
Datum: 28.01.2009
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 8. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 U 98/08
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2009:0128.8U98.08.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 4 O 331/06

Tenor:

1.

Die Berufung der Kläger zu 4. und 10. bis 15. gegen das am 13. März 2008 verkündete Urteil des Landgerichts Dortmund wird zurückgewiesen.

2.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufung wie folgt:

ihre außergerichtlichen Kosten tragen sie selbst;

die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Beklagten tra-gen sie nach folgenden Quoten:

Kläger zu zu %

3. 5

4. 13

9. 7

10. 9

11. 12

12. 15

13. 17

14. 11

15. 11

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern wird gestattet, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages Sicherheit leisten.

4.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird

- bis zum 25. August 2008 auf 175.467,83 €,

- vom 26. August 2008 bis zum 16. Dezember 2008 auf 136.887,88 €

- und seit dem 17. Dezember 2008 auf 125.108,42 €

festgesetzt.

Dabei entfallen auf die einzelnen Kläger folgende Streitwert (jeweiliger Zahlungsantrag plus 1.000,00 € für den Feststellungsantrag):

Kläger zu Streitwertanteil

3. 11.779,46 € (Eingang Berufungsrücknahme am 17.12.2008)

4. 22.474,26 €

9. 38.579,95 € (Eingang Berufungsrücknahme am 26.8.2008)

10. 11.737,13 €

11. 17.105,69 €

12. 22.474,26 €

13. 27.842,82 €

14. 11.737,13 €

15. 11.737,13 €

Gründe

1

A.

2

Die Kläger verlangen von den Beklagten Schadensersatz wegen ihrer Beteiligung an einem Immobilienfonds.

3

Die Kläger zu 1. bis 11. und 13. bis 15. erklärten Ende des Jahres 1994, der Kläger zu 12. im Juli 1995 den Beitritt als Kommanditisten mit Einlagen zwischen 20.000,- und 50.000,00 DM zuzüglich 5 % Agio zu der S GmbH & Co. K KG, die heute unter B GmbH & Co. Strandresidenz K KG firmiert. Die Beklagten sind Gründungskommanditisten dieser Gesellschaft. Zweck der Gesellschaft war und ist die Errichtung und das Betreiben einer Hotelanlage auf Rügen. Das Hotel wurde im Jahr 1996 planmäßig eröffnet. Die wirtschaftliche Entwicklung entspricht bis heute nicht den Erwartungen, Ausschüttungen an die Kommanditisten blieben aus. Über die wirtschaftliche Entwicklung und deren Gründe wurden die Kläger - wie alle Kommanditisten seit 1997 - durch Anschreiben im Vorfeld der turnusmäßig durchgeführten Gesellschafterversammlungen und Übersendung der Versammlungsprotokolle informiert.

4

Die Kläger haben mit der Klage Schadensersatz in Höhe ihrer Einlagen zuzüglich Agio und - einige Kläger zusätzlich - Notarkosten geltend gemacht und ferner die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für weitere Schäden, die ihnen aus der Kapitalanlage entstehen, begehrt. Sie haben gemeint, die Beklagten hätten die ihnen als Gründungskommanditisten obliegenden Pflichten zur Aufklärung über die maßgeblichen Umstände der Kapitalanlage, insbesondere über die Risiken, schuldhaft nicht erfüllt. Der Inhalt des ihnen vor Zeichnung der Beteiligung überreichten Emissionsprospekts sei in vielfacher Hinsicht fehlerhaft. Er enthalte unter anderem unrealistische Ertragsprognosen und irreführende Angaben zur zu erwartenden Auslastung der Hotelanlage. Der Charakter und die Konsequenz der in Aussicht gestellten Ausschüttungen, die nicht nur aus Gewinnen sondern auch aus überschüssender Liquidität erfolgen sollten, seien in dem Prospekt nicht hinreichend verdeutlicht. Die Beklagten müssten sich zudem unzutreffende Erklärungen zurechnen lassen, die bei der Vermittlung der Anlage abgegeben worden seien. Hierzu behaupten die Kläger, die Beteiligung sei ihnen über unterschiedliche (zum Teil namentlich benannte) Vermittler angeboten worden, die die Anlage unzutreffend als absolut sicher, völlig risikolos und optimal für die Altersvorsorge dargestellt hätten.

5

Die Beklagten haben unrichtige Prospektangaben in Abrede gestellt. Soweit Prognosen abgegeben worden seien, beruhten diese auf realistischen Erwartungen, die sich allerdings unstreitig nicht erfüllt hätten. Auf das Prognoserisiko sowie die sonstigen Risiken der Kapitalanlage sei im Prospekt hinreichend deutlich hingewiesen worden. Für etwaige - mit Nichtwissen bestrittene - Erklärungen eines Vermittlers, die im Widerspruch zum Prospektinhalt stünden, seien sie nicht verantwortlich, zumal die von den Klägern unterzeichneten Beitrittserklärungen - unstreitig - den Hinweis enthalten, dass der Vermittler zur Abgabe derartiger Erklärungen nicht bevollmächtigt sei. Die Beklagten haben ferner die

6

Einrede der Verjährung erhoben.

Das Landgericht hat die Klagen abgewiesen. Es hat Prospektfehler verneint und zusätzlich 7
darauf hingewiesen, dass eventuelle Schadensersatzansprüche verjährt seien, da die Kläger
spätestens im Jahre 2002 Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände gehabt hätten.
Die Beklagten müssten sich auch nicht etwaige Pflichtverletzungen der Vermittler der
Kapitalanlage zurechnen lassen. Soweit ein Vermittler unzutreffende Aussagen zum
Charakter der Kapitalanlage gemacht habe, habe er damit nicht innerhalb seiner Vollmacht
gehandelt. Unabhängig davon seien etwaige darauf gestützte Ansprüche ebenfalls verjährt.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien erster Instanz sowie wegen der gestellten 8
Anträge und der Einzelheiten der Begründung wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe
des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Mit ihrer hiergegen gerichteten Berufung verfolgen die Kläger zu 4. und 10. bis 15. ihre 9
erstinstanzlichen Anträge weiter; die Kläger zu 3. und 9. haben ihr Rechtsmittel
zurückgenommen (Bl. 432, 488 d. A.).

Die Kläger zu 4. und 10. bis 15. rügen, das Landgericht habe den entscheidungserheblichen 10
Sachverhalt nicht vollständig ermittelt und die vorgetragenen Tatsachen zudem unzutreffend
rechtlich gewürdigt. So habe das Landgericht verkannt, dass die im Prospekt genannten
Ertragsprognosen auf völlig falschen Grundlagen beruhten. Zu Unrecht seien
Preiskalkulationen unter Heranziehung westdeutscher Vergleichsgrößen vorgenommen
worden und zu den erwarteten Einnahmen aus der nichttouristischen Nutzung (Tagungen,
Seminare) der falsche Eindruck vermittelt worden, es lägen bereits erhebliche Buchungen
vor. Ein weiterer Prospektfehler liege darin, dass nicht in zutreffender und hinreichender
Weise auf das systemimmanent bestehende Risiko des Wiederauflebens der
Kommanditistenhaftung bei Ausschüttungen während der Abschreibungsphase hingewiesen
worden sei. Hinsichtlich der Erklärungen der Vermittler könnten sich die Beklagten nicht auf
eine im Beitrittsformular enthaltene Haftungsbegrenzung berufen, da diese gegen AGB-Recht
verstoße. Schließlich meinen die Kläger, die Klageforderung sei nicht verjährt, da die
Verjährungsfrist erst mit Kenntnis der maßgeblichen Umstände zu laufen beginne und sie
diese Kenntnis frühestens durch ein Rundschreiben ihres jetzigen Prozessbevollmächtigten
vom 02. Februar 2005 erlangt hätten.

Die Kläger zu 4. und 10. bis 15. beantragen, 11

1. 12

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Beklagten als Gesamtschuldner nach den 13
erstinstanzlich gestellten Zahlungsanträgen zu verurteilen,

2. 14

unter Aufhebung des angefochtenen Urteils festzustellen, dass die Beklagten als 15
Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihnen auch den weiteren Schaden, der ihnen durch die
Beteiligung an der B GmbH & Co. Strandresidenz K KG entstehen wird, zu ersetzen.

Die Beklagten beantragen, 16

die Berufung zurückzuweisen. 17

Sie verteidigen das angefochtene Urteil mit näheren Ausführungen. 18

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze Bezug genommen.	19
B.	20
Die zulässigen Berufungen der Kläger zu 4. und 10. bis 15. (nachfolgend Kläger) haben in der Sache keinen Erfolg. Das Landgericht hat die Klagen zu Recht abgewiesen. Das Berufungsvorbringen rechtfertigt keine andere Beurteilung.	21
I.	22
Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen durchsetzbaren Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz wegen schuldhafter Verletzung von Auskunfts- und Aufklärungspflichten aus einem vorvertraglichen Schuldverhältnis (culpa in contrahendo).	23
Allerdings sind die Beklagten aufgrund ihrer Stellung als Gründungskommanditisten in ein vorvertragliches Schuldverhältnis zu den Klägern einbezogen worden, woraus sich Auskunfts- und Aufklärungspflichten ergeben. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs obliegt den Gründungskommanditisten von Publikums-Kommanditgesellschaften als Vertragspartnern der neu eintretenden Gesellschafter die Verpflichtung zur sachlich richtigen und vollständigen Aufklärung über das mit dem Beitritt verbundene Risiko (z.B. BGH NZG 2003, 920 = ZIP 2003, 1651). Dieser Pflicht kann dadurch genügt werden, dass dem Eintretenden ein Prospekt überreicht wird, der zutreffend und vollständig ein umfassendes Bild über die Risiken der Kapitalanlage gewährt. Soweit das nicht der Fall ist, hat der Gründungskommanditist die Eintretenden entsprechend ergänzend zu informieren.	24
Entgegen der Auffassung der Kläger haften ihnen die Beklagten jedoch nicht wegen Verletzung der ihnen nach diesen Grundsätzen obliegenden vorvertraglichen Pflichten, da Aufklärungsmängel entweder nicht festzustellen sind oder ein darauf gestützter Anspruch verjährt ist.	25
1.	26
Die Kläger können ihr Schadensersatzbegehren nicht mit Erfolg auf fehlerhafte oder unvollständige Angaben in dem zu der Kapitalanlage herausgegebenen Prospekt stützen.	27
a)	28
Der Emissionsprospekt enthält keine unvollständigen oder irreführenden Aussagen über die aus damaliger Sicht im Hotel- und Gastronomiebereich des Projekts zu erzielenden Preise.	29
Unstreitig lagen den prospektierten Prognosen Preise zugrunde, die aufgrund westdeutscher Vergleichsobjekte ermittelt worden sind. Die Kläger meinen, dies sei fehlerhaft geschehen, da die wirtschaftlichen Besonderheiten in Ostdeutschland eine andere Preisgestaltung erfordert hätten.	30
Der Senat teilt demgegenüber die Auffassung des Landgerichts, dass die Prospektierung insoweit nicht zu beanstanden ist.	31
Der Prospekt weist auf den Seiten 34 und 35 darauf hin, dass in die Ergebnisprognose Erkenntnisse des Beraters Stahlberg aus von ihm betriebenen bzw. betreuten Hotels, unter anderem am U, einbezogen wurden. Die Vermietungspreise für Ferienwohnungen seien	32

aufgrund vergleichbarer Anlagen in Westdeutschland angesetzt worden. Lediglich bei der Kalkulation des Zimmerpreises für das Doppelzimmer habe man Abschläge wegen infrastruktureller Defizite in den neuen Bundesländern gemacht. Der Anleger ist hiermit auf die Kalkulationsgrundlagen hingewiesen worden. Ein Informationsdefizit ist insofern nicht festzustellen.

Auch der Vorwurf der Kläger, die Annahme von Preisen, die sich stark am Westniveau orientieren, sei von vornherein unrealistisch gewesen und habe zwangsläufig zu einer falschen Ertragsprognose führen müssen, ist unberechtigt. 33

Zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospekts im Jahr 1994 war die Prognose nachvollziehbar zu begründen, dass an Spitzenstandorten in den neuen Bundesländern Hotelpreise erzielt werden könnten, die denen vergleichbarer Lagen im Westen entsprechen. Seinerzeit wurde für die neuen Bundesländer überwiegend eine kurzfristige Angleichung der Lebensverhältnisse an jene der westlichen Bundesländer vorhergesagt, so dass dies als Grundlage von seriösen Prognosen herangezogen werden konnte. Dies gilt jedenfalls für den Fall, dass es um als touristisch besonders reizvoll angesehene Ziele ging, die auch für Besucher aus dem Westen von großem Interesse waren. Dazu wird man die Urlaubsregion Rügen zählen können. Hinzu kommt, dass es vergleichbare Anlagen in den neuen Bundesländern noch nicht oder nicht in repräsentativer Zahl gab, so dass als Maßstab nur Objekte etwa an der westdeutschen Ostseeküste in Betracht kamen. Die Gefahr, dass sich die Preise in den neuen Bundesländern weniger stark anglichen als vorhergesehen, war ein Prognoserisiko, das für jeden Anleger offensichtlich war. Auf das Bestehen von betreiberunabhängigen Einflussfaktoren auf die in dem Prospekt prognostizierten Basispreise ist im Prospekt zudem ausdrücklich im Kapitel Chancen und Risiken hingewiesen (S. 46 des Prospekts). 34

b) 35

Bezüglich der im Prospekt enthaltenen Belegungsprognosen erscheint die Einbeziehung eines nennenswerten Seminar- und Tagungsgeschäftes entgegen der Auffassung der Kläger nicht als von vornherein unrealistisch, weshalb auch insofern kein Aufklärungsmangel festzustellen ist. 36

Zwar mag die von den Klägern betonte ungünstige Verkehrsanbindung insofern ein Standortnachteil sein. Gleichwohl bestehen gegen die Wertung der Kläger, eine überregional bedeutende Nutzung als Tagungshotel sei aufgrund der Lage des Objekts von vornherein völlig ausgeschlossen gewesen, durchgreifende Bedenken. Der Standortnachteil kann durchaus durch andere Vorteile wie etwa eine landschaftlich herausgehobene Lage, besondere Ruhe oder andere Gesichtspunkte kompensiert werden. Zudem erwartete man im Jahre 1994 den zügigen Bau der Ostseeautobahn und einen Ausbau des Rügendamms, so dass alsbald mit einer verbesserten Verkehrsanbindung etwa an Berlin oder Hamburg gerechnet werden konnte, die die Nutzung als Tagungshotel als realistisch erscheinen lassen konnte. Außerdem finden geschäftliche Seminare bekanntlich nicht nur in Ballungszentren oder in der Nähe von Flughäfen statt, sondern auch an landschaftlich oder kulturell reizvollen Standorten, selbst wenn diese nur mit erhöhtem Aufwand zu erreichen sind. 37

c) 38

Der Senat teilt auch nicht die Einschätzung der Kläger, im Prospekt werde suggeriert, dass im Tagungsbereich bereits feste Buchungen zahlreicher Seminarveranstalter mit einem gesicherten Umsatzvolumen von ca. 2 Mio. DM vorlägen. 39

Allerdings weist der Prospekt auf Seite 18 darauf hin, der Akquisitionsabteilung seien inzwischen Buchungen von institutionellen Seminarveranstaltern, insbesondere von politischen Parteien und Vereinigungen, in Aussicht gestellt, die an einer Nutzung des Objekts als Tagungszentrum interessiert seien. Auf Seite 19 heißt es weiter, derzeit seien bereits Seminarbuchungen für insgesamt 8 Wochen mit je 250 Teilnehmern in Aussicht gestellt worden; dies allein würde einen Umsatz von rund 2 Mio. DM entsprechen.	40
Die Formulierungen lassen indes klar erkennen, dass die genannten Buchungen "in Aussicht gestellt" worden sind und es sich damit nicht um feste Buchungen handelte. Dazu behaupten die Beklagten, dass tatsächlich konkrete Buchungsanfragen etwa der Y, Y1 etc. vorgelegen hätten. Dass es solche Buchungsanfragen nicht gegeben hat, müssten die Kläger beweisen, die sich insoweit aber auf bloßes Bestreiten mit Nichtwissen beschränkt.	41
Soweit sie vortragen, im Prospekt sei in Aussicht gestellt, das Hotel werde zur Hälfte von Geschäftsleuten genutzt, ist dies nicht nachvollziehbar. Das zur Gerichtsakte gereichte Exemplar enthält keine entsprechenden Ausführungen.	42
d)	43
Irreführend sind demgegenüber die im Prospekt enthaltenen Angaben zur Belegung des Objekts durch Reiseveranstalter. Die Kläger rügen zu Recht, der Prospekt zeichne diesbezüglich ein den Tatsachen nicht entsprechendes, geschöntes Bild. Gleichwohl können sie aus diesem Prospektfehler keine Rechte mehr herleiten, da ihre Schadensersatzansprüche insofern verjährt sind.	44
(1)	45
Die auf Seite 18 des Prospekts zu findende Ausführung "Darüber hinaus hat eine namhafte mittelständische Reiseveranstaltergruppe insbesondere für die Nebensaisonzeiten eine Belegung von 50 % der Kapazitäten angeboten" ist geeignet, beim Anleger die falsche Vorstellung hervorzurufen, dass Reiseveranstalter in diesem Umfang bereits feste Buchungen von Hotelzimmern im Vorhinein vorgenommen hätten. Dieser Eindruck verfestigt sich beim Leser des Prospektes sodann mit der im übernächsten Satz des Abschnitts folgenden Aussage "Somit beinhaltet die hier prospektierte, auf einer vorsichtigen Kalkulation der Belegungsquoten aufbauende Ergebnisvorschau Umsatzanteile, die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe bereits als sicher gelten können". Tatsächlich handelte es sich bei der erwähnten Belegung jedoch lediglich um – in der Branche übliche – tentative Buchungen, also um eine Sicherung entsprechender Kontingente zu Gunsten der Reiseveranstalter im Sinne einer Option, die in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Hierauf hätte im Prospekt eindeutig hingewiesen werden müssen. Die gewählte Formulierung lässt die Zusammenhänge für einen in der Tourismusbranche unerfahrenen Anleger nicht hinreichend klar erkennen. Wie sich später herausgestellt hat, sind die den Reiseveranstaltern zugesagten Kontingente tatsächlich nur zu einem Bruchteil in Anspruch genommen worden.	46
(2)	47
Ein Schadensersatzanspruch der Kläger wegen des aufgezeigten Prospektmangels ist jedoch vor Erhebung der am 02. Januar 2007 beim Landgericht Dortmund eingegangenen Klage verjährt. Die Beklagten haben die Einrede der Verjährung ausdrücklich erhoben.	48
Schadensersatzansprüche wegen schuldhafter Verletzung vorvertraglicher Pflichten unterliegen seit dem 01. Januar 2002 der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB (vgl.	49

Palandt/H, 67. Aufl., § 311 BGB, Rn. 59). Die Verjährung beginnt gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. In Überleitungsfällen nach Art. 299 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB müssen für den Fristbeginn am 01. Januar 2002 nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der der Senat folgt, ebenfalls die subjektiven Voraussetzungen Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis - vorliegen (BGH, NJW 2008, 506; NJWRR 2008, 1237; NJW 2007, 1584).

Kenntnis i.S.d. § 199 Abs. 1 BGB setzt dabei voraus, dass der Gläubiger die Tatsachen 50 kennt, die die Voraussetzungen der anspruchsbegründenden Norm erfüllen. Hierbei ist sichere Kenntnis aller Einzelheiten nicht erforderlich. Vielmehr genügt es, dass er den Hergang in seinen Grundzügen kennt und weiß, dass der Sachverhalt erhebliche Anhaltspunkte für die Entstehung eines Anspruchs bietet (vgl. BGH, NJW 1990, 176, 179). Maßgeblich ist, dass der Gläubiger auf Grund der ihm bekannten Tatsachen eine hinreichend aussichtsreiche, wenn auch nicht risikolose Klage erheben kann (stdg. Rspr., vgl. BGH NJW 2007, 830; 2004, 510; 1994, 3092; 1993, 2303).

Die Voraussetzungen für den Beginn der Verjährungsfrist waren im Hinblick auf die 51 Schadensersatzansprüche der Kläger wegen des oben beschriebenen Prospektmangels am 01. Januar 2001, jedenfalls aber vor Ablauf des Jahres 2002, gegeben.

Der Schadensersatzansprüche der Kläger wegen des Prospektmangels sind objektiv mit 52 Wirksamwerden ihres jeweiligen Beitritts zur Fondsgesellschaft in den Jahren 1994 und 1995 entstanden.

Die erforderliche Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis der Kläger von den 53 anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners lag bei Zugrundelegung des unstreitigen Sachvortrags der Parteien bereits im Jahr 1997, jedenfalls aber vor Ablauf des Jahres 2002 vor, so dass die dreijährige Verjährungsfrist spätestens mit Schluss des Jahres 2002 zu laufen begonnen hat und am 31. Dezember 2005 vollendet war.

Die Kläger wussten aus dem Prospekt, dass die Beklagten Gründungskommanditisten waren. 54

Mit Vorlage des Geschäftsberichts für das Jahr 1996 im Dezember 1997 ist für die Kläger 55 auch klar erkennbar geworden, dass offenbar keine bindenden Buchungen in dem Umfang vorlagen, den man eventuell dem Prospekt entnehmen konnte. So ist etwa auf Seite 9 des Berichts ausgeführt, dass Buchungen der Reiseveranstalter nur zu 20 % in Anspruch genommen wurden. Auch in späteren Geschäftsberichten ist immer wieder auf die konkrete Ertragssituation hingewiesen worden. Beispielsweise weist das Ergebnisprotokoll der Gesellschafterversammlung vom 19. Januar 2002, das allen Kommanditisten zugeleitet worden ist, auf Seite 3 den Hinweis auf, es habe eine Diskussion zu dem noch stark abweichenden Betriebsergebnis gegenüber den prospektierten Zahlen gegeben. Daraus konnte ein Anleger, der aufgrund des Prospekts die Vorstellung hegte, es hätten feste Buchungen in erheblichem Umfang vorgelegen, ersehen, dass dieser durch den Prospekt vermittelte Eindruck nicht zutraf. Der entsprechende Prospektmangel lag danach für die Anleger und mithin auch für die Kläger offen zutage.

Ihre Behauptung, auf die rechtliche Möglichkeit der Geltendmachung von 56 Schadensersatzansprüchen aufgrund des Prospektmangels erstmals durch das Rundschreiben der Klägervertreter vom 02. Februar 2005 aufmerksam geworden zu sein, ist in diesem Zusammenhang ohne Belang. Die richtige rechtliche Würdigung der bekannten

Tatsachen ist keine Voraussetzung für den Beginn der Verjährungsfrist (stdg. Rechtsprechung, vgl. etwa BGH NJW-RR 2008, 1237, 1238). Etwas anderes kann dann gelten, wenn es sich um eine unübersichtliche oder zweifelhafte Rechtslage handelt, so dass sie selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag (BGH, a.a.O., BGH NJW-RR 2005, 1148, 1149 zu § 852 BGB a.F.). Eine solche Fallkonstellation liegt hier jedoch nicht vor. Dass irreführende Angaben zu den Grundlagen der Ertragsaussichten eines Immobilienfonds zu Schadensersatzansprüchen gegen Gründungskommanditisten führen, ist und war für einen Rechtskundigen ohne weiteres zuverlässig zu beurteilen.

e) 57

Unzureichend und teilweise unzutreffend sind auch die in dem Emissionsprospekt enthaltenen Ausführungen zum Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB. Entgegen der Auffassung des Landgerichts ist der Prospekt insoweit fehlerhaft. Auch aus diesem Prospektfehler können die Kläger allerdings keine Rechte mehr herleiten, da hierauf gestützte Schadensersatzansprüche ebenfalls verjährt sind. 58

(1) 59

Die im Prospekt zu findenden Hinweise zum Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung nach § 172 Abs. 4 HGB stellen die aus dieser Vorschrift resultierenden aufklärungsrelevanten Risiken weder hinreichend deutlich noch zutreffend dar. 60

Zwar wird auf den Seiten 41/42 sowie auf Seite 47 des Prospekts allgemein auf die Möglichkeit des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung hingewiesen. Die dort gegebenen Hinweise "Sollte jedoch infolge von Entnahmen (z.B. Ausschüttungen) das Eigenkapitalkonto herabgesetzt werden oder bleiben, lebt gemäß § 172 HGB die Haftung in Höhe der Ausschüttung, soweit diese zu einer Verminderung des Kapitalkontos geführt hat, wieder auf." und "Die in der Vertragslaufzeit vorgesehenen Ausschüttungen können jedoch nach § 172 HGB teilweise zu einem Wiederaufleben der Haftung führen, soweit infolge dieser Entnahme das Kapitalkonto des Kommanditisten herabgesetzt wird." treffen jedoch bereits inhaltlich den Gegenstand der Regelung des § 172 Abs. 4 HGB nicht in zutreffender Weise. Nach § 172 Abs. 4 S. 2 HGB gilt die Einlage eines Kommanditisten den Gläubigern gegenüber als nicht geleistet, mit der Folge des Wiederauflebens der Haftung nach § 171 Abs. 1, 1. Hs HGB, soweit er Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird. Entscheidend ist also nicht, wie im Prospekt formuliert, ob das (bewegliche) Kapitalkonto des Kommanditisten durch eine Ausschüttung herabgesetzt oder vermindert wird. Entscheidend ist vielmehr, ob der Kapitalanteil des Kommanditisten durch eine Ausschüttung, etwa mit Rücksicht auf erhebliche Abschreibungen auf Sachanlagen, unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gesunken ist. Der entscheidende Bezug zur Haftsumme wird jedenfalls einem rechtlich nicht vorgebildeten Anleger aus den Darlegungen im Prospekt nicht hinreichend deutlich. 61

Ebenfalls nicht hinreichend deutlich wird aus dem Inhalt des Prospekts, dass es sich bei dem Wiederaufleben der Haftung in Höhe der Ausschüttungen nicht um eine bloße Möglichkeit handelt, sondern dass dies jedenfalls in der Anfangsphase infolge der hohen Sonderabschreibung die sichere Folge der zu erwartenden Ausschüttungen sein wird. Die Formulierungen auf den Seiten 41/42 und 47 des Prospekts ("Sollte jedoch infolge von Entnahmen... ; ... Ausschüttungen können ... soweit...") stellen die Gefahr des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung als ein abstraktes Risiko dar. Auch der auf 62

Seite 40 des Prospekts in anderem Zusammenhang erteilte Hinweis "Die Ausschüttungen stellen keine Gewinne im betriebswirtschaftlichen Sinn dar, sondern sind Entnahmen aus Liquiditätsüberschüssen" genügt allein nicht, dem rechtlich nicht vorgebildeten Anleger die im System geradezu angelegte Gefahr des Wiederauflebens der Kommanditistenhaftung bei Ausschüttungen in der Anfangsphase hinreichend deutlich vor Augen zu führen.	
(2)	63
Schadensersatzansprüche der Kläger wegen dieses Prospektmangels sind jedoch ebenfalls vor Erhebung der Klage verjährt.	64
Sie sind objektiv mit Wirksamwerden des Beitritts der Kläger zur Fondsgesellschaft in den Jahren 1994 und 1995 entstanden.	65
Aus dem unstreitigen Sachvortrag der Parteien folgt, dass die erforderliche Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis der Kläger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners auch bezüglich dieses Prospektmangels jedenfalls vor Ablauf des Jahres 2002 anzunehmen ist, so dass die dreijährige Verjährungsfrist spätestens am Schluss des Jahres 2002 zu laufen begonnen hat und am 31. Dezember 2005 vollendet war.	66
Die Kläger wussten aus dem Prospekt, dass die Beklagten Gründungskommanditisten waren.	67
Die fehlerhafte Darstellung der rechtlichen Voraussetzungen des Auflebens der Kommanditistenhaftung ergibt sich ebenfalls unmittelbar aus dem Prospektinhalt. Sie war für einen rechtskundigen Dritten schon zum Zeitpunkt des Beitritts der Kläger ohne weiteres zuverlässig zu erkennen. Zu welchem Zeitpunkt die Kläger in Person die zutreffenden rechtlichen Schlüsse aus den ihm bekannten Umständen gezogen haben, ist – wie gezeigt – für den Beginn des Laufs der Verjährung nicht von Bedeutung.	68
Der Umstand, dass der Kapitalanteil der Kommanditisten in der Anfangsphase durch die hohen Abschreibungen, die durch Gewinne nicht zu kompensieren waren, unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert wurde, sowie die Tatsache, dass diese Erscheinung von vornherein systemimmanent vorgezeichnet war, war für die Kläger aufgrund der ihnen zugegangenen Geschäftsberichte und Verlustzuweisungsmitteilungen ebenfalls bereits in den ersten Jahren nach seinem Beitritt klar ersichtlich. So folgt etwa aus dem den Kommanditisten Ende 1997 übersandten Geschäftsbericht für das Jahr 1996 die Feststellung eines Verlustes von rund 4 Mio. DM und der in der Gesellschafterversammlung vom 19. Januar 2002 vorgestellte Jahresabschluss für das Jahr 2000 wies immerhin noch einen Jahresfehlbetrag von rund 3, 2 Mio. DM aus. Dieser den Klägern bekannte Sachverhalt bot erhebliche Anhaltspunkte für das Bestehen eines Anspruchs wegen der unvollständigen Aufklärung über die systemimmanenten Risiken der Anlage. Auch insoweit kommt es auf die zutreffende rechtliche Einordnung der ihnen bekannten Umstände nicht an. Die Sach- und Rechtslage war auch diesbezüglich nicht so unübersichtlich oder zweifelhaft, dass ein rechtskundiger Dritter sie nicht hätte zuverlässig einschätzen können.	69
f)	70
Zu den weiteren erstinstanzlich gerügten Prospektmängeln, die die Kläger im Berufungsverfahren nicht wieder aufgreifen, verweist der Senat auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts in dem angefochtenen Urteil. Mangels Berufungsangriffen wird insoweit von einer näheren Begründung abgesehen.	71

2.

Die Beklagten haften den Klägern auch nicht wegen unvollständiger oder irreführender Angaben eines Anlagevermittlers außerhalb des Emissionsprospekts. 73

a) 74

Entgegen der vom Landgericht vertretenen Rechtsauffassung müssen sich die Beklagten allerdings im Rahmen des vorvertraglichen Schuldverhältnisses unrichtige Angaben eines Vermittlers grundsätzlich gemäß § 278 BGB zurechnen lassen. 75

Nach dem von den Beklagten als Gründungsgesellschaftern mitgetragenen Vertriebskonzept sollte der Emissionsprospekt von Vermittlern an Anlageinteressenten übergeben werden. Damit sind die Vermittler im Pflichtenkreis der Aufklärungsverpflichteten tätig geworden mit der Folge, dass sie als Erfüllungsgehilfen im Rahmen der Aufklärung von Anlageinteressenten anzusehen sind. Das gilt auch dann, wenn die Vermittler vom Inhalt des Emissionsprospekts abweichende Erklärungen abgegeben haben sollten. Eine Haftung des Geschäftsherrn nach § 278 BGB ist nämlich bereits dann begründet, wenn die Handlung des Erfüllungsgehilfen in den allgemeinen Umkreis des Aufgabenbereichs gehört, zu dessen Wahrnehmung ihn der Schuldner bestellt hat; der Zusammenhang mit der Vertragserfüllung wird nicht dadurch unterbrochen, dass der Erfüllungsgehilfe von den Weisungen des Schuldners abweicht (Palandt/Heinrichs, 67. Aufl. § 278 BGB, Rdnr. 20). Fehlerhafte Aussagen zu Risiken des angebotenen Fonds, wie sie die Kläger behaupten, fallen in den allgemeinen Umkreis des Aufgabenbereichs der Vermittler, selbst wenn diese von dem Inhalt des Prospekts abwichen. 76

Dem steht auch nicht entgegen, dass in den Beitrittsformularen auf die mangelnde Berechtigung des Vermittlers zur Abgabe abweichender Erklärungen hingewiesen wurde. Es ist bereits fraglich, ob die Klausel, die in das zwischen der Fondsgesellschaft und den Klägern geltende Vertragswerk aufgenommen wurde, auch im Verhältnis zu den Beklagten Geltung beansprucht. Sollte dies der Fall sein und der Klausel die von den Beklagten beigemessene Haftungsbeschränkung zukommen, wäre sie nach § 11 Nr. 7 AGBG unwirksam. 77

b) 78

Die Kläger zu 14. und 15. haben unzureichende oder unzutreffende Aussagen des Vermittlers zu den Risiken des Fonds jedoch lediglich pauschal behauptet, nicht aber unter Beweis gestellt. Sie tragen nicht einmal vor, welche Person für die von ihm ebenfalls nicht benannte Vermittlungsfirma gehandelt haben soll. Die Beklagten haben die fehlerhafte Beratung durch die Vermittler ausdrücklich bestritten. 79

c) 80

Ein auf ein pflichtwidriges Handeln des jeweiligen Vermittlers gestützter Schadensersatzanspruch wäre darüber hinaus jedenfalls verjährt. 81

Der Anspruch wäre objektiv mit dem Beitritt der Kläger zu der Fondsgesellschaft entstanden. Die erforderliche Kenntnis der Kläger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Verpflichteten lag bei ihnen spätestens im Jahre 2001 vor. 82

Die Kläger wussten aus dem Prospekt, dass die Beklagten Gründungskommanditisten waren. 83

84

Aufgrund der regelmäßigen Informationen über die wirtschaftliche Entwicklung durch die Geschäftsberichte sowie die Protokolle der Gesellschafterversammlungen wurde dem Kläger auch bereits in den ersten Jahren seiner Beteiligung bekannt, dass Jahr für Jahr Verluste erwirtschaftet wurden, die unter anderem die in Aussicht gestellten Ausschüttungen vereitelten. In einer solchen Situation war jedem Anleger klar, dass die Kapitalbeteiligung nicht völlig risikolos und sicher war, anders lautende Erklärungen des Vermittlers also nicht zutrafen.

Die richtige rechtliche Würdigung der bekannten Tatsachen ist wie gezeigt für den Beginn der Verjährungsfrist nicht erforderlich. Die Sach- und Rechtslage ist auch insoweit nicht unübersichtlich oder unklar, so dass eine Ausnahme von dem aufgezeigten Grundsatz nicht greift. 85

II. 86

Ansprüche aus unerlaubter Handlung, auf die die Kläger ihre Begehren auch gestützt haben, sind ebenfalls nicht begründet. 87

Zu Recht und mit überzeugender Begründung, auf die Bezug genommen wird, hat schon das Landgericht ausgeführt, dass jedenfalls die subjektiven Voraussetzungen einer Haftung aus § 823 Abs. 2 i.V.m. §§ 263, 264 a StGB, § 826 BGB nach dem Vorbringen der Kläger nicht festgestellt werden können. Sie greift diese Ausführungen mit ihrer Berufung nicht an. 88

Eine Haftung der Beklagten nach § 831 BGB scheidet schon deshalb aus, weil nach dem Vorbringen der Kläger nicht festgestellt werden kann, dass die Vermittler als Verrichtungsgehilfe der Beklagten im Sinne dieser Vorschrift, also als deren weisungsabhängiger Gehilfe, gehandelt haben. Zudem haben die Kläger ein widerrechtliches Verhalten des jeweiligen Vermittlers nicht unter Beweis gestellt. 89

III. 90

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 516 Abs. 3 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711 ZPO. 91

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. 92