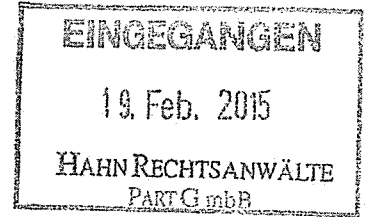


**Landgericht Hamburg**

Az.: 330 O 283/14

Verkündet am 13.02.2015

Gahr, JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



**Urteil**

**IM NAMEN DES VOLKES**

In der Sache

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Hahn**, Marcusallee 38, 28359 Bremen,

gegen

- 1) **Bankhaus Wölbarn & Co.**, vertreten durch d. Vorstand Heinz Arno Wascheck und Ulrich Wieczorek, Am Sandtorkai 54, 20457 Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

- 2) **Hansische Treuhand AG**, vertreten durch d. Vorstand, dieser wiederum vertr. durch Frau Suzanna Artmann und Carsten Riemer, Palmaille 33, 22767 Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 30 - durch den Richter am Landgericht Dr. Godendorff als Einzelrichter auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2014 für Recht:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 25.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.07.2014 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung aller Rechte aus der mittelbaren Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG, Treuhandregister

i. H. v. nominal 40.000,-- €.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Es wird festgestellt, dass sich die Beklagten mit der Annahme der Abtretung aller Rechte aus der mittelbaren Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG Treuhandregister Nr. \_\_\_\_\_ ) in Verzug befinden.
3. Es wird festgestellt, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, den Kläger von einer etwaigen Rückforderung von Ausschüttungen/Auszahlungen bezogen auf die Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG Treuhandregister Nr. \_\_\_\_\_ , freizustellen.
4. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger weitere 1.358,86 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.07.2014 für die außergerichtliche Inanspruchnahme seiner anwaltlichen Bevollmächtigten zu bezahlen.
5. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu 29/42, der Kläger trägt sie zu 13/42.
6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.
7. Der Streitwert beträgt 29.000 Euro.

## Tatbestand

Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche wegen einer Kapitalanlage.

Der Kläger begehrt von der Beklagten zu 1 Schadensersatz wegen fehlerhafter Anlagevermittlung im Zusammenhang mit der Zeichnung einer Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG. Die Beklagte zu 2 nimmt er als Gründungs- und Treuhandkommanditistin aus vorvertraglichem Aufklärungsver schulden in Anspruch.

Der 1930 geborene Kläger ist promovierter Chemiker, die Beklagte zu 1 war eine Bank mit Banklizenz in der Bundesrepublik Deutschland, die Beklagte zu 2 ist eine Treuhandgesellschaft.

Die streitgegenständliche Fondsgesellschaft investierte in eine Büroimmobilie aus dem Jahr 1987 mit etwa 25.000 m<sup>2</sup> Fläche. Gewinne sollten durch Vermietung und ggf. abschließenden Verkauf der Immobilie erzielt werden. Das Investitionsvolumen betrug 56,5 Mio. €, davon entfielen 30 Mio. € auf Eigenkapital und 26,5 Mio. € auf Fremdkapital. Prospektiert wurden Ausschüttungen von zunächst 6 %, die auf 6,5 % ansteigen sollten.

Der Kläger erhielt ein Massenmailing der Beklagten zu 1), in dem die streitgegenständliche Anlage beworben wurde, forderte den Prospekt an und erhielt diesen von der Beklagten zu 1).

Wie aus Anlage K 1 zu ersehen, zeichnete er sodann am 19.01.2004 eine Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG in Höhe von 40.000,- € + 5% Agio. Gleichzeitig beauftragte der Kläger die Beklagte zu 2, als Treuhänderin die Beteiligung zu erwerben und die erworbenen Rechte gemäß dem Treuhandvertrag treuhänderisch zu verwalten. Dieser Antrag wurde durch die Beklagte zu 2) angenommen am 28. Januar 2004.

Grundlage war der Prospekt, der als Anlage K 2 zur Akte gereicht wurde. Auf S. 8 des Prospekts befindet sich folgender Hinweis an den Anleger:

*„Diese Emission bietet dem Anleger die Möglichkeit zur Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG in Hamburg mit einem Gesellschaftskapital von € 30.000.000, die sich zu 99,00 % an einer österreichischen Objektgesellschaft beteiligt, in deren Eigentum die Fondsimmobilie steht.*

0283/14

Aufgrund der Transparenz dieser Objektgesellschaft erfolgte in den nachstehenden Ausführungen die Darstellung in der Weise, als würde die deutsche Fondsgesellschaft die Immobilie unmittelbar erwerben und ihr die mit dieser in Zusammenhang stehenden Erträge direkt zufließen bzw. die Aufwendungen direkt zu tragen sein“.

Weiter heißt es, ebenfalls auf S. 8 des Prospekts (K 2):

„Vermietungssituation

100 % Vermietung des Gebäudes an die Republik Österreich

Nutzung durch die Wirtschaftsuniversität Wien [ca. 70 %] und die Universität Wien [ca. 30 %]

Mietvertragslaufzeit mindestens 10 Jahre

Mietverträge sind vollständig indexiert, ab einer jeweiligen Indexveränderung von 5 %“.

Auf S. 10 des Prospektes heißt es weiter:

„Mietvertragsinhalte

Mieter

Republik Österreich

Mietfläche

25.425 m<sup>2</sup>

Mietvertragsdauer

Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Mieter hat bis zum 30.09.2013 auf ihr (sic!) Kündigungsrecht verzichtet.

Indexierung der Miete

Vollständig ab einer jeweiligen Indexveränderung von 5 %

Miete p. a.

2,939933 Mio. €“.

Auf S. 21 des Prospektes (K 2) heißt es schließlich:

*„Die Mietverträge wurden mit der Universität Wien und der Wirtschaftsuniversität Wien, vertreten durch die Republik Österreich, abgeschlossen. Aufgrund des neuen Universitätsgesetzes treten die Universität Wien sowie die Wirtschaftsuniversität Wien ab 01.01.2004 direkt in den Mietvertrag ein. Gemäß § 12 Universitätsgesetz bleibt die Republik Österreich weiterhin zur Finanzierung der Universitäten verpflichtet. Um bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Wirtschaftsuniversität und die Universität Wien als Mieter gewinnen zu können, obwohl sich diese noch bis zum August 2006 in einem Fremdmietverhältnis befinden, haben sich die Verkäuferinnen verpflichtet, die Mietzahlungen bis zur Beendigung dieses Mietverhältnisses vollständig zu übernehmen. Die Verkäuferinnen Porr Immoprojekt GmbH und AKP Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. Bauträger KG garantieren in Solidarhaftung für den Zeitraum bis einschließlich September 2006 die Mietzahlungen in voller Höhe, einschließlich der Wertsicherung. Diese Pflichten sind durch ein Patronat der Muttergesellschaft Porr Projekt und Hochbau AG abgesichert“.*

Diesen Prospekt erhielt der Kläger vor der streitgegenständlichen Zeichnung von der Beklagten zu 1) überreicht, die ihn zuvor auf das Beteiligungsangebot hingewiesen hatte.

Mit außergerichtlichem Aufforderungsschreiben vom 20.01.2014 forderten die Prozessbevollmächtigten des Klägers namens und in Vollmacht des Klägers die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 15.02.2014 auf, den entstandenen Schaden auszugleichen (Anlagen K 16/K 17).

Weiter hat der Kläger am 20.01.2014 - vorab per Telefax - ein Güteverfahren gegen die Beklagten bei der staatlich anerkannten Gütestelle CemaCom GmbH in Karlsruhe eingeleitet (vgl. Anlage K 18). In diesem Aufforderungsschreiben heißt es u. a.:

*„Den Sachverhalt und die einzelnen Pflichtverletzungen entnehmen Sie bitte den beigefügten Aufforderungsschreiben“.*

In dem beigefügten Aufforderungsschreiben heißt es u. a., dass die Haftung der Beklagten sich ergeben soll wegen falscher Angaben zu den Anschaffungskosten im Prospekt. U. a. wird dort ausgeführt, dass zu vermuten sei, dass weitere Beträge für die Übernahme der Mietgarantie

durch die Verkäuferinnen Port Impropjekt GmbH und die AKP Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG eingepreist worden seien.

Der Kläger behauptet, dass der Prospekt in vielfältiger Hinsicht fehlerhaft sei. Er rügt insbesondere:

- die fehlende Ausweisung des Totalverlustrisikos (Bl. 8 der Akte, S. 14 des Prospekts)
- die aus seiner Sicht fehlerhafte Darstellung der Risikostruktur der Anlage (S. 12 des Prospektes)
- die Darstellung der Kommanditistenhaftung (Bl. 9 der Akte, S. 54 des Prospekts)
- die fehlerhafte Darstellung der Vertriebskosten (Bl. 10 der Akte, S. 27 des Prospekts)
- die aus seiner Sicht fehlerhafte Darstellung des Immobilienkaufpreises (Bl. 14 der Akte, S. 3, 8., 10 des Prospekts)
- die intransparente Darstellung der Erwerbsstruktur, dass nämlich der Erwerb nur mittelbar stattfand (Bl. 15 der Akte)
- die fehlerhafte Ausweisung von Weichkosten als Substanzwert (Bl. 16 der Akte, S. 27 des Prospekts).

Insbesondere zu dem letztgenannten Punkt behauptet der Kläger Folgendes: Die Immobilie war - unstrittig - in den Jahren 2003 bis 2006 mietfrei an die Republik Österreich vermietet. Dies ergibt sich aus S. 21 des Prospekts. Der Kläger behauptet, dass die rd. 6 Mio. € Kosten für die „Mietgarantie“ aus den Weichkosten des Fonds stammen. Die Höhe der Kosten in Höhe von rd. 6 Mio. € rechnet er vor auf S. 17/18 der Klagschrift (= Bl. 19/20 der Akte).

Weiter behauptet der Kläger, dass er für das eingesetzte Eigenkapital von 42.000,-- € (Zeichnungssumme samt Agio) mit einer alternativen Kapitalanlage einen Gewinn von 4 % pro Jahr generiert hätte. Der Kläger hat - unstrittig - Ausschüttungen in Höhe von 17.000,-- € erhalten.

Er berechnet den Schaden gemäß Ziff. 1. seines Antrages daher wie folgt:

Eigenkapital samt Agio	€ 42.000,--
entgangener Gewinn 4,5 % p. a.	€ 16.800,--
- abzüglich Ausschüttungen	<u>€ 17.000,--</u>

Summe

€ 41.800,--.

Mit dem Antrag zu 4. macht der Kläger die außergerichtlichen Kosten für die Vertretung gegenüber den Beklagten in Höhe von 1.712,89 € geltend. Die Kosten hat die Rechtsschutzversicherung des Klägers ausgeglichen, der Kläger ist ermächtigt, die Kosten im eigenen Namen geltend zu machen.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 31.800,-- € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.02.2014 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung aller Rechte aus der mittelbaren Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG, Treuhandregister Nr. ...., i. H. v. nominal 40.000,-- €.
2. festzustellen, dass sich die Beklagten mit der Annahme der Abtretung aller Rechte aus der mittelbaren Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG Treuhandregister Nr. ... in Verzug befinden,
3. festzustellen, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, den Kläger von einer etwaigen Rückforderung von Ausschüttungen/Auszahlungen bezogen auf die Beteiligung an der IFÖ Dritte Immobilienfonds für Österreich GmbH & Co. KG Treuhandregister Nr. ..., freizustellen,
4. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger weitere 1.712,89 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klage für die außergerichtliche Inanspruchnahme ihrer anwaltlichen Bevollmächtigten zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte zu 1 erhebt die Einrede der Verjährung. Sie meint, dass der Anspruch verjährt sei, weil das außergerichtliche Schreiben vom 20.01.2014 der Beklagten zu 1 erst am 22.01.2014 zuzuging. Das am 20.01.2014 eingeleitete Güteverfahren habe die Verjährung der von dem Kläger behaupteten Ansprüche nicht hemmen können, denn etwaige Ansprüche seien taggenau am 19.01.2014 verjährt.

Die Beklagte zu 2 weist insbesondere darauf hin, dass der Kläger gegenüber der Beklagten zu 2 vorvertraglich kein besonderes persönliches Vertrauen entgegenbringen konnte, das eine Grundlage für die behaupteten Aufklärungspflichtverletzungen der Beklagten zu 2 hätte bilden können.

Die Beklagte zu 1 behauptet, sie sei ihrer Plausibilitätsprüfungspflicht nachgekommen.

Beide Beklagte weisen darauf hin, dass die von der Klägerseite behaupteten Prospektfehler keine Fehler seien.

Zum Totalverlustrisiko weisen die Beklagten (Bl. 105/Bl. 68 der Akte) darauf hin, dass der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ein Totalverlustrisiko bei geschlossenen Immobilienfonds faktisch als ausgeschlossen ansehe. Insbesondere habe sich hier auch kein Totalverlust realisiert, vielmehr habe der Fonds erheblich ausgeschüttet, wenn auch nicht wie prospektiert und nicht zu 100 %.

Betreffend die Kommanditistenhaftung habe sich zum einen eine mögliche Pflicht gar nicht realisiert (Bl. 70 der Akte), jedenfalls sei eine Aufklärung zumindest durch den Gesellschaftsvertrag geschehen (Bl. 106 der Akte).

Betreffend die Vertriebskosten weisen die Beklagten darauf hin, dass der prozentuale Bezug der Vertriebskosten auf die eingesammelten Anlegergelder sich durch eine einfache Dreisatzrechnung (des in einer Naturwissenschaft promovierten Klägers) ermöglichen lasse (Bl. 109 der Akte/Bl. 71 der Akte).

Zum Vorwurf des Klägers, Weichkosten würden als Substanzwert dargestellt, weist insbesondere die Beklagte zu 2 darauf hin, dass durch die von der Objektgesellschaft erworbene Projektgesellschaft werterhöhende Investitionen vorgenommen worden seien, die den Kaufpreis der Anteile rechtfertigen würden. Die Struktur als Share-Deal sei im Prospekt hinreichend dargestellt (S. 8 des Prospekts). Mittel seien lediglich dafür genutzt worden, eine sanierte, vermietete Immobilie im Eigentum der zu erwerbenden Gesellschaft stehen zu haben, statt einer unvermieteten, unsanierten Immobilie im Eigentum der zu erwerbenden Gesellschaft.

Das Gericht hat den Kläger persönlich angehört gemäß § 141 ZPO. Wegen des Ergebnisses wird verwiesen auf das Protokoll vom 28.11.2014.

Die Klagen wurden den Beklagten jeweils am 29.07.2014 zugestellt (Bl. 28 R und 29 R d.A.).

Im Übrigen wird verwiesen auf die ausgetauschten Schriftsätze nebst Anlagen.



## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist im tenorierten Umfang begründet. Der Kläger unterliegt bezüglich Zinsbeginn und entgangenem Gewinn, obsiegt aber im Übrigen.

Die Beklagten haften wegen wenigstens eines Prospektfehlers. Die Beklagte zu 1 haftet wegen Verletzung ihrer Pflichten aus dem Anlagevermittlungsvertrag (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 1 BGB), die Beklagte zu 2 wegen Verletzung ihrer Pflichten aus dem vorvertraglichen Verhältnis, in dessen Rahmen sie besonderes Vertrauen gegenüber dem Kläger in Anspruch genommen hat.

### I. Haftung der Beklagten zu 1 dem Grunde nach

#### 1. Pflichten im Anlagevermittlungsvertrag

Der Kläger und die Beklagte zu 1 schlossen einen Anlagevermittlungsvertrag.

Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung ist ein Anlagevermittler im Rahmen eines Auskunftsvertrags zu richtiger und vollständiger Information über alle tatsächlichen Umstände verpflichtet, die für den Anlageentschluss von besonderer Bedeutung sind. Vertreibt er die Anlage anhand eines Prospekts, gehört dazu vor allem, dass er das Anlagekonzept und sonstige Angaben des Prospekts auf "Plausibilität" hin überprüft. Im Rahmen dieser Prüfung muss er in den Blick nehmen, ob das Anlagekonzept wirtschaftlich tragfähig ist und ob der Prospekt ein in sich schlüssiges Gesamtbild über das Beteiligungsprojekt gibt (vgl. Urteile vom 13. Januar 2000 - III ZR 62/99 - NJW-RR 2000, 998; BGHZ 158, 110, 116; vom 22. März 2007 aaO Rn. 4). Die Plausibilitätsprüfung kann auch in gewissem Umfang Ermittlungspflichten einschließen, wenn es um Umstände geht, die nach den vorauszusetzenden Kenntnissen des Anlagevermittlers Zweifel an der inneren Schlüssigkeit einer mitgeteilten Tatsache zu begründen vermögen. Andererseits dürfen an die Pflichten eines Anlagevermittlers keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden; der mit der notwendigen Überprüfung verbundene Aufwand muss ihm zumutbar sein. Wo die Grenzen einer Ermittlungspflicht im einzelnen Fall zu ziehen sind, wird weitgehend davon abhängen, welche Informationen der Anleger konkret abfragt und welches Vertrauen der Vermittler in Anspruch nimmt. Einer Überforderung kann der Vermittler im Übrigen dadurch begegnen, dass er wahrheitsgemäß unzureichende Kenntnisse offen legt (BGH, Beschluss vom 21. Mai 2008 - III ZR 230/07 -, Rn. 5, juris).

## 2. Fehlende Plausibilität

An Plausibilität mangelt es dem Prospekt insbesondere, wenn er sich selbst widerspricht. Dies ist gegeben, denn der im weiteren unter a) wiedergegebene Teil widerspricht jenem unter b).

### a) Gesamteindruck des ersten Teils des Prospekts

Der Gesamteindruck der ersten Seiten des Prospektes, etwa bis S. 10, suggeriert dem Leser, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt um eine im Zeichnungszeitpunkt an die Republik Österreich vermietete Immobilie handele.

#### aa)

Dies beginnt bereits auf der vierten Seite des Prospektes. Diese ist nicht paginiert, es handelt sich um jene Seite, die auf das Deckblatt und die beiden Abbildungen der Büroimmobilie folgt, mit „Bankhaus Wölbern Österreich 03“ überschrieben ist und sich vor dem Inhaltsverzeichnis befindet. Hier heißt es:

*„Mieter: Republik Österreich“.*

Weiter heißt es dort:

*„vollständig vermietet“.*

#### bb)

So geht es weiter auf S. 8 des Prospektes. Dort heißt es u. a.:

*„100 % Vermietung des Gebäudes an die Republik Österreich“,*

sowie

*„Mietvertragslaufzeit mindestens 10 Jahre“.*

#### cc)

Auch auf S. 10 heißt es:

*„Mieter: Republik Österreich“*

*„Mietvertragsdauer: Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Der Mieter hat bis zum 30.09.2013 auf ihr (sic!) Kündigungsrecht verzichtet“.*

dd)

Auch noch auf S. 21 heißt es:

*„Mietbeginn und -dauer: Die Mietverträge wurden auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die Mieter haben bis zum 30.09.2013 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet“.*

b) Tatsächliche Vermietungssituation, S. 21 des Prospekts

Sodann erfährt der Leser auf S. 21 des Prospektes unten, dass die Mietverträge zwar geschlossen sind, die Mieter aber bis zum Jahr 2006 keine Miete zahlen. In juristisch korrekten Termini wird die Sache also drei Jahre lang verliehen. Von einer Leihe ist indes nirgends die Rede, obwohl zumindest das BGB eine „unentgeltliche Vermietung“ nicht kennt und auch das österreichische ABGB sowohl die „Miete“ in § 1096 als auch die „Leihe“ in § 971.

Im Übrigen erschließt sich auch diese tatsächliche Situation erst beim zweiten oder dritten Lesen: Ausgeführt wird auf S. 21 unten, es seien „Miet-“, nicht Leihverträge mit der Universität Wien und der Wirtschaftsuniversität Wien, vertreten durch die Republik Österreich, abgeschlossen worden. Weiter heißt es, „die Verkäuferinnen [...] garantieren in Solidarhaftung für den Zeitraum bis September 2006 die Mietzahlungen [...]“. Insofern nimmt sowohl der Laie als auch der Jurist an, dass die Verkäuferinnen sekundär haften. Denn eine „Garantie“ ist eine abstrakte Haftung, die selbständig neben der Hauptschuld übernommen wird. Dass es gar keine Hauptschuld gibt, sondern die so bezeichnete „Garantie“ die eigentliche Anspruchserfüllung ist, wird dem Leser aber erst durch sehr sorgfältiges Lesen und Nachdenken -wenn überhaupt- klar.

3. Besondere Bedeutung der unplausiblen Umstände

Es macht für einen Investoren einen erheblichen Unterschied, ob seine Mietzahlungen für drei Jahre von der Republik Österreich garantiert sind oder von privaten Gesellschaften, mögen diese auch durch Patronatserklärungen abgesichert sein (vgl. Prospekt S. 21 unten).

Denn das wirtschaftliche Ergebnis der durchgeführten Transaktionen stellt sich für den Investoren dar wie folgt: Für drei Jahre ist das Gebäude, in das der Anleger wirtschaftlich investiert, nicht vermietet. Vielmehr zahlt der Verkäufer die „Miete“. Wirtschaftlich ist dies nichts anderes, als ein zinsloses Darlehen an den Verkäufer. Es ist auch nicht ersichtlich, welchen wirtschaftlichen Sinn diese Transaktion macht. Die Fondsgesellschaft hätte auch 6 Mio. € weniger Geld von den Investoren einsammeln können und den Kaufpreis entsprechend senken können.

Die einzige sinnvolle Erklärung für die Transaktion besteht darin, dass so gegenüber dem Anlager suggeriert werden konnte, das Gebäude sei im Zeichnungszeitpunkt an die Republik Österreich vermietet und diese zahle auch bereits im Zeichnungszeitpunkt die Miete.

Dies ist insbesondere relevant vor dem Hintergrund, dass die Staaten Nord-Mitteleuropas, wozu Österreich gehört, regelmäßig - gerichtsbekannt - über eine ausgezeichnete bis gute Bonität verfügen. So macht es eben einen Unterschied, ob die Miete für drei Jahre durch die Republik Österreich gezahlt wird, wie dies die ersten 20 Seiten des Prospektes suggerieren, oder ob die Miete tatsächlich vom Verkäufer der Immobilie gezahlt wird, einer mit unbekannter Bonität ausgestatteten Gesellschaft, bei der nach dem Verkauf der Immobilie auch unbekannt ist, welche wirtschaftlichen Güter in ihr verbleiben, wie die Gesellschaft den Kaufpreis bis zur Rückzahlung über 36 Monate verwahrt / anlegt und wie die Patronatserklärung der Muttergesellschaft konkret ausgestaltet ist.

Es bedarf keiner weiteren Begründung, dass der Beklagten zu 1) als Geschäftsbank die Unschlüssigkeit des Prospekts bei der gebotenen Prüfung auch hätte auffallen müssen.

4. Keine Verjährung

Dieser Anspruch ist auch nicht verjährt. Der Beginn der Verjährung gemäß § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB war am 28. Januar 2004 mit Annahme des Antrages (vgl. Anlage K 1). Die Einleitung des Güteverfahrens mit Fax vom 20.01.2014 hemmte die Verjährung daher gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 4, 1. Variante BGB. Das Güteverfahren endete ausweislich Anlage K 20 am 18. März 2014. Die Klage, die am 15. Juli 2014 per Fax bei Gericht einging (vgl. Bl. 1 der Akte) und am 29. Juli 2014 jeweils zugestellt wurde, hemmte daher gemäß §§ 204 Abs. 2, 204 Abs. 1 Nr. 1, 1. Variante BGB die Verjährung weiter.

## II. Haftung der Beklagten zu 2 dem Grunde nach

Auch die Beklagte zu 2 haftet. Gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 1 BGB trifft sie die Verpflichtung, über alle Umstände aufzuklären, die für die von den Gesellschaftern/Treugebern zu übernehmenden mittelbaren Beteiligungen von Bedeutung sind. Dabei obliegen dem Treuhänder und Gründungskommanditisten zur Erfüllung der Aufklärungspflichten auch weitgehende vorangehende Nachforschungspflichten. Diesem Pflichtenkanon hat die Beklagte zu 2 nicht genügt, als sie einen Prospekt mit dem oben dargestellten Fehler gegenüber dem Kläger verwenden ließ.

Die Beklagte zu 2 hat zu dem Prospektfehler insbesondere ausgeführt (Schriftsatz vom 30. Oktober 2014, S. 10 = Bl. 76 der Akte), dass es sich um Mutmaßungen des Klägers handele, wenn dieser meine, dass die Mietgarantie aus den Weichkosten des Fonds bezahlt werden müsste. Die Mietgarantie sei von der Fondsgesellschaft weder gesondert vergütet worden, noch sei dieser Bestandteil der Kalkulation des Liegenschaftskaufpreises gewesen. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die rd. 6 Mio. € für die drei Jahresmieten, die der Fondsgesellschaft zuflossen, irgendwoher gekommen sein müssen. Es widerspricht jeder wirtschaftlichen Vernunft, nicht davon auszugehen, dass dieses Geld, auf welche Weise auch immer, von den Anlegern aufgebracht wurde und sodann über die Fondsgesellschaft an sie zurückgezahlt wurde. Dies dürfte wohl auch gemeint sein mit der Formulierung im Schriftsatz vom 15. Januar 2015, S. 3 (= Bl. 202 der Akte), dass Grundlage für die Berechnung des von der Fondsgesellschaft aufgewendeten Kaufpreises (in Höhe von rd. 49 Mio. €) die Herstellung der „vorstehenden Ergebnisse (rechtliche Vereinigung, Sanierung, Vollvermietung unter Mietbindung“, Hervorhebung nicht im Original) gewesen sei. Dies bedeutet nichts anderes, als dass der Kaufpreis die „Vollvermietung“ als Wert enthielt. Wenn der Kaufpreis aber eben jene „Vollvermietung“ enthielt, dann hat der Käufer auch dafür bezahlt, dass die ersten drei Jahre die Miete vom Verkäufer gezahlt wird.

Auf die Frage, ob der Kaufpreis von knapp 49 Mio. € „angemessen“ oder „von vornherein so vereinbart“ war, kommt es nicht an. Der Investor möchte keinen „angemessenen“ oder „von vornherein so vereinbarten“ Kaufpreis, sondern den für ihn günstigsten mit dem für ihn geringsten wirtschaftlichen Risiko. Und ein geringeres wirtschaftliches Risiko als das, was hier geschehen ist, wäre es gewesen, wenn die Käuferin der Immobilie 6 Mio. € weniger an Kaufpreis aufgewandt hätte und die Verkäuferin dafür nicht 6 Mio. € in Raten zurückgezahlt hätte. Eine solche Regelung (Überzahlung und Rückzahlung) ist legal und legitim, sie muss aber im

Prospekt klar, transparent und prominent ausgewiesen werden, weil der Anleger sich ansonsten zu Recht getäuscht fühlt.

### III. Keine Entlastung / keine Zeichnung ohne fehlerhafte Angabe

Die Beklagten haben den Beweis, dass der Kläger die Anlage auch dann gezeichnet hätte, wenn er zutreffend informiert worden wäre, nicht geführt. Vielmehr hat die Anhörung des Klägers im Termin vom 28.11.2014 ergeben, dass es ihm um die langfristige und solide Absicherung durch eine Immobilie ging. Es liegt auf der Hand, dass dieser Investor, hätte man ihm gesagt, dass 6/49, also 12,2 % seiner Investition, nicht in die Immobilie fließt, sondern zunächst bei der Immobilienverkäuferin verbleibt, um sodann in „Mietraten“ zurückgezahlt zu werden, nicht gezeichnet hätte.

### IV. Schadensumfang, Tenöre im Einzelnen

1. Tenor zu 1): Eigenkapital, Agio, kein entgangener Gewinn, Zinsbeginn

Der Schaden des Klägers beträgt 25.000,-- €. Dieser Schaden ist das Eigenkapital samt Agio (42.000,-- €) abzüglich Ausschüttungen (17.000,-- €).

Diese Forderung war zu verzinsen gemäß §§ 286, 291 ZPO ab dem Folgetag der Klagzustellung. Eine Fristsetzung im Aufforderungsschreiben löst keinen Verzug aus.

Ein entgangener Gewinn von 4 % Zinsen pro Jahr ist nicht zuzusprechen. Der Kläger hat nicht nachvollziehbar dargelegt, in welche alternative, festverzinsten oder sonstige Anlage er sein Geld investiert hätte. Aus der Anlage 1 zum Protokoll vom 28.11.2014 und der Geschäftsverbindung zur Beklagten zu 1, die laufend geschlossene Beteiligungen vertreibt, ergibt sich zumindest, dass der Kläger Risikoinvestitionen im Übrigen nicht abgeneigt war, siehe auch die zahlreichen übrigen geschlossenen Beteiligungen (Zeichnungsscheine B 1-Konvolut). Insofern ist eine sichere Alternativanlage von 4 % sogar eher unwahrscheinlich und entspricht nicht dem typischen Lauf der Dinge.

2. Feststellende Tenöre zu 2) und 3)

Der Tenor zu 2. ergibt sich aus der Weigerung der Beklagten, die streitgegenständliche Anlage zurückzunehmen, der Tenor zu 3. ergibt sich aus der begründeten Sorge des Klägers, gemäß

§ 172 Abs. 4 HGB bezüglich der Rückforderung von Ausschüttungen in Anspruch genommen zu werden.

3. Tenor zu 4): Kosten der Geltendmachung des Anspruchs

Der Tenor zu 4. ergibt sich daraus, dass der Kläger die Prozessbevollmächtigten bereits außergerichtlich mit der Geltendmachung der Ansprüche beauftragt hatte und hierfür der Rechtsschutzversicherer des Klägers, der den Kläger zur Geltendmachung des Anspruches ermächtigt hat, die tenorierte Summe aufwenden musste.

Die 1,3-Geschäftsgebühr gemäß Nr. 2300, 1008 VV RVG auf einen Streitwert von 29.000 Euro, die für das standardisierte Aufforderungsschreiben bei zwei Gegnern und einem Mandanten anfällt, beträgt 1.121,90 €, die Auslagenpauschale 20,00 €, sodass die Netto-Forderung von 1.141,90 € die tenorierte Brutto-Forderung von 1.358,86 € nach sich zieht.

Die diesbezügliche Zinsforderung ergibt sich ebenfalls aus §§ 286, 291 BGB.

V. Nebenentscheidungen: Tenöre zu 5) und 6)

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß §§ 92, 100 Abs. 4 ZPO. Der Streitwert war für die Kostenentscheidung fiktiv zu berechnen unter Einbeziehung des entgangenen Gewinns. Damit waren anzusetzen 41.800 € (vgl. Bl. 22 d.A. = S. 20 Klagschrift) und 4.000 € betreffend die denkbaren Rückschüttungen (zum Ansatz von 4.000 € diesbezüglich siehe sogleich unter VI.). Von diesen fiktiven 45.800 € obsiegt der Kläger mit 25.000 € und 4.000 € (Tenöre zu 1) und 3)). Daraus ergibt sich die Kostenquote von 29/42 und 13/42.

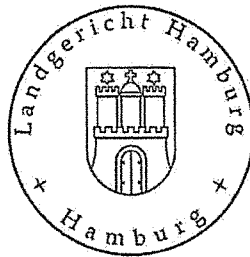
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß § 709 ZPO.

VI. Streitwert: Beschluss in Tenor zu 7)

Der Streitwert des Rechtsstreits beträgt 29.000 Euro und setzt sich zusammen aus 25.000 Euro Schaden sowie 4.000 Euro Freistellung betreffend das Haftkapital / Tenor zu 3. Insofern ist vom Kläger nicht substantiiert vorgetragen, dass die maximale Inanspruchnahme tatsächlich droht, so dass die Hälfte des klägerisch veranschlagten Betrages von 8.000 Euro anzusetzen ist.

gez.

Dr. Godendorff  
Richter am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 16.02.2015

Gahr, JAng  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig