
Datum: 20.07.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 4. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 U 37/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0720.4U37.04.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 4 O 197/03

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 08. Januar 2004 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Berufung.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 Euro abzuwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagten wegen behaupteter fehlerhafter Anlageberatung auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch. 1 2

Die Beklagte zu 1) ist ein in ganz Deutschland tätiges Wirtschaftsberatungs- und Finanzbetreuungsunternehmen. Sie unterhält mit Hilfe ihrer selbständigen Handelsvertreter 3

eine Außendienstorganisation. Ihre Mitarbeiter sind berechtigt, das Firmenzeichen in Briefköpfen oder an den Geschäftsstellengebäuden zu benutzen sowie die Geschäftsräume nach außen als Geschäftsstelle der Beklagten zu 1) zu bezeichnen. Sie dürfen grundsätzlich nur solche Verträge vermitteln, die von der Beklagten zu 1) und ihren Partnergesellschaften angeboten werden und in dem jeweiligen gültigen Produktplan der Beklagten zu 1) enthalten sind. Produkte, die von den selbständigen Handelsvertretern der Beklagten zu 1) im Rahmen ihrer Beratertätigkeit an Kunden vermittelt werden sollen, werden zuvor von der Beklagten zu 1) einer Überprüfung unterzogen. Die Mitarbeiter der Beklagten zu 1) sind nach den mit ihnen abgeschlossenen Verträgen nicht berechtigt, rechtsverbindliche Erklärungen für die Beklagte zu 1) ohne deren zusätzliche schriftliche Bestätigung abzugeben.

Bei dem Beklagten zu 2) handelte es sich um einen derartigen Mitarbeiter der Beklagten zu 1).

4

1996 suchte der Kläger eine lukrative Geldanlage. Der Kläger, der Verkaufsleiter in einem Autohaus war, hatte zuvor bereits Aktienkäufe getätigt und war Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung. Er wandte sich an den ihm persönlich bekannten Beklagten zu 2). Dabei stellte der Beklagte zu 2) unter anderem die Kapitalanlage "E" vor. Bei dieser "E-KG" handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform einer Publikums-KG, der Immobilien und Wertpapiere in Deutschland, der Schweiz und den USA unterhält, darunter das J in T, dessen Hauptmieterin die T AG war. Die Kapitalanleger beteiligten sich unmittelbar als sogenannte Treugeber unter Zwischenschaltung der U mbH, N, als Treuhandkommanditistin an der KG. Die Beklagte zu 1) vertrieb diese Beteiligungen unter Einschaltung ihrer selbständigen Handelsvertreter, die von ihr eine anteilige Provision erhielten.

5

Der Beklagte zu 2) fertigte und übergab dem Kläger bei seinem Besuch eine sogenannte Beispielsberechnung, in der der Beteiligungsverlauf bis zum Jahre 2026 dargestellt und ein Gesamtrückfluß nach Steuern in Höhe von 99.469,00 DM bei einem Eigenkapitaleinsatz von 20.000,00 DM errechnet war. Wegen der Einzelheiten der Berechnung wird auf Blatt 376 a - c verwiesen.

6

Die Anzahl und der Inhalt der Gespräche zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2) sind im übrigen streitig.

7

Etwa zwei bis drei Wochen nach der (letzten) Beratung entschloß sich der Kläger zu einer Beteiligung an dem Fonds E in Höhe von 20.000,00 DM. Er unterzeichnete am 30. Juli 1996 in den Geschäftsräumen des Autohauses, in dem er arbeitete, ein entsprechendes Beteiligungsangebot und eine "Gesprächsnotiz zur Beratung an einem geschlossenen Immobilienfonds". In dem Angebot bestätigte der Kläger durch seine Unterschrift unter der gesondert abgefaßten Erklärung, den Prospekt als Anlage B 41 zu den Akten gereicht erhalten zu haben (vgl. Fotokopie des Beteiligungsangebotes Bl. 20 d.A.). In der Gesprächsnotiz ist die Erklärung des Klägers enthalten, den Prospekt gelesen, verstanden und erhalten zu haben sowie ausführlich über die Chancen und Risiken geschlossener Immobilienfonds aufgeklärt worden zu sein (vgl. Fotokopie der Gesprächsnotiz als Anlage B 3).

8

Seit Herbst 1994 gab es kritische und auch warnende Hinweise im Bericht der Brancheninformationsdienste und der Wirtschaftspresse. Die entsprechenden Artikel sind von den Parteien zur Akte gereicht worden.

9

In den Jahren 1996 bis 1998 erhielt der Kläger aus dem E eine Rendite von etwa 7 %. Diese Regelung sank 1999 auf 3 % ab. Im Jahre 2000 erfolgte keine Ausschüttung mehr. Hintergrund war die Insolvenz der T AG, der Generalmieterin der Fondsimmobilie in T, wodurch es zu erheblich geringeren Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft kam. Mit der Klage begehrt der Kläger die Rückzahlung des eingesetzten Eigenkapitals von 20.000,00 DM zuzüglich der gezahlten Bearbeitungsgebühr von 1.000,00 DM sowie des entgangenen Gewinns von 5.862,50 DM bei 5 %iger Anlage seines Einsatzes unter Abzug erhaltener Ausschüttungen in Höhe von 3.707,00 DM.

Der Kläger hat seine Klage auf die seiner Meinung nach fehlerhafte und unvollständige Aufklärung und Beratung durch den Beklagten zu 2) gestützt und gemeint, der Anspruch gegen die Beklagten könne auf c.i.c. bzw. pVV des zumindest konkludent zustandegekommenen Auskunfts- und Beratungsvertrages gestützt werden. Das Verschulden des Beklagten zu 2) müsse sich die Beklagte zu 1) gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. Außerdem hat der Kläger, der sich im Hinblick auf die Anlage in einem geschlossenen Immobilienfonds als völlig unerfahren bezeichnet, die Klage auf § 826 BGB gestützt. 11

Dazu hat der Kläger behauptet, daß der Beklagte zu 2) ihn nicht umfassend über die Besonderheiten und Risiken der Anlage aufgeklärt habe. Der Beklagte zu 2) habe das Anlagekonzept auch nicht auf wirtschaftliche Plausibilität geprüft und die unterlassene Prüfung nicht geoffenbart. Auch habe der Beklagte zu 2) die vom Kläger bereits in der Klageschrift zitierten Zeitungsartikel nicht ausgewertet und demzufolge einen entsprechenden Hinweis unterlassen. Tatsächlich habe der Beklagte zu 2) ihm auch nicht den Prospekt übergeben, der im übrigen unübersichtlich und unklar sei. Vielmehr habe der Beklagte zu 2) eine jährliche Ausschüttung von 7 % garantiert und erklärt, ein Risiko gebe es bei dieser Anlage nicht. 12

Der Kläger hat beantragt, 13

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 23.154,80 DM = 11.838,86 € zuzüglich 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz ab dem 01. April 2002 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung sämtlicher Ansprüche des Klägers gegen die E aus der Beteiligung vom 30.07.1996 mit der Nr. #####/##### mit einem Nominalbetrag in Höhe von 20.000,00 DM. 14

Die Beklagten haben beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Die Beklagte zu 1) hat ihre Passivlegitimation in Abrede gestellt. Die Beratung des Klägers sei durch den Beklagten zu 2) als selbständigen Handelsvertreter erfolgt, für dessen Handeln sie nicht einzustehen habe. 17

Der Beklagte zu 2) hat gemeint, zwischen ihm und dem Kläger sei ein Vertragsverhältnis nicht zustandegekommen. Auch die Voraussetzungen einer persönlichen Haftung seien nicht erfüllt. 18

Beide Beklagte haben die Ansicht vertreten, daß der Beklagte zu 2) nur eine Anlagevermittlung durchgeführt habe. Selbst wenn man aber von einer Anlagenberatung ausgehen wolle, habe der Beklagte zu 2) seine Beratungs- und Aufklärungspflichten erfüllt. Dazu haben die Beklagten behauptet, daß es vor der Abgabe des Beteiligungsangebotes im Hause des Klägers drei Beratungsgespräche gegeben habe. In zwei ausführlichen 19

Beratungsgesprächen habe der Beklagte zu 2) auf die Risiken des Fonds hingewiesen. Dabei habe er insbesondere erläutert, daß es sich bei der Beteiligung um eine unternehmerische Beteiligung mit den damit typischerweise einhergehenden Chancen und Risiken handele und daß die im Prospekt prognostizierten Ausschüttungen keineswegs garantiert seien, sondern daß deren Erzielbarkeit einen planmäßigen Geschäftsverlauf voraussetze. Der Emissionsprospekt Stand Mai 1996 sei dem Kläger vor Unterzeichnung des Angebotes übergeben worden. Eine garantierte Rendite sei nicht zugesichert worden, und es sei auch nicht erklärt worden, daß die Anlage risikolos sei. Vielmehr habe der Beklagte zu 2) dem Kläger erläutert, daß es sich bei der Beteiligung um eine unternehmerische Beteiligung mit den damit typischerweise einhergehenden Chancen und Risiken handele und daß die im Prospekt prognostizierten Ausschüttungen keineswegs garantiert, sondern nur prognostiziert seien und deren Erzielbarkeit einen planmäßigen Geschäftsverlauf voraussetzten. Auch über ein mögliches Mietausfallrisiko, welches insbesondere mit der Eigenschaft des J in T als Spezialimmobilie einhergehe, sei der Kläger aufgeklärt worden, ebenso wie über die Tatsache, daß es sich bei der Fondsbeteiligung um eine langfristige Kapitalanlage handele, für deren Weiterverkauf es keinen geregelten Markt gebe und, daß sich der im Falle eines gleichwohl gewünschten Weiterverkaufs zu erzielende Kaufpreis nach dem Ertragswert der Beteiligung im Verkaufszeitpunkt richte, der auch unterhalb des Nominalwertes liegen könne. Außerdem habe der Beklagte zu 2) auf kritische Berichte von mindestens zwei Brancheninformationsdiensten hingewiesen. Darüberhinaus seien im übergebenen Verkaufsprospekt die Risiken des Fonds ausreichend und umfassend dargestellt. Weitergehende Prüfungspflichten bestünden nicht. Soweit weitere kritische Artikel in Brancheninformationsdiensten erschienen seien, seien sie dem Beklagten zu 2) nicht bekannt gewesen. Dieser habe diese Artikel auch nicht zu kennen und deren Inhalt weiterzugeben brauchen. Zudem habe es eine positive Berichterstattung in der seriösen Wirtschaftspresse gegeben. Desweiteren sei von ihnen, den Beklagten, eine Plausibilitätsprüfung der Anlage durchgeführt worden. Schließlich sei eine etwaige Pflichtenverletzung des Beklagten zu 2) nicht kausal für die Anlageentscheidung und den Schaden des Klägers gewesen. Der Kläger sei 1998 von der Insolvenz der T AG informiert worden und habe das Angebot, die Beteiligungen zu einem Wert von 95 % abzustoßen, nicht angenommen. Der geltend gemachte Schaden sei überhöht, da der Kläger weitere Ausschüttungen erhalten habe und sich die erlangten Steuervorteile anrechnen lassen müsse.

Das Landgericht hat die Parteien angehört und Beweis erhoben über die zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2) geführten Gespräche durch Vernehmung der Zeugin G. Wegen des Ergebnisses der Anhörungen und der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 08. Januar 2004 (Bl. 372 ff. d.A.) Bezug genommen. 20

Das Landgericht hat durch Urteil vom 08. Januar 2004 die Klage als unbegründet abgewiesen. 21

Eine vertragliche Haftung der Beklagten komme nicht in Betracht. Es könne dahinstehen, ob ein Anlageberatungs- oder ein Auskunftsvertrag zustandegekommen sei. Denn es fehle nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme in jedem Falle an einer schuldhaften Pflichtverletzung des Beklagten zu 2). Dabei hat das Landgericht den Angaben der Zeugin G zur behaupteten Renditegarantie und zur Risikolosigkeit der geplanten Fondsbeteiligung keinen Glauben geschenkt. Es hat auch nicht als erwiesen angesehen, daß dem Kläger der Emissionsprospekt nicht ausgehändigt worden ist. Der Kläger habe damit den Nachweis der behaupteten Falschberatung nicht erbracht. Es sei deshalb von den Darlegungen der Beklagten zum Ablauf und Inhalt der Beratungsgespräche auszugehen. Danach aber habe 22

der Beklagte zu 2) seine Aufklärungs- und Beratungspflichten erfüllt. Er habe den geschäftserfahrenen Kläger, der bereits früher Aktien erworben habe, anleger- und anlagegerecht beraten, und zwar bereits durch die Übergabe des Prospektes. Dieser enthalte in dem Kapitel "Chancen und Risiken" eindeutige Hinweise auf die Risiken der Anlageform. Zudem habe der Beklagte zu 2) zusätzlich mündlich auf die im Prospekt erwähnten Risiken hingewiesen. Eine weitere Aufklärung könne nicht verlangt werden.

Das Landgericht hat einen Verstoß gegen die Beratungspflichten des Beklagten zu 2) auch nicht darin gesehen, daß er dem Kläger kritische Berichte in der Wirtschaftspresse vorenthalten habe. Der Beklagte habe nämlich unwiderlegt erklärt, auf mindestens zwei negative Berichte von Brancheninformationsdiensten hingewiesen zu haben. Deshalb könne dahinstehen, ob der Beklagte zu 2) überhaupt derartige Einschätzungen offenbaren müsse. Schließlich sei nach dem unwiderlegten Vorbringen des Beklagten davon auszugehen, daß er die erforderliche eigene Plausibilitätsprüfung der Anlage vorgenommen habe. 23

Mangels einer Pflichtverletzung komme auch ein deliktischer Anspruch nicht in Betracht. 24

Wegen des Inhaltes des Urteils im einzelnen wird auf Bl. 389 ff. d. A. verwiesen. 25

Gegen dieses Urteil hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt, mit der er eine gegenüber der ursprünglichen Klage höhere Schadensersatzleistung von den Beklagten fordert. 26

Der Kläger beanstandet, daß er vom Landgericht im Rahmen der Beweisaufnahme nicht informatorisch angehört worden sei. Dies verletze den Grundsatz der Waffengleichheit. Zu einer Vernehmung habe aber auch deshalb Anlaß bestanden, weil das Landgericht davon ausgegangen sei, daß sich die Aussagen der Zeugin und des Beklagten zu 2) gleichgewichtig gegenüberstünden. Unzureichend habe sich das Landgericht mit der überreichten Entscheidung des OLG Celle auseinandergesetzt, wonach der Prospekt unübersichtlich und undeutlich sei. Die Hinweise im angeblich überreichten Prospekt ließen eine gebotene zusammenstellende Aufstellung und Gewichtung der Risiken vermissen. An keiner Stelle des Prospektes werde hinreichend klargestellt, daß das wirtschaftliche Wohl und Wehe der T AG die Wirtschaftlichkeit des Betriebes von etwa 50 % der Fondsimmobilien beeinflusste. Eine derartige mündliche gewichtige Darstellung abgegeben zu haben, behaupte auch der Beklagte zu 2) nicht. Der abstrakte Hinweis auf die Möglichkeit von Mietausfällen mit Auswirkungen auf die Ausschüttungen reiche nicht aus. 27

Der Kläger rügt desweiteren, daß der Beklagte zu 2) ihn nicht auf negative Presseberichterstattungen des "L" oder der Zeitschrift "X" vom 00.00.0000 hingewiesen habe. Diese Hinweise seien besonders angebracht gewesen, da die Risiken im Prospekt eher vereinzelt und ohne Gewichtung dargestellt worden seien. Insbesondere fehle bei dem Passus über mögliche Mietausfälle der Hinweis auf die Abhängigkeit der Mietzahlungen vom Musical-Erfolg. Auch die Angaben zum J böten keine zusammengefaßte Darstellung und Gewichtung der Risiken. Zudem fehle eine Auseinandersetzung mit der Erfolgsprognose des Musicals. Insgesamt sei ihm kein hinreichend klares Bild vom zur Zeit der Anlageentscheidung erkennbaren Risiko der Anlage vermittelt worden. Die Beklagten könnten sich gegen diesen Vorwurf nicht mit Erfolg mit einem Hinweis auf renommierte Pressestimmen verteidigen. Zu den Aufgaben des Anlageberaters gehöre es gerade, dem Interessenten eine zutreffende Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und demgemäß das notwendige Tatsachen- und Beurteilungsmaterial zu ermitteln und vorzutragen. 28

Wegen der Ausführungen des Klägers zur Höhe des geltend gemachten Schadens wird auf die Berufungsbegründung (Bl. 443 ff. d.A.) verwiesen.

Der Kläger beantragt, 30

unter Abänderung des am 08.01.2004 verkündeten Urteils des LG Hagen, Az.: 4 O 197/03, 31 werden die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger DM 24.447,72 = EUR 12.499,92 zuzüglich 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz ab dem 01. April 2004 zu zahlen, Zug um Zug gegen Abtretung sämtlicher Ansprüche des Klägers gegen die E aus der Beteiligung vom 30.07.1996 mit der Nr. ##### mit einem Nominalbetrag in Höhe von DM 20.000,00.

Die Beklagten beantragen, 32

die Berufung zurückzuweisen. 33

Unter Ergänzung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrages erneuern die Beklagten 34 ihre Kritik an der Entscheidung des OLG Celle, indem sie zur Frage des Prospektes unter anderem Urteile aus diesem Jahr der Landgerichte Karlsruhe, Frankfurt/M und Stuttgart und des OLG München insoweit den Tenor vorlegen und sich zur Frage der Presseartikel auf die bereits überreichten Urteile beziehen. Vorsorglich legen die Beklagten dar, daß selbst dann, wenn der Senat mit dem OLG Celle eine objektive Pflichtverletzung annehmen wolle, das Verschulden zu verneinen sei. Schließlich habe der Kläger auch seinen Schaden nicht schlüssig dargelegt.

Wegen des Inhaltes der Parteivorträge im einzelnen wird auf die gewechselten Schriftsätze 35 nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe: 36

Die Berufung des Klägers ist unbegründet. Das Landgericht hat zu Recht einen 37 Schadensersatzanspruch des Klägers verneint.

Soweit das Landgericht deliktische Anspruchsgrundlagen verneint hat, richtet sich die 38 Berufung des Klägers dagegen ausdrücklich nicht.

Auch die damit allein als Anspruchsgrundlage in Betracht kommende pVV eines 39 Anlageberatungsvertrages ist nicht gegeben. Auf dieses Rechtsinstitut der pVV muß hier noch zurückgegriffen werden. Denn das BGB in seiner Fassung nach dem Modernisierungsgesetz ist auf den vorliegenden Fall noch nicht anzuwenden, Art. 229 EGBGB § 5. Auf vor dem 01. Januar 2002 entstandene Schuldverhältnisse ist noch das zu dieser Zeit geltende BGB anzuwenden. Hier geht es um ein Schuldverhältnis, das aus dem Jahre 1996 stammt.

Das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien beruht hier auf einem Anlageberatungsvertrag 40 und nicht auf einem bloßen Anlagevermittlungsvertrag. Stellung und Aufgaben eines Anlagevermittlers und eines Anlageberaters sind unterschiedlich (BGH NJW-RR 93, 1114). Die Pflichtenkreise decken sich nicht, mögen auch Überschneidungen möglich sein. Während der Kapitalanleger vom Anlageberater eine fachkundige Bewertung und Beurteilung der entscheidungsrelevanten Tatsachen erwartet und es ihm häufig auf eine auf seine persönlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung ankommt, erwartet er von einem Anlagevermittler lediglich eine Auskunftserteilung. Dies ist nicht abwertend zu verstehen. Denn auch die Auskunft muß richtig und vollständig sein im Hinblick auf die Umstände, die für

den Anlageentschluß des Interessenten von besonderer Bedeutung sind. Beim Anlageberatungsvertrag muß insbesondere auch der Wissensstand des Kunden über Anlagegeschäfte erforscht und berücksichtigt werden ("anlegergerechte" Beratung). Ferner muß das danach empfohlene Anlageobjekt diesen so ermittelten Kriterien Rechnung tragen ("objektgerechte" Beratung) (BGHZ 123, 126).

Legt man diese Grundsätze hier zugrunde, spricht für einen Anlageberatungsvertrag, daß der 41
Kläger und die Zeugin G einen bestimmten Geldbetrag anlegen wollten, sich über die Art der Anlage aber noch nicht im klaren waren, wie die Zeugin G ausgesagt hat. Nach der Aussage der Zeugin hat der Beklagte zu 2) zunächst einen Bausparvertrag vorgeschlagen und erst später dann den letztlich gezeichneten Fonds. Es ging mithin um verschiedene Anlagemöglichkeiten, über die der Kläger von dem Beklagten zu 2) beraten werden wollte. Das Gespräch zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2) war auch nicht kurz. Die Zeugin G spricht von maximal einer Stunde. Der Beklagte zu 2) nennt sogar zwei intensive Beratungsgespräche. Auch die Beispielsrechnung spricht für eine besondere Beratung. Eine solche Beratung war auch nach der Interessenlage des Klägers geboten. Nach der Lebenserfahrung muß zwar davon ausgegangen werden, daß der Kläger als Verkaufsleiter in wirtschaftlichen Dingen bewandert ist. Das besagt aber nicht, daß er wußte, was es im einzelnen mit dem vorgestellten Fonds auf sich hat. Zudem hat der Beklagte zu 2) bei seiner Anhörung vor dem Landgericht erklärt, es habe sich um eine "etwas zähe Angelegenheit" gehandelt. Das spricht gegen eine bloße Vermittlung, bei der eine Anlage lediglich vorgestellt wird, sondern für eine Anlageberatung. Denn zäh ist regelmäßig nur eine Beratung, wenn sich Wissenslücken des Beratenden oder Nachfragen ergeben und sich der Berater dann in Geduld üben muß. Damit muß zugunsten des Klägers davon ausgegangen werden, daß der Beklagte zu 2) dem Kläger den Fonds nicht nur vorgestellt hat, sondern daß er ihm auch gesagt hat, ob diese Beteiligung überhaupt etwas für den Kläger sein konnte, mithin daß ein Beratungsvertrag und nicht ein bloßer Vermittlungsvertrag zustandegekommen ist.

Dieser Beratungsvertrag ist mit der Beklagten zu 1) zustandegekommen, so daß sie für 42
etwaige Pflichtverletzungen des Beklagten zu 2) als passivlegitimiert anzusehen wäre. Die Beklagte zu 1) spielt ihre Rolle bei den Vertragsverhandlungen zu Unrecht herunter (vgl. Bl. 150 f., 178 f., 243). Diese Ausführungen sind hier deshalb unerheblich, weil sie sich nur allgemein über die Stellung des Beklagten zu 2) zur Beklagten zu 1) verhalten, aber nicht auf die konkrete Situation eingehen, in wessen Namen der Beklagte zu 2) im vorliegenden Fall beraten hat. Das ist nämlich nach den Gesamtumständen des Falles hier im Namen der Beklagten zu 1) geschehen. Zwar bestand eine Bekanntschaft zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 2), die sich auch duzten (vgl. Bl. 372 der Rückseite, Stichwort "Krabbelgruppe"). Diese Bekanntschaft war aber nicht so eng, daß der Kläger gerade auf den Beklagten zu 2) Wert gelegt hätte. Der Kläger wollte ihm nur den Verdienst aus der Vermittlungstätigkeit zukommen lassen, wie die Zeugin G glaubhaft ausgesagt hat, so wie man sich regelmäßig verhält, wenn man einen Auftrag zu vergeben hat, daß man diesen Auftrag dann dem zukommen läßt, den man kennt. Das bedeutet aber nicht, daß man deshalb nicht den zum Vertragspartner haben will, der eigentlich als Vertragspartner in Frage kommt. Das war hier aber nicht der Beklagte zu 2), sondern die Beklagte zu 1). Wenn man etwa ein Auto kaufen will und man deshalb zu einem bestimmten Händler geht, weil man dort den Verkäufer kennt, bleibt es dabei, daß man den Kaufvertrag mit dem Händler und nicht mit dem bekannten Verkäufer abschließen will. Bei der Zeichnung von Fondsanteilen will der Zeichner schon aus Haftungsgründen mit dem den Beratungsvertrag schließen, der hinter dem Vertrieb der Anteile steht. Das war hier der Beklagte zu 1). In dem Beteiligungsvertrag taucht die Beklagte zu 1) zwar nicht auf (vgl. Fotokopie Bl. 20 d.A.). Dieser Vertrag war aber das Ergebnis des vorangegangenen Beratungsgeschäftes und besagt folglich nichts darüber, wer

Vertragspartner des Beratungsgeschäftes sein sollte. Das sollte nach allem aber die Beklagte zu 1) sein. Die Beklagte zu 1) stand hinter dem Vertrieb. Der Beklagte zu 2) durfte nur die von der Beklagten zu 1) geprüften Fondsanteile vertreiben und war gewissermaßen ganz "an die Kette" der Beklagten zu 1) gelegt. Vor allem weist die Gesprächsnotiz (Anlage B 3) die Beklagte zu 1) als den wahren Gesprächspartner des Klägers aus. Sie trägt auch deren Unterschrift. Sie ist sofort an die Beklagte zu 1) weitergeleitet worden (vgl. Bl. 343 d.A.). Auch der letzte Satz der Beispielsrechnung Bl. 376 c d.A. weist die Beklagte zu 1) als Ersteller dieser Rechnung aus. Sie verweist den Kläger ausdrücklich für weitere Fragen an den Beklagten zu 2) als bloßen Vermittler. Damit gerierte sich die Beklagte zu 1) als Herrin des Beratungsgeschäftes, mit der der Kläger dann auch den Beratungsvertrag schließen wollte, zumal das entscheidende Wissen bei der Beklagten zu 1) lag.

Hat der Beklagte zu 2) aber namens der Beklagten zu 1) gehandelt, hat er sie auch wirksam verpflichtet. Denn die Vollmacht des Beklagten zu 2) wird von der Beklagten zu 1) als solche nicht geleugnet, vgl. auch den Briefbogen als Anlage B 12. Dort behält sich die Beklagte zu 1) lediglich eine schriftliche Bestätigung von Abmachungen ihrer Vertreter vor. Solch ein Briefbogen ist gegenüber dem Kläger aber nicht verwandt worden. Darüber hinaus könnte sich die Beklagte zu 1) auf eine solche Schriftformklausel hier auch nicht berufen, weil sie die Gesprächsnotiz (Anlage B 3) unterzeichnet und damit das Beratungsgeschäft gebilligt hat. Insgesamt gesehen muß danach zugunsten des Klägers davon ausgegangen werden, daß mit der Beklagten zu 1) ein Anlageberatungsvertrag zustandegekommen ist, in dessen Rahmen sich die Beklagte zu 1) ein Fehlverhalten des Beklagten zu 2) als ihres Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB anrechnen lassen muß. 43

An einem solchen Fehlverhalten des Beklagten zu 2) fehlt es hier aber, so daß auch dahingestellt bleiben kann, ob der Beklagte zu 2) gegebenenfalls neben der Beklagten zu 1) etwa aufgrund der Inanspruchnahme persönlichen Vertrauens zusätzlich haftet. 44

Zur Beurteilung einer Pflichtverletzung des Beklagten zu 2) sind hier nach § 529 ZPO die vom Landgericht festgestellten Tatsachen maßgebend. Denn für eine unzureichende Sachverhaltsaufklärung durch das Landgericht, die eigene Feststellungen des Berufungsgerichtes erforderlich machen, § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO, fehlt es an Anhaltspunkten. Insbesondere liegt ein Verfahrensfehler nicht vor, der die Beweisaufnahme als unvollständig erscheinen läßt. 45

Danach hat das Landgericht nachvollziehbar und überzeugend begründet, warum nicht festgestellt werden kann, daß der Beklagte zu 2) die vom Kläger behaupteten Zusagen über die Sicherheit des Fonds und die garantierte Rendite von 7 % gemacht hat. Die Aussage der Ehefrau des Klägers hat dem Landgericht aus nachvollziehbaren Gründen nicht gereicht. 46

Zu einer Vernehmung des Klägers als Partei bestand und besteht kein Anlaß. Der Grundsatz der Waffengleichheit gebietet nur dann die Vernehmung der Partei selbst, wenn diese sonst hilflos den Zeugen der Gegenseite ausgeliefert wäre. Eine Vernehmung der Partei ist aber aus Gründen der Waffengleichheit dann nicht geboten, wenn das Gericht den eigenen Zeugen der Partei nicht folgt. 47

Das Landgericht hat desweiteren nachvollziehbar und überzeugend ausgeführt, daß nicht festgestellt werden kann, daß der Prospekt dem Kläger nicht vom Beklagten zu 2) ausgehändigt worden ist. Zu Recht hat das Landgericht in diesem Zusammenhang auf die schriftliche Bestätigung des Klägers abgestellt. Der Kläger hat den Erhalt ausdrücklich in seinem Beteiligungsangebot (vgl. Bl. 20 d. A.) bestätigt. An der rechtlichen Wirksamkeit der Bestätigung bestehen keine Zweifel. Zudem hat der Kläger in der von ihm unterschriebenen 48

Gesprächsnotiz erklärt, den Prospekt gelesen und verstanden zu haben. Ferner hat er erklärt, den Prospekt erhalten zu haben (Anlage B 3). Wenn der Kläger behauptet, diese Angaben aus Blauäugigkeit unterschrieben zu haben, kann der Kläger damit die gegen ihn sprechenden Urkunden nicht entkräften.

Die ausreichende Beratung des Klägers durch den Beklagten zu 2) hängt damit davon ab, ob die Angaben in dem Prospekt dazu ausreichend sind. 49

Der dem Kläger übergebene Prospekt unterrichtete ihn über Risiken und Gefahren der gezeichneten Anlage in ausreichender Weise. Zugunsten der Beklagten muß davon ausgegangen werden, daß der Prospekt dem Kläger in seinen Grundzügen erläutert worden ist und jedenfalls keine Fragen des Klägers offengeblieben sind. Auch der Kläger selbst hat nicht behauptet, daß nach Erörterung des Prospektes von ihm gestellte Fragen vom Beklagten zu 2) nicht beantwortet worden seien. 50

Die Prospektangaben selbst sind auch nicht lückenhaft, so daß eine zusätzliche Erläuterung geboten gewesen wäre. Der Beklagte zu 2) will auch darauf hingewiesen haben, daß es sich um eine unternehmerische Beteiligung gehandelt habe, und daß es um eine Spezialimmobilie gegangen sei. Beides geht auch aus dem Prospekt selbst mit hinreichender Deutlichkeit hervor. Was eine unternehmerische Beteiligung an einem Objekt bedeutet, brauchte der Beklagte zu 2) dem Kläger als Verkaufsleiter eines Autohauses nicht gesondert zu erklären. 51

Insgesamt ist der Prospekt vom Sprachstil, seiner Gliederung und auch in der grafischen Darstellung gut lesbar. Der Eindruck von kleingedruckten Allgemeinen Geschäftsbedingungen ergibt sich nicht. 52

Die Argumentation des Klägers, er sei nicht genügend auf das Mietausfallrisiko hingewiesen worden, muß als widerlegt angesehen werden. Zur Güte des Musicals "N" selbst brauchte sich der Prospekt nicht zu äußern, denn es ging nicht um eine unmittelbare Beteiligung gerade an diesem Musical. Der Kläger mußte nur wissen, daß der Erfolg des Fonds auch vom Musical-Boom der damaligen Jahre abhängig war. Diese Abhängigkeit wird in dem Prospekt aber ausreichend und verständlich erläutert. Auf Seite 5 wird mit einem deutlichen Verweis auf die Seiten 77 bis 84 zu den Chancen und Risiken knapp und präzise Stellung genommen. Unmißverständlich wird gleich zu Beginn auf die Verlustgefahr hingewiesen. Es wird das Risiko angesprochen, daß die kalkulierten Erträge nicht erzielt werden können. Daß diese Warnung im Anschluß durch den Hinweis auf die bisherigen Erfolge vergleichbarer Konzepte relativiert wird, ist nicht zu beanstanden. Der Kläger behauptet selbst nicht, daß diese Aussage unzutreffend sei. Auch im übrigen wird vom Kläger nicht behauptet, daß die Prospektangaben falsch seien. 53

Auf Seite 6 des Prospektes wird unmißverständlich darauf hingewiesen, daß die Beteiligung keine sichere Kapitalanlage ist. Wenn dort das Wort "absolut" hinzugefügt wird, dient dies erkennbar der Abgrenzung der Wagnisbeteiligungen von Festgeldanlagen. Damit wird der beworbene Fonds in der Mitte zwischen diesen beiden Anlageformen angesiedelt. Auch das ist nicht zu beanstanden. Derjenige, dem es auf die Risikoprognose ankommt, ist bereits durch den Passus "Chancen und Risiken, Anlegereignung" gewarnt. Er hat alle Veranlassung, sich mit dem Prospekt näher zu beschäftigen. 54

Der Interessent wird sich demzufolge auch anschauen, an was er sich überhaupt beteiligen kann. Auf Bl. 22 des Prospektes wird ihm kurz gesagt, um welche Immobilien es sich in Deutschland handelt, nämlich um das Altenheim in C und das J. Bereits dort wird auf das Musical "N" hingewiesen. Der Begriff "Erfolgs-Musical" ist dabei nicht irreführend. Denn 55

damals hatte dieses Musical unstreitig vollen Erfolg. Daß bereits damals, also 1966, gewissermaßen bereits der Wurm in dieser Sache steckte, behauptet auch der Kläger nicht.

Auf Bl. 22 linke Spalte wird auch darauf hingewiesen, daß ein zweiter Bauabschnitt geplant sei, in dem das Musical "C" aufgeführt werden soll. Damit war deutlich, daß die Mieteinnahmen vom Erfolg der Musicals und der Dauer des Musical-Booms abhingen. Die Verknüpfung des Klägers mit den Musicals als Anteilseigner wird hinreichend deutlich und verständlich angegeben. Denn dem Kläger gehörte mit den anderen Gesellschaftern das Theater, in dem die Musicals aufgeführt werden sollten. Er hat das Theater nebst anderen Baulichkeiten letztlich an die Generalmieterin vermietet. 56

Damit ist das in den Augen des Klägers entscheidende Risiko in dem Prospekt ausreichend vorgestellt worden: 57

Die Gesellschaft, deren Kommanditist der Anlieger werden soll, ist wirtschaftlich hinsichtlich dieses Teils des Anlagevermögens auf die Mieteinkünfte aus dem Freizeit- und Erlebniszentrum angewiesen. Dabei war es für den Kläger auch erkennbar, daß es sich um eine Spezialimmobilie handelte. Diese befriedigte gerade nicht die Grundbedürfnisse des Menschen wie Wohnen und Arbeiten. Damit aber hing die Nutzbarkeit der Immobilie vom Verhalten des Publikums ab. Die Bereitschaft, Geld für Musicals auszugeben, konnte sich aber von heute auf morgen ändern. Dies zeigen zahlreiche Beispiele aus dem allgemeinen Kulturbetrieb. 58

Schon diese kurzen Überblicke auf den Seiten 5, 6 und 22 linke Spalte des Prospektes mußten den Kläger ausreichend warnen und veranlassen, sich noch genauer über das Mietausfallrisiko zu informieren. Dies wird auch noch durch den Aufruf (Seite 6) untermauert, daß sich der Interessent nicht mit der überschlagen Darstellung der Risiken begnügen soll, sondern die "nachstehend in diesem Prospekt detailliert beschriebenen" Risiken unbedingt zu beachten sind. 59

Auf Seite 25 wird das J eingehend und verständlich beschrieben. Es wird dem Leser klar, daß es sich um ein reines Vergnügungsprojekt handelt, das man nur zum Freizeitvergnügen aufsucht und das dann speziell angesteuert werden muß. Laufkundschaft gibt es insoweit nicht. Nicht von ungefähr wird am Ende der Seite 25 der Vergleich zu Hotelpalästen in W gezogen. Das mag hochtrabend sein, zeigt aber anschaulich, daß ein solcher Freizeitpark vollständig vom Freizeitverhalten der Bevölkerung abhängig ist, das aber eben nur bedingt steuerbar ist. 60

Auf Seite 27 (links unter dem Kasten) wird dies weiterhin mit dem Hinweis verdeutlicht, daß die Aufführung des Musicals das "Herz des J" ist. Diese Aufführungen geben dem Zentrum in erster Linie die besondere Anziehungskraft. Nur insoweit steht es gegenüber anderen Freizeiteinrichtungen gewissermaßen konkurrenzlos dar. Anders sieht es mit den weiteren Komponenten wie Spaßbäder, Hotels, Kneipen und Spielbank aus. Derartige Angebote sind auch andernorts zu finden. Dabei ist nicht zu beanstanden, daß das Musical "N" als Welthit bezeichnet wird. Die damalige Auslastung von nahezu 100 %, die eine solche Bezeichnung rechtfertigt, ist vom Kläger nicht bestritten worden. 61

Faßt man die bisher angesprochenen Angaben zusammen, lag das spezielle Risiko der Immobilie auf der Hand. Die Auslastung der Immobilie und damit die Sicherheit der Mieteinnahmen hing insgesamt von der Anziehungskraft der Musical-Aufführungen ab. Damals, also 1996, war die Begeisterung für Musical-Aufführungen auch ungebrochen. Anzeichen, daß der Musical-Boom nachlassen werde, gab es nicht und sind vom Kläger auch 62

nicht angeführt worden. Die Abhängigkeit der Mieteinnahmen vom Musical-Erfolg mußte dem Kläger aber auch so klar sein. Denn der Kläger kennt als Verkaufsleiter eines Autohauses derartige wirtschaftliche Zusammenhänge, die sich nicht zuletzt auch in der Autobranche zeigen. Der Kläger konnte also erkennen, daß die Immobilie ganz auf die Aufführung von Musicals zugeschnitten war, daß das Freizeitverhalten und damit auch der Musical-Besuch als Modeerscheinung einem unberechenbaren Wechsel unterworfen ist und der Mieterlös folglich von diesen Unwägbarkeiten abhing und damit keineswegs sicher war.

Sollten dem Kläger diese präzisen Informationen über das Nutzungskonzept der Immobilie noch nicht Warnung genug gewesen sein, mußte er sich weiter die Lektüre "Chancen und Risiken" ab Seite 77 des Prospektes vornehmen. Schon eingangs wird dort der Leser unmißverständlich darauf hingewiesen, daß es sich nicht um eine risikolose Geldanlage handelt. Es wird dem Leser dringend empfohlen, den gesamten Prospekt durchzuarbeiten. 63

Auch bei dem "Investitionsanteil USA" wird auf die Abhängigkeit der Mieteinnahmen von einer sich verändernden Nachfrage, also einem veränderten Nachfrageverhalten hingewiesen. Ferner wird ausgeführt, welche Folgen sich aus der gleichzeitigen Fertigstellung mehrerer Wohnanlagen ergeben und wie sich eine schlechte Verwaltung auswirken kann (vgl. Seite 77). Auf Seite 78 wird dem Leser verdeutlicht, daß die Prognoserechnungen nicht zutreffen müssen, daß es vielmehr höhere oder niedrigere Mietsteigerungsraten geben könne. Insoweit erhebt der Kläger auch keine Rügen, daß der Prospekt nicht die nötige Aufklärung gibt. 64

Nimmt der Interessent die Frage zum Mietausfallrisiko bei der Deutschen Immobilie in T wieder auf, wird er auf Seite 78 des Prospektes gleich zu Beginn des Absatzes "Investitionsteil Deutschland" auf das Risiko hingewiesen, daß Immobilieninvestitionen grundsätzlich über Zeiträume von 20 bis 30 Jahren betrachtet werden müßten. Auch die beste Bonität eines Mieters könne sich mittel- bis langfristig betrachtet negativ verändern wie auch die Konkurrenzsituation auf dem Markt insgesamt. 65

Nahezu daneben auf der äußersten rechten Spalte der Seite 78 wird ausgeführt, daß es auch zu einem Totalausfall der Mieteinnahmen kommen kann und deshalb selbst der vollständige Vermögensverfall nicht ausgeschlossen ist. 66

Seite 79 (links unten) wird nach dem allgemein gehaltenen Hinweis ausdrücklich die T Immobilie als Spezial-Immobilie angesprochen. In der Mittelspalte wird die Bedeutung der Musicals für die Gesamtauslastung hervorgehoben. Ferner wird im übernächsten Absatz erklärt, welche Folgen ein Mietausfall hätte. Die gesellschaftlichen Verflechtungen werden deutlich genug ablesbar auf den Seiten 86 bis 88 dargestellt. Damit ist für den Anleger auch hinreichend deutlich, wie sich die Entwicklung der Vermögensverhältnisse in der einen Firmengruppe auf andere Firmengruppen auswirken kann. 67

Daß nach dem Aufzeigen der Gefahren die T-Unternehmensgruppe in dem Prospekt von 1996 als eines der erfolgreichsten Unternehmen seiner Art dargestellt wird, ist nicht zu beanstanden. Auch der Kläger behauptet nicht, daß es sich hier um Falschangaben gehandelt hat. Nach dem Akteninhalt soll sich die wirtschaftliche Entwicklung der T-AG erst ab Frühjahr 1998 verschlechtern haben (vgl. Bl. 146 d.A.). Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, daß dies bereits 1996 geschehen ist und die Beklagten davon hätten Kenntnis haben können. Die Berichte über die T-Gruppe waren damals durchweg positiv. In der Klageerwidern vom 15. September 2003 hat die Beklagte zu 1) die entsprechenden Presseberichte zusammengestellt (Bl. 153 ff., 200 ff.), sowie auch im Schriftsatz vom 15. Dezember 2003 (Bl. 267 ff.). 68

Dem Kläger kann es auch nicht zum Erfolg seiner Klage verhelfen, daß der Beklagte zu 2) ihn nicht auf negative Artikel der Wirtschaftspresse hingewiesen hat. Soweit die Beklagten behaupten, daß der Beklagte zu 2) den Kläger auf zwei kritische Brancheninformationsdienste hingewiesen habe, hat der Beklagte zu 2) bei seiner Anhörung vor dem Senat nicht angeben können, um welche Informationsdienste es sich dabei gehandelt habe. Zugunsten des Klägers muß danach davon ausgegangen werden, daß der Beklagte zu 2) den Kläger weder auf die Artikel in dem Blatt "Lintern" aus 0000 und 0000, zitiert Bl. 4 ff. der Klageschrift, hingewiesen hat, noch auf den Artikel in der X, zitiert im Schriftsatz vom 16. Oktober 2003 (Bl. 232, 233 d.A.). Es stellt aber keine Pflichtverletzung des Beklagten zu 2) dar, daß er den Kläger auf diese Artikel nicht hingewiesen hat. Die Beklagten haben die Seriosität des Brancheninformationsdienstes "L" mit näheren Einzelheiten unter anderem zu den gegen den Verlag erlassenen einstweiligen Verfügungen und Urteilen mit beachtlichen Gründen in Zweifel gezogen (vgl. Bl. 160 ff. d.A.). Demgegenüber hat sich der Kläger nur auf die Ansicht des 25. Zivilsenates des OLG Hamm bezogen, wonach es sich um eine Pflichtlektüre handeln solle. Ein solcher pauschaler Hinweis auf eine Zeitschrift als Pflichtlektüre kann deren Offenbarungspflicht nicht begründen. Beurteilt man die fraglichen Artikel zudem nach ihrem Inhalt, wird auch nicht ersichtlich, inwieweit dem Kläger die Kenntnis davon weitergeholfen hätte. Zusätzliche, über den Prospektinhalt hinausgehende Informationen, enthalten die Artikel nicht. Bloße Mutmaßungen und nicht näher begründete Ansichten über die Werthaltigkeit von Fondsanteilen brauchten dem Kläger aber nicht mitgeteilt zu werden, zumal wenn die Beklagten die Seriosität des entsprechenden Informationsdienstes mit beachtlichen Argumenten anzweifeln.

Auch für den Artikel der X gilt, daß er keine Fakten enthält, die dem Kläger hätten nützlich sein können. Was dort steht, kennt der Prospektleser bereits, daß nämlich der Erfolg des Musicals entscheidend für den Erfolg des Fonds ist. Soweit "N" als das schwächste Musical bezeichnet wird, handelt es sich um eine persönliche Meinung des Artikelverfassers. Von dem Beklagten zu 2) konnte aber nicht verlangt werden, jede Bemerkung über die Qualität des Musicals dem Kläger mitzuteilen. Entscheidend ist nämlich nicht die Güte des Musicals als solche, sondern die Auslastung der Vorstellungen. Diese war aber 1996 gegeben. Konkrete Anhaltspunkte, daß sich das Musical "N" als Flop erweisen könnte, gab es 1996 nicht. Über die künstlerische Bewertung des Musicals brauchte der Beklagte zu 2) den Kläger nicht zu informieren. Das überstieg nicht nur die Kompetenz der Beklagten, sondern war für die Entscheidung des Klägers auch nur von mittelbarer Bedeutung. Denn nach der Lebenserfahrung hängt die Auslastung einer Theater-Aufführung nicht nur von dem Wohlwollen ab, mit dem ihr die Kritik begegnet. Im Gegenteil können auch Verrisse in der Kritik durchaus zum Erfolg einer Aufführung beitragen. Daß es kritische Stimmen gegeben hätte, die den Erfolg des Musicals aufgrund objektiver negativer Kriterien in Zweifel gezogen hätten, die einen Erfolg von vornherein als unwahrscheinlich hätten erscheinen lassen, hat der Kläger selbst nicht vortragen können.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. 71

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Ziff. 10, 711 ZPO. Die Entscheidung über die Zulassung der Revision folgt aus § 543 Abs. 2 ZPO. 72