
Datum: 10.06.2008
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 24. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 24 U 67/06
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2008:0610.24U67.06.00

Vorinstanz: Landgericht Münster, 4 O 767/04

Tenor:

Das am 24.05.2006 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster ist nach Rücknahme der Klage gegen die erstinstanzlichen Beklagten zu 1) bis 3) wirkungslos.

Die in zweiter Instanz gegen die Beklagte zu 4) erhobene Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits I. und II. Instanz.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Gründe:

I.

Die Klägerin macht einen Anspruch auf Schadensersatz wegen mangelhafter Anlageberatung geltend.

1

2

3

4

Vertragspartnerin der Klägerin war – was in der Berufungsinstanz unstreitig geworden ist – die Beklagte zu 4), die Anlageberatung erfolgte durch den in erster und zunächst auch in zweiter Instanz als Beklagten zu 1) in Anspruch genommenen Zeugen U.

Aufgrund der Empfehlungen des Zeugen erwarb die Klägerin im Jahre 1993 eine Eigentumswohnung in C2. Zur Finanzierung des Kaufpreises und der Nebenkosten nahm sie zwei Darlehen der W-Bank in Anspruch. Die Eigentumswohnung veräußerte die Klägerin im Jahre 2005. Ebenfalls im Jahre 1993 erwarb die Klägerin einen Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds, dem C GmbH & Co. KG Immobilienverwaltungs-KG-LBB1-Fonds (im Folgenden: LBB1-Fonds). Die Investition finanzierte sie ebenfalls über ein Darlehen der W-Bank. Schließlich erwarb sie auf Empfehlung des Zeugen U in 1995 einen Anteil an dem geschlossenen Immobilienfonds M-Grundbesitzfonds 1/95 G GbR (im Folgenden M 1/95-Fonds).

Wegen des erstinstanzlichen Vortrags der Parteien nimmt der Senat Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil und dem Berichtigungsbeschluss vom 19.07.2006 (Bl. 395, 451 d.A.).

Ergänzend ist auszuführen, dass die Klägerin durch Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 18.11.2004 an den Beklagten zu 1) diesem gegenüber die geltend gemachten Schadensersatzansprüche dargestellt und ihn zur Stellungnahme bis zum 29.11.2004 aufgefordert hat. Hierauf antwortete der Beklagte zu 1) mit Schreiben vom 25.11.2004, nach erster Sichtung ihrer Ausarbeitung seien einige Äußerungen und Fragen für ihn auf Anhieb nicht nachvollziehbar und schlug – wegen seiner Beanspruchung in der Betreuung seiner Mandanten – ein Treffen am 04.01.2005 vor. Mit Schreiben an den Beklagten zu 1) vom 01.12.2004 wies der Prozessbevollmächtigte auf den drohenden Eintritt der Verjährung etwaiger Ansprüche hin und teilte mit, dass aus diesem Grunde ein Treffen am 04.01.2005 nicht ausreichend sei und die Klägerin – sollte nicht auf die Erhebung der Einrede der Verjährung verzichtet werden – Klage erheben müsse. Mit Schreiben vom 06.12.2004 erklärte der Beklagte zu 1), er "sehe keinerlei Ansprüche, die" die Klägerin gegen ihn "aus den von mir durchgeführten Beratungen haben könnte". Der gewünschte Verjährungsaufschub entbehre jeder Grundlage.

Die Beklagte zu 2) ließ mit Schreiben vom 23.12.2004 mitteilen, Ansprüche für die der Beklagte zu 1) "oder unser Haus" hafteten, bestünden nicht.

Mit der Klageerwidderung haben sich die Beklagten erstmals dahingehend verteidigt, nicht passivlegitimiert zu sein, da ein Beratungsvertrag zwischen der Klägerin und der W2 Gesellschaft für Vermögensberatung und Vermittlung mbH, der jetzigen Beklagten zu 4), bestehe.

Das Landgericht hat die erstinstanzlich lediglich gegen die Beklagten zu 1) bis 3) gerichtete Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, sämtliche Beklagte seien nicht passiv legitimiert. Wegen der Einzelheiten der Begründung nimmt der Senat Bezug auf die angefochtene Entscheidung, Bl.395 ff. d.A..

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 13.06.2006 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 06.07.2006, eingegangen bei dem OLG am selben Tage, Berufung eingelegt.

Die Berufungsbegründung ist nach Fristverlängerung bis zum 14.09.2006 am selben Tage eingegangen.

Die Klägerin hat zunächst im Berufungsverfahren weiterhin die Ansicht vertreten, der Beklagte zu 1) sei passivlegitimiert. Er habe den Nachweis, dass sein Vertreterhandeln für den anderen erkennbar gewesen sei, nicht erbringen können. Schließlich hafte er auch aufgrund der Inanspruchnahme besonderen persönlichen Vertrauens. Sie hat behauptet, ein wesentliches Element der Marktstrategie des Beklagten zu 1) sei gerade die Inanspruchnahme und Betonung des persönlichen Vertrauens gewesen. Die Beklagten zu 2) und 3) hafteten in gleicher Weise wie der Beklagte zu 1), da der Beklagte zu 1) mit Wissen der Beklagten zu 2) als "Gesellschafter" unter Hinweis auf den Team-Gedanken gehandelt habe. Der Beklagte zu 1) habe massiv mit der Erfahrung und dem Know-how der Beklagten zu 2) geworben, ohne auf eine spezielle Gesellschaft der Beklagten hingewiesen zu haben. Vielmehr habe er im Wesentlichen durch den Zusatz "W2" geworben, womit nur die Beklagte zu 2) gemeint gewesen sein könne.	13
Nach Erörterung der Frage der Passivlegitimation im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat vom 15.05.2007 hat die Klägerin im Einverständnis der Beklagten zu 4) die Klage mit Schriftsatz vom 20.11.2007 auf die Beklagte zu 4) erweitert und im Senatstermin vom 17.04.2008 mit Zustimmung der Beklagten zu 1) bis 3) die Klage gegen diese zurück genommen.	14
Die Klägerin verfolgt mit der in der Berufungsinstanz erfolgten Erweiterung der Klage ihr erstinstanzliches Begehren nur noch gegen die Beklagte zu 4) weiter.	15
Sie wiederholt ihren Vortrag zur Falschberatung durch den Zeugen U. Der Zeuge U sei als Handelsvertreter für die Beklagte zu 4) tätig geworden.	16
Er habe ihr den Aufbau einer privaten Altersvorsorge empfohlen, die aus Geldwerten, Sachwerten mit Substanzwerten und aus Ertragswerten habe bestehen und als zusätzliche Absicherung ab ihrem 63. Lebensjahr habe bereit gestellt werden sollen. Sie habe dem Zeugen U in den ab August 1993 geführten Gesprächen mitgeteilt, dass sie im Jahr 2003 vorzeitig in den Ruhestand habe gehen wollen und deshalb im Jahre 2003 – spätestens im Jahre 2006 (dem Zeitpunkt des spätesten Renteneintritts) – habe schuldenfrei sein wollen, so dass etwaige Anlagen bis 2003, spätestens bis 2006, aus den Erträgen der Anlagen selbst hätten bezahlt sein müssen. Darüber hinaus habe sie darauf hingewiesen, dass Sicherheit, Verfügbarkeit und Rendite für sie die wichtigsten Anlagekriterien seien.	17
Sie habe im Jahr 1993 über monatliche Nettoeinkünfte in Höhe von 5.494,13 DM verfügt, so dass es wirtschaftlich unvernünftig gewesen sei, Zahlungsverpflichtungen einzugehen, die einen monatlichen Betrag von 1.000 DM überstiegen, soweit nicht gesichert gewesen sei, dass übersteigenden Verpflichtungen entsprechende Eingänge gegenüberständen.	18
Der Zeuge U habe ihr im Rahmen seines Anlagemodells eine Steuerersparnis von 90.000 DM in Aussicht gestellt und erklärt, sie könne diese Steuerersparnis mehrfach einsetzen. Dies sei unzutreffend gewesen, da die Steuerersparnis für das Jahr 1994 lediglich 82.094,82 DM betragen habe und ihr auch nicht mehrfach zur Verfügung gestanden habe.	19
Soweit sie mit dem Antrag zu 1) bezifferten Schadensersatz begehrt, trägt die Klägerin zur Begründung vor:	20
Zum angeblichen Schaden aufgrund des Erwerbs der Eigentumswohnung in L4-C2:	21
Der Zeuge U habe ihr aus dem Erwerb der Wohnung und der Beteiligung an dem LBB 1-Fonds eine Steuererstattung für das Jahr 1993 in Höhe von 90.000,00 DM prognostiziert,	22

tatsächlich habe sie jedoch nur eine Steuererstattung von 63.465,37 DM erhalten, so dass sich ein Differenzbetrag von 26.534,63 DM errechne. Die in Aussicht gestellten Steuererstattungen seien aber maßgeblich für ihre Kaufentscheidung hinsichtlich der Wohnung gewesen.

Der Zeuge U habe ihr zudem vorgespiegelt, sie werde die Wohnung dauerhaft sicher zu einem Quadratmeterpreis von 15,00 DM/m² vermieten können, was unrealistisch gewesen sei. Der monatlich erzielte Mietzins habe 1993 zwar 1.270,00 DM betragen, der Mietzins sei aber ab April 1994 reduziert worden auf 1.213,95 DM und habe ab 1998 nur noch 955,00 DM betragen. Von Mai bis Juli 2001 habe die Wohnung leer gestanden. 23

Die Beklagte habe den dauerhaft zu erzielenden Mietzins künstlich zu hoch angesetzt, um sie zum Kauf zu veranlassen. 24

Bei Kenntnis dieser Tatsachen infolge korrekter Beratung hätte sie auf den Erwerb verzichtet und einen Betrag von 30.000,00 DM anderweitig anlegt und so in der Zeit von 1994 bis 2006 einen Vermögenszuwachs von rund 440.000 DM erzielen können. 25

Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung der Wohnung am 13.01.2005 habe sie diverse Schäden erlitten, die sie wie folgt näher aufschlüsselt: 26

Sie habe den Erwerb der Eigentumswohnung auf Empfehlung des Zeugen Q durch von diesem vermittelte Kredite bei der Bayerischen Hypotheken- und Vereinsbank finanziert, wobei die Darlehensbeträge ihre sonstigen mit dem Erwerb der Immobilie verbundenen Kosten wie Wertermittlungskosten, Grunderwerbsteuer, Notargebühren etc. in Höhe von 21.355,32 DM nicht abgedeckt hätten, so dass sie diesen Betrag, den sie als Schaden geltend macht, zusätzlich habe aufwenden müssen. 27

Hätte sie der Zeuge U über die Unterdeckung aufgeklärt, hätte sie die Wohnung nicht erworben. Hätte sie demnach den Eigenkapitalanteil von 44.000,00 DM angelegt, beliefen er sich bei einer Verzinsung von 7 % heute auf 24.687,41 €. 28

Nach den Berechnungen des Zeugen U habe unter Berücksichtigung eines monatlichen Mietzinses von 1.284,00 DM und der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten eine steuerlich relevante monatliche Unterdeckung von 861,00 DM bestehen sollen, der ein Steuervorteil von monatlich 1.250,00 DM habe gegenüber stehen sollen, so dass ein monatlicher Überschuss von 389,00 DM habe verbleiben sollen. Insoweit habe die Berechnung der Beklagten zu 4) aber auf falschen Angaben zur T2 beruht, so dass bei zutreffender Berechnung der steuerlich relevanten monatlichen Unterdeckung von 861,00 DM lediglich ein Steuervorteil von monatlich 472,49 DM gegenüber gestanden habe, was zu einem monatlichen Verlust von 388,49 DM, demnach einem Jahresverlust von 4.661,87 DM, geführt habe. Unter Berücksichtigung der Zinsen errechne sich für den Zeitraum 1994 bis 2007 ein Verlust von 177.725,89 DM. 29

Man habe sie nicht darüber aufgeklärt dass die Inanspruchnahme der T2 in den ersten Jahren (7%) zu Lasten der T2 in den nachfolgenden Jahren genutzt werde. 30

Ab dem Jahre 2003 wäre ihr monatlicher Verlust des Weiteren noch höher gewesen, weil sie ab diesem Zeitpunkt keine steuerlichen Vorteile mehr hätte erhalten können. Diesen Umstand habe der Zeuge U nicht berücksichtigt. Insoweit wäre ab 2003 ein Jahresverlust von 7.932,00 DM und ab 2005 ein Jahresverlust von 9.732,00 DM zu erwarten und die Rückführung der Darlehen aus der Anlage selbst mangels Überschüssen nicht möglich gewesen. 31

Die Berechnung der Beklagten sei auch insoweit fehlerhaft, als sie den zu erwartenden Steuervorteil aus 1993 doppelt berücksichtigt habe. So habe sie den Steuervorteil zur Berechnung des laufenden monatlichen Überschusses (monatlich 1.250,00 DM) eingesetzt, zugleich aber noch einmal angesetzt, um eine Steuererstattung in Höhe von 41.000,00 DM zu begründen, durch die das von ihr aufzubringende Eigenkapital (44.000,00 DM) habe ausgeglichen werden sollen. Obwohl die von ihr errechnete Steuererstattung von 41.000,00 DM insoweit teilweise identisch mit der monatlich berücksichtigten Steuerersparnis gewesen sei, habe die Beklagte zu 4) sie in den Glauben versetzt, sie werde einen monatlichen Überschuss von 389,00 DM und zusätzlich eine Steuererstattung von 41.000,00 DM erhalten.	32
Die doppelte Berechnung habe dazu geführt, dass sie den Betrag von 41.400,00 DM nicht erhalten habe und nicht habe gewinnbringend anlegen können. Bei Anlage dieses Betrages mit einer Rendite von 6 % hätte sie nunmehr einen Betrag in Höhe von 50.241,94 € erzielt.	33
Soweit sie auf Empfehlung des Zeugen U die Eigentumswohnung in "L4-C2" erworben habe, habe der Beklagte die Wohnung bereits irreführend bezeichnet, da die Wohnung nicht in L4 sondern nur im Umfeld von L4 liege, so dass der Durchschnittspreis etwa 45.000 € niedriger liege als in L4 selbst.	34
Der Zeuge U habe sie auch insoweit falsch beraten, als die Mieten auch unmittelbaren Einfluss auf den Wert der Wohnung gehabt hätten. Der Wert der Wohnung habe allenfalls 170.000,00 DM betragen, so dass sie den Kaufpreis von 322.166,00 DM und die Nebenkosten in Höhe von 80.509,56 DM, insgesamt 402.675,56 DM, bei Kenntnis von dem geringen Wert der Wohnung anderweitig mit einer Rendite von mindestens 6 % angelegt hätte. Hierdurch hätte sie einen Betrag in Höhe von 493.443,97 € erzielen können. Unter Berücksichtigung des durch die Veräußerung erzielten Erlöses von 120.000,00 € zzgl. 6 % errechne sich ein Restschaden von 350.523,97 €.	35
Der Zeuge U habe ihr verschwiegen, dass ihr durch den Erwerb der Wohnung auch in der Wohngeldabrechnung nicht umlagefähige Kosten entstünden. Des Weiteren habe der Zeuge die zu leistenden Instandhaltungsrücklagen nicht berücksichtigt. Für die Vermittlung neuer Mieter habe sie zu dem mehrfach Vermittlungsgebühren leisten müssen. Aus diesen Kosten errechne sich für eine Laufzeit von 5 Jahren eine zusätzliche monatliche Belastung von 134,17 DM, was einer jährlichen Belastung von 1.610,00 DM entspreche, die der Zeuge U nicht berücksichtigt habe.	36
Für die Jahre 1994 bis 2005 errechne sich unter Berücksichtigung der Zinsen ein Schaden in Höhe von 30.171,83 €.	37
Zum angeblichen Schaden aufgrund des Erwerbs des LBB 1-Fonds- Anteils:	38
Die Finanzierungskosten für den auf Empfehlung des Zeugen U erworbenen Kommanditanteil von 100.000,00 DM hätten 117.500,00 DM betragen. Entgegen der Angaben des Zeugen U, es sei dauerhaft und sicher mit einer jährlichen Ausschüttung von 5.500,00 DM zu rechnen, habe sich die durchschnittliche jährliche Ausschüttung nur auf rund 3.000,00 DM belaufen. Eine dauerhafte und sichere jährliche Ausschüttung von 5.500,00 DM sei von Anfang an unrealistisch gewesen.	39
Die Beklagte habe die Anlage empfohlen, ohne Erkundigungen einzuholen und die Bonität der Mieterin der Objekte T4 und T3 zu prüfen. Bei entsprechender Prüfung hätte sie erkannt, dass die Hauptmieterin insolvent zu werden drohte, was später – was unstreitig ist – auch eingetreten sei. Durch die Ausrichtung der Immobilien auf die Hauptmieterin, die für ihr	40

Geschäft unterkapitalisiert gewesen sei, hätte der marktgerechte Kaufpreis für die Objekte um 13 bis 14,5 Mio. niedriger liegen müssen. Bei Kenntnis der Tatsache, dass die Beklagte keine Informationen über die Bonität der Hauptmieterin eingeholt hatte, hätte sie den Fondsanteil nicht erworben.

Am 15.02.2006 habe wegen der Finanzierung des Fondsanteils noch eine Darlehensschuld in Höhe von 62.598,77 € bestanden. 41

Soweit nach dem Konzept des Zeugen U bei Fälligkeit der Finanzierung des LBB 1-Fondsanteils ein ebenfalls auf Empfehlung des Zeugen U erworbener Y-Fondsanteil habe veräußert und der Erlös zur Darlehenstilgung habe verwendet werden sollen, habe auch dieser entgegen der Beratung durch den Zeugen U keine sichere Anlage dargestellt. Vielmehr habe die Deutsche Bank diesen Fonds in 2006 einige Zeit schließen und einigen Anlegern Schadensersatz leisten müssen. 42

Im Hinblick auf die weiter laufende Finanzierung des Fondsanteils und die geringen Erträge sei sie deshalb in 2004/2005 mit einer jährlichen Unterdeckung von 1.706,12 € belastet gewesen. 43

Da sie den Y-Fonds (50.000,00DM) im Jahr 2006 nur zu 31.316,78 € habe verkaufen können, habe sie 31.281,99 € Darlehen zum Erwerb des LBB 1-Fondsanteils anderweitig tilgen müssen, so dass der Vorgabe, dass sie spätestens in 2006 habe schuldenfrei sein müssen, in keiner Weise entsprochen worden sei. 44

Der Zeuge U habe sie weder über die Gefahr eines Totalverlustes noch über die Tatsache informiert, dass es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds handele, so dass ein Verkauf nahezu unmöglich sei. Ebenso wenig habe er sie darüber aufgeklärt, dass das eingesetzte Kapital aus der Steuererstattung in dem Y-Fonds wiederum ein Renditerisiko berge. 45

Bei Anlage des am 28.09.1994 in den Fonds eingebrachten Eigenkapitals mit einer Rendite von 6 % p.a. hätte der Eigenkapitalanteil heute einen Wert von 35.964,20 € gehabt. Da sie auch ihr Eigenkapital verloren habe, sei der gesamte Betrag als Schaden zu werten. 46

Soweit nach dem Konzept des Zeugen U bei Fälligkeit der Finanzierung des LBB 1-Fondsanteils der ebenfalls auf Empfehlung des Zeugen U erworbene Y-Fondsanteil nicht habe veräußert und der Erlös zur Darlehenstilgung verwendet werden können, habe sie eine Lebensversicherungssumme für die Tilgung des Darlehens bei der W-Bank aufwenden müssen, die ihr nunmehr zur Verfügung gestanden hätte. Insoweit sei ihr ein weiterer Schaden von 53.824,16 € entstanden. 47

**Zum angeblichen Schaden aufgrund der Beteiligung am M-Grundbesitzfonds 1/95
Gewerbseinheiten E2-G:** 48

Der von ihr gezeichnete Anteil sei von Anfang an wertlos gewesen. 49

Entgegen der Beschreibung im Fondsprospekt Anlage B 11 sei die Immobilie nicht hervorragend gelegen sondern es habe sich um eine abgeschiedene Insellage gehandelt. Der Stadtteil, in dem die Immobilie liege, verfüge über ein schlechtes Image. Es gebe zahlreiche Brachen, das Wohnumfeld wirke unattraktiv und die Bewohnerschaft sei in großen Teilen als sozial schwach anzusehen. Im Umfeld des Objekts bestehe seit Prospektauflegung ein Überangebot von freien Mietflächen aller Art und eine sehr verhaltene Nachfrage. Zudem 50

sei das Haus schlecht geplant und wenig repräsentativ gestaltet.

Sie sei über das Risiko eines Leerstands nicht aufgeklärt worden. 51

Der Zeuge U habe ihr vielmehr eine dauerhafte und sichere jährliche Rendite von 5,5 % auf das zu zeichnende Kapital versprochen und sie nicht darüber aufgeklärt, dass es ein Vermietungsrisiko gebe. Dabei sei in 1998 keine Vermietung zu erreichen gewesen. Nachdem man versucht habe, die Mietgarantin Anspruch zu nehmen, habe diese die Flächen in 2001 selbst angemietet und versucht, die Flächen unterzuvermieten. Insoweit sei aber nur eine Miete von 40 % der erwarteten Miete angefallen. 52

In 2004 und 2005 habe es aufgrund der schlechten Vermietungssituation keine Ausschüttung gegeben. 53

Sie sei durch die Beteiligung an dem Fonds wirtschaftlich schwer belastet worden; das zur Finanzierung aufgenommene Darlehen habe sich im Gegensatz zu den Angaben des Zeugen U nicht aus den Erträgen und einer Kapitallebensversicherung aus dem Jahre 1987 tilgen lassen. 54

Sie habe einen Kredit von 177.800,00 DM aufgenommen und ein Eigenkapital von 40.000,00 DM eingesetzt, so dass sie insgesamt 217.800,00 DM, entsprechend 111.359,37 € für einen wertlosen Anteil an dem Fonds investiert habe. Diesen Betrag hätte sie mit einer Rendite von 6 % p.a. anlegen können, so dass ihr Schaden mindestens 251.783,54 € betrage. 55

Anstelle der von dem Zeugen U prognostizierten jährlichen Überschüsse ab 2009 in Höhe von 10.000,00 DM jährlich habe der Immobilienfonds seit 2004 keine Ausschüttungen mehr geleistet und es seien auch in Zukunft keine Ausschüttungen mehr zu erwarten. Vielmehr drohe ihr, dass sie Nachschüsse zu leisten habe, weil der Fonds eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts darstelle. Der Zeuge U habe sie nicht darüber aufgeklärt, dass der Fonds in dieser Rechtsform das Risiko berge, dass die Gesellschafter verpflichtet seien, gegebenenfalls Nachschüsse zu leisten. Bei entsprechender Aufklärung hätte sie den Anteil nicht erworben. 56

Der Ausfall der prognostizierten Überschüsse von jeweils 5.112,92 € jährlich stelle einen Schaden dar, so dass sich unter Berücksichtigung der Jahre 2004 bis 2007 ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 20.451,68 € errechne. 57

Um den drohenden Zinsschaden zu minimieren, habe sie eine Lebensversicherung bei der M2 vorzeitig gekündigt, um das Darlehen tilgen zu können. 58

Durch Steuernachzahlungen und einem verringerten Rückkaufswert sei ihr ein Schaden in Höhe von rund 15.000,00 € entstanden. 59

Die Klägerin beantragt, 60

die Beklagten zu 4) zu verurteilen, an sie 104.487,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Klageerhebung zu zahlen, 61

festzustellen, dass die Beklagte zu 4) verpflichtet ist, ihr sämtliche aus der Beteiligung am LBB1-Fonds (Kommanditanteil Nr.0445 am LBB1-Fonds vom 31.12.1993 an der C GmbH & Co. Immobilienverwaltungs-KG – LBB1-Fonds) sowie der Beteiligung am M1/95-Fonds entstandenen und noch entstehenden Schäden zu ersetzen, 62

die Beklagte zu 4) zu verurteilen, der Abtretung der Beteiligung der Klägerin am LBB1-Fonds (Kommanditanteil Nr.0445 am LBB1-Fonds vom 31.12.1993 an der C GmbH & Co. Immobilienverwaltungs-KG – LBB1-Fonds) an sie zuzustimmen und damit die Abtretung anzunehmen und die Treuhänderin – die Verwaltungstätigkeiten für den Gesellschafter übernimmt in der Investitionsphase die M4 Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, X-Straße, #####1 G2 – zu veranlassen, dem Gesellschafterwechsel/ Übergang des Kommanditanteils zuzustimmen,

die Beklagte zu 4) zu verurteilen, der Abtretung der Beteiligung der Klägerin von nominal am M-Grundbesitz-Fonds 1/95 E GbR an sie zuzustimmen und damit die Abtretung anzunehmen und die Zustimmung der übrigen Gesellschafter des M 1/95-Fonds einzuholen sowie den Eigentumswechsel im Grundbuch des zuständigen Amtsgerichts zu beantragen und sie schließlich von allen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung am M 1/95-Fonds freizustellen. 64

Die Beklagte zu 4) beantragt, 65

die Klage auch in der Neufassung gemäß Schriftsatz der Klägerin vom 66

20.11.2007 abzuweisen. 67

Sie ist der Ansicht, soweit die Klägerin im Berufungsverfahren neue Tatsachen hinsichtlich des geltend gemachten Schadens vortrage, sei der gesamte Vortrag als verspätet zurückzuweisen. 68

Im Übrigen bestreitet sie das gesamte Zahlenwerk der Klägerin. 69

Der Zeuge U habe die Klägerin umfassend und zutreffend beraten. 70

Über einen vorzeitigen Ruhestand der Klägerin im Jahre 2003 sei nicht gesprochen worden. Es sei auch nicht die Rede davon gewesen, dass sämtliche Anlagen bis 2003 bzw. spätestens bis 2006 schuldenfrei bzw. aus den Erträgen der Anlagen selbst abbezahlt sein müssten. Vielmehr habe der Zeuge U der Klägerin im Einzelnen erläutert, dass dies nicht möglich sei. Der Klägerin sei demnach bewusst gewesen, dass auch nach ihrem Ruhestand noch Darlehensverbindlichkeiten bestehen würden. Der Zeuge habe nach eingehender Beratung langfristige Finanzierungen empfohlen, die so eingestellt gewesen seien, dass die Klägerin, soweit die Erträge der Anlagen selbst nicht für die Bedienung ausreichten, auch aus einem verminderten Einkommen nach Eintritt in den Ruhestand ohne Weiteres die Darlehen hätte bedienen können. Darüber hinaus habe die Klägerin entgegen der Vorschläge des Zeugen U Tilgungen gestreckt oder sogar ganz ausgesetzt und damit die Tilgungen in die Zeit nach ihrem Ruhestand verschoben. 71

Entgegen dem Vortrag der Klägerin habe diese den Zeugen dahin gehend instruiert, dass es ihr vor allem auf Steuerersparnis angekommen sei. Eine Verfügbarkeit der Anlagen sei dagegen nicht von Bedeutung gewesen, vielmehr habe der Klägerin an langfristigen Anlagen gelegen. Im Hinblick auf eine mögliche Erbschaft ihres labilen Sohnes habe sie eine Verfügbarkeit sogar weitgehend ausschließen wollen. Darüber hinaus habe der Zeuge sie dahin gehend beraten, dass hohe Verfügbarkeit mit den Zielen Steuerersparnis und Vermögensbildung nicht vereinbar sei. 72

Die Beklagte zu 4) bestreitet die Angaben der Klägerin zu ihrem verfügbaren Nettoeinkommen. Der Zeuge U habe gemeinsam mit der Klägerin sowohl ihre 73

Einkommenssituation als auch die voraussichtlichen Belastungen erörtert. Es sei sodann allein die Entscheidung der Klägerin gewesen, welchen Teil ihres verfügbaren Einkommens sie für steuersparende Kapitalanlagen habe aufwenden wollen.

Zu den neu bezifferten Schäden trägt sie wie folgt vor: 74

Zum angeblichen Schaden aufgrund des Erwerbs der Eigentumswohnung in L4-C2: 75

Sie habe der Klägerin in dem Schreiben vom 18.08.1993 den Kauf der Eigentumswohnung nicht empfohlen. 76

Es treffe zwar zu, dass für die ersten fünf Jahre eine Mietgarantie bestanden habe. Der Klägerin sei aber weder vorgespiegelt noch zugesagt worden, dass diese Miete dauerhaft zu erzielen sei. Vielmehr habe der Zeuge U die Klägerin sowohl dahin gehend belehrt, dass bei entsprechenden Änderungen des Wohnungsmarktes die Miete auch sinken könne als auch die Wohnung leer stehen oder ein Mieter zahlungsunfähig sein könne. Der anfänglich festgesetzte Mietzins sei marktgerecht gewesen. 77

Sie bestreitet die seitens der Klägerin angesetzten fremden Kosten von 768,20 DM und 1.545,00 DM. 78

Entgegen dem Vortrag der Klägerin habe der Zeuge U die gerügten weiteren Kosten wie Wertermittlungsgebühren, Grunderwerbsteuer, Notargebühren u.s.w. in seiner Beispielrechnung berücksichtigt. Er habe hierfür 10 % des Kaufpreises, nämlich 32.217,00 DM, in Ansatz gesetzt, was die seitens der Klägerin gerügte Deckungslücke von 21.355,32 DM sogar übersteige. 79

Darüber hinaus habe der Zeuge lediglich eine Beispielsrechnung aufgestellt und keinerlei Zusagen oder Garantien gegeben, dass der von ihm angesetzte Betrag sämtliche nur denkbare im Zusammenhang mit dem Kauf entstehende weitere Kosten vollständig abdecke. Der Ansatz von 10 % sei üblich und betreffe vor allem die Nebenkosten des Grunderwerbs, wie Notarkosten, Grunderwerbsteuern und dergleichen. 80

Soweit die Klägerin einen Anlageschaden von 24.687,41 € aus der Deckungslücke von 21.355,32 DM errechnet, bestreitet sie den Vortrag dem Grunde und der Höhe nach. Die Zahl sei bereits rein rechnerisch nicht nachvollziehbar, da die Klägerin nicht angegeben habe, für welchen Zeitraum sie die Renditeberechnung angestellt habe. Die Klägerin habe zudem nicht hinreichend vorgetragen, welche Anlageentscheidung sie getroffen hätte, wenn der fragliche Betrag zur Verfügung gestanden hätte. Mit herkömmlichen Kapitalanlagen (Festgeld) sei eine Rendite von 6 % unter Berücksichtigung der Steuer nicht zu erzielen gewesen. 81

Der Zeuge U habe der Klägerin keine höhere Abschreibung zugesichert, als sie habe erzielen können. Er habe sie im Einzelnen über die degressive T2, insbesondere über die in den ersten Jahren höheren und in den Folgejahren niedrigeren T2-Sätze aufgeklärt. Dies werde auch dadurch belegt, dass es in Ziffer 1 der Anlage K1 ausdrücklich heiße, dass die 7%-T2 nur für vier Jahre erzielbar sei. 82

Die Klägerin habe zudem den Schaden nicht nachvollziehbar dargelegt, da sie nicht im Einzelnen vorgetragen habe, wann sie welche Anlage getätigt hätte, die einen Zinssatz von 7 % erzielt hätte. 83

Soweit die Klägerin insoweit ihren erstinstanzlichen Vortrag fortführe, wonach ihr der Zeuge U für die Eigentumswohnung eine Steuererstattung von 41.000,00 DM und für den LBB1-Fonds 84

eine solche von 49.000,00 DM errechnet habe, wobei es tatsächlich nur zu einer Steuererstattung von insgesamt 63.000,00 DM gekommen sei, sei bereits erstinstanzlich vorgetragen, dass die prognostizierten Steuervorteile vollständig realisiert worden seien.

Ein doppelter Ansatz des Steuervorteils liege nicht vor. Der Zeuge U habe vielmehr in Ziffer 5 und 6 der Beispielsrechnung Anlage K 1 eine steuerliche Berechnung über mehrere Jahre und in Ziffer 7 noch einmal eine gesonderte steuerliche Berechnung für das Erwerbsjahr 1993 unter Berücksichtigung des Disagios vorgenommen. Diese Berechnungen seien zu unterscheiden. 85

Der Kaufpreis für die Wohnung sei marktgerecht gewesen. Die anfängliche Bruttomietrendite habe bei 4,8 % p.a. gelegen und bewege sich heute auf einem marktüblichen Niveau von 4 % p.a., was Preisen für Neubau- oder gleichwertige Objekte vom bis zu 25-fachen der Nettajahreskaltmiete entspreche, wie sie für Eigentumswohnungen üblich seien. Der Berechnung der Klägerin liege der Fehler zugrunde, dass sie zusätzlich zu den Nebenkosten von 32.217,00 DM die einzelnen Nebenkostenpositionen hinzu addiere, obwohl diese in dem Pauschalbetrag enthalten seien. 86

Zudem habe sie den Schaden nicht nachvollziehbar dargelegt, da sie nicht im Einzelnen vorgetragen habe, wann sie welche Anlage getätigt hätte, die einen Zinssatz von 7 % erzielt hätte, und nicht angegeben habe, für welchen Zeitraum sie die Rendite berechnet habe. 87

Soweit die Klägerin sie für den Mindererlös, den sie infolge des willkürlichen Verkaufs der Wohnung realisiert habe, haftbar zu machen versuche, habe sie keinem seitens der Beklagten zu vertretenden Zwang unterlegen. 88

Sie bestreitet die nicht umlagefähigen Kosten nach Grund und Höhe und behauptet, der Zeuge U habe die Klägerin darüber belehrt, dass bei Eigentumswohnungen auch nicht umlagefähige Kosten anfielen. Ebenso habe er sie über die separat zu entrichtenden Entgelte für Mietervermittlung, Mietgarantie und Finanzierungsvermittlung unterrichtet und die Kosten im Rahmen der Nebenkostenpauschale sowie im Rahmen der Steuerrechnung berücksichtigt. 89

Zum angeblichen Schaden aufgrund des Erwerbs des LBB 1-Fonds-Anteils: 90

Der Zeuge habe die Klägerin über die Risiken des Fonds ordnungsgemäß aufgeklärt und insbesondere über die Gefahr eines Totalverlustes informiert. Er habe die Klägerin davon unterrichtet, dass es sich um einen geschlossenen Fonds handle, der nicht an der Börse gehandelt werde, so dass Anteile nur individuell am so genannten "Zweitmarkt" verkauft werden könnten. Insbesondere habe er die Klägerin darauf hingewiesen, dass der Kredit aus eigenen Mitteln zu bedienen sei, wenn die prospektierten Erträge ausblieben. In diesem Zusammenhang habe er sie auch dahingehend belehrt, dass die prospektierten Mieterträge nach Auslaufen der Mietgarantie nicht sicher sondern von den Marktgegebenheiten abhängig gewesen wären. 91

Der Zeuge habe stets zum Ausdruck gebracht, dass es sich bei den Ausschüttungserwartungen um Prognosen handle, die je nach Marktlage unter- oder überschritten werden könnten und keineswegs sicher seien. Dementsprechend enthalte die Anlage K 3 ausdrücklich nur eine "Beispielrechnung 1994", so dass von Dauerhaftigkeit keine Rede gewesen sei. Ebenso sei dort die angegebene Ausschüttung auch lediglich mit "anfänglich 5,5 %" qualifiziert. 92

Eine dauerhafte jährliche Ausschüttung von 5,5 % sei jedoch entgegen der Ansicht der Klägerin nicht von Anfang an völlig unrealistisch gewesen, was durch den tatsächlichen Leistungsverlauf des Fonds belegt werde.	
Obwohl sie rechtlich nur zu einer Plausibilitätsprüfung verpflichtet sei, habe sie sowohl eine Prüfung des Standortes als auch der Bonität der Mieterin L AG durchgeführt. Dabei seien keine Besonderheiten zutage getreten.	94
Die seitens der L AG geleistete Miete von 18,50 DM/m ² sei marktgerecht gewesen und bezahlt worden. Für den späteren Verfall der Mieten trage sie keine Verantwortung.	95
Soweit der Erlös aus dem Verkauf des Y-Fonds zur Tilgung des für den Erwerb des LBB1-Fonds aufgenommenen Darlehens nicht ausgereicht habe, handele es sich nicht um einen Schaden im Rechtssinne.	96
Der Zeuge U habe der Klägerin auch zu keiner Zeit zugesagt oder garantiert, dass der Erlös aus dem Y-Fonds ausreichen werde, um das Darlehen zurück zu zahlen. Der Anteil am Y-Fonds sei jederzeit verkäuflich gewesen. Auch hinsichtlich dessen Erwerb habe der Zeuge U der Klägerin gegenüber deutlich gemacht, dass die Annahmen über die Rendite bzw. Wertentwicklung von den Marktgegebenheiten abhingen. Aus dem Verkauf der Anteile am Y-Fonds im April 2006 für 31.000,00 € sei auch ersichtlich, dass die Klägerin eine Wertsteigerung aus diesem Fonds erzielt habe.	97
Der Vortrag der Klägerin, sie habe einen Eigenkapitalanteil von 35.000,00 DM aufgewandt, sei nicht nachvollziehbar, da sie unstreitig einen Kommanditanteil von 100.000,00 DM mit einem Darlehen über 117.000,00 DM finanziert habe. Insoweit habe sie kein Eigenkapital benötigt.	98
Zudem habe sie den Schaden nicht nachvollziehbar dargelegt, da sie nicht im Einzelnen vorgetragen habe, wann sie welche Anlage getätigt hätte, die einen Zinssatz von 6 % erzielt hätte.	99
Da der Zeuge U der Klägerin zu keiner Zeit zugesagt oder garantiert habe, dass der Erlös aus dem Y-Fonds ausreichen werde, um das Darlehen zurück zu zahlen, stelle es keinen Schaden dar, wenn sie anderweitige Mittel einsetze, um das Darlehen zu tilgen.	100
Zum angeblichen Schaden aufgrund der Beteiligung am M-Grundbesitzfonds 1/95 Gewerbeeinheiten E2-G:	101
Die Wirtschaftlichkeitsberechnung in dem Prospekt Anlage B 11 zeige, wie vorsichtig die Prospektverantwortlichen vorgegangen seien, da dort ab 2001 negative Ergebnisse ausgewiesen seien. Der Zeuge U habe in dem Gespräch vom 30.08.1995 insbesondere diese Wirtschaftlichkeitsberechnung und die möglicherweise zu erwartenden negativen Ergebnisse detailliert mit der Klägerin erörtert. Darüber hinaus habe der Zeuge sie vor der Zeichnung über das Leerstandsrisiko sowie über das Haftungs- und Nachschusspflichtrisiko einer GbR belehrt.	102
Die Klägerin habe einen werthaltigen Fonds-Anteil erworben. Der Markt habe sich in E2 nicht so entwickelt, wie seitens der Investoren erhofft, was jedoch nicht ihr – der Beklagten – anzulasten sei. Es habe lediglich Schwierigkeiten bei der Vermietung gegeben, die darauf zurückzuführen seien, dass die wirtschaftliche Entwicklung hinter den Erwartungen zurück geblieben sei und zahlreiche Investoren vergleichbare Objekte angeboten hätten.	103

Die Ausführungen der Klägerin zur Lage der Fonds-Immobilie seien unzutreffend, wie sich bereits aus Seite 11 des Fonds-Prospekts ergebe.	104
Bei Auflegung des Fonds habe auch kein Überangebot an Mietflächen bestanden sondern es habe eine dringende Nachfrage nach Mietflächen bestanden. Entgegen dem Vortrag der Klägerin seien mittlerweile alle vermietbaren Flächen vermietet und die Fondsgesellschaft schütte seit Januar 2008 1,17 % p.a. in monatlichen Raten aus.	105
Der Zeuge U habe die behaupteten jährlichen Überschüsse zu keiner Zeit zugesagt oder garantiert. Vielmehr habe der Zeuge stets deutlich gemacht, dass es sich bei den Renditeerwartungen um Prognosen handele, die in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung über- oder unterschritten werden könnten.	106
Der Senat hat nach Erklärung der Klagerücknahme im Senatstermin vom 17.04.2008 Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen U. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme nimmt der Senat Bezug auf den Berichterstattevermerk zum Senatstermin vom 17.04.2008, Bl.921 – 927 d.A..	107
II.	108
Die Klägerin hat gegen das am 24.05.2006 verkündete Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Münster form- und fristgerecht Berufung eingelegt.	109
Die mit Zustimmung der Beklagten zu 4) in der Berufungsinstanz erfolgte Klageerweiterung ist zulässig, da die Beklagte zu 4) der Klageerweiterung zugestimmt hat (vgl. BGH NJW 1997, 2885).	110
Nach Rücknahme der Klage gegen die erstinstanzlichen Beklagten zu 1) bis 3) im Senatstermin vom 17.04.2008 ist das angefochtene Urteil wirkungslos geworden (vgl. Greger in Zöller, ZPO, 16.Aufl., § 269 Rdnr.17).	111
Die nunmehr nur noch gegen die Beklagte zu 4) gerichtete Klage ist nicht begründet.	112
Der mit dem Klageantrag zu 1) geltend gemachte Schadensersatzanspruch steht der Klägerin gegen die Beklagte zu 4) nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.	113
Entgegen der Auffassung des Landgerichts war der geltend gemachte Anspruch gemäß Art.229 § 5 Satz 1 EGBGB nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung zu beurteilen. Die Beratungen, deren Schlechterfüllung die Klägerin rügt und die zu der Entscheidung der Klägerin für die streitgegenständlichen Anlagen geführt haben, sind in den Jahren 1993 und 1995 durch den Beklagten geführt worden. Hinreichende Anhaltspunkte für die Annahme, dass die Klägerin fortlaufend bis ins Jahr 2004 beraten worden ist, so dass man auch annehmen könnte, es handele sich bei dem Beratungsvertrag um ein Dauerschuldverhältnis, auf das gemäß Art.229 § 5 Satz 2 EGBGB neues Recht anzuwenden ist, ließen sich nicht feststellen. Vielmehr ist die Klägerin nach der Beratung und dem Erwerb der Anlagen im Wesentlichen über die Entwicklung ihrer Anlagen lediglich informiert worden.	114
Es kann nicht zur Überzeugung des Senats festgestellt werden, dass der Zeuge U die ihm aus dem Beratungsvertrag obliegenden Pflichten schlecht erfüllt bzw. verletzt hat und die Beklagte zu 4) sich als Vertragspartnerin der Klägerin ein schuldhaftes Verhalten des Zeugen gemäß § 278 BGB zurechnen lassen muss.	115

Der Senat hat der rechtlichen Würdigung zugrunde gelegt, dass ein Anlageberater grundsätzlich weiterreichenden Pflichten als ein Anlagevermittler unterliegt (vgl. BGH NJW-RR 2007, 621). Von einem Anlageberater kann der Interessent nicht nur die Mitteilung von Tatsachen, sondern insbesondere deren fachkundige Bewertung und Beurteilung erwarten (BGH a.a.O.). In einem Vertragsverhältnis, in welchem der Interessent eine auf seine persönlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung wünscht, hat der Berater regelmäßig weitgehende Pflichten gegenüber dem betreuten Kapitalanleger (vgl. BGH a.a.O.). Als unabhängiger individueller Berater, dem weit reichendes persönliches Vertrauen entgegengebracht wird, muss er besonders differenziert und fundiert beraten, wobei die konkrete Ausgestaltung der Pflicht entscheidend von den Umständen des Einzelfalls abhängt (BGH a.a.O.). In Bezug auf das Anlageobjekt muss der Anlageberater rechtzeitig, richtig und sorgfältig, dabei für den Kunden verständlich und vollständig beraten (BGH a.a.O.). Insbesondere muss er den Interessenten über die Eigenschaften und Risiken unterrichten, die für die jeweilige Anlageentscheidung wesentliche Bedeutung haben oder haben können (BGH a.a.O.).

Diesen Anforderungen hat die Beratung der Klägerin durch den Zeugen U, die zur Investition in die streitgegenständlichen Anlagen führte, nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme entsprochen. 117

Zunächst steht zur Überzeugung des Senats fest, dass es der Klägerin – was für die Beurteilung der seitens des Zeugen durchgeführten Beratung von entscheidender Bedeutung ist - bei Inanspruchnahme der Beratung angesichts ihrer Belastung mit einem Steuersatz von 53 % ganz wesentlich auf die Erzielung von Steuervorteilen bei gleichzeitiger Vermögensbildung ankam. 118

Soweit die Klägerin dagegen vorgetragen hat, sie habe zum Ausdruck gebracht, dass es ihr in erster Linie um sichere Anlagen und verfügbares Geld sowie eine ausreichende Altersabsicherung mit schuldenfreiem Eintritt in den Ruhestand gegangen sei, haben die Vernehmung des Zeugen U und die zu den Akten gereichten Beratungsunterlagen diesen Vortrag der Klägerin zu den sich aus ihren Wünschen und aus ihrer Lebenssituation ergebenden Anforderungen an die Beratungssituation nicht bestätigt sondern vielmehr widerlegt. Der Zeuge hat die Behauptung der Klägerin, sie habe darauf hingewiesen, dass Sicherheit, Verfügbarkeit und Rendite für sie die wichtigsten Kriterien seien, während es keinesfalls ihr vorrangiges Bestreben gewesen sei, Steuervorteile zu erzielen, nicht bestätigt. Vielmehr hat er bekundet, er sei auf Empfehlung eines Herrn y zu der Klägerin gekommen. Bei dessen Beratung sei es gerade um die Erzielung von Steuervorteilen gegangen, weshalb auch die Klägerin in erster Linie eine steuerliche Beratung angestrebt habe. Man habe aus diesem Grunde über sämtliche Arten von Steuern, nämlich Einkommens-, Erbschafts- und Vermögenssteuer, gesprochen. 119

Soweit die Klägerin behauptet, es sei ihr auch auf die schnelle Verfügbarkeit des Kapitals angekommen, hat der Zeuge ausgesagt, es sei insbesondere mit dem Erwerb des LBB1-Fonds gerade eine langfristige Anlage angestrebt worden, weshalb die mangelnde Fungibilität des Kommanditanteils kein Problem dargestellt habe. Vielmehr sei während der gesamten Beratung von langfristigen Anlagen gesprochen worden, das Ziel sei dagegen nicht gewesen, diese zu veräußern. In diesem Zusammenhang hat der Senat auch berücksichtigt, dass der Klägerin nach den Bekundungen des Zeugen U kurzfristig bzw. mittelfristig verfügbares Kapital bereits zum Zeitpunkt der Beratung und auch weiterhin zur Verfügung stand, da sie bereits über kurzfristig festverzinslich sowie mittelfristig in offenen Immobilienfonds in Luxemburg angelegte Gelder verfügte. Die Klägerin ist diesen 120

Bekundungen nicht entgegengetreten.

Der Senat folgt den Bekundungen des Zeugen, die er als glaubhaft erachtet. Dabei hat der Senat im Rahmen der Beweiswürdigung auch bedacht, dass der Zeuge zunächst selbst von der Klägerin in Anspruch genommen worden ist und außerdem weiterhin als Anlageberater der Beklagten zu 4) tätig ist. Allerdings werden die Bekundungen des Zeugen – und dies gilt für den seitens der Klägerin beanstandeten Verlauf der Beratung insgesamt - bestätigt durch die zu den Akten gereichten Beratungsunterlagen, insbesondere die von ihm als Beratungsgrundlage angefertigten Beispielsrechnungen und die der Klägerin zur Verfügung gestellten Prospekte. Zur Frage der Zielvorstellungen der Klägerin nimmt der Senat insoweit insbesondere Bezug auf die Anlage zum Schreiben des Zeugen U vom 18.08.1993 Anlage KB 1, Bl.687 ff. d.A., in der sich unter der Rubrik "Zielvorstellungen ... II." neben den Zielvorstellungen "Sicherheit, Verfügbarkeit, Rendite" für den mittelfristigen Kapitalaufbau der unstreitig seitens der Klägerin handschriftlich hinzugefügte Begriff "Steuer" befindet. Ebenso sind unter dem Punkt "Zielvorstellungen ...III:" unter der Überschrift "Steuern sparen" die Begriffe "Einkommenssteuer" und "Vermögenssteuer" vermerkt. Im Folgenden sind in der Anlage unter dem Punkt "Zu Ziffer III. + IV. ... Kapitalaufbau/ Sachwerte Langfristig - Steuer sparen –" als Grund für die Empfehlung einer Investition in einer Sachwertanlage unter anderem Steuervorteile (Einkommenssteuer/ Erbschaftssteuer) genannt und es ist der handschriftliche Zusatz "Verm.St" erfolgt.

121

Dass die Klägerin wegen des angestrebten Ruhestands mit 63 Jahren im Vorfeld oder im Verlauf der Beratung als für sie wesentlichen Gesichtspunkt herausgestellt habe, dass sie im Jahre 2003 – spätestens im Jahre 2006, dem Zeitpunkt des spätesten Renteneintritts – schuldenfrei habe sein wollen, so dass etwaige Anlagen bis 2003, spätestens 2006, aus den Erträgen der Anlagen selbst hätten bezahlt sein müssen, vermag der Senat nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ebenfalls nicht festzustellen. Ebenso hat die Beweisaufnahme den Vortrag der Klägerin, es sei um den Aufbau einer privaten Altersvorsorge gegangen, die aus Geldwerten, Sachwerten mit Substanzwerten und aus Ertragswerten habe bestehen sollen und als zusätzliche Absicherung ab ihrem 63. Lebensjahr habe bereit gestellt werden sollen, nicht bestätigt.

122

Soweit die Klägerin behauptet, sie habe dem Zeugen gegenüber erklärt, bereits mit 63 Jahren in den Ruhestand zu gehen, trifft dies nach den Bekundungen des Zeugen zumindest insoweit zu, dass sie dies ihm gegenüber in Betracht gezogen hat. Der Zeuge U hat jedoch zu den seitens der Klägerin geäußerten Vorstellungen weiter bekundet, die Finanzierung habe entgegen dem Vortrag der Klägerin nicht in 2003 bzw. 2004 enden sollen, sondern es sei abgesprochen worden, dass zu diesem Zeitpunkt noch Finanzierungsschulden bestünden. Nachdem seine Prüfung ergeben habe, dass zur Altersvorsorge, über die auch gesprochen worden sei, genügend Einnahmen aus Ärzteversorgung, Kirchenversorgung und Kapital zur Verfügung gestanden hätten, sei es nämlich um einen langfristigen Vermögensaufbau gegangen. Auch diese Aussage wird bestätigt durch die von der Klägerin selbst zu den Akten Anlage K 1 (Bl.23. ff. d.A.). Die Berechnung betreffend die Sachwertanlage Eigentumswohnung L4-C2 trägt nämlich den handschriftlichen Zusatz "nach 12 Jahren Restschuld 68.640,-", was gerade nicht dafür spricht, dass die Klägerin nach der Beratung durch den Zeugen davon ausging, nach 10 Jahren schuldenfrei zu sein. Dasselbe gilt für die als Anlage K 3 (Bl.32 f. d.A.) zu den Akten gereichte Berechnung betreffend den LBB1-Fonds, in der unter Ziffer 4. ebenfalls ein Zeitraum von 12 Jahren zugrunde gelegt wurde.

123

124

Soweit die Klägerin sich zum Beweis ihrer Behauptung, es sei vorwiegend um die Beratung hinsichtlich ihrer Altersvorsorge gegangen und der Zeuge habe ihr für die Einkommensabsicherung im Alter das sogenannte "W2- Drei Säulen Modell" empfohlen, auf eine ihr als Anlage K 16 (Bl.124 d.A.) überreichte Unterlage "Zu Ziffer I....

–Einkommensabsicherung BU/ EU, Hinterbliebenenvorsorge, Alter –" beruft, vermag dies die Glaubhaftigkeit der Bekundungen des Zeugen hinsichtlich des Beratungsschwerpunktes nicht zu erschüttern. Vielmehr konnte mit dem Zeugen im Senatstermin vom 17.04.2008 zur Überzeugung des Senats geklärt werden, dass die Klägerin insoweit lediglich die zweite Seite der Anlage zum Schreiben des Zeugen vom 18.08.1993 (Bl.687 ff. d.A.) als separate Unterlage zu den Akten gereicht hat. Aus diesem Zusammenhang genommen kommt der schematischen Darstellung des "Drei Säulen Modells" nicht der ihr von der Klägerin beigemessene Beweiswert zu. Denn – wie der Zeuge bekundet hat und durch die folgende Seiten der Anlage zu dem Schreiben bestätigt wird – bei der als Anlage K 16 zu den Akten gereichten Darstellung handelt es sich um eine allgemeine Einführung des Modells der Altersvorsorge, die der Zeuge lediglich grundsätzlich den dann folgenden, auf den konkreten Beratungsfall bezogenen Berechnungen voranstellt. Zu Recht hat der Zeuge in diesem Zusammenhang erklärt, die Unterlage könne nicht getrennt von den Berechnungen gewertet werden, da erst aus den folgenden Berechnungen der Einnahmen und Ausgaben der Klägerin ersichtlich werde, ob die bereits bestehende Altersvorsorge ausreichend erscheine – was hier der Fall gewesen sei - oder hier weitere Maßnahmen zu empfehlen seien.

Ausgehend von dem Wunsch der Klägerin, durch die Anlagen langfristig Vermögen zu bilden und zugleich in der Zeit bis zum Eintritt in den Ruhestand Steuervorteile zu erzielen, vermag der Senat auch im Hinblick auf die empfohlenen Anlageobjekte die seitens der Klägerin behaupteten Beratungsfehler nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht festzustellen. 125

Zur Beratung hinsichtlich der Eigentumswohnung in L4 C2: 126

Entgegen dem Vortrag der Klägerin steht zur Überzeugung des Senats fest, dass der Zeuge U die mit dem Erwerb der Eigentumswohnung verbundenen weiteren Kosten wie Wertermittlungsgebühren, Grunderwerbssteuer und Notargebühren in seiner Beispielrechnung berücksichtigt hat, indem er hierfür 10 % des Kaufpreises in Ansatz gebracht hat, was die seitens der Klägerin gerügte Deckungslücke von 21.355,32 DM sogar übersteigt. Dies ergibt sich aus der von der Klägerin selbst zu den Akten gereichten Anlage K 1 (Bl.23 ff. d.A.), in der unter Punkt 1. im Rahmen der Gesamtkosten 32.217,00 DM an Nebenkosten berücksichtigt sind, die der Zeuge im Folgenden mit der Auflistung "Grunderwerbssteuer, Gericht/ Notar, evtl. Zwifi Zinsen, Mietervermittlungs- und Mietgarantievertrag sowie Vermittlung Endfinanzierung" genauer bezeichnet hat. 127

Eine mangelnde Aufklärung über eine Unterdeckung vermag der Senat unter Zugrundelegung dieser Berechnung ebenfalls nicht festzustellen, da in dieser Unterlage unter Ziffer 2 "Ausgaben" ohne Berücksichtigung der Einnahmen aus Mieten und Steuervorteilen eine Unterdeckung 25.744,00 DM durch den Zeugen prognostiziert worden ist. 128

Soweit die Klägerin behauptet, die Berechnung des Zeugen U beruhe auf falschen Angaben zur Absetzung für Abnutzung (im Folgenden T2), so dass bei zutreffender Berechnung der steuerlich relevanten monatlichen Unterdeckung von 861,00 DM lediglich ein Steuervorteil von monatlich 472,49 DM gegenüber gestanden habe, was zu einem monatlichen Verlust von 388,49 DM geführt habe, sowie rügt, der Zeuge habe sie nicht darüber aufgeklärt dass die Inanspruchnahme der T2 in den ersten Jahren (7%) zu Lasten der T2 in den nachfolgenden Jahren genutzt werde, vermag der Senat dies nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ebenfalls nicht festzustellen. Der Zeuge U hat hierzu bekundet, er sei sich sicher, mit der 129

Klägerin sowohl über die Möglichkeit der degressiven als auch der linearen Abschreibung gesprochen und ihr den Unterschied zwischen beiden Möglichkeiten der Abschreibung erläutert zu haben. Diese Sicherheit der Erinnerung schließe er – was angesichts der Tatsache, dass die Klägerin noch zumindest 10 Jahre ihren Beruf ausüben wollte und deshalb in diesem Zeitraum noch die hohe Steuerbelastung hatte, nachvollziehbar erscheint – daraus, dass er mit der Klägerin im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung über Steuersparmöglichkeiten und deshalb über die Vorteile der degressiven Abschreibung gesprochen habe. Der Zeuge hat zudem bekundet, er habe die Klägerin auch auf die spätere Reduzierung der T2 auf 2 % bzw. 1,25 % hingewiesen.

Der Senat erachtet die Angaben des Zeugen in diesem Punkt ebenfalls als glaubhaft. Dass eine Veränderung des Steuervorteils zu berücksichtigen war und dies für die Klägerin auch erkennbar war, ergibt sich zumindest für die ersten 10 Jahre bereits aus der seitens des Zeugen erstellten steuerlichen Berechnung unter Ziffer 5. der Anlage K 1 (Bl.23 ff. d.A.). Darin ist eine T2 von 7 % ausdrücklich lediglich für die ersten vier Jahre in die Berechnung eingestellt worden und es ist am Ende der Seite der Vermerk aufgenommen worden " T2... 4 Jahre 7 %... 6 Jahre 5 %". Dass die weitere Degression nicht schriftlich aufgenommen worden ist, erscheint unter dem Gesichtspunkt, dass die Berechnung als Beispielrechnung nicht den gesamten Finanzierungszeitraum erfassen konnte und sollte, nachvollziehbar. 130

Entgegen der Ansicht der Klägerin vermag der Senat auch nicht zu erkennen, dass der Zeuge U den für das Erwerbsjahr 1993 zu erwartenden Steuervorteil doppelt berücksichtigt hätte. Unter Ziffer 5. der Berechnung Anlage K 1 hat er – erkennbar für die ersten 4 Jahre – einen Steuervorteil von rund 15.000,00 DM jährlich errechnet. Die folgende Ziffer 7. der Berechnung, auf die sich die Klägerin stützt, betrifft dagegen lediglich eine konkrete Berechnung für das Erwerbsjahr 1993, bei der er wegen der höheren, durch den Erwerb bedingten Kosten auch einen höheren Steuervorteil errechnet hat. Da dieser Steuervorteil im Erwerbsjahr jedoch auch bei der unter Ziffer 5. dargestellten durchschnittlichen Steuervorteilserwartung in den ersten vier Jahren in die Berechnung bereits einbezogen war, durfte die Klägerin anhand der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht mit einem zusätzlichen Steuervorteil von 41.400,00 DM rechnen. Dass ein solcher zusätzlicher Vorteil nicht eintreten konnte, lässt sich bereits der Darstellung unter Ziffer 5. und 7. der Unterlage entnehmen. 131

Auch soweit die Klägerin der Ansicht ist, sie habe für die Wohnung einen zu hohen Kaufpreis geleistet und in diesem Zusammenhang den Vorwurf erhebt, die Beklagte zu 4) habe die von ihr erworbene Wohnung bereits irreführend bezeichnet, da sie nicht in L4 sondern nur im Umfeld von L4 liege, so dass der Durchschnittspreis etwa 45.000 € niedriger liege als in L4 selbst, steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung des Senats fest, dass der Zeuge U ihm gegenüber der Klägerin obliegende Beratungspflichten verletzt hat. 132

Der Zeuge hat insoweit den Vortrag der Beklagten bestätigt, dass er die Informationen über das Objekt über den zentralen Kapitalanlagenservice der Beklagten erhalten hat. Der zentrale Kapitalanlagenservice prüft nach den glaubhaften Angaben der Beklagten zu 4) aufgrund der eigenen Erfahrungen aus der Liegenschaftsverwaltung, aus Maklerkontakten und Rückfragen bei Gutachterausschüssen, ob der Kaufpreis marktgerecht erscheint. Darüber hinaus hat der Zeuge – was seine Sorgfalt im Rahmen der Beratung dokumentiert – im Vorfeld der Beratung nicht nur Informationen über die Lage der Wohnung beschafft sondern auch das von ihm als geeignet erachtete Objekt besichtigt und bei dieser Gelegenheit Lichtbilder gefertigt, die er – was diese bestätigt hat – der Klägerin vorgelegt hat. 133

Zudem hat er die in die Berechnung in der Anlage K 1 (Bl.23 ff. d.A.) eingestellten Mieteinnahmen auch für die erste Zeit unstreitig durch Abschluss einer Mietervermittlungs- und Mietgarantie für die Dauer von 5 Jahren gesichert und die entsprechenden Kosten als Erwerbsnebenkosten in die Berechnung aufgenommen. Insoweit nimmt der Senat Bezug auf die Mietgarantie vom 22.09.1993, Anlage KB 8 und 9, Bl.747 ff. d. A.. Tatsächlich konnte die Wohnung auch – wie sich aus dem eigenen Vortrag der Klägerin und den zu den Akten gereichten Mietverträgen (Anlagen KB 3, KB 4, KB 5, KB 6, Bl.703 ff. d.A.) ergibt – von 1993 bis Mai 2001 sowie ab August 2001 vermietet werden. 134

Soweit die Klägerin der Beklagten zu 4) vorwirft, die Grundmiete von zunächst 1.270,00 DM im Jahr 1993, 1.213,95 DM von April 1994 bis März 1995 und von 1.273,95 DM ab April 1995 habe im Jahr 1998 auf 955,00 DM gesenkt werden müssen, vermag der Senat auch unter diesem Gesichtspunkt ein Beratungsverschulden nicht zu erkennen. Die in die Berechnungen eingestellte Grundmiete von 1.284,00 DM entsprach im Wesentlichen den tatsächlichen Verhältnissen in den ersten fünf Jahren, so dass – wie die Klägerin behauptet – eine vollkommen unrealistische Angabe des Zeugen zum Mietertrag nicht festgestellt werden kann. Darüber hinaus hat der Senat berücksichtigt, dass die Klägerin in dem Mietvertrag vom 19.02.1995 (Anlage KB 4, Bl.711 d.A.) eine Staffelmietvereinbarung getroffen hat, die bis zum 31.04.1998 einen Anstieg des Mietzinses auf 1.398,95 DM vorsah. Dass der Zeuge der Klägerin auch über die Laufzeit der Mietgarantie hinaus eine dauerhafte Vermietung zu einem Preis von 15,00 DM/m² zugesichert hat, hat die Klägerin nicht beweisen können. 135

Schließlich vermag der Senat in diesem Zusammenhang auch keinen Beratungsfehler zu erkennen, soweit die Klägerin behauptet, der Zeuge habe sie nicht auf das Risiko des Leerstands – welches sich hier ohnehin lediglich für einen kurzen Zeitraum verwirklicht hat – hingewiesen. Dieses Risiko ist – was allgemein bekannt ist - der Anlageform immanent. Es bedurfte angesichts des Bildungsgrads der Klägerin keines gesonderten Hinweises darauf, dass eine zu Anlagezwecken erworbene Wohnung mit dem Risiko behaftet ist, für gewisse Zeiträume keinen Ertrag zu bringen, weil sie neu vermietet werden muss. 136

Soweit die Klägerin behauptet, der Zeuge U habe ihr verschwiegen, dass ihr durch den Erwerb der Wohnung auch in der Wohngeldabrechnung nicht umlagefähige Kosten entstünden und habe die zu leistenden Instandhaltungsrücklagen nicht berücksichtigt, trifft Letzteres bereits nach den zu den Akten gereichten Unterlagen nicht zu, da die Berechnung Anlage K 1 monatliche Kosten für die Bewirtschaftung, Verwaltung und Instandhaltung in Höhe von 128,00 DM monatlich ausweist. Die Betriebskosten der Wohnung und des Stellplatzes sind ausweislich der Mietverträge im Übrigen auf die Mieter umgelegt worden. Welche sonstigen nicht umlagefähigen Kosten entstanden sein sollen, hat die Klägerin trotz des Bestreitens der Beklagten als unsubstantiiert, nicht darzulegen vermocht. 137

Zur Beratung hinsichtlich der Beteiligung am LBB1-Fonds: 138

Im Hinblick auf den Vorwurf der Klägerin, der Zeuge U habe sie nicht auf die mangelnde Veräußerbarkeit des LBB-1-Fondsanteils hingewiesen, hat der Senat im Rahmen der rechtlichen Würdigung bedacht, dass der Anlageberater grundsätzlich gehalten ist, den Anlageinteressenten, dem er zur Eingehung einer Kommanditbeteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds rät, darauf hinzuweisen, dass die Veräußerung eines solchen Anteils in Ermangelung eines entsprechenden Markts nur eingeschränkt möglich ist, weil die praktisch fehlende Aussicht, eine KG-Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds zu angemessenen Konditionen verkaufen zu können, ein Umstand ist, der für den durchschnittlichen Anleger für seine Anlageentscheidung von erheblicher Bedeutung ist (vgl. BGH NJW-RR 2007, 621; ebenso NJW-RR 2007, 1692). 139

Die Pflicht zur ungefragten Aufklärung über die eingeschränkte Fungibilität von KG-Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds kann allerdings entfallen, wenn unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls die Weiterveräußerung für den Anleger erkennbar ohne Belang ist (vgl. BGH a.a.O.), wofür die Aussage des Zeugen U durchaus spricht. 140

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat der Zeuge mit der Klägerin über die mangelnde Veräußerbarkeit zwar nicht vordringlich aber zumindest am Rande gesprochen. Der Zeuge hat auf die Frage, ob dieses Thema besprochen worden ist, angegeben, die Frage sei nicht im Detail besprochen worden, weil es der Zielvorstellung überhaupt nicht entsprochen habe, die Anlage zu veräußern. Allerdings war er sich sicher, die Klägerin auf die mangelnde Fungibilität hingewiesen zu haben, was er unter anderem daraus geschlossen hat, dass er dies bei derartigen Anlageformen grundsätzlich so halte. 141

Eine Verletzung der der Beklagten zu 4) obliegenden Beratungspflicht ist im Hinblick auf die mangelnde Fungibilität der Anlage letztlich jedenfalls deshalb zu verneinen, weil die Klägerin – dies steht nach der Vernehmung des Zeugen U zur Überzeugung des Senats fest – Gelegenheit hatte, sich aus den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen hinreichend zu informieren. 142

In der Rechtsprechung des BGH ist anerkannt, dass es als Mittel der Aufklärung genügen kann, wenn dem Anlageinteressenten statt einer mündlichen Aufklärung im Rahmen des Vertragsanbahnungsgesprächs ein Prospekt über die Kapitalanlagen überreicht wird, sofern dieser nach Form und Inhalt geeignet ist, die nötigen Informationen wahrheitsgemäß und verständlich zu vermitteln, und dem Anlageinteressenten so rechtzeitig vor dem Vertragsschluss übergeben wird, dass sein Inhalt noch zur Kenntnis genommen werden kann (BGH NJW-RR 2007, 1692). Diese Möglichkeit bestand nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme für die Klägerin. Der LBB1-Fonds-Prospekt, den die Beklagten erstinstanzlich als Anlage B 8 zum Schriftsatz vom 11.03.2005 zu den Akten gereicht haben und auf den der Senat Bezug nimmt, weist auf Seite 38 unter der Überschrift "Risiken der Beteiligung" unter Ziffer 5 detailliert darauf hin, dass die Kündigungsmöglichkeit im Interesse einer kontinuierlichen Entwicklung des Gesellschaftszwecks eingeschränkt ist und kein offizieller Zweitmarkt für Fondsbeteiligungen besteht. Dem folgt die ausdrückliche Belehrung, dass ein Verkauf des Anteils daher meist gar nicht oder nur mit erheblichem Preisabschlag möglich sei. 143

Der Zeuge U war sich sicher, dass die Klägerin entgegen ihrem Vortrag den LBB1-Fonds-Prospekt erhalten hat. Hierzu hat er bekundet, er habe zu den Anlagen jeweils Ordner mit Registern vorbereitet, die er der Klägerin übergeben habe. 144

Der Senat erachtet die Aussage des Zeugen zur Übergabe des Fonds-Prospekts auch als glaubhaft, da der Zeuge im Hinblick auf die Weitergabe des ihm zur Verfügung stehenden Informationsmaterials einen äußerst gewissenhaften Eindruck erweckt hat. Dies wird nicht nur bestätigt durch die vor der Empfehlung der Eigentumswohnung in C2 erfolgte Information vor Ort, die er an die Klägerin weitergeleitet hat, sondern auch durch sein Verhalten im Hinblick auf den M 1/95 –Fonds. Da hinsichtlich dieses Fonds bei der Besprechung mit der Klägerin lediglich ein Vorab-Prospekt zur Verfügung stand, der im Unterschied zu dem späteren Prospekt lediglich nicht gebunden, allerdings inhaltlich übereinstimmend war, hat er nämlich der Klägerin trotz ihrer bereits gefassten Entscheidung zum Erwerb des Fondsanteils nach der Besprechung den Originalprospekt zum Zwecke des inhaltlichen Vergleichs zukommen lassen und ihr auf diese Art die Sicherheit verschafft, dass die ihr zur Verfügung gestellten Informationen auch Gültigkeit besaßen. 145

Soweit die Klägerin behauptet, der Zeuge U habe ihr vorgespiegelt, dass dauerhaft und sicher mit einer jährlichen Ausschüttung von 5,5 % mindestens zu rechnen sei, vermag der Senat dies nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht festzustellen. Die Erklärung irgendwie gearteter Garantien hat der Zeuge von sich gewiesen. Zudem ist auch in die seitens der Klägerin als Anlage K 3 (Bl.32 d.A.) zu den Akten gereichten Berechnung unter Ziffer 2. ausdrücklich nur eine "anfängliche" Ausschüttung von 5,5 % aufgenommen worden, so dass eine Einschränkung für den weiteren Verlauf erkennbar war.

Auch der der Klägerin ausgehändigte LBB1-Fonds-Prospekt enthält keine Ausschüttungsgarantien sondern weist auf Seite 37 unter der Überschrift "Risiken der Beteiligung", dort Ziffer 1 und 2, gerade darauf hin, dass es sich bei der Beteiligung um eine Investition im unternehmerischen Bereich handelt, die generell mit dem Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung behaftet ist. Es folgt der Hinweis, dass Immobilieninvestitionen grundsätzlich auch einen gewissen spekulativen Charakter aufweisen, so dass die Anlage keine gewinnbringende Investition darstellt, wenn sich der Standort langfristig als nicht attraktiv erweist.

147

Schließlich hat der Senat in diesem Zusammenhang auch berücksichtigt, dass es der Klägerin – wie bereits ausgeführt – angesichts ihres hohen Steuersatzes bei der Zusammenstellung der Anlagen gerade auch um die Erzielung von Steuerersparnissen ging. Die Anlage von Kapital in geschlossenen Immobilienfonds diene – was allgemein bekannt ist - in der Regel vor allem dem Zweck, Steuern zu sparen. So wurden bis zum Jahre 2005 geschlossene Fonds mit (in der Anfangsphase) kalkulierten hohen Verlusten der Gesellschaft aufgelegt, um dem Investor steuerliche Verlustzuweisungen zu verschaffen (vgl. das Internet-Lexikon Wikipedia zu geschlossenen Fonds). Nichts anderes ergibt sich auch aus der von der Klägerin als Anlage K 3 (Bl.32 d.A.) zu den Akten gereichten Berechnung des Zeugen U zur steuerlichen Berechnung für das Erwerbsjahr 1993 (Ziffer 3 der Berechnung), auf die der Senat Bezug nimmt.

148

Soweit die Klägerin dem Zeugen U vorwirft, ihr die Anlage im LBB-1-Fonds ohne Prüfung der Bonität der Hauptmieterin L AG empfohlen zu haben, vermag der Senat einen Verstoß des Zeugen gegen die ihm obliegenden Beratungspflichten ebenfalls nicht festzustellen.

149

Dabei hat der Senat berücksichtigt, dass ein Anlageberater, soweit er Auskunft zur Sicherheit einer Kapitalanlage erteilt, indem er auf die Angaben des Kapitalsuchenden verweist, sich dessen Aussagen zu eigen macht (vgl. zur entsprechenden Haftung des Anlagenvermittlers, dessen Pflichten weniger weit reichend sind als die des Anlageberaters, BGH NJW-RR 2003, 1690). Für den Anleger liegt damit nicht auf der Hand, dass der Anlageberater lediglich ungeprüfte Angaben weiterreicht (vgl. BGH a.a.O.). Der Anleger muss den einschränkungslosen Verweis auf die Angaben im Beteiligungsantrag vielmehr dahin verstehen, dass sich der - sachkundige - Anlageberater damit identifiziert, so dass sich der Anlageberater distanzieren muss, wenn er diesen Eindruck vermeiden will (vgl. BGH a.a.O.).

150

Zwar enthält der Fonds-Prospekt auf Seite 3 die Angabe, circa 89 % der Gesamtmiete p.a. seien durch langfristige Mietverträge mit Mietern 1. Bonität – hier der Hauptmieterin L AG - bzw. durch öffentliche Zuschüsse für 20 Jahre gesichert. Der Senat vermag auch nicht festzustellen, dass sich der Zeuge U im Rahmen der Beratung von diesen Angaben distanziert hat. Der Zeuge hat in diesem Zusammenhang nämlich lediglich bekundet, da er selbst nicht über Informationen hinsichtlich der Bonität der Mieterin verfügt habe, habe er auch keine persönlichen Informationen an die Klägerin weiter gegeben.

151

152

Allerdings hat es sich zum Einen bei der L AG zum Zeitpunkt der Anlageberatung um eine solvente Mieterin gehandelt, so dass nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass die Klägerin nicht zutreffend oder nicht vollständig über die für den Anlageentschluss bedeutenden Umstände unterrichtet wurde. Anders als in der bereits zitierten Entscheidung des BGH vom 11.09.2003, in der die 91%ige Kapitalsicherheit für die Anlage bei einer Firma liegen sollte, die in Wahrheit ein Schneeballsystem betrieb (BGH NJW-RR 2003, 1690), handelte es sich bei der L AG um eine Mieterin, die bereits nach dem eigenen Vortrag der Klägerin im Schriftsatz vom 20.11.2007 zunächst als zahlungsfähige Mieterin einzustufen war und auch bis zur Insolvenz im Jahre 1998 den kalkulierten Mietzins entrichtet hat. Der bei Erwerb des Fondsanteils bestehende Aussage, es handle sich bei der L AG um eine Mieterin 1. Bonität steht insoweit nicht entgegen, dass die L AG fünf Jahre nach Erwerb des Fondsanteils in Insolvenz fiel. Nach Auffassung des Senats überspannt es die Anforderungen an einen Anlageberater, von ihm – wie die Klägerin meint – zu verlangen, dass er eine sichere Bonitätsprognose für die Dauer von 20 Jahren erstellen kann und ihn – wie hier - für den Fall des Mietausfalls infolge einer Insolvenz nach fünf Jahren aufgrund einer fehlerhaften Beratung in die Haftung zu nehmen. Dabei hat der Senat auch bedacht, dass die Klägerin Kenntnis davon hatte, dass die Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds immer mit dem Risiko des Mietausfalls behaftet ist.

Zum anderen hat der Senat bei der Beurteilung der Frage, ob die der Klägerin erteilten Informationen den Anforderungen an eine interessengerechte und vollständige Beratung entsprechen, berücksichtigt, dass der Prospekt auf Seite 38 unter der Überschrift "Risiken der Beteiligung" unter Ziffer 3.3 "Vermietung" ausdrücklich darauf hinweist, dass das Risiko der Immobilienanlage in der dauerhaften Vermietbarkeit liegt und grundsätzlich das Risiko der Anschlussvermietung besteht, sollte einer der Mieter ausfallen oder seinen Mietvertrag nicht verlängern. Unter Ziffer 3.4 wird ausgeführt, dass sich für die Investorengemeinschaft erhebliche Nachteile ergeben können, wenn ein Garant ausfalle. Darüber hinaus wird das Risiko dargestellt, dass sich die Bonität bei Vertragspartnern, auf deren Bonität es ankommt, *im Zeitablauf nachteilig verändern* könne. Insoweit hat der Kapitalsuchende hier zwar auf Seite 3 eine allgemeine Anpreisung abgegeben, diese jedoch im Rahmen der Darstellung der Risiken der Anlage hinreichend relativiert, so dass der Klägerin aufgrund der weiteren im Prospekt enthaltenen Informationen bekannt war, dass die zunächst allgemein angepriesene Kapitalsicherheit von 89 % von der bestehenden und bleibenden Bonität der Hauptmieterin L AG abhängig war. 153

Die Klägerin hat insoweit die Entscheidung für die Anlage im LBB1-Fonds in Kenntnis der Risiken getroffen, die sich im Jahre 1998 zumindest teilweise verwirklicht haben. 154

Soweit die Klägerin unter Hinweis auf ihre Bedingung, im Jahre 2003, spätestens aber im Jahre 2006 schuldenfrei sein zu wollen, behauptet, der Zeuge habe zugesagt, dass der Erlös aus dem Y-Fonds ausreichen werde, um das Darlehen zum Beginn des Ruhestands zurück zu zahlen, hat die Beklagte zu 4) diesen Vortrag bestritten und der Zeuge das Vorbringen der Klägerin zu den Bedingungen der Anlagen auch – wie bereits ausgeführt - nicht bestätigt. 155

Zur Beratung hinsichtlich der Beteiligung am M1/95 Fonds: 156

Es kann nicht festgestellt werden, dass – wie die Klägerin vorträgt - der Zeuge Q sie nicht darüber aufgeklärt hat, dass der Fonds in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Risiko berge, dass die Gesellschafter verpflichtet seien, gegebenenfalls Nachschüsse zu leisten und er habe die behaupteten jährlichen Überschüsse zugesagt. Vielmehr steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Senats fest, dass die Klägerin über die Risiken der Beteiligung an diesem Immobilienfonds zutreffend und 157

vollständig aufgeklärt worden ist.

Der Zeuge U hat zum Inhalt der Beratungsgespräche betreffend den M 1/95-Fonds bekundet, 158
er sei sich sicher, die Klägerin auf die Möglichkeit eines Totalverlusts hingewiesen zu haben.
Ebenso habe er sie darüber aufgeklärt, dass jeder Inhaber einer Beteiligung aufgrund der
Nachschusspflicht haften könne.

Darüber hinaus hat er ausgesagt, mit der Klägerin den Inhalt des ihr unstreitig überreichten 159
Prospekts erörtert zu haben. Der als Anlage B 11 zum Schriftsatz vom 11.03.2005 zu den
Akten gereichte Prospekt, auf dessen Inhalt der Senat Bezug nimmt, behandelt auch die
weiteren Risiken der Beteiligung, so dass die Klägerin vor der Entscheidung durch die
Beratung und die Lektüre des Prospekts hinreichende Informationen über die Vorteile und
Risiken der Anlage erhalten hatte. So wird unter der Überschrift "Rechtsverhältnisse und
Abwicklung" (Seite 25 des Prospekts) dargestellt, dass das zur Finanzierung des
Investitionsdarlehens zum Erwerb des Anteils zwar durch Belastung des Gesellschaftsobjekts
mit Grundschulden gesichert werde, der Erwerber aber ebenso die persönliche Haftung für
sein Darlehen übernehme. Auf Seite 26/27 behandelt der Prospekt unter der Überschrift
"Risiken und Chancen" entgegen dem Vortrag der Klägerin auch das Mietausfallrisiko und
weist darauf hin, dass die Möglichkeit, dass ein Mieter während der Dauer des Mietvertrags
zahlungsunfähig werde und seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfülle, auch bei bester
Bonität bestehe. Im Anschluss daran wird der Interessent auf das unternehmerische Risiko
hingewiesen und in diesem Zusammenhang wird – wie beim LBB1-Prospekt - erläutert, dass
Immobilieninvestitionen grundsätzlich einen gewissen spekulativen Charakter haben, so dass
sich – falls sich der Standort als langfristig nicht attraktiv erweise - die Anlage als nachteilige
Investition darstelle. Sodann folgt die Belehrung über die persönliche Haftung des
Gesellschafters und seine Verpflichtung, sich bei Besicherung seines Darlehens der
sofortigen Zwangsvollstreckung in persönlicher Hinsicht zu erklären sowie die Belehrung über
die dingliche Haftung des Grundbesitzes. Der Prospekt enthält im Folgenden auch den
Hinweis, dass ein amtlicher Markt, an dem Fonds-Beteiligungen gehandelt werden, nicht
besteht.

Der Senat vermag auch nicht festzustellen, dass die Beteiligung an dem Immobilienfonds von 160
Anfang an insoweit "wertlos" gewesen sei, als nach der Lage und Gestaltung der
Fondsimmobilie die prognostizierten Erträge von Anfang an nicht zu erwarten gewesen
wären, und die Klägerin bei entsprechender Aufklärung den Fonds-Anteil nicht erworben
hätte.

Zum Einen ist zwischen den Parteien unstreitig, dass der Fonds nur von 2003 bis 2007 keine 161
Ausschüttungen vorgenommen hat und in 2008 wieder ausgeschüttet hat.

Zum anderen war auch in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Klägerin mit 162
der Anlage von Kapital in geschlossenen Immobilienfonds gerade in der Zeit vor Eintritt in
den Ruhestand angesichts ihres hohen Steuersatzes Steuervorteile erzielen wollte. Dass bei
der Anlage im M-Fonds aus diesem Grunde bewusst mit Verlusten gerechnet wurde, wird
auch bestätigt durch die Berechnung des Zeugen U Anlage KB 10 zum Schriftsatz des
Klägervertreters vom 20.11.2007 (Bl.751 d.A.), in der unter Ziffer 4. und 7. "Steuerliche
Berechnung" gerade mit Verlusten ein der Klägerin zufallender Steuervorteil errechnet
worden ist.

Der Zeuge U hat auch nicht bestätigt, der Klägerin eine kontinuierliche Ausschüttung von 5,5 163
% bzw. ab dem Jahre 2009 jährliche Überschüsse in Höhe von 10.000,00 DM zugesagt zu
haben. In diesem Zusammenhang weist die Klägerin selbst mit Schriftsatz ihres

Prozessbevollmächtigten vom 20.11.2007 darauf hin, dass auch die im Prospekt vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung ab dem Jahre 2002 (zutreffend ist allerdings das Jahr 2001) negative Ergebnisse auswies. Insoweit geht der Senat davon aus, dass der Klägerin dieser prognostizierte Verlauf bei Entscheidung für die Investition bekannt war. Zudem ist die Klägerin auch im M 1/95-Fonds-Prospekt – wie bereits ausgeführt - auf das unternehmerische Risiko und die Gefahr, dass sich – falls sich der Standort als langfristig nicht attraktiv erweise - die Anlage als nachteilige Investition darstelle, hingewiesen worden.

Soweit die Klägerin behauptet, entgegen der Beschreibung im Fondsprospekt sei die Immobilie nicht hervorragend gelegen sondern es habe sich um eine abgeschiedene Insellage gehandelt und der Stadtteil, in dem die Immobilie liege, verfüge über ein schlechtes Image, zudem sei das Objekt schlecht und zu wenig repräsentativ geplant, ist zunächst festzustellen, dass die Lagebeschreibung im Prospekt, insbesondere die Hervorhebung zur Nähe des Objekts zum historischen Zentrum, dessen Beschreibung sich der Prospekt – was dem Senat bekannt ist - ebenfalls mit zutreffenden Angaben widmet, den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. In diesem Zusammenhang hat der Senat auch gewürdigt, dass die Klägerin sich nach den Bekundungen des Zeugen U bewusst für eine Immobilie in E2 entschieden hat, weil "sich dort schon immer Wirtschaft und Kultur gepaart" hätten. 164

Im Übrigen verhalten sich die Angaben in dem Prospekt über Prognosen der Stadtteilentwicklung. Selbst bei Unterstellung der von der Klägerin vorgetragenen Tatsachen zu der Lage des Objekts, insbesondere zur negativen Entwicklung des Stadtteils, vermag der Senat einen Beratungsfehler des Zeugen nicht zu bejahen, so dass von der Einholung des angebotenen Sachverständigengutachtens abgesehen werden konnte. Soweit in dem Prospekt nämlich eine Anpreisung der *zu erwartenden* Entwicklung des Stadtteils und des Objekts erfolgt, steht dieser Anpreisung auch eine deutliche und nach Auffassung des Senats angesichts des Bildungsgrades der Klägerin auch ausreichende Belehrung über die Risiken der Investition – insbesondere für den Fall, dass sich der Standort als langfristig nicht attraktiv erweist - gegenüber. Die Klägerin hat aus diesem Grunde auch die Entscheidung für die Anlage im M 1/95-Fonds in Kenntnis genau der Risiken getroffen, die sich nunmehr zumindest teilweise verwirklicht haben. 165

Die Voraussetzungen für die sowohl schriftsätzlich als auch im Senatstermin beantragte Vernehmung der Klägerin als Partei lagen nicht vor. Für eine Parteivernehmung gemäß § 447 ZPO fehlt es an dem Einverständnis der Beklagten zu 4). 166

Auch eine Vernehmung der Klägerin als Partei gemäß § 448 ZPO kam nicht in Betracht. Diese setzt voraus, dass im Zeitpunkt der Vernehmung für die zu beweisende Tatsache eine Anfangswahrscheinlichkeit besteht (vgl. BGH NJW 1997, 3230). Dies war hier nach Vernehmung des seitens der Klägerin benannten Zeugen U nicht der Fall. Dabei hat der Senat bedacht, dass die Beratungsgespräche zwischen der Klägerin und dem Zeugen jeweils unter vier Augen geführt wurden und der Klägerin weitere Beweismittel mit Ausnahme der zu den Akten gereichten Beratungsunterlagen gerade nicht zur Verfügung stehen. Allerdings bestätigen gerade diese Beratungsunterlagen die dem Vortrag der Klägerin widersprechenden Bekundungen des Zeugen. Der Senat hat aus diesem Grunde die Klägerin im Rahmen des Senatstermins am 17.04.2008 ausführlich persönlich angehört und das Ergebnis der persönlichen Anhörung im Rahmen der Beweiswürdigung bedacht. 167

Da eine fehlerhafte Beratung durch die Beklagte zu 4) nach alledem nicht festgestellt werden konnte, waren auch die Anträge zu 2) bis 4) abzuweisen. 168

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 269 Abs.3, 708 Nr.10, 711 ZPO. 169

