegenstandswert, der sich aus Beteiligungssumme zzgl. Agio und abzgl. Ausschüttungen und Steuervorteile ergibt (= 89.975,24 €). Dies macht (1.660,10 + 20,00 + 315,42 =) 1.975,52 €.

10.

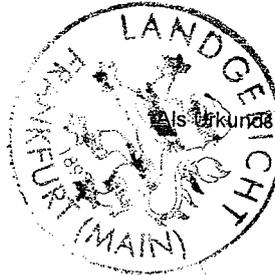
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, jene über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Kurz

Richter am Landgericht

Ausgefertigt

Frankfurt am Main, 2. September 2013



Als Urkundebeamtin der Geschäftsstelle

[Handwritten signature]