

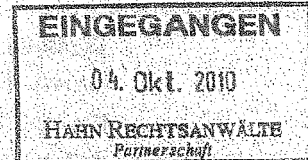
02 O 9/10

Ausfertigung



Verkündet am 09.09.2010

Erdmann, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



**Landgericht Münster
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn F.

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hahn Rechtsan-
walt-Partnerschaft, Marcusallee 38, 28359
Bremen,

g e g e n

1. das Volksbank

vertr. d. d.

2. die DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, vertr. d. d. Vorstand, d.
vertr. d. d. Vorsitzenden Wolfgang Kirsch, Platz der Republik, 60265 Frankfurt,

Beklagten,

3. die DG Anlagengesellschaft mbH, ges. vertr. d. d. Geschäftsf. Martin Freisdorf,
Gunnar Mängel und Bernhard Wabel, Hahnstr. 70, 60528 Frankfurt,

Streithelferin zu 1, 2,

Prozessbevollmächtigte

zu 1:

Rechtsanwälte Streitbürger & Speckmann,
Heßlerstr. 40, 59065 Hamm,

zu 2, 3:

Rechtsanwälte White & Case LLP 6, Bo-
ckenheimer Landstr. 20, 60323 Frankfurt,

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Münster auf die mündliche Verhandlung vom 09.09.2010 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Oellers als Einzelrichter für Recht erkannt:

Die Beklagte zu 2. wird verurteilt, an den Kläger –insofern gesamtschuldnerisch mit der Beklagten zu 1.- 80.528,47 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.01.2010 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der DG-Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Dr. Neumann KG, Stammmummer: 035.033295.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte zu 2. mit der Annahme der Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der KG Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Dr. Neumann KG, Stammmummer 035.033295 in Verzug befindet.

Es wird weiter festgestellt, dass die Beklagte zu 2. verpflichtet ist, den Kläger von Ansprüchen aller Art freizustellen, die in der Zeichnung der Beteiligung an der KG-Immobilien Anlage Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Neumann KG 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 können, die die vorstehende Fondsgesellschaft in den Jahren 1999 und 2000 an den Kläger geleistet hat, insbesondere von Rückforderungsansprüchen nach § 172 HGB.

Die Beklagte zu 2. wird darüber hinaus verurteilt, an den Kläger 3.063,06 € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger zu 42 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 58 % zu tragen.

Die Beklagte zu 2. hat die außergerichtlichen Kosten des Klägers in Höhe von 29 % zu tragen. Der Kläger hat die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2. zu 42 % zu tragen.

Im Übrigen tragen die Parteien und auch die Streithelfer ihre außergerichtlichen Kosten selber.

Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger zeichnete eine von der Beklagten zu 2. treuhänderisch gehaltene Beteiligung an dem geschlossenen Immobilienfonds DG Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Dr. Neumann KG (im Nachfolgenden: DG-Fonds). Zunächst beteiligte sich der Kläger am 28.12.1994 mit einem Betrag von 80.000,00 DM zzgl. 5 % Agio und stockte diesen Betrag am 15.12.1995 mit weiteren 70.000,00 DM zzgl. 5 % Agio auf. Die Beteiligung des Klägers beläuft sich daher auf insgesamt 150.000,00 DM zzgl. 5 % Agio.

Der Kläger, der von Beruf Landwirt ist, hat die Einlage vollständig aus Eigenmitteln erbracht.

Vermittelt wurde diese Anlage durch die Beklagte zu 1.. Mit der Beklagten zu 1. hat der Kläger sich in der mündlichen Verhandlung vom 09.09.2010 verglichen.

Bei dem DG-Fonds handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds, der bereits im September 1992 unter der Firmierung DG-Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Frankfurt, Hahnstraße“ Schütze KG aufgelegt und im Oktober 1994 in DG-Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Dr. Neumann KG umbenannt wurde.

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages ist Gegenstand des Fonds der Erwerb und die Verwaltung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere der Erwerb von Grundstücken in Berlin sowie der Erwerb eines Erbbaurechtes in Frankfurt, deren Bebauung sowie die Vermietung und Verwaltung der Objekte. Zur Vereinfachung der Verwaltung werden die Beteiligungen der Anleger über die Beklagte zu 2. im eigenen Namen, jedoch auf fremde Rechnung treuhänderisch gehalten, wobei die Treugeber gemäß des Treuhandvertrages in ein Treugeberregister eingetragen werden.

Die Fondsgesellschaft erwarb in Berlin Mitte einen Gebäudekomplex in dem Quartier Schützenstraße, Schlottenstraße, Zimmerstraße und Markgrafenstraße sowie das Erbbaurecht an dem Grundstück Hahnstraße in Frankfurt, auf dem sie ein Bürogebäude und Rechenzentrum errichtete.

Konzeptionell waren für den Gesellschafter, beginnend mit dem Jahre 1997, Ausschüttungen von 4 % p.a. ansteigend bis auf 8,5 % im Jahre 2016 vorgesehen. Zudem sollten die Gesellschafter steuerliche Verlustzuweisungen von 63 % in der Investitionsphase bis einschließlich 1996, bezogen auf das gesamte Beteiligungskapi-

tal zugewiesen erhalten.

Die Fondsausschüttungen blieben bis zum Jahre 2006 um 36,5 % hinter der Prospektierung zurück. Die Objekte der Fondsgesellschaft wiesen zum 31.12.2006 einen Vermietungsstand von 60,4 % auf.

Der Kläger macht nun gegen die Beklagte zu 2. einen Schadensersatzanspruch nach den Grundsätzen der Prospekthaftung gelten. Er verlangt mit seiner Klage sein Eigenkapital in Höhe von 157.500,00 DM (80.528,47 €), entgangenen Gewinn in Höhe von 79.400,01 € abzüglich Ausschüttungen in Höhe von 4.601,63 € und Steuervorteilen in Höhe von 16.831,27 € geltend, insgesamt somit 138.495,58 €.

Der Kläger ist der Auffassung, das Prospekt enthalte zahlreiche Fehler. So sei die Gesamtkostenaufstellung fehlerhaft. Aus ihr gehe nicht hervor, welcher Anteil in die Immobiliensubstanz fließe. Die Weichkosten seien falsch dargestellt. Darüber hinaus seien die Angaben zur Mietgarantiebürgschaft unzureichend, da die Bürgschaft –insofern unstreitig– in Höhe von 2,5 % der GU-Vergütung auch als Sicherheit für Gewährleistungsansprüche aus dem GU-Vertrag diene. Wegen der weiteren vorgelegten Prospektfehler wird auf die Klageschrift Bezug genommen.

Der Kläger ist der Meinung, ihm stehe auch ein Schadensersatzanspruch wegen des entgangenen Gewinns zu. Insofern müsse als Richtwert eine festverzinsliche Wertpapieranlage gewählt werden. Der Kläger behauptet, bezüglich der Kapitalanlage sei es ihm auf eine ergänzende Altersvorsorge angekommen.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu 2. zu verurteilen, an ihn –insofern gesamtschuldnerisch mit der Beklagten zu 1.– 138.495,58 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.01.2010 zu zahlen, Zug um Zug gegen Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der DG-Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Dr. Neumann KG, Stammmummer: 035.033295.

Festzustellen, dass sich die Beklagte zu 2. mit der Annahme der Übertragung aller Rechte der mittelbaren Beteiligung an der KG Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Dr. Neumann KG, Stammmummer 035.033295 in Verzug befindet.

Weiter festzustellen, dass die Beklagte zu 2. verpflichtet ist, den Kläger von Ansprüchen aller Art freizustellen, die in der Zeichnung der Beteiligung an der KG-Immobilien Anlage Nr. 35 „Berlin, Frankfurt“ Prüske & Neumann KG 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 können, die die vorstehende Fondsgesellschaft in den Jahren 1999 und 2000 an den Kläger geleistet hat, insbesondere von Rückforderungsansprüchen nach § 172 HGB.

Die Beklagte zu 2. darüber hinaus weiter zu verurteilen, an den Kläger 3.063,06 € zu zahlen.

Die Beklagte zu 2. beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte zu 2. ist der Auffassung, dass der Prospekt fehlerfrei sei. Die Beklagte zu 2. erhebt die Einrede der Verjährung.

Wegen des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze sowie auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage gegen die Beklagte zu 2. ist zunächst dem Grunde nach begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 2. einen Schadensersatzanspruch wegen Prospekthaftung im weiteren Sinne, weil der Prospekt für den streitgegenständlichen Fonds Nr. 35 fehlerhaft ist und die Beklagte zu 2. dafür aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei –auf den Abschluss des Treuhandvertrages gerichtete– Vertragsverhandlungen (C.I.C.) haftet.

Der Prospekt war in Bezug auf die Darstellung der Mietgarantiebürgschaft fehlerhaft.

Nach den von der Rechtsprechung entwickelten Prospekthaftungsgrundsätzen hat der Prospekt über ein Beteiligungsangebot, der für einen Beitrittsinteressenten im

Allgemeinen die einzige Unterrichtungsmöglichkeit darstellt, den Anleger über alle Umstände, die für seine Entscheidung von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten, sachlich richtig und vollständig zu unterrichten. Dazu gehört eine Aufklärung über Umstände, die den Vertragszweck vereiteln können. Ob ein Prospekt unrichtig oder unvollständig ist, ist daher nicht alleine der wiedergegebenen Einzeltatsachen, sondern nach dem Gesamtbild zu beurteilen, dass er von den Verhältnissen des Unternehmens bzw. hier der Anlage vermittelt. Dabei dürfen die Prospektverantwortlichen eine sorgfältige und eingehende Lektüre des Prospektes bei den Anlegern voraussetzen.

Ausgehend von diesen Maßstäben war der Prospekt fehlerhaft. Die Angaben zu der Mietbürgschaft sind unzutreffend, da sich aus dem Prospekt, mithin der für den Anleger maßgeblichen Informationsquelle, nicht ergibt, dass die Bürgschaft nicht nur Ansprüche auf Grund der Mietgarantie absichert, sondern auch andere Forderungen betrifft. Auch diese Schmälerung des Umfangs der Bürgschaft wurden die Anleger in dem Prospekt nicht hingewiesen, was aber erforderlich gewesen wäre. Die Kammer schließt sich insoweit den zahlreichen Urteilen des OLG Frankfurt an (z.B. 23 U 160/07).

Der Prospekt ist daneben in einem weiteren Punkt fehlerhaft, nämlich bei der Darstellung der sog. „weichen Kosten“.

Wie das OLG Frankfurt, dem sich die Kammer anschließt, in dem vorgenannten Urteil ausgeführt hat, ist es für die Anlageentscheidung von erheblicher Bedeutung, dass dem Anleger deutlich gemacht wird, in welchem Umfang Leistungen nicht unmittelbar dem Anlageobjekt zugutekommen, sondern in die –weit zu verstehenden– Nebenleistungen einfließen. Dieser Trennung kommt für den Anleger deshalb eine besondere Bedeutung zu, da er nur so in die Lage versetzt wird, die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit seiner Investition zu überprüfen. Hier werden die Gesamtkosten der Investition –mit einer Liquiditätsreserve von 3,8 Mio. DM– von 254,0 Mio. DM in drei Blöcke aufgeteilt, nämlich „Projektkosten“ (202,442 Mio. DM), „Finanzierungskosten/Erbbauzinsen“ (25,35 Mio. DM) und „Gesellschaftskosten“ (22,408 Mio. DM). Dabei wird im ersten Komplex für das Objekt Stadt 1 ein Betrag von 106,485 Mio. DM, mithin über 40 % der Gesamtkosten, ausgewiesen für „Bau- und Baunebenkosten, Vermittlungs-, Garantie- und Planungsleistungen sowie Baubetreuung“. Gleichzeitig wird aber im dritten Komplex, den Gesellschaftskosten, ein Betrag von 5,0 Mio. DM für „Vermietungs- und Garantieleistungen Stadt 1“ in Ansatz gebracht, wobei sich aus dem Prospekt nicht ergibt, für welche „Garantieleistungen“ in jeweils unterschiedlichen Kostengruppen welche Beträge verwandt werden. Aus Sicht des Anlegers dürfte allenfalls eine Garantie für Baumängel zu den „harten“ Kosten zu zählen

sein, während die Kosten einer Mietgarantie in der Regel zu den weichen Kosten gehören. Hier wird aus dem Prospekt nicht deutlich, dass und in welcher Art der Garantie in welchen Kostenblock aufgenommen wird, was zu der genannten Intransparenz der Kostendarstellung führt.

Die unrichtige Prospektangabe zur Mietgarantie war kausal für die Anlageentscheidung des Klägers. Zugunsten des Anlegers greift insoweit eine auf der Lebenserfahrung anknüpfende Kausalitätsvermutung ein, die die darlegungs- und beweisbelastete Beklagte nicht widerlegt hat.

Der Schadensersatzanspruch des Klägers steht auch nicht die Einrede der Verjährung entgegen. Dass eine –von der Beklagten darzulegende– Kenntnis des Klägers von der Unrichtigkeit des Prospektes schon vor Klageeinreichung gegeben war, ist nicht ersichtlich.

Grundlage für die Höhe des Schadensersatzanspruchs des Klägers ist zunächst ein Eigenkapital in Höhe von 80.528,47 €. Abzuziehen sind zunächst die Ausschüttungen durch den Fonds, die 4.601,63 € betragen. Anzurechnen sind daneben auch die Steuervorteile, die Kläger aus der Anlage gezogen hat und die er mit 16.831,27 € angegeben hat.

Daneben hat der Kläger aber einen Anspruch auf entgangenen Gewinn. Die Höhe des entgangenen Gewinns richtet sich aber nicht nach einer Rendite, wie er sie erzielt hätte, wenn er den Anlagebetrag in Bundesschatzbriefe investiert hätte. Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass er –wenn er richtig beraten worden wäre– er sich anderweitig eine Eigentumswohnung oder ein Haus gekauft bzw. gebaut hätte. In diesem Fall hätte der Kläger entweder –bei entsprechenden negativen Einkommen– Steuervorteile ziehen können. Weiter hätte er Mieteinnahmen gehabt. Das Gericht schätzt insofern (§ 287 ZPO), dass der Kläger mit einer solchen Anlage bis zum heutigen Zeitpunkt insgesamt eine Rendite von ca. 25 % erzielt hätte, mithin ca. 20 bis 22.000,00 €. Das Gericht schätzt (§ 287 ZPO), dass die Rendite in etwa den Steuervorteilen und seinen erhaltenen Ausschüttungen entsprechen, so dass insofern eine entsprechende Verrechnung stattfindet. Ein weiterer entgangener Gewinn steht dem Kläger allerdings nicht zu.

Daher hat der Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe von 80.528,47 €.

Mit dieser Maßgabe war der Klage stattzugeben.

Die Entscheidung bezüglich des Antrags zu Ziffer 2. beruht auf Annahmeverzugsge-
sichtspunkten. Bezüglich Ziffer 3. auf den festgestellten Schadensersatzanspruch.
Bezüglich Ziffer 4. der Zahlung von vorgerichtlichen Anwaltskosten auf Verzugsge-
sichtspunkten.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 101 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 Satz 1 ZPO.

Oellers

Vorsitzender Richter am Landgericht

Ausgefertigt



Erdmann, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

