

30 O 318/12

Abschrift



Verkündet am 27.06.2013

Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Witt Rechtsanwälte,
Adenauerplatz 8, 69115 Heidelberg,

g e g e n

die Sparkasse KölnBonn, vertreten durch den Vorstand Artur Grzesiek
(Vorsitzender), Dr. Joachim Schmalzl, Dr. Christoph Siemons, Ulrich Vogt,
Hahnenstraße 57, 50667 Köln,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 30. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 18.04.2013
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Falkenstein, die Richterin am
Landgericht Roudi und den Richter Dr. Merk

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt an die Klägerin 15.773,34 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.11.2011 zu zahlen,
Zug um Zug gegen Übertragung der Rechte der Klägerin aus der treuhände-

risch von der Senator Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Siegburger Str. 215, 50679 Köln, gehaltenen IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co. Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG im Nennwert von 40.000 DM, Zeichner-Nr. [REDACTED] auf die Beklagte.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte verpflichtet ist, die Klägerin von allen bestehenden und noch entstehenden Ansprüchen gegen die Klägerin aus deren treugeberischer Beteiligung an der IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co. Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG im Nennwert von 40.000 DM, Zeichner-Nr. [REDACTED] freizustellen.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte mit der Annahme der auf die Klägerin entfallenden Beteiligungen aus der treuhänderisch von der Senator Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Siegburger Str. 215, 50679 Köln, gehaltenen IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co. Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG im Nennwert von 40.000 DM, Zeichner-Nr. [REDACTED] in Verzug befindet.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

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

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt von der Beklagten Schadensersatz unter Berufung auf mehrere Aufklärungs- und Beratungsfehler im Zusammenhang mit einer seitens der Beklagten durchgeführten Anlageberatung sowie wegen der Verletzung von vorvertraglichen Pflichten, die aus der Stellung der Beklagten als Gründungskommanditistin der IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG (im Folgenden: IAK III KG) resultieren.

Die Klägerin ist langjährige Kundin der Beklagten. Im Jahr 2000 verfügte sie über ein ererbtes Vermögen von ca. 1. Mio. €. Im Jahr 2000 ließ sich die Klägerin von einer Mitarbeiterin der Beklagten, einer Frau [REDACTED] beraten. Es ging darum, einen Teil des Vermögens, was in Wertpapieren investiert war, anders anzulegen. Im Rahmen des Beratungsgesprächs stellte Frau [REDACTED] die streitgegenständliche Beteiligung als für die Klägerin passende Anlage dar. Ihre Beratung stützte sie auf den Verkaufsprospekt der IAK III KG und die darin gemachten Angaben.

Am 01.12.2000 unterzeichnete die Klägerin ein Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages über eine Kommanditbeteiligung an der IAK III KG in Höhe von 40.000 DM (20.451,67 €). Hieraus resultierte eine Einzahlungsverpflichtung von 42.000 DM (21.474,25 €), weil neben dem Kapital für die Beteiligungssumme auch ein Agio in Höhe von 5 %, also 2.000 DM (1.022,58 €), zu zahlen war. Das Angebot nahm die Senator Treuhand GmbH unter dem 06.12.2000 an. Eine Kündigung der Beteiligung war frühestens zum 31. Dezember 2020 möglich.

In den Folgejahren investierte die Klägerin einen Betrag von fast 700.000 € in insgesamt sieben weitere - hier nicht streitgegenständliche - Beteiligungen an geschlossenen Fonds.

Anlageobjekte des im Jahr 1999 initiierten Fonds, bei dem die Beklagte Gründungskommanditistin war, waren ein Bürogebäude in Wülfrath sowie ein Fachmarktzentrum in Ludwigshafen. Die Beklagte garantierte, wie auf S. 38 und 77 des Fondsprospektes (Anlagehefter, K. 1) beschrieben, in einer Platzierungsgarantie der Fondsgesellschaft die vollständige Platzierung des Gesellschaftskapitals bis 31.12.2000.

Auf S. 6 des Fondsprospektes (Anlagenhefter, K 1) fanden sich unter der drucktechnisch hervorgehobenen Überschriften „Risiken“ folgende Ausführungen:

„Neben den Vorteilen des Anlageangebots bestehen auch Risiken, die üblicherweise mit Immobilienanlagen einhergehen, und zwar u.a. im Hinblick auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter, die Zinsentwicklung nach Ablauf der vorgesehenen 10-jährigen Zinsbindungsfrist, die hälftige Darlehensaufnahme in Schweizer Franken sowie die prognosemäßigen Annahmen bezüglich der künftigen Inflationsentwicklung und der künftigen Mietzinsentwicklung. Nähere Informationen zu den Risiken finden Sie unter der Überschrift „Chancen und Risiken“.“

S. 68 des Prospektes (Anlagenhefter, K 1) gab unter dem Stichwort „Allgemeine Hinweise“ unter anderem folgende Erläuterung:

„Wie bei allen Investitionen besteht auch bei diesem Angebot die Möglichkeit, dass unvorhersehbare Entwicklungen, seien es rechtliche, wirtschaftliche oder steuerliche Umstände, die in diesem Prospekt prognostizierten Ergebnisse negativ beeinflussen können. Solche Entwicklungen können zur Verringerung der angenommenen künftigen Erträge wie auch zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen.“

Auf S. 37 des Fondsprospekts (Anlagenhefter, K 1) hieß es unter dem Stichwort „Liquiditätsreserve“ unter anderem:

„Die Liquiditätsreserve stellt einen Reserveposten der Gesellschaft dar. Da das Fachmarktzentrum in Ludwigshafen eine Bestandsimmobilie ist, muss mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand für das Objekt gerechnet werden, dem bei der Bemessung der Liquiditätsreserve Rechnung getragen wurde. Weiterhin soll die Liquiditätsreserve dazu dienen, die Mietflächen, die in den nächsten 10 Jahren im Fachmarktzentrum Ludwigshafen eventuell frei werden, für andere Mieter zeitgemäß zu renovieren und an deren Ansprüchen anzupassen. Änderungen gegenüber den in der Prognoserechnung eingestellten Kosten gehen jeweils zu Gunsten oder zu Lasten der Liquiditätsreserve des Fonds.“

Auf S. 52 des Emissionsprospekts hieß es unter dem Stichwort „Altlasten“ u. a. (Anlagenhefter, K 1):

„Die Verkäufer haben erklärt, dass ihnen keine schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes auf oder im Kaufgrundstück und auch keine Grundwasserverunreinigungen im Bereich des Kaufgrundstückes bekannt sind. ...“

Auf S. 71 hieß es weiter:

„Obwohl die Standort- und Objektauswahl sorgfältig vorgenommen wurde, ...“.

Zur „Haftung“ fanden sich auf S. 75 des Prospekts (Anlagenhefter, K 1) folgende Erläuterungen:

„Da die Fondsgesellschaft als Kommanditgesellschaft in das Handelsregister eingetragen ist, ist die Haftung der Kommanditisten auf ihre Kapitaleinlage zzgl. Agio beschränkt.“

Nachdem die Einlage voll geleistet ist, kann die Haftung nur insoweit wieder aufleben, als den Gesellschaftern Teilbeträge ihrer Einlagen, etwa im Rahmen von Ausschüttungen (Entnahmen), zurückgezahlt werden.“

Auf S. 76 des Prospekts hieß es:

„Die C [REDACTED] wurde beauftragt, die Fondsgesellschaft bei der Objekte. Hierfür wurde eine Vergütung in Höhe von DM 50.000,- zzgl. Umsatzsteuer vereinbart.“

der

Zudem hieß es auf S. 49 des Fondsprospekts (Anlagenhefter, K 1) unter dem Stichwort „Haftung der Anleger“ unter anderem:

„Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Handelsgesetzbuches lebt die Haftung des Kommanditisten wieder auf, wenn an ihn die Hafteinlage zurückgezahlt wird oder Ausschüttungen (Entnahmen) erfolgen, obwohl der Kapitalanteil des Kommanditisten durch Verlust unter den Betrag seiner Hafteinlage herabgemindert ist, oder soweit durch eine Ausschüttung (Entnahme) das Kapital unter den bezeichneten Betrag der Hafteinlage gemindert wird.“

Die gesetzliche Haftung des Kommanditisten trifft nur die Treuhänderin, da die Treugeber (Anleger) nichts selbst Kommanditisten werden. Da der Treugeber (Anleger) wirtschaftlich die Stellung des Kommanditisten inne hat, ist er jedoch verpflichtet, die Treuhänderin bei einer Inanspruchnahme durch Gläubiger freizustellen. ... Soweit der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag eingezahlt hat, kommt eine Freistellungsverpflichtung zunächst nicht in Betracht. Die Freistellungsverpflichtung kann allerdings in dem gleichen Umfang wie die Haftung des Kommanditisten aufleben.“

Für die Jahre 2001 bis 2005 erhielt die Klägerin Ausschüttungen in Höhe von insgesamt 5.700,91 €.

Danach fanden keine Ausschüttungen mehr statt.

Die Treuhänderin übersandte den Anlegern alljährlich die Protokolle der Gesellschafterversammlungen. Das Protokoll der ersten außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 03.05.2006, dessen Erhalt die Klägerin nicht in Abrede gestellt hat, enthielt unter anderem folgenden Passus zum Fachmarktzentrum in Ludwigshafen:

„Die Flächen, in denen sich der [REDACTED] Baumarkt befindet, stammen aus den 70er Jahren und genügen nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen sowie den Bedürfnissen einer modernen Einzelhandelsnutzung.“

Auch in den Protokollen der 7. ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 19.06.2006 sowie der außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 14.12.2006 befanden sich Dokumentationen über das tatsächliche Alter des besagten Teils der Fondsimmoblie. Daraus ergab sich, dass das genaue Baujahr der [REDACTED] Hallen nicht feststellbar war, diese Hallen aber definitiv nicht nach 1980 errichtet wurden.

Spätestens seit dem Jahr 2009 stand fest, dass das Fondsgrundstück in Ludwigshafen mit erheblichen Bodenverunreinigungen belastet war. Streitig ist, ob dies bei Auflage des Fonds im Jahr 1999 bzw. zum Zeitpunkt der Beratung der Klägerin im Jahr 2000 für die Beklagte mit zumutbarem Aufwand erkennbar war und ob sie insoweit weitere Nachforschungen hätte anstellen müssen. Ferner steht fest, dass ein Teil des

Fachmarktzentrum in Ludwigshafen, dessen Fertigstellung nach den Angaben im Fondsprospekt Ende der 1980er Jahre erfolgte, tatsächlich älter ist.

Die Klägerin forderte die Beklagte mit Schreiben vom 03.11.2011 zur Anerkennung ihrer Zahlungspflicht bis spätestens 11.11.2011 auf und bot eine Abtretung der Rechte aus der Fondsbeteiligung Zug um Zug gegen Zahlung und Erklärung der Freistellung von Ansprüchen, die aus der streitgegenständlichen Fondsbeteiligung entstehen bzw. entstehen würden, an. Mit Schreiben vom 03.11.2011 wies die Beklagte die Ansprüche zurück.

Die Klägerin stellte am 27.12.2011 einen Antrag auf Durchführung eines Güteverfahrens bei der Öffentlichen Rechtsauskunft- und Vergleichsstelle der Freien und Hansestadt Hamburg (ÖRA). Die Beklagte lehnte eine Beteiligung mit Schreiben vom 13.03.2012 ab, so dass die ÖRA mit Beschluss vom 29.06.2012 das Scheitern des Güteverfahrens erklärte. Hieraus resultierten Verfahrensgebühren in Höhe von 225,00 €.

Der Klägerin entstanden außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.176,91 €.

Die Klägerin behauptet,

sie sei in Anlagedingen unerfahren und deshalb auf die Beratung durch die Beklagte angewiesen gewesen. Sie sei eine äußerst konservative Anlegerin, die wissentlich keine Anlage gezeichnet hätte, bei der ein Totalverlustrisiko bestehe. Dies habe sie auch gegenüber der Frau [REDACTED] erklärt. Diese habe ihr die Anlage als sichere und attraktive Anlageform dargestellt. Sie habe eine Rendite von 7,5 – 9 % p.a. genannt. Die Klägerin habe die Anlage als Immobilienanlage mit der dazugehörigen Sicherheit und jederzeitigen Veräußerbarkeit verstanden. Das Risiko des Kapitalverlusts bis hin zum Totalverlust sei ihr gegenüber ebenso unerwähnt geblieben, wie die eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung. Frau [REDACTED] habe ebenfalls verschwiegen, dass die geplanten Ausschüttungen zumindest anfänglich gewinnunabhängig erbracht werden sollten. Es sei auch keine Aufklärung über die geldwerten Vorteile erfolgt, welche die Beklagte für die erfolgreiche Anlageempfehlung verein-

nahmte. Als Platzierungsgarantiegeberin habe sie ein erhebliches finanzielles Eigeninteresse daran gehabt, möglichst viele Anleger für diesen Fonds zu gewinnen. Auch hierüber sei eine Aufklärung unterblieben.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Verkaufsprospekt sei unrichtig. Unstreitig ist in diesem das Alter des Fondsobjekts in Ludwigshafen falsch ausgewiesen. Ausweislich der Prospektangaben soll das Fachmarktzentrum Ende der 80er Jahre fertig gestellt worden sein, tatsächlich war es jedoch älter. Ferner seien die Anleger im Prospekt nicht darauf hingewiesen worden, dass hinsichtlich des Fondsobjekts in Ludwigshafen keine Altlastenprüfung durchgeführt worden sei. Bereits eine Anfrage beim Altlastenkataster der Stadt Ludwigshafen hätte ergeben, dass es sich um eine Altlastenverdachtsfläche handelte. Teile des Grundstücks seien auch als Tankstelle genutzt worden. Der Prospekt kläre ebenso wenig über personelle Verflechtungen zwischen der Beklagten und der Geschäftsführung der Komplementärin, die zweckentfremdete Verwendung der Liquiditätsreserve sowie falsch ausgewiesene Zinserträge auf. Insgesamt verharmlose der Prospekt die mit der Beteiligung einhergehenden Risiken.

Die Klägerin hätte die streitgegenständliche Beteiligung nicht gezeichnet, wenn sie über die angeführten Umstände ordnungsgemäß aufgeklärt worden wäre.

Die Klägerin beantragt

1. die Beklagte zu verurteilen an sie 15.773,34 € zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 12.11.2011 zu zahlen,
2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, sie von allen bestehenden und noch entstehenden Ansprüchen gegen sie aus ihrer treugeberischer Beteiligung an der IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG im Nennwert von 40.000,00 DM, Zeichner-Nr. [REDACTED] freizustellen,
3. die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.401,91 € zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen,

jeweils Zug um Zug gegen Übertragung der Rechte der Klägerin aus der treuhänderisch von der Senator Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Siegburger Straße 215, 50679 Köln, gehaltenen IAK Dritte Immobilienfonds Köln

GmbH & Co Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG im Nennwert von 40.000,00 DM,
Zeichner-Nr. [REDACTED] auf die Beklagte,

4. festzustellen, dass sich die Beklagte mit der Annahme der auf sie entfallenden Rechte aus der treuhänderisch von der Senator Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Siegburger Straße 215, 50679 Köln, gehaltenen IAK Dritte Immobilienfonds Köln GmbH & Co Projekte Ludwigshafen/Wülfrath KG im Nennwert von 40.000,00 DM, Zeichner-Nr. [REDACTED] in Verzug befindet.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet,

bei der Klägerin handele es sich um eine aufgeschlossene und vermögende Anlegerin. Sie habe ein umfassendes Wertpapierdepot bei der Beklagten unterhalten. Die Beklagte bestreitet die Behauptungen der Klägerin zur Anlagesituation und zum Inhalt der Anlagegespräche. Bei der streitgegenständlichen Beteiligung habe es sich lediglich um eine maßvolle Beimischung zu ihren sonstigen Anlagen gehandelt. Die Klägerin habe nicht beabsichtigt, über das anzulegende Kapital zu verfügen. Ihr sei es vielmehr auf die vergleichsweise hohen Ausschüttungen angekommen. Die Klägerin sei auf Basis des ihr rechtzeitig vor der Zeichnung vorliegenden Emissionsprospekts ordnungsgemäß und vollständig informiert worden. In den strikt an den Prospektangaben orientierten Erläuterungen habe Frau [REDACTED] ein zutreffendes Bild über die Beteiligung und deren spezifische Risiken vermittelt. Insbesondere habe sie darüber aufgeklärt, dass es sich um eine unternehmerische Beteiligung in Form einer Immobilieninvestition handele, bei der ein Mietausfallrisiko bestehe.

Die Beklagte ist der Ansicht, bei einer konkret prospektierten Platzierungsgarantie liege keine aufklärungspflichtige Rückvergütung vor. Der Beklagten selbst sei auch keine Provision zugeflossen. Eine Aufklärungspflichtverletzung scheidet aber jedenfalls aus, weil für den Anleger aufgrund der Platzierungsgarantie das Interesse der Beklagten am Vertrieb der Beteiligung offensichtlich sei.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung. Zum einen zieht sie in Zweifel, dass der Antrag bei der ÖRA die Verjährung hemmen konnte. Zum anderen seien Ansprüche wegen des Alters der Immobilie verjährt, weil sämtliche Zeichner vom Treuhänder fortlaufend über alle wesentlichen Vorkommnisse bei dem Fonds durch Rundschreiben unterrichtet wurden und den Gesellschaftern die Protokolle der Gesellschafterversammlungen zugegangen sind. Bezüglich des Altlastenverdachts ist die Beklagte der Auffassung, der Prospekt stelle klar, dass keine eigenen Untersuchungen vorgenommen worden seien. Vielmehr werde im Prospekt nur erklärt, dass die Verkäufer des Grundstücks erklärt hätten, ihnen seien keine schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten bekannt. Aus dem Prospekt ergebe sich, dass sich die Fondsiniiatoren allein auf diese Erklärungen verlassen hätten. Außerdem hätten sich seinerzeit keine Hinweise auf Bodenbelastungen gezeigt. Eine Einsicht in die Bauakten oder ein Altlastenkataster sei nur dem Eigentümer möglich gewesen. Überdies habe ein Altlastenkataster nach heutigem Verständnis bei Auflage des Fonds nicht existiert. Die Stadt Ludwigshafen habe bis 1997 nur eine rudimentäre Ersterhebung potentiell altlastenrelevanter Flächen durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Daten seien erst im Jahre 2001 durch ein Verdachtsflächenkataster fortgeschrieben worden. Der Stadt Ludwigshafen hätten auch keine Gutachten, Erkundungsergebnisse oder ähnliches vorgelegen. Die Beklagte bestreitet ausdrücklich, dass die im Jahr 2009 festgestellten Bodenbelastungen bereits bei Auflage des Fonds vorhanden oder erkennbar gewesen seien. Ferner bestreitet sie, dass auf Teilen des Fondsgrundstücks vormals eine Mülldeponie und eine Chemiefabrik betrieben worden sei und dies im Jahr 1999 feststellbar gewesen sein soll.

Aus Sicht der Beklagten ist die Schadensberechnung nicht nachvollziehbar, da sich die Klägerin die erzielten Steuervorteile nach dem Gedanken der Vorteilsanrechnung anrechnen lassen müsste.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und insbesondere wegen des vollständigen Inhalts des Fondsprospektes auf Anlage K 1 (Anlagehefter zur Klageschrift) der Gerichtsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen durchsetzbaren Anspruch auf Schadensersatz gemäß §§ 280 Abs. 1, 249 BGB wegen Verschulden bei Vertragsverhandlungen durch unzutreffende Prospektangaben im Zusammenhang mit ihrem Beteiligungserwerb im Jahr 2000 zu.

Die Beklagte ist als Gründungskommanditistin Haftungsadressatin der weltweiten Prospekthaftung (BGH, Urteil vom 07.12.2009 – II ZR 15/08, NJW 2010, 1077 Tz. 21). In dieser Eigenschaft wurde die Beklagte selbst Vertragspartnerin der neu eintretenden Gesellschafter (vgl. BGH NJW 1987, 2677; ZIP 2006, 849, 850; ZIP 2006, 1631, 1632; OLG Köln, Urteil vom 30.03.2011 – 13 U 84/10) und war dementsprechend auch als künftige Vertragspartnerin bei der Anbahnung der Vertragsverhandlungen über den Beitritt zur gebotenen Aufklärung der geworbenen Anleger verpflichtet. Daher haftet sie aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen, wenn und soweit sie in Kenntnis oder schuldhafter Unkenntnis der wahren Verhältnisse einen in wesentlichen Punkten unrichtigen, unvollständigen oder irreführenden Emissionsprospekt herausgegeben hat oder ihre Erfüllungsgehilfen bei den Vertragsverhandlungen etwaige unzutreffende oder unzureichende Angaben des Prospekts bei den Vertragsverhandlungen schuldhaft nicht richtiggestellt bzw. ergänzt haben (vgl. BGH WM 1985, 533, 534 - juris Tz. 12 ff.; NJW 1995, 130; NJW-RR 2003, 1054; OLG Köln, Urteil vom 30.03.2011 – 13 U 84/10).

Darüber hinaus ergibt sich die Haftung der Beklagten dem Grunde nach auch aus einem - unzweifelhaft jedenfalls konkludent geschlossenen und von der Beklagten auch nicht in Abrede gestellten – Anlageberatungsvertrag der Parteien, aufgrund dessen sie zur anleger- und anlagegerechten Beratung verpflichtet war. In diesem Rahmen hatte sie die von ihr empfohlene Anlage zuvor mit banküblichem kritischem Sachverstand zu prüfen. Unterlässt sie dies, erweckt aber gleichwohl den Eindruck, die Anlage mit positivem Ergebnis geprüft zu haben, haftet sie, wenn der Emissionsprospekt der geschuldeten Prüfung in einem für die Anlageentscheidung wesentlichen Punkt nicht standgehalten hätte. (vgl. BGH NJW-RR 2009, 687, 688 Tz. 13; NJW-RR 2010, 115, 116 Tz. 15 ff.; OLG Köln, Urteil vom 30.03.2011 – 13 U 84/10).

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH muss einem Anleger für seine Beitrittsentscheidung ein richtiges Bild über das Beteiligungsobjekt vermittelt werden, d.h. er muss über alle Umstände, die für seine Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können, insbesondere über die mit der angebotenen spe-

ziellen Beteiligungsform verbundenen Nachteile und Risiken zutreffend, verständlich und vollständig aufgeklärt werden (BGHZ 79, 337; BGH, Urteil vom 07.04.2003 – II ZR 160/02, NJW-RR 2003, 1054; Urteil vom 07.12.2009 – II ZR 15/08, NJW 2010, 1077). Dazu gehört eine Aufklärung über Umstände, die den Vertragszweck vereiteln können (BGHZ 79, 337; 116, 7; BGH, Urteil vom 10.10.1994 – II ZR 95/93, NJW 1995, 130; Urteil vom 07.04.2003 – II ZR 160/02, NJW-RR 2003, 1054). Beruht der wirtschaftliche Anlageerfolg eines geschlossenen Immobilienfonds allein auf der nachhaltigen Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung oder Verpachtung von Anlageobjekten, so ist in dem Anlageprospekt deutlich auf mögliche, der Erreichbarkeit dieser Einnahmen entgegenstehende Umstände und die sich hieraus für den Anleger ergebenden Risiken hinzuweisen (BGH, Urteil vom 01.03.2004 – II ZR 88/02, NJW 2004, 2228).

Die Prospektangaben waren nach der Überzeugung der Kammer hinsichtlich des Altlastenverdachts unrichtig. Das Prospekt klärt den Anleger nicht hinreichend darüber auf, dass keine Altlastenprüfung vorgenommen worden ist. Hingegen wird bei einem durchschnittlichen Anleger das Vertrauen erweckt, dass die Fondsimmobilien umfassend überprüft worden sind – und zwar auch hinsichtlich bestehender Altlasten. Im Prospekt wird angegeben, dass die c [REDACTED] damit beauftragt wurde, die Fondsgesellschaft bei der Ankaufentscheidung in technischer Hinsicht zu beraten. Hierfür wurde eine Vergütung in Höhe von 50.000,00 DM zzgl. Umsatzsteuer vereinbart (S. 76 des Prospekts). Eine solche technische Prüfung umfasst in der Regel auch die Prüfung hinsichtlich eines auf dem Grundstück bestehenden Altlastenverdachts. Hiervon ging auch die Fondsgesellschaft aus und machte in einem Rechtsstreit Schadensersatzansprüche gegenüber der c [REDACTED] geltend (OLG Köln, Urteil vom 20.12.2011 – 15 U 89/11). Die Fondsgesellschaft vertrat dort den Standpunkt, dass der Auftrag zur Prüfung des Grundstücks zwar nicht die Untersuchung des Grundstücks auf Altlasten umfasst habe. Die c [REDACTED] aber Umstände eruieren sollte, welche die Vermarktungsfähigkeit der ins Auge gefassten Immobilie und insoweit deren Eignung als Fondsobjekt tangierten. Ein solcher, die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilie berührender Umstand stelle aber bereits der Verdacht dar, dass auf der Fläche Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen könnten. Eben diesen Altlastenverdacht hätte die c [REDACTED] aber abklären müssen und mit Einblick in das geführte Altlastenkataster unschwer ermitteln können. Zumindest hätte darauf hingewiesen werden müssen, dass eine Prüfung auf Alt-

lasten nicht durchgeführt worden sei. Dies folgt auch aus der Angabe im Prospekt auf S. 71, wonach eine sorgfältige „Objekt- und Standortauswahl“ zugesichert wurde. Ein objektiver Leser des Prospekts geht nach Überzeugung der Kammer davon aus, dass möglichen Bodenrisiken bei einer sorgfältigen Objekt- und Standortauswahl durch Untersuchungen nachgegangen wurde. Zudem ist für einen Immobilienfonds die Beschaffenheit des Grundstücks von existentieller Bedeutung. Auch wenn bei einer Vergütung der [REDACTED] in Höhe von 50.000,00 € keine detaillierte Untersuchung der Bodenbelastung erwartet werden kann, so liegt es doch nahe, zumindest die Historie des Grundstücks zu überprüfen und bei Anhaltspunkten eine weitergehende Untersuchung vorzunehmen. Der Anleger kann erwarten, dass die technische Betreuung zumindest derart grundlegende Überprüfungen umfasst. Es hätte darüber aufgeklärt werden müssen, dass eine solche unterlassen wurde.

Dem steht auch nicht entgegen, dass die Verkäufer erklärt haben (S. 52 des Prospekts), ihnen seien keine schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes auf oder im Kaufgrundstück und auch keine Grundwasserverunreinigungen im Bereich des Kaufgrundstückes bekannt. Obwohl derartige Garantien in Kaufverträgen häufig anzutreffen sind, nehmen Käufer eine eigenständige Prüfung vor. Schließlich bezieht sich die Erklärung des Verkäufers nur auf seine eigene Kenntnis und schließt nicht aus, dass das Grundstück trotzdem belastet ist.

Es kann hier dahingestellt bleiben, ob ein Anlageberater oder Gründungsgesellschafter generell dazu verpflichtet ist, Fondsimmobilien im Hinblick auf die Existenz etwaiger Altlasten zu prüfen. Auch kommt es nicht darauf an, ob die Beklagte überhaupt Einblick in ein Altlastenkataster nehmen konnte. Gleiches gilt für die Frage, ob eine dahingehende Prüfung zu erkennbaren Anhaltspunkten für die Altlastenprüfung geführt hätte oder ergebnislos verlaufen wäre. Allein die Tatsache, dass ein durchschnittlicher Anleger nach den Prospektangaben hier davon ausgehen konnte, dass eine Altlastenüberprüfung vorgenommen worden ist, führt zu einer anderen Bewertung der Anlage durch den Anleger.

Gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB wird das Verschulden der Beklagten vermutet. Soweit die Beklagte selber nicht wusste, dass eine Erkundigung hinsichtlich der Historie des Grundstücks und eine Überprüfung in Bezug auf einen Altlastenverdacht durch die [REDACTED] nicht stattfanden, muss sie sich aber das Verschulden der [REDACTED] nach § 278 BGB zurechnen lassen. Die [REDACTED]

nicht erworben hätte. Sie kann Rückzahlung der getätigten Geldanlage in Höhe von 20.451,67 € zzgl. Agio in Höhe von 1.022,58 € verlangen, abzüglich der erhaltenen Ausschüttungen in Höhe von 5.700,91 €.

Steuervorteile sind nicht anspruchsmindernd anzusetzen. Zum einen hat die darlegungs- und beweisbelastete Beklagte bereits nicht dargetan, dass und in welcher Höhe die Klägerin Steuervorteile erlangt hat; die Klägerin hat ihre Steuerbescheide vorgelegt und damit ihrer sekundären Beweislast genügt. Zum anderen sind nach der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung des BGH (BGH, Urteil 18.12.2012 – II ZR 259/11) erzielte Steuervorteile auch bei der Rückabwicklung geschlossener Immobilienfonds grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, weil die Schadensersatzleistung ebenfalls wieder zu versteuern ist. Außergewöhnliche Steuervorteile, die Ausnahmsweise doch zu einer Anrechnung auf die Schadensersatzleistung führen, sind weder dargetan noch sonst ersichtlich.

Der Anspruch steht der Klägerin Zug um Zug gegen Übertragung ihrer Rechte aus ihrer mittelbaren Beteiligung zu.

Der Anspruch auf Verzugszinsen ergibt sich aus §§ 288 Abs. 2 Nr. 3, 288 Abs. 1 BGB.

Auch der Feststellungsantrag zu 2) ist begründet. Da die Ausschüttungen nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Klägerin teilweise gewinnunabhängig erfolgt sind, drohen ihr Rückforderungen von Seiten der Fondsgesellschaft. Ferner sind Ansprüche Dritter nicht auszuschließen.

Die Klägerin hat auch Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.176,91 € und der Verfahrensgebühr für die Gütestelle

von 255,00 € nebst Prozesszinsen gemäß §§ 288, 291 BGB ab dem 02.10.2012. Die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts war angesichts der Komplexität der Angelegenheit in sachlicher und rechtlicher Hinsicht erforderlich und zweckmäßig und somit nach § 249 BGB erstattungsfähig. Der Ansatz einer Geschäftsgebühr in Höhe von 1,5 (Anlagehefter, Anlage K 7) ist aus denselben Gründen nicht übersetzt.

Der Feststellungsantrag zu 4) ist auch begründet. Die Beklagte wurde mit Schreiben vom 03.11.2011 zur Anerkennung ihrer Zahlungspflicht bis zum 11.11.2011 aufgefordert. Darin wurde eine Abtretung der Rechte aus der Fondsbeteiligung angeboten. Mit Schreiben vom 03.11.2011 wies die Beklagte die geltend gemachten Ansprüche zurück. Damit befindet sich die Beklagte mit der Annahme der Zug-um-Zug-Leistung in Verzug gemäß §§ 298, 294 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 709 Satz 2 ZPO

Streitwert: 18.623,79 €

Dr. Falkenstein

Roudi

Dr. Merk

Die Richterin Roudi ist an der
Unterschriftsleistung wegen
Krankheit gehindert.

Dr. Falkenstein